

爽窝窝委托拍卖协议

欢迎您使用爽窝窝平台服务。您在签署本协议之前，已经注册、登录了爽窝窝平台，已经认真阅读、充分理解并接受了《爽窝窝用户协议》的约束。爽窝窝平台是由深圳爽窝窝网络有限公司所有并运营的包括爽窝窝 App 在内的互联网产品端。

本协议是您作为委托人，和拍卖人共同确认的，关于在爽窝窝平台开展拍卖活动的权利和义务的约定。您确认，您应当仔细阅读并充分理解本协议之全部条款，尤其是**免除或者限制责任的条款、法律适用及争议解决等**。如果您对本协议的任何条款表示异议，或者无法准确理解本协议任何条款，请不要签署本协议。您向拍卖人提交（纸质提交或电子提交）《爽窝窝拍卖委托书》作为本协议的附件，即视为签署本协议，即视为对本协议全部内容的接受，意味着您将接受本协议的约束，有权行使本协议约定的委托人的权利，并应履行本协议约定的委托人的义务。

委托人（简称“甲方”或“您”）：委托人具体的姓名、证件号码、联系地址、电话号码，载于本协议附件《爽窝窝拍卖委托书》。

拍卖人（简称乙方）：深圳小窝拍卖有限公司

注册地址为：广东省深圳市福田区园岭街道华林社区八卦三路八卦岭工业区 522 栋 5 层 582S

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方向乙方委托拍卖事项，甲乙双方达成如下协议：

第一条 拍卖委托

1、甲方将标的物委托乙方在爽窝窝平台公开拍卖，甲方委托的标的物情况及拍卖相关事项见本协议**附件《爽窝窝拍卖委托书》**（以下简称委托书），委托书是本协议不可分割的组成部分。

2、甲方承诺：对委托拍卖的标的物，拥有合法、无争议的所有权和处分权，保证没有在标的物上设置任何债权、房屋居住权，没有任何第三人有权对标的物的拍卖、转让主张权利或提出异议。

3、甲方应向乙方提交拍卖标的的如下资料，并保证其真实、准确。

①不动产权证书的原件、甲方身份证明的影印件；②爽窝窝拍卖委托书（即本协议附件）；③由委托人代办的，应出具甲方授权委托书原件及受托人身份证明；④乙方要求的其他资料。

4、甲方应按照诚实、信用的原则，如实地在委托书中书面告知房屋的情况，不得有下列情况：

①委托书载明的标的物状况与实际不符，即委托人存在与事实不符的声明；②标的物存在委托人未声明的重大瑕疵；③标的物的权利、占有、使用及相邻关系等相关当事人之间存在未解决的重大矛盾而委托人未声明。

所谓重大瑕疵，是指如有隐瞒，可能影响竞买人决策的、关于拍卖标的物的事实或情节，比如标的房屋曾经发生过不正常死人事件（比如凶杀、自杀、跳窗自杀后死在屋外）。

5、甲方委托之标的物如果存在购买优先权人，甲方不得隐瞒，并确保该购买优先权人到乙方办理优先权登记并到爽窝窝平台报名参拍本标的物，否则，由此产生纠纷而影响拍卖结果的，属于甲方违约。

6、乙方在拍卖竞价前声明不承担瑕疵担保责任。

第二条 拍卖公告

1、乙方负责在爽窝窝 App 上发布“甲方委托之标的物”（以下简称“该标的”）的拍卖详情页面（以下简称“拍卖页面”），内容包括拍卖标的物介绍、竞买公告、竞买须知，并包括竞买人报名和出价功能等。

2、甲方应及时对拍卖页面的内容进行复核，如有错误，应向乙方指出，否则，视同甲方认同拍卖页面的内容，并承担相应责任。

第三条 拍品展示

自乙方发布拍卖页面之时起，至拍卖竞价开始之时止，为拍品展示期。在拍品展示期间，如果意向竞买人有实地看样的需要，甲方应积极配合满足。

第四条 拍卖竞价

- 1、乙方及其工作人员不得参与竞买，也不得委托他人代为竞买。
- 2、甲方不得参与竞买，也不得委托他人代为竞买。
- 3、甲方不得私下给予竞买人折扣。

第五条 拍卖标的的交付

拍卖标的物由甲方负责保管，并在拍卖成交后，由甲方负责直接向买受人交付。

产权过户时，买卖双方按有关法律法规，各自承担税费，拍卖公告中另有约定的除外。

与拍卖标的物有关的水、电、气、物业管理的费用，在产权转移日之前由甲方承担，之后由买受人承担，拍卖公告中另有约定的除外。

第六条 佣金费用

拍卖成交后一个工作日内，甲方应按照委托书的约定，支付佣金费用。

第七条 拍卖的撤回、中止

1、乙方收到甲方提交的委托书后，有权拒绝甲方的委托，无须向甲方承担责任。

甲方提交委托书后，在乙方发布拍卖页面前，甲方亦有权撤回拍卖委托，无须向乙方承担责任。

在乙方发布拍卖页面后，“拍卖竞价开始且有竞买人出价”前，甲方有权撤回拍卖标的，但：（1）甲方应至少提前一个工作日向乙方书面申请，以便甲方有时间处理“拍卖撤回”的有关事宜；（2）甲方应向乙方支付因筹备、组织拍卖而发生的费用，金额为人民币贰仟元。

