

南京中院举行“史上首次拍卖会”

“法官”当“拍卖师”拍出4千万房产

回首改革三十年
南京法院经典案件巡礼

两年拍卖六次全都流拍

2008年8月22日上午9点,南京市中级人民法院“史上首例”以竞买方式变卖被执行人财产的“拍卖会”,在该院第19法庭“开拍”。

等待出售的“拍品”(竞买标的物),是南京珠江路上著名的雄狮国际大厦的三、四楼房产,总面积超过5000平方米。报名参加竞买的两家公司,将从底价3637万余元开始举牌竞价,规则明确每次举牌加价不得少于20万元。

在房地产业连续下行的当时,“拍卖会”却异常火爆。经过多轮角逐,房产终于顺利变卖,全部所得被用于偿还房产原主人拖欠3家银行、3家建筑公司和1000多位农民工的债务……

9点40分,“拍卖会”在法庭正式开始,阵势与拍卖行里的大不相同:“拍卖师”竟是手持法槌的威严法官,端坐审判席正中间,还有两名合议庭成员分坐两旁;房产的原主人和等待分钱的债务人也出现在现场,分别在被告席和原告席就坐;竞买人的坐席安排在旁听席的第一排,一个个不露声色却相互观察;南京中级法院的监察室、司法鉴定处的工作人员也在现场履行监督职责。

“拍卖师”宣读规则,第一句话就是:本次组织的变卖,遵循“公开、公平、公正、价高者得”的原则……

昨天上午,南京中院首位法官“拍卖师”许明告诉记者,法院组织这样一场“拍卖”本是无奈之举:2006年11月起,许明法官所在的南京中院执行局陆续接到6份、总标的近5000万元的执行申请,全都指向同一被执行人——南京雄狮房地产公司。其中,涉及拖欠农民工工程款的案件就有3起,千余名农民工遭拖欠490万元;此外还有3家银行总计近4000万元的到期贷款无法追回。

承办法官查寅随即展开调查,发现雄狮国际大厦的三、四

楼房产,是被执行人名下唯一可执行的财产。执行合议庭讨论后决定,对这个总面积达5000平方米的房产查封,然后委托评估、拍卖。

2007年3月,南京两家拍卖公司受法院委托,首次对雄狮国际大厦的三、四楼进行联合拍卖,谁知竟因无一人报名而流拍。此后又连续进行了两次拍卖,尽管每次的保留价都在前次基础上打了8折,却都因无人问津而流拍。

许明分析:“当时评估报告给出的评估价为每平方米1.4万元,总价为6731万余元。可能是总价太高,吓走了买家。此外,被拍卖的房产中,还有近百户签约经营户仍在正常经营,这用拍卖中的行话叫‘有瑕疵’,提高了拍卖的难度。”

时间已经到了2007年底,房产市场初露“调整”端倪,尽管为了尽快变现,避免执行双方的利益损失,南京中院执行局经研究决定,换一个申请人的名义,重新启动拍卖程序。谁知结果还是一样:后三次拍卖底价一次比一次低(最后一次保留价已经跌至3600万元),还是无一人问津。

执行法官亲自“招商”

拍卖变现的路似乎已经走到了尽头,按照法律规定,接下来只有一条路可以走:由法院变卖。

法院变卖虽然有“不收佣金”这个优点,但也有非常致命的法律风险:一旦变卖不成,法院必须依法对变卖物解封。一旦解封,财产便处于失控状态,这对债权人是非常不利和凶险的。

怎么办?为了确保变卖万无一失,许明、查寅乃至全部合议庭,做了一个“史无前例”的尝试:法官亲自打“广告”、“招商”。

今年5月31日,南京一家媒体出现了一则醒目的特殊广告——《江苏省南京市中级人民法院变卖财产公告》,文中详细介绍了雄狮国际大厦三、四楼房产的面积、使用情况、变卖保留价格、应买方式等,并留下了查寅法官详细的联系方式。

