

法拍屋(一)——什麼是法拍屋？通常拍賣流程有哪些？

文·張博洋（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-12-13

本文

何謂法拍屋，拍賣過程中應注意什麼呢？（見圖1）

什麼是法拍屋？法拍的流程？

法拍屋：
法院依強制執行法拍賣的房屋。
發生原因通常是債務人欠錢未還判決確定，債權人拿確定判決聲請強制執行，拍賣債務人所有的房屋。

拍賣流程

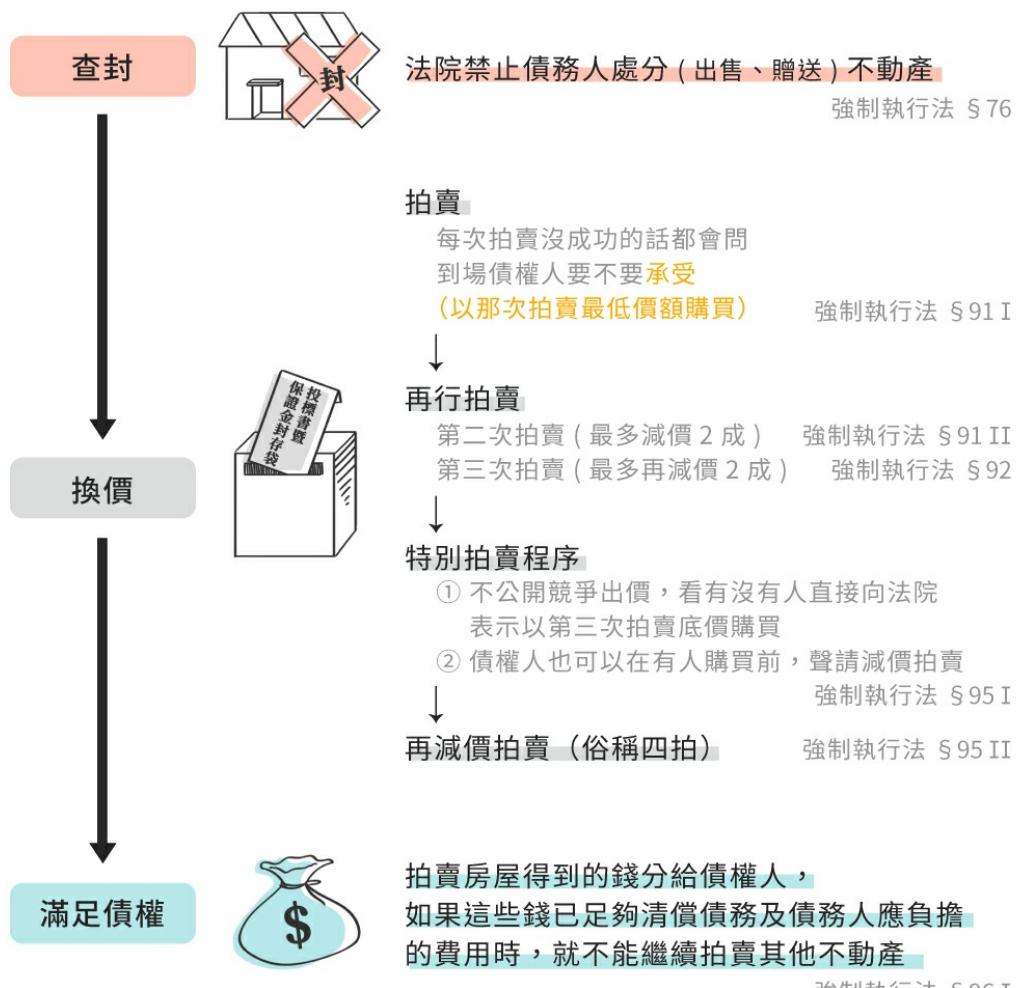


圖1 什麼是法拍屋？法拍的流程？

資料來源：張博洋 / 繪圖：Yen

法律百科
Legispedia

一、法拍屋簡介

指依照強制執行法進行拍賣程序而拍賣的房屋。發生原因，通常是債務人欠債而無力償還，而由債權人對債務

人名下房屋取得執行名義後，向法院依照強制執行法聲請實行拍賣房屋。

二、法拍屋拍賣流程

依照強制執行法，通常可分為三階段：

(一) 查封階段

由法院禁止債務人處分特定的財產。為避免債務人利用自己對該特定財產的使用收益權限，做出不利債權人的事情，法院須先剝奪債務人的處分權，以確保強制執行財產的目的^[1]。

查封時，債務人必須為房屋登記所有人，或具備其他證明房屋為債務人所有的證書（例如：房屋建築許可執照或使用執照等）；否則可能遭受第三人異議之訴^[2]。此外，若房屋是法律禁止執行或經過假處分禁止移轉者，也不能作為查封的標的^[3]。

