



不動產投標及遺留物拍賣實務

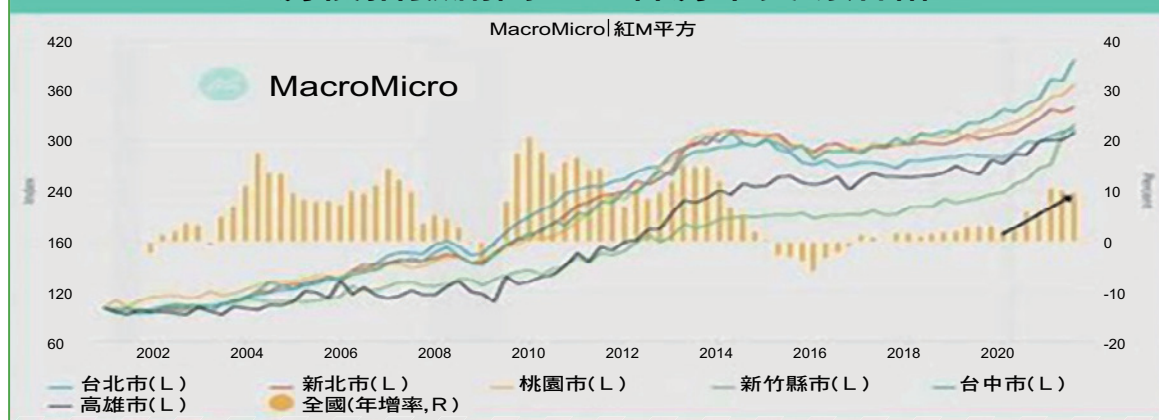
沈瑞豐、簡子晏

壹、緣起

自古我國傳統文化即對不動產有特別之情感，所謂「有土斯有財」，土地就是財富之象徵，更是可代代傳承之資產。現今台灣地狹人稠，都市土地的取得愈發不易，國有土地釋出受法規限制，私有土地

更不會輕易脫手，如今房產價格不斷攀高下，如何在精華地段，取得重要戰略位置之房地，已是一個重要且刻不容緩之問題了。是故，除了坊間私法上買賣，藉由強制執行拍賣取得優質不動產，亦是絕佳及適合選項。

房價指數創高・全台房市交易活絡



貳、民法買賣與強制執行法之拍賣

一、民法之買賣契約

- (一) 按民法第345條對於買賣契約的定義和成立要件做出明確規範。根據本條規定，買賣契約為雙務契約，是指當事人雙方約定，一方（出賣人）移轉財產權予另一方（買受人），而買受人支付價金

的契約。而不動產之買賣，除需訂立買賣之債權契約，實際上對不動產所有權的移轉，尚須訂立書面契約及進行登記，民法第758條明確規定。

- (二) 坊間房屋買賣4大流程：簽約→用印→完稅→過戶及交屋，其中對買賣有重大影響即稅捐繳納。（詳如下表）

買方	印花稅	不動產買賣雙方辦理過戶時，簽署不動產買賣契約書，並貼印花稅票，才能進行辦理產權的移轉登記。 *「印花稅」計算＝（房屋評定現值＋土地公告現值）×0.1%
	契稅	常見不動產買賣都是房屋與土地同時移轉，買方須繳納契稅。 （如果只買土地就無需繳付） *「契稅」計算＝房屋評定現值×稅率6%
賣方	土地增值稅	土地所有權人出售土地需繳付土地增值稅。 ●土地增值稅分為兩大類： 「自用住宅稅率」（優惠稅率為10%） 「一般稅率」（稅率20%～40%） *「土增稅」計算＝土地漲價總數額×稅率－累進差額－長期減徵 見財政部稅務入口 https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/etw158w/51
	財產交易所得稅（舊制）	賣方適用舊制所得稅者，須於產權完成移轉登記次年財產交易所得稅之申報作業。不是直接繳付方式，採用併入個人年收入總額之稅賦徵收，再按所得稅稅率5%～40%累進稅率計算加以課稅。 105年1月1日前買房且售出時持有滿2年適用舊制
	房地合一稅2.0（新制）	105年1月1日以後取得房地即適用新制。 適用新制者，需於產權移轉登記完成次日起算30天內完成申報相關稅率： （1）45%：持有2年之內 （2）35%：超過2年未逾5年 （3）20%：超過5年未逾10年 （4）15%：超過10年以上
雙方拆算	房屋稅 / 地價稅	採用年度課稅並以交屋日期為區分界線，由買賣雙方以實際持有時間比例拆算分擔。房屋稅計算＝房屋現值×1.2%（自住），非自住之住家用房屋稅率為1.5%～3.6%。地價稅應徵稅額＝課稅地價×稅率－累進差額（一般）一般用地適用稅率會從千分之10到千分之55累進課徵，自用住宅用地稅率則為千分之2。

