

說好要給我的錢呢？——談如何執行「查封」和「拍賣」

文:匿名（認證法律人）· 救濟與訴訟程序 · 2022-12-23

本文

如何查封債務人的財產？

1 要先有「執行名義」 強制執行法 § 4 I

執行名義，指的是以下幾種情況——

- ① 已確定的終局判決
- ② 假扣押、假處分、假執行裁判，及其他依民事訴訟法可強制執行的裁判，例如：確定訴訟費用裁定 民事訴訟法 § 91 I
- ③ 依民事訴訟法成立的訴訟上和解、法院內調解
- ④ 依公證法可做為強制執行名義的公證書
- ⑤ 聲請拍賣抵押物或質物，法院做的許可強制執行裁定
- ⑥ 其他依法律規定，可以做為強制執行名義的
例如：票據法上的本票裁定 票據法 § 123



2 債權人查明債務人財產、財產所在地

- ① 可持執行名義向國稅局申請債務人的財產、所得清單
- ② 可請法院函調投保紀錄



3 債權人將「聲請狀、執行名義、查到的資料」提供給地方法院民事執行處聲請強制執行



4 債權人等法院通知，和法院人員一起前往查封 強制執行法 § 47、76

可能的方式：貼封條、通知地政機關做查封登記、立牌公告等（也可請警察、鎖匠到場協助）



查封後，債務人不能處置這個財產！

且破壞查封封條可能有刑事責任！ 刑法 § 139 I

法律百科
Legispedia

圖1 如何查封債務人的財產？

資料來源：匿名 / 繪圖：Yen

法律上要發生查封拍賣前，需要持「執行名義」向地方法院的民事執行處聲請強制執行，所謂執行名義，指的是以下幾個情況^[1]：

(一) 已經確定，不能再以一般上訴方式推翻的終局判決。

(二) 假扣押、假處分、假執行裁判，及其他依民事訴訟法可強制執行的裁判，例如確定訴訟費用的裁定^[2]。

(三) 依民事訴訟法成立的訴訟上和解或法院內調解。

(四) 依公證法規定，可做為強制執行名義的公證書。

(五) 抵押權人或質權人向法院聲請拍賣抵押物或質物，法院做的許可強制執行裁定。

(六) 其他依法律規定，可以做為強制執行名義，例如票據法上本票裁定的強制執行^[3]。

也就是說，如果對方欠錢不還，想要查封、拍賣他的財產，常見的是經過漫長的訴訟程序，得到確定的終局判決作為「執行名義」，再向各地方法院的民事執行處聲請查封拍賣。

二、什麼是查封？查封的程序是什麼？

查封最常見的方式是將債務人的財產貼上封條，讓他無法處置這個財產。其他也有烙印、立牌公告，或通知地政機關做查封登記等方式^[4]。

(一) 查明債務人財產，向法院聲請

債權人在聲請法院查封前，需要先查明債務人的財產，包含財產所在地也需要自行查明，例如要查封一家屋內的動產，要提出該戶的全戶戶籍謄本，如果債務人設籍並居住於該戶內，且為戶長，也沒有其他明確證據顯示屋內動產非債務人所有，原則上可以查封；若查封不動產，也要提出不動產登記謄本。

查詢方式可以拿上述的執行名義去國稅局申請債務人的財產清單、所得清單，也可以請法院函調投保紀錄等資料，並將這些資料與請求連同聲請狀一起提供給法院，向法院聲請強制執行。

(二) 等待法院通知一同前往查封

法院審查完後，會通知債權人（不會通知債務人）與法院人員一同去對債務人的動產或不動產進行查封^[5]，法院人員會在查封物上貼封條，債務人不得擅自取下或撕毀封條^[6]。在查封的時候，債務人可能會反抗，債權人

可以請警察到場協助維護秩序，必要時也可以聯絡鎖匠進行開鎖。

三、什麼是拍賣？拍賣動產跟不動產的程序有什麼不同？

拍賣是在法院指定的拍賣日期^[7]和地點^[8]，讓有意應買的人以口頭出價或投標的方式參與競標^[9]，出價最高者得標。

(一) 動產的拍賣程序 (見圖2)