在查封的方法，以揭示（在房屋所在地佈告查封事實，使大眾明瞭有查封的事實）、封閉（所必關閉房屋）與追繳契據（以債務人交出不動產權利證明書）為主^[4]。且法院應通知登記機關為查封的登記，如此以免不知情的第三人仍辦理對被查封房屋的所有權移轉登記或抵押權登記等，並維護交易安全^[5]。

為了能以適當價格拍賣房屋，法院也必須充分調查房屋的現況、占有使用情況或其他權利義務關係^[6]。執行人員有現況調查權以調查房屋實際狀況、是否為海砂屋、輻射屋或經地震受創等^[7]。

(二) 換價階段

指將禁止處分的財產，實施拍賣以換到金錢^[8]。準備拍賣時，應先估定價格並核定最低拍賣價額^[9]。拍賣程序以口頭競價^[10]或投標方式。若有多數不動產或房屋同時拍賣，應考量應分別拍賣或合併拍賣^[11]。拍定則是指法院將拍賣物拍歸出價最高的買受人的意思表示^[12]。

若拍賣日無人應買，或是應買人所出最高價沒有達到最低拍賣價格，而不能拍定時，法院應減低最低拍賣價格，擇日再拍賣，此稱為減價拍賣。減價拍賣可進行2次，每次可以減價拍賣最低價額的20%^[13]。在減價拍賣前，法院應將房屋交由債權人承受。不論是有無執行名義的債權人都可以行使承受權^[14]。而只有在債權人不願承受房屋時，法院才能進行減價拍賣程序。若是經過2次減價拍賣仍然沒有拍定，會在進行特別變賣程序。不公開競爭出價，由應買人直接向法院為應買的表示^[15]。

此外，拍賣時禁止超額拍定。亦即，依照強制執行法第96條^[16]，若是拍賣的不動產或房屋價金，已經足夠清償強制執行的債權額與債務人所應負擔的費用時，就不允許繼續拍賣其他不動產^[17]。

(三) 滿足階段

將換價所得到的金錢交付給債權人，以滿足債權人的債權^[18]。

註腳

[1] 張登科（2014），《強制執行法》，第240頁。

[2] 張登科（2014），《強制執行法》，第308頁。

[3] 張登科（2014），《強制執行法》，第309頁。

[4] 張登科（2014），《強制執行法》，第310頁。

強制執行法第76條：「

I 查封不動產，由執行法官命書記官督同執達員依左列方法行之：

一、揭示。

二、封閉。

三、追繳契據。

II 前項方法，於必要時得併用之。

III 已登記之不動產，執行法院並應先通知登記機關為查封登記，其通知於第一項執行行為實施前到達登記機關時，亦發生查封之效力。」

[5] 張登科（2014），《強制執行法》，第311頁。

[6] 張登科（2014），《強制執行法》，第311-312頁。

[7] **強制執行法第77條之1**：「

I 執行法官或書記官，為調查前條第一項第二款情事或其他權利關係，得依下列方式行之：一、開啟門鎖進入不動產或訊問債務人或占有之第三人，並得命其提出有關文書。二、向警察及其他有關機關、團體調查，受調查者不得拒絕。

II 前項情形，債務人無正當理由拒絕陳述或提出文書，或為虛偽陳述或提出虛偽之文書者，執行法院得依債權人聲請或依職權管收債務人。但未經訊問債務人，並認非予管收，顯難查明不動產狀況者，不得為之。

III 第三人有前項情形或拒絕到場者，執行法院得以裁定處新臺幣一萬五千元以下之罰鍰。」

[8] 張登科（2014），《強制執行法》，第240頁。

[9] 張登科（2014），《強制執行法》，第321-323頁。

[10] **強制執行法第113條**：「不動產之強制執行，除本節有規定外，準用關於動產執行之定。」

強制執行法第70條第3項：「拍定，應就應買人所出之最高價，高呼三次後為。」

強制執行法第85條：「拍賣不動產，執行法院得因債權人或債務人之聲請或依職權，以投標之方法行之。」

[11] 張登科（2014），《強制執行法》，第337頁。

[12] 張登科（2014），《強制執行法》，第338頁。

[13]張登科（2014），《強制執行法》，第339頁。

[14]張登科（2014），《強制執行法》，第340頁。

[15]張登科（2014），《強制執行法》，第342頁。

[16]強制執行法第96條第1項：「供拍賣之數宗不動產，其中一宗或數宗之賣得價金，已足清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用時，其他部分應停止拍賣。」

[17]張登科（2014），《強制執行法》，第345頁。

[18]張登科（2014），《強制執行法》，第240頁。

延伸閱讀

《法拍屋（二）—購買法拍屋應注意事項》。

標籤

法拍屋，強制執行法，拍賣，查封，換價