除了打广告,法官也亲自“招商”,走访雄狮内的经营户和附近的“邻居”,详细介绍情况,推荐“项目”。

经过近1个月的“招商”,陆续有郑州宇通、华海电脑数码通讯广场、南京数码港、深圳市顺创贸易公司(雄狮内的经营户)、江苏信诚担保有限公司等5家公司报名参加变卖。

报名人数多了,法官又征求各单位意见,最终达成采用“竞价方式确定买受人”的方案。

竞价高出底价600万元成交

“拍卖师”继续宣读变卖规则:……三楼已招席位有56家左右商户、四楼已招席位有21家左右商户,一般租赁期为一年,最长租赁期至2011年11月17日止……买受人必须依法处理与租赁人之间的租赁等其他关系……

许明昨天告诉记者,因为是“史上首例”,且涉及的财产数额巨大、人数众多,变卖规则也是全局乃至院领导精心起草、拟定的,内容非常细致,尽

量兼顾各方利益。

介绍完“从底价3637万余元开始举牌竞价,每次举牌加价不得少于20万元”的规则后,“拍卖师”宣布竞价开始,两家参加竞买的公司代表不约而同地举起了手(注:因为报名的公司中,最终只有两家公司缴纳了保证金,所以真正获得竞买资格的为郑州宇通集团和深圳顺创贸易公司)。

第一轮,宇通公司占得先机,首先加价20万元,深圳公司也不示弱,立刻回应“再加20万元”。

昨天,回忆起当时的情景,查寅法官说,一开始的节奏还比较快,一方举牌,另一方立刻举牌,每次加价都是20万元。

转眼到了第7轮,深圳公司突然先发制人,抢先宣布一次性加价60万元。宇通公司愣了一下,似乎感觉到了对方“志在必得”的架势,便不动声色地调整了一下坐姿,然后缓缓举牌,清晰喊出“再加20万元”。

“拍卖师”许明坦言,尽管之前观摩过不少拍卖,也明白拍卖师的节奏掌控是很重要的,但真的坐在上面,才知道也是一场心理的“较量”。“从喊第一次、第二次,到最后敲槌,时间间隔必须把握得恰到好处,我得根据竞买人的心理变化,而调整时间间隔,好让双方都有仔细考虑的时间。”

身为法官“拍卖师”的许明没有想到,这一场原本以为会冷场的“拍卖会”竟然足足经过了30多轮的竞价才分出结果,“双方心里最紧张的时候,是在加价超过400万元的时候,开始不断有人走出去打电话、联系。场内的代理人也开始频频相互沟通、分析是否还要加价,加多少。我以为差不多快要结束了,可没想到,竞买价仍随着时间的推移不断提高。”

竞价进行了1个小时,加价已经超过了600万元,当宇通公司代理人喊出“再加20万元”,使竞买总价到达4237万余元时,深圳公司停了很长时间没有应答,代理人又出去打了一通电话,回来后表态:“我们放弃”。

法槌随即落下,“拍卖师”宣布宇通公司成为最终的买受人。事后,“拍卖师”也曾打听过,代理人表示,4237万元,基本已经到达“底线”。

庭上响起掌声,掌声来自原告席也来自被告席:30轮竞价“涨”出来的600万元,足以让千余名农民工全数拿回自己的工资,也让三家银行的损失降低到最小。数年饱受被追债之苦的雄狮公司,终于可以长舒一口气了。

法官点评

在标的物“两年拍卖6次都流拍”的情况下,法院采取灵活的方法,将标的物变卖成功,从而成功化解了本案的“执行难”。此案是南京法院执行工作中首次变卖被执行人财产,是执行方法的新尝试,为法院进行变卖执行标的提供了经验。