拍卖竞价开始且有竞买人出价之后，甲方不得撤回、中止拍卖标的。

2、乙方有足够理由证明标的存在下列情况之一的，可以中止拍卖活动，甲方应支付拍卖费用，赔偿因拍卖活动中止而造成乙方、竞买人的损失，同时承担其他相关法律责任：

①委托书载明的标的物状况与实际不符，即委托人存在与事实不符的声明；②标的物存在委托人未声明的重大瑕疵；③标的物的权利、占有、使用及相邻关系等相关当事人之间存在未解决的重大矛盾而委托人未声明。

3、由于特殊情况发生（比如爽窝窝网站遭到黑客攻击、软件系统发生重大故障），使得出价并非竞买人真实意思的表达、拍卖秩序无法得到保障，则：拍卖人有权中止拍卖进行、有权宣布拍卖成交的结果作废。如果发生此事件，则竞买保证金无息退还给竞买人，各方均无需承担相应责任。

第八条 成交价款的结算

买受人全额支付成交价款的，买受人将全部成交价款支付到乙方指定账户，甲方与买受人办妥标的房屋的产权过户手续后，乙方将全部成交价款支付到甲方指定账户。

买受人采用按揭贷款方式支付成交价款的，如果按照贷款银行的要求需要甲方配合的，甲方应予以配合。

第九条 拍卖未成交的约定

拍卖未成交的，双方可商定新的起拍价（保留价），由乙方进行再次拍卖。

第十条 违约责任

1、拍卖成交后，甲方不愿意办理产权过户，即为甲方悔卖。甲方悔卖的，应向乙方明确告知，并在成交后 7 个工作日内，支付约定的佣金费用，支付“金额=委托书约定的竞买保证金”的违约

金，乙方收款后同意不再向甲方主张其他权利。

上述情形之外，如果甲方未在成交后7个工作日内缴清委托书约定的佣金费用，或者由于甲方原因导致买受人未能在成交后40天内办妥标的房屋产权过户并取得产权证书的，乙方有权要求甲方支付违约金，违约金金额=2×（委托书约定的竞买保证金的金额+约定的甲方应支付的佣金费用的金额），乙方还有权要求甲方支付诉讼费、保全费、律师费等所有可能明确或不明确的费用和损失。

已经收取的上述违约金中，对应“一倍或两倍竞买保证金”的款项，归买受人所有；对应“一倍或两倍佣金费用”的款项，归乙方所有。

如果买受人提出要求，乙方应委托买受人代为向甲方主张权利。

甲方同意：由于买受人与甲方之间存在实质的买卖关系，买受人可以直接以原告的身份起诉甲方违约。乙方应向买受人提供甲方参与拍卖活动的相关文件、资料。

2、拍卖成交后，买受人拒不足额支付竞价余款、佣金费用、代办费等约定的款项，即为悔拍。买受人明确表示悔拍的，乙方不予退还“买受人已经缴纳的竞买保证金”，并且买受人还应在拍卖成交后7个工作日内支付约定的佣金费用、代办费，乙方收款后同意不再向买受人主张其他权利。

上述情形之外，如果买受人未在成交后7个工作日内缴清约定的佣金费用、代办费、竞价余款（或按揭首付款），乙方有权要求买受人支付违约金，违约金金额=2×（委托书约定的竞买保证金金额+竞买公告约定的买受人应支付的佣金费用和代办费的金额），乙方还有权要求买受人支付诉讼费、保全费、律师费等所有可能明确或不明确的费用和损失。

已经收取的上述违约金中，对应“一倍或两倍竞买保证金”的款项，归甲方所有；对应“一倍或两倍佣金费用和代办费”的金额，归乙方所有。

如果甲方提出要求，乙方应委托甲方代为向买受人主张权利。

由于甲方和买受人之间存在实质的买卖关系，甲方亦可直接以原告身份起诉买受人。乙方应向甲方提供买受人参与拍卖活动的相关文件、资料。

3、甲方如有故意隐瞒拍卖标的物存在的重大瑕疵、未如实申报房屋情况等违约情况，应承担欺诈责任。乙方有权要求废止交易，并要求甲方支付违约金、诉讼费、保全费、律师费、乙方由此造成的损失等所有明确或不明确的费用和损失。违约金金额，比照上款的约定执行。

如果买受人提出要求，乙方应委托买受人代为向甲方主张权利。买受人亦有权直接以原告身份起诉甲方。

4、拍卖成交后，若因买受人原因导致甲方未能实际成交（未能进行产权过户，未能取得全部成交价款），乙方有义务在买受人缴纳的保证金的范围内，向甲方给付违约金；当甲方向乙方提出要求，乙方有义务委托甲方向买受人主张权利（乙方应提供有关书面文件）。除此之外，乙方不向甲方承担任何赔偿责任和义务。

第十一条 争议解决

甲乙双方发生争议的，应友好协商，协商不成，**应向拍卖标的物所在地人民法院或乙方住所地人民法院提起诉讼。**

第十二条 附则

1、本协议如下附件是本协议的组成部分，与本协议具有同等的法律效力。

- (1) 甲方签署之《爽窝窝拍卖委托书》。
- (2) 甲方提供的本人或代理人的身份证明文件。
- (3) 甲方提供的委托拍卖标的房屋的产权证明文件的复印件或照片。
- (4) 甲方提供的其他资料。

2、甲方向乙方提交委托书，乙方接受甲方提交的委托书，即表明甲乙双方确认同意本协议的所有条款，本协议即在甲方与乙方之间生效。甲、乙双方承诺接受并遵守本协议的全部约定。

3、本协议不适用于法院、金融机构等单位为执行法院判决、处置不良资产而发起的拍卖。