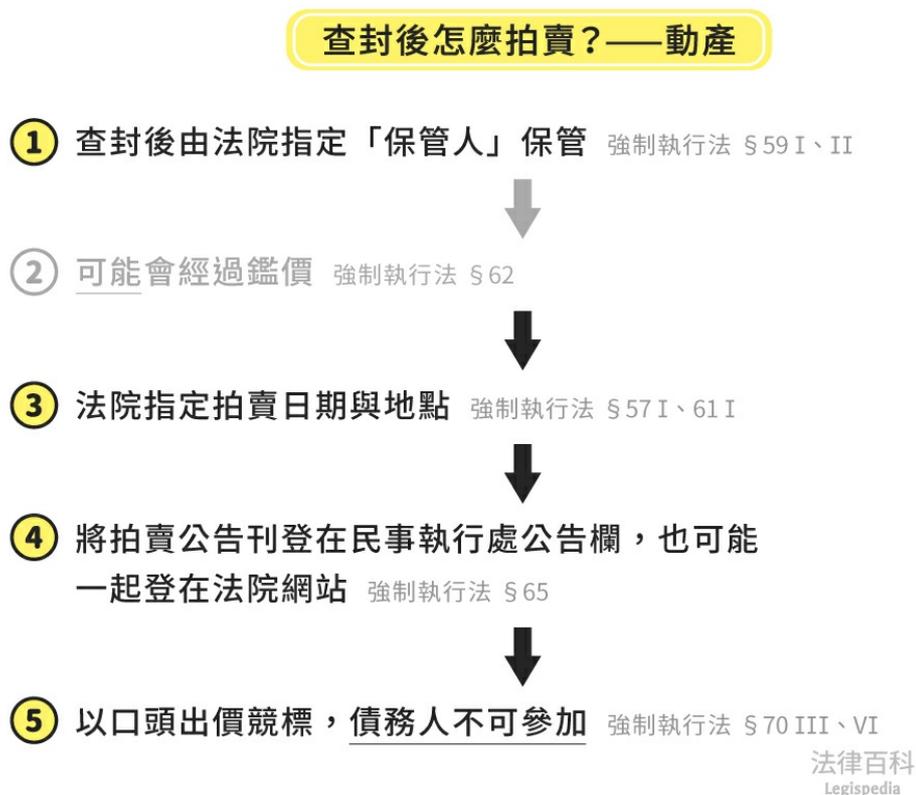


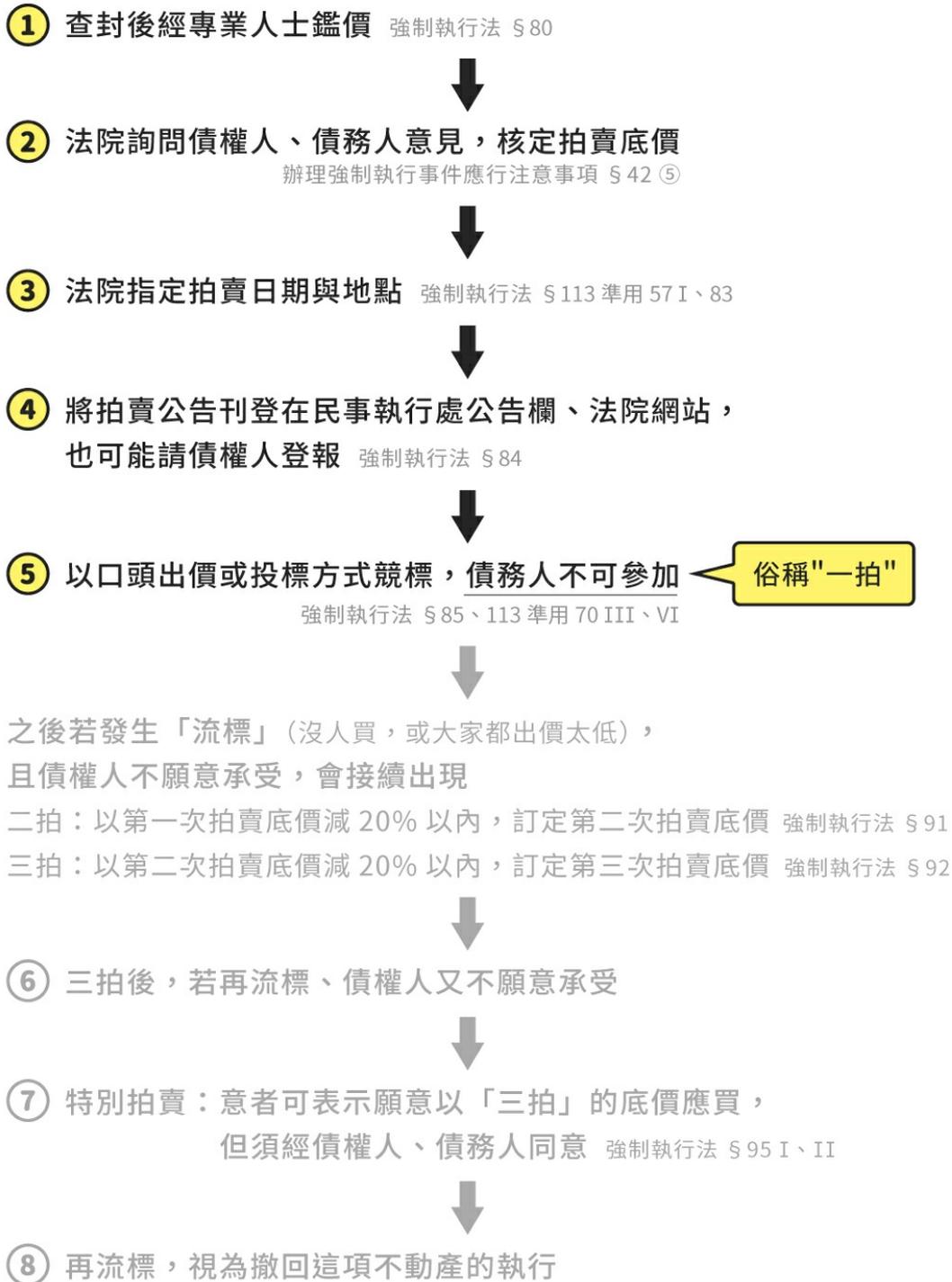
圖2 查封後怎麼拍賣？——動產

資料來源：匿名 / 繪圖：Yen

動產查封後，法院會指定保管人^[10]保管查封後的動產，後續會做鑑價、拍賣程序，如要參加法院動產拍賣投標，要依法院拍賣公告^[11]提出相關文件及保證金，但債務人不可參加競標購買^[12]。

(二) 不動產拍賣前的準備 (見圖3)

查封後怎麼拍賣？——不動產



法律百科
Legispedia

圖3 查封後怎麼拍賣？——不動產

資料來源：匿名 / 繪圖：Yen

不動產查封後，法院會請不動產估價師或鑑價公司或法人建築師鑑價，債權人需要先付鑑價費，鑑價後，法院會詢問債權人及債務人的意見後酌定要拍賣的底價^[13]。

之後除了會把拍賣公告刊登在法院網站，法院如果認為有必要的話，也會請債權人登報公告，另外法院也會把拍賣公告貼在民事執行處公告欄^[14]，有意願購買的人即可投標（要繳保證金）。和動產拍賣相同，債務人不可購買^[15]。

（三）不動產的拍賣程序