通讯员 中法宣
快报记者 宗一多

瑞安原副市长缓刑后仍领6年工资

现年53岁的蒋良荣,浙江瑞安市人。

1997年下半年,时任浙江省瑞安市莘塍镇党委书记的蒋良荣为能在次年的市政府换届时当上副市长,他动起了“买官卖官”的歪脑筋。

他当时任莘塍镇中村村委会副主任的陈仕松(当地人称之为“阿太”),擅长跟踪、盯梢干部,又叫“地下组织部长”,后被判处有期徒刑14年。此案当时轰动一时)与时任市委书记的叶会巨(2001年6月12日被温州市中级法院终审判处有期徒刑8年零6个月)关系密切,就多次找“阿太”请他帮忙。此后,“阿太”向叶提出对蒋关照。

同年下半年,叶会巨在温州市组织部征求其对蒋良荣任职的意见时表示同意,同年12月19日蒋被温州市委提名为瑞安市副市长人选。1998年初,蒋良荣交给“阿太”2万元,作为选举时向有关领导请客送礼的开支。几天后的一个晚上,“阿太”到叶会巨居住的瑞安市招待所315房间,对叶表示了蒋良荣的感谢之情并将其中的1万元送给叶会巨,叶予以收受。

1998年3月,蒋良荣当选为瑞安市副市长。

东窗事发,“宝座”没坐热被降级

蒋良荣如愿以偿,心里美滋滋的。

可好景不长,他在副市长的宝座上还没有坐热,因叶会巨案发,他的事情被抖了出来。

1999年,蒋良荣因向叶会巨行贿人民币1万元的违纪事情,而受到降级处理。不久,蒋良荣被调任瑞安市交通局副局长兼56省道瑞安段改建工程指挥部常务副指挥。

从镇党委书记到副市长,再一下子成为副局长,仕途似乎与蒋良荣开了一个不大不小的玩笑。

他心有不甘,决定在经济上挽回损失。2001年5月份,在56省道瑞安段改建工程指挥部办公楼装修工程发包中,时任该指挥部常务副指挥的蒋良荣决定该工程由林某等人承包,林某于2001年下半年到蒋良荣的办公室送给蒋现金3万元。

犯受贿罪被判缓刑

随着“阿太”系列案的相继案发,蒋良荣心里惴惴不安。

2002年5月10日,蒋良荣来到瑞安市检察院反贪局投案,并主动交代了受贿的情况。

因涉嫌犯受贿罪,次日蒋良荣被刑事拘留,同月24日被逮捕。

2002年10月8日,瑞安市检察院向法院提起公诉,指控蒋良荣犯受贿罪。

瑞安市法院经审理查明,

1997年春节至2001年下半年,蒋良荣在担任瑞安市莘塍镇党委书记、瑞安市副市长、56省道瑞安段改建工程指挥部常务副指挥期间,利用职务上的便利,为他人谋取利益,多次非法收受他人财物47346元。

法院认为,被告人蒋良荣的行为已触犯刑律,构成受贿罪。鉴于被告人蒋良荣案发后能投案自首,依法予以从轻处罚;案发后能积极退赃,并有悔罪表现,可适用缓刑。据此,依照《刑法》有关条款的规定,判处蒋良荣有期徒刑三年,缓刑五年。

判决是2002年12月27日作出的。

这个案子被作为典型。2004年3月9日,浙江省交通厅的一名领导在全省交通系统纪检监察工作会议上作报告时,专门提到了蒋良荣受贿案。

保留公职,不上班照样领取工资

判决生效后,蒋良荣的职务自然也没有了,不过公职没有开除。“他的人事关系仍然在局里,当时安排他在管理科。”瑞安市交通局有关人士向记者介绍说。

饭碗得以保留,但让局里不少人不解的是,蒋良荣好像有什么特权,不到单位上班,单位里没有人管他。

记者在瑞安市交通局2005年7月编印的该市交通系统联络手册上,看到了蒋良荣的名字。“他的名字放在离退休干部的后面。”

交通局有关人士告诉记者,“我听说过蒋良荣,但从来没有见过这个人。我不认识他。”

