

臺灣臺北地方法院查封拍賣須知

壹、查封

- 一、債權人必須先查明債務人的財產，才可以聲請查封。
- 二、債權人要證明所要查封的財產是債務人所有。如果是已登記的房地，要提出該不動產最近 7 日內的登記謄本。如果是未辦理保存登記的房子，應提出稅捐處或鄉鎮區市公所的納稅或產權證明文件以及基地的登記謄本。
- 三、如果查封興建中，尚未辦理保存登記的建築物，應提出建築執照及起造人名冊或使用執照影本，以及基地的登記謄本，以證明產權。
- 四、法官、司法事務官審查前述要件完備後，就定期通知債權人（但不通知債務人）實施查封。
- 五、債權人接到通知後必須按時向承辦書記官報到，導往現場查封（若依執行事件性質，無須債權人到法院導往時，法院得通知債權人以電話陳報將自行前往現場等候）。如果無正當理由不到 2 次，法官、司法事務官得裁定駁回其聲請。
- 六、債權人如果無法在現場引導，可以提出委任書委任他人為之。委任書上所蓋債權人的印章要與強制執行聲請狀所蓋印章相同，以避免冒充。
- 七、查封當日，債權人應提出債務人戶籍謄本或門牌整編證明，及指封切結。指封切結應記載「茲因○○法院○○年度○○字第○○號○○○○強制執行事件，債權人當場查報債務人○○○之○○財產，請求查封，如有錯誤，致損害第三人之權益時，指封人願負法律上一切責任。」的文句，由債權人簽名或蓋章。
- 八、查封時，預料債務人可能抗拒時，可通知警察到場協助維護秩序。債權人預納員警的出差旅費，視為執行費用。
- 九、查封的動產或不動產，不能超過債權額太多，否則不予查封，以免影響債務人權益。
- 十、債務人或任何人擅自取下或撕毀封條時，即觸犯刑法第 139 條之罪，處 1 年以下有期徒刑、拘役或新台幣 900 元以下罰金。

貳、拍賣

一、動產：

- (一) 查封物為金銀首飾或古董等貴重物品，價格不易確定者，法官、司法事務官可囑託行家鑑定價格，定底價然後拍賣。鑑定費由債權人先繳納，視為執行費用，可優先受償。
- (二) 拍賣動產，必先公告。公告到拍賣，至少 5 天，但因查封物的性質須趕快拍賣或債權人與債務人兩方都同意的話，可提前拍賣。
- (三) 查封物有下面情形之一時，法官、司法事務官可依職權變賣，不必經拍賣程序：
 - 1、債權人和債務人聲請變賣或對於查封物的價格已經協議。
 - 2、查封物容易腐壞。
 - 3、查封物價格有減少的顧慮。
 - 4、查封物為金銀物品或定有市價的物品。
 - 5、查封物保管困難或需要保管費過多。
- (四) 拍賣公告一定會張貼在民事執行處公告欄以及拍賣場所或動產所在地之鄉鎮市（區）公所。債權人最好前往拍賣場所張貼公告並拍照，將照片送院附卷。如法官、司法事務官認為必要，也可命債權人登報，以招徠買主。
- (五) 拍賣當天法官、司法事務官會通知債權人及債務人到場，但無法通知或受通知後不到場時，照樣進行拍賣。
- (六) 拍定的標準是出最高價，高呼 3 次無人加價時，宣佈為拍定。
- (七) 拍定後，應買人必須馬上繳納價金，帶走拍定物，不能賒欠，也不能以個人支票付款。
- (八) 無人應買時，民事執行處應作價交債權人承受，如不承受，應撤銷查封，將查封的動產交還債務人結案。但拍賣物顯有賣得相當價金之可能者，則另行定期拍賣。
- (九) 如果應買人所出的最高價低於底價或雖然未定底價而債權人或債務人對於應買人所出之最高價，認為不足而表示反對時，除在定有底價的情形，可由債權人依照底價承受外，執行處就不為拍定，另行定期拍賣。再行拍賣時，最高價還不足底價 50%，或者未定底價，但所出最高價顯然不相當時，執行法院可以

作價交債權人承受。如不承受就將拍賣物撤銷查封返還債務人結案。

二、不動產：

- (一) 鑑價：由民事執行處委託不動產估價師或信用可靠之鑑價公司或法人、建築師鑑價，債權人要先繳納鑑價費，並導往現場鑑價。
- (二) 核定底價：鑑價後，法官、司法事務官會問債權人及債務人的意見然後酌定底價，不受債權人、債務人的拘束。
- (三) 先期公告：公告到第 1 次拍賣，相距 14 日以上，但第 2 次、第 3 次之拍賣與公告相距則在 10 日以上、30 日以下。特別變賣則在第 3 次拍賣後 10 日內公告。
- (四) 公告與揭示：拍賣公告必定公告於司法院網站及張貼在民事執行處公告欄，並揭示於不動產所在地或其所在地之鄉鎮市（區）公所。債權人最好前往不動產所在地現場張貼公告並拍照，將照片送院附卷。
- (五) 投標：投標時要繳保證金，金額載於公告上，非通訊投標的保證金應以現金或金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期支票、匯票或本票繳交執行法院出納室，並將（臨時）收據放進保證金封存袋內，並連同投標書投入標匭內。但以金融主管機關核准的金融業者為發票人的即期支票、匯票或本票為保證金，得將票據放進封存袋內，不必向法院出納室繳納。如有人圍標，請告知執行人員，馬上取締。
- (六) 開標：時間一到，按時開標，由法官、司法事務官當眾宣示。
- (七) 點交：房屋如在查封前為第三人占有者，法院就不點交，是否點交，要注意拍賣公告。
- (八) 承受：無人應買或出價未達底價時，債權人可當場表示願依拍賣底價承受。
- (九) 減價拍賣：第 1 次拍賣不成，法官、司法事務官可減價再定期拍賣，減價範圍不可以超過原拍賣最低價額 20%。如第 2 次拍賣不成，再減價作第 3 次拍賣，減價範圍不可以超過第 2 次拍賣最低價額 20%。

(十) 特別變賣：經過 2 次減價拍賣不成，債權人又不願承受時，法院會公告願買受該不動產者，得於 3 個月內依原定拍賣條件為應買之表示。前項所定 3 個月內，無人應買前，債權人亦得聲請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 3 個月內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行。

(十一) 司法院網站已有拍定價格查詢及空屋、空地、點交情形查詢，請多加利用。

網址：<http://www.judicial.gov.tw>，點選「資料查詢」之「法拍公告查詢」，再點選所欲查詢之執行法院直接進入。

法院委託台灣金融資產服務股份有限公司辦理不動產拍賣之事件，請直接進入該公司查詢。

網址：<http://www.tfasc.com.tw>