二、強制執行法之拍賣

(一) 按不動產之拍賣，投標人有之限制，實與拍賣之性質有關。按強制執行法之拍賣，通說係解釋為買賣之一種，即債務人為出賣人，拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位(最高法院四十七年台上字第一五二號及四十九年台抗字第八三號判例參照)，故債務人若於其不動產被拍賣時再參加投標，則同時兼具出賣人與買受人之地位，與買賣須有出賣人與買受人兩個主體，因雙方意思表示一致而成立買賣契約之性質有違，自應解為債務人不得參與應買。

(二) 拍賣流程：投標→拍定→尾款→法院核發權利證書及點交

(三) 拍定應支付稅金一覽表：

1. 國稅局及稅捐稽徵處依法陳報稅捐債權後，由法院分配款扣除地價稅、房屋稅、土地增值稅。
2. 依據契稅條例的規定，不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。民眾參與法拍屋投標，拍定人即為契稅的納稅義務人，應自領得權利移轉證書之日起30日內，檢附權利移轉證書等相關文件，向稅捐稽徵機關申報契稅，法院並不會在債務人拍賣價金中扣繳契稅。

參、不動產投標之法制及實務

一、不動產拍賣

按債務人之財產，除法律禁止讓與或執行外均為其責任財產。債權人為實現私法上權利，得依法提出執行名義，向執行法院聲請強制執行債務人之財產，除法律另有規定不得查封外，均得聲請強制執行，往往債務人最有價值資產為不動產。按不動產之強制執行，以查封、拍賣、強制管理之方法行之。前項拍賣及強制管理之方法，於性質上許可並認為適當時，得併行之。其中不動產之查封，乃民事執行處最常運用之手段，蓋一經查封，依法即禁止處分移轉，縱若處分亦不生效力。而不動產經上述查封後，法院即得交由專業鑑價機關鑑定價格，令債務人財產能以公允價格拍賣。且為能公開透明，執行法院均會先期公告拍賣標的。拍賣公告應載明下列事項如下：一、不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形、調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項。二、拍賣之原因、日期及場所。如以投標方法拍賣者，其開標之日時及場所，定有保證金額者，其金額。三、拍賣最低價額。四、交付價金之期限。五、閱覽查封筆錄之處所及日、時。六、定有應買資格或條件者，其資格或條件。七、拍賣後不點交者，其原因。八、定有應買人察看拍賣物之日、時者，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，及法院網站；法院認為必要時，得命登載於公報或新聞紙。

二、投標、拍定、權利移轉與點交

按不動產拍賣係以投標方法為之，執行法院得酌定保證金額(拍賣底價20%～30%)，命投標人於開標前繳納之，並由投標人所出價額達到拍賣最低價額，且標價最高者為得標人。投標人得標後，應於得標後按拍賣公告所載之期限內(一般記載為七日內)繳足價金後，執行法院應發給權利移轉證書及其他書據，買受人自領得權利移轉證書之日起，即依法取得不動產所有權，惟並非當然即可享有不動產之管理、使用之權，尚應由法院點交不動產後，方置於買受人管理之實力下。

倘該不動產現為債務人占有或於查封後為第三人占有者，買受人亦得聲請執行法院點交，解除其占有，買受人或承受人於法院點交後方實際享有管理、使用之權；如有拒絕交出或其他情事時，得請警察協助。

準此，法院拍賣之不動產，除考量物件本身好壞外，最要緊莫過於點交與否。而點交與否，牽涉標的物背後的使用、占有情況，諸如為空屋、債務人自住、第三人無權占有、承租人被排除租賃權等情況，原因不一而足。若無法點交，則拍定人縱取得產權亦不得直接管理、使用，此時該不動產可能由第三人占有中。然有時縱若點交，諸如拍賣公告記載空屋、債務人自住，雖法院會依買受人聲請，依強制執行程序將房屋點交給買受人，但若遇到房屋其上留有遺留物，則需先處理法拍屋前屋主的遺留物，方得點交，此時點交房屋時程可能耗時四～六個月，故仔細觀看拍賣公告(占有之原因及依法不能點交之事由)，實不可不謹慎之，以維護自身權益。