開標後如果有人願意買，則法院會看查封前房子是不是由第三人占有，如果是的話，法院就不會點交（會註記於拍賣公告）。但也可能沒有人願意買或大家的出價都過低，就會發生所謂的「流標」^[16]，為了因應流標，大家可能聽過不動產拍賣有一拍、二拍、三拍等程序：一拍是指第一次拍賣的時候，會詢問債權人及債務人的意見後酌定拍賣的底價；一拍流標、債權人也不願意承受的話，第二次拍賣會以第一次拍賣價格降減20%以內的價格，訂定第二次拍賣價格^[17]；再同樣狀況，第三次拍賣則以第二次拍賣價格降減20%以內的價格，訂定第三次拍賣價格^[18]。

如拍賣三次仍無法拍定，則會進行「特別拍賣」程序（有人稱為「特別變賣」、「特別應買」），也就是從公告之日起3月內可依第三次拍賣底價承買，或依債權人聲請另行估價或再減價拍賣，如果債權人未聲請，就會視為撤回該不動產之執行^[19]。

註腳

[1] 強制執行法第4條第1項：「強制執行，依左列執行名義為之：

- 一、確定之終局判決。
- 二、假扣押、假處分、假執行之裁判及其他依民事訴訟法得為強制執行之裁判。
- 三、依民事訴訟法成立之和解或調解。
- 四、依公證法規定得為強制執行之公證書。
- 五、抵押權人或質權人，為拍賣抵押物或質物之聲請，經法院為許可強制執行之裁定者。
- 六、其他依法律之規定，得為強制執行名義者。」

[2] 民事訴訟法第91條第1項：「法院未於訴訟費用之裁判確定其費用額者，第一審受訴法院於該裁判有執行力後，應依聲請以裁定確定之。」

[3] 票據法第123條：「執票人向本票發票人行使追索權時，得聲請法院裁定後強制執行。」

[4] 強制執行法第47條：「

Ⅰ 查封動產，由執行人員實施占有。其將查封物交付保管者，並應依左列方法行之：

- 一、標封。
- 二、烙印或火漆印。
- 三、其他足以公示查封之適當方法。

Ⅱ 前項方法，於必要時得併用之。」

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] 強制執行法第46條：「查封動產，由執行法官命書記官督同執達員為之。於必要時得請有關機關、自治團體、商業團體、工業團體或其他團體，或對於查封物有專門知識經驗之人協助。」

強制執行法第76條第1項。

[6] 破壞封條可能會有刑事責任，中華民國刑法第139條第1項：「損壞、除去或污穢公務員依法所施之封印或查封之標示，或為違背其效力之行為者，處二年以下有期徒刑、拘役或二十萬元以下罰金。」

[7] 強制執行法第57條第1項：「查封後，執行法官應速定拍賣期日。」

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規定。」

[8] 強制執行法第61條第1項：「拍賣動產，由執行法官命書記官督同執達員於執行法院或動產所在地行之。」

強制執行法第83條：「拍賣不動產，由執行法官命書記官督同執達員於執行法院或其他場所為之。」

[9] 強制執行法第70條第3項：「拍定，應就應買人所出之最高價，高呼三次後為之。」

強制執行法第113條。

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。」

[10] 強制執行法第59條第1項、第2項：「

I 查封之動產，應移置於該管法院所指定之貯藏所或委託妥適之保管人保管之。認為適當時，亦得以債權人為保管人。

II 查封物除貴重物品及有價證券外，經債權人同意或認為適當時，得使債務人保管之。」

[11] 司法院 (n.d.)，〈法院拍賣公告〉。

[12] 強制執行法第70條第6項：「債務人不得應買。」

[13] 強制執行法第80條：「拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。」

辦理強制執行事件應行注意事項第42點第5款：「核定拍賣最低價額應儘量與市價相當，且於核定前應使債權人、債務人就鑑定價格表示意見，俾作為核定拍賣最低價額之參考。」

[14] 強制執行法第84條：「

I 拍賣公告，應揭示於執行法院及不動產所在地或其所在地之鄉鎮市（區）公所。

II 拍賣公告，應公告於法院網站；法院認為必要時，得命登載於公報或新聞紙。」

辦理強制執行事件應行注意事項第45點第1款：「各法院應於公共區域設置一般或電子公告欄，揭示拍賣公告至拍賣期日終了時止。揭示於一般公告欄者，不可交疊張貼致遮蔽內容，並應裝置加鎖之透明隔離設施，謹防公告散失及被破壞、除去或塗改；揭示於電子公告欄者，應隨時顯示公告之全部內容，或輪播其摘要並於現場提供全部內容即時查詢。」

[15]強制執行法第70條第6項、強制執行法第113條。

[16]強制執行法第91條第1項：「拍賣之不動產無人應買或應買人所出之最高價未達拍賣最低價額，而到場之債權人於拍賣期日終結前聲明願承受者，執行法院應依該次拍賣所定之最低價額，將不動產交債權人承受，並發給權利移轉證書。其無人承受或依法不得承受者，由執行法院定期再行拍賣。」

[17]強制執行法第91條第2項：「依前項規定再行拍賣時，執行法院應酌減拍賣最低價額；酌減數額不得逾百分之二十。」

[18]強制執行法第92條：「再行拍賣期日，無人應買或應買人所出之最高價，未達於減定之拍賣最低價額者，準用前條之規定；如再行拍賣，其酌減數額，不得逾減定之拍賣最低價額百分之二十。」

[19]強制執行法第95條第1項、第2項：「

I 經二次減價拍賣而未拍定之不動產，債權人不願承受或依法不得承受時，執行法院應於第二次減價拍賣期日終結後十日內公告願買受該不動產者，得於公告之日起三個月內依原定拍賣條件為應買之表示，執行法院得於詢問債權人及債務人意見後，許其買受。債權人復願為承受者，亦同。

II 前項三個月期限內，無人應買前，債權人亦得聲請停止前項拍賣，而另行估價或減價拍賣，如仍未拍定或由債權人承受，或債權人未於該期限內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行。」

延伸閱讀

陳琦妍（2021），《如何聲請假扣押執行？從擔保提存談起》。

張博洋（2020），《法拍屋（一）——什麼是法拍屋？通常拍賣流程有哪些？》。

標籤

查封，拍賣，執行名義，點交，鑑價