蒋良荣既然不来局里上班,那么他在哪里?记者在交通局采访时询问。“听说他在地搞实体,混得不错。”交通局一些工作人员透露。

据反映,瑞安市交通局的公务员编制是23人。包括蒋良荣在内,刚好是23个。现在的情况是,由于编制已满,别人进不来。

该局有关人士说,“他基本上不上班。每年我们统计报表报公务员23人,人事局公务员科总是把蒋良荣的名字划掉,后来我们报的时候索性就不再填他的名字了。”据介绍,在缓刑考验期间,交通局曾经给蒋良荣发过福利,后来上级纪委来查这个问题,以后就不发了。

记者在财务室看到一份2008年12月份的工资表,上面显示,蒋良荣的实发工资总额是1044.55元(包括基本工资、职务工资、级别工资、工龄工资、保留职务津贴、津贴补贴等)。一名财务人员告诉记者,自从蒋良荣判刑以来,工资额一直是这样,没有调整过。

也就是说,蒋良荣已经领取了72000余元“逍遥钱”。

那么,蒋良荣本人又有怎样的说法呢?记者几经努力,未能联系上蒋良荣本人。18日,当地一名律师告诉记者,蒋良荣如今是名商人,在外到处跑。“听说他先是在上海,后来去了青岛,在搞房地

产开发。”

记者在瑞安采访时,当地政法系统一个同志对记者说,蒋良荣的案子比较敏感。

“从严治政”不能停留在口头上

蒋良荣因行贿受贿受到处分,不思悔改,降级使用期间收受受贿,因犯受贿罪被判缓刑后,仍然被保留了公务员身份,但他长期不上班,照样能够按月领取工资“吃空饷”。针对这个怪现象,当地不少干部群众提出了质疑,认为“从严治政”不能停留在口头上。

“人民的罪人怎么还是人民公仆?”记者在瑞安采访时,一些知情者对蒋良荣的问题议论纷纷。有人认为,蒋良荣属于屡犯不改,且缓刑考验期间表现不好,长年累月旷工,情节严重,造成不良影响,无论是对照以前的《国家公务员暂行条例》还是现行的《中华人民共和国公务员法》、《行政机关公务员处分条例》等法律法规,应当予以开除公职。有一些市民表示,长时间不上班,却以“在编”为由,领取本不属于自己的工资,这种行为等于是欺骗国家偷纳税人的钱,也违反了公务员法律法规。问题是,蒋良荣“吃空饷”为何能这么长时间存在呢?显然是管理和监督机制上存在严重漏洞。

早在1988年9月13日,国务院颁布了《国家行政机关工作人员贪污贿赂行政处分暂行规定》,第三条规定:“国家行政机关工作人员犯有贪污罪、挪用公款罪、受贿罪,已

经人民法院判处刑罚的,以及被依法免予起诉或者免于刑事处罚的,给予撤职直至开除处分。”根据该《暂行规定》第四条、第七条,行政机关工作人员收受贿赂数额在1000元以上不满2000元的,给予撤职直至开除处分。

2006年1月1日起施行的《中华人民共和国公务员法》设置了公务员准入门槛,第二十四条规定,曾因犯罪受过刑事处罚的人员不得录用为公务员。

“我真是不理解,现行的法律明确规定,曾经有过刑事处罚记录的不能当公务员,怎么被判了刑的人,还能在国家机关工作?”为国家公务员考选拔战小半年,终因竞争激烈以失败告终的徐明向记者表达了她的疑惑。

2007年6月1日起施行的《行政机关公务员处分条例》第十七条明确规定,“行政机关公务员依法被判处刑罚的,给予开除处分。”第二十三条:“有贪污、受贿、挪用公款、利用职务之便为自己或者他人谋取私利、巨额财产来源不明等违反廉政纪律行为的,给予记过或者记大过处分;情节较重的,给予降级或者撤职处分;情节严重的,给予开除处分。”

当地一位不愿透露姓名的公务员引用上述法条时表示,为严肃政纪,对蒋良荣的问题应该依法严肃处理,真正体现“从严治政”的执政理念,以取信于民。

据《浙江工人日报》