三、投標實務經驗分享

甫接獲總行擬參與不動產投標，並會同本處協辦消息，對於筆者實是一喜一憂。喜的是可以貢獻所學，憂的是不動產拍賣雖然對於富有執行實務法務並非陌生，然實際上作為債權人與投標人實屬截然不同。首先，法制上法院投標雖有統一規範，但實則各地法院投標作業不盡相同；為此，為充分明瞭投標細節，乃先行詢問該股書記官，瞭解投標單填寫細節，並實際到場觀摩投標程序與拍定後續流程。另針對法院投標書部分，除依照法院拍賣公告填寫外，最重要環節尚有投標人資格及證明文件、投標價額填寫、投標保證金票據、無效投標情形等資料。為求慎重，經本處與總務處反覆詳實核對投標書內容後，終於在投標日當日偕同總務處長官，於所規定投標期間內親自將投標書投入標匭，並懷著興奮且期待的心聆聽開標，當宣布由本行得標的一霎那，本行全體同仁皆歡呼、擊掌、露出欣喜笑容。

肆、遺留物拍賣與經驗分享

一、遺留物之發生與認定

(一) 遺留物發生

按不動產拍賣時，房屋內或土地上之動產，除應與不動產同時強制執行外，所留之物品即應由債務人或其代理人、家屬或受僱人自行取去。惟若無前項之人或拍賣後仍留於原地時，則應將動產暫付保管，向債務人為限期領取之通知，若債務人逾限不領取時，則會進入遺留物拍賣程序，並將其拍賣所得價金提存。是故，法拍屋點交過程當中，即使拍賣公告載明「點交」的物件，也常會遇到要處理前屋主的遺留物。

(二) 遺留物之認定

遺留物為「動產」，內涵上是不包含在不動產拍賣當中，諸如裝潢家具、雜物等等動產，所有權都還是屬於前屋主的，買受人不能任意丟棄，也不能自行變賣，否則將可能會發生額外爭議，甚至要負賠償責任。所以在投標前，應事先準備，方知如何解決。

法拍屋的遺留物，一般將先審酌是否無價值的遺留物，像衣物之類，得於法院的同意下，視同廢棄物處理丟棄。對於價值性高的動產，則會請拍定人到法院繳交動產拍賣執行費用。遺留物列舉如下：

標的屬性	品項	所有人
不可分割部分	裝潢、衛浴設備、固定於牆上之櫥櫃	買受人
非屬不可分割部分	汽車、(可活動、拆卸)家具、冰箱	原屋主

處理時要特別注意，常見容易產生糾紛的遺留物如下：諸如(1)保險箱，可能有貴重的遺留物，故法院可能會要求拍定人請鎖匠將保險箱打開，並拍照列冊清點。

(2)不明車輛：有些法拍屋的停車位，在點交時，發現有停在停車格內的不明車輛，但因為停車位多不屬於點交範圍內，故拍定人需自行處理，請管理委員會、警察機關協同處理。(3)神像、神主牌位：依照民間風俗習慣，神像、神明桌、神主牌位等動產，通常不會有人願意承接。其中最為棘手的神主牌位，主要處理方式還是要請原屋主自行移奉，倘若真找不到原屋主，則可找民間寺廟的師父配合處理。

二、遺留物之處理流程

按現行強制執行法等相關規範，並未明文規定遺留物之處理程序，故以執行機關實務處理流程為之(以下遺留物處理程序)：

(一) 遺留物查封及清點造冊

當進行強制點交時，法院會對屋內有價值的遺留物，一一拍照並清點造冊。無價值的遺留物，則可在法院及原屋主的同意下，視同廢棄物丟棄。然若為價值性高且存有鉅量之動產，則不僅會造成日後買受人點交困擾，對法院執行程序亦會有造成不小問題。一般而言，就遺留物價值之判定，可以選擇鑑價公司進行鑑價，抑或由法院為查封清點，陳報動產之意見後，決定後續遺留物之處理情形，以兼顧買受人及債務人之財產權之保障。

(二) 保管及通知債務人領取

遺留物一經查封，原則上即不得處分，於選定保管地點後，即應通知債務人(原屋主)或其代理人於15天內前來領取遺留物。若債務人逾期不為領取，將會進入動產拍賣程序。



查封之遺留物，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。大部分屋內遺留物，法院會指示由拍定人暫負保管責任，可於原屋內現地保管，或另外租倉庫存放，所以可能會產生搬運費、倉庫費或保管費，這部分所衍生相關費用則是由拍定人先行墊付後，並聲請法院確認執行費用額之程序，方可由拍賣所得價款回沖墊付款。故上開費用之開支，先向法院溝通、陳報為不可或缺程序，以免屆時法院不予裁准，而生爭議。

（三）鑑價及詢價

按強制執执行程序雖係為