

不動產之查封拍賣

台南市羅先生來函問：上篇曾提及民事查封債務人房地的手續問題，看了有幾個疑問，如果查封債務人的房地對方仍不還錢，要怎麼樣拍賣該房地？如果拍賣不出去，房地可變成債權人的嗎？若我買了房子後，對方還不搬走，又該怎麼辦？

答：

上次已提過民事強制執行債務人的房屋及土地，需經三道主要手續，才能拿到對方所欠的錢。第一步是去貼封條，查封對方的房地；第二步將查封到的房地公告拍賣掉；第三步是拿拍賣所得到的錢來抵償對方所積欠的債務。上篇曾提及債權人如何去貼封條查封債務人財產的手續，現在來說明一下如何拍賣對方的房地不動產。

拍賣房地之前，法院會先請不動產鑑價公司人員會同鑑價，再以該鑑價金額為第一次拍賣的底價，前後共有四次拍賣的機會。第一次拍賣是由法院民事執行處先對外公告（貼於法院公告欄並刊登於報紙上），讓有興趣「法拍屋」買賣的民眾，得以知悉於何時何地有房地不動產可買；接下來是於公告十四天後的拍賣日，由民眾以投標競價的方式來買，參與投標的人，必須繳納一定數額的保證金，否則縱使得標亦不算數；再由法官於法院民事執行處的拍賣投標處，公開唸出得標人姓名，該人就可買得該房地。

萬一沒有人來投標購買，或雖有人來買但投標出價未達最低的標準價錢，如果債權人願意用底價承買下來也可以，民事執行處會發給你類似該房地的所有權狀，專業術語叫做「權利移轉證書」。假如連債權人也不願意承買那該塊法官就會準備做第二次拍賣，會降低底價至通常是第一次拍賣價格減百分之二十，例如第一次拍賣價格為一千萬元，第二次拍賣價格約八百萬元。用降低第一次拍賣的價格來脫售的方式，專業術語叫做「再行拍賣」。

若「再行拍賣」又沒人來買或未拍出去，且債權人也不願承買，就得進入第二次減價拍賣，降低價錢為第二次拍賣所訂價格減百分之二十，這還是稱為「再行拍賣」（如上例的八百萬元的百分之二十，即六百四十萬元）。換言之，第一次拍賣若不成，則得再為第二次及第三次的減價拍賣，均稱為「再行拍賣」。

假如經過三次拍賣仍賣不出，就得再行對外公告三個月（應買期間），看看是否有人願意出錢來買，這可說第四次的拍賣，但並不須再降價脫售，如仍無人來買，可能你得撤銷查封，重新再聲請查封及拍賣。易言之，從第一次到第四次拍賣，在賣不出去的情況下，債權人可以出面要求承購那塊房地。

至於你所提，債權人買到對方的拍賣房子，對方卻還是不搬走，法官將會同當地派出所警察請對方搬走，並將房內債務人的東西清理乾淨，再把該房地交還

給你。但若該房子無人占有居住，則無所謂「解除占有」及「點交」的問題。即買到房子的人，即可持「權利移轉證書」搬入居住。

■ 相關法條：強制執行法第 75 條至第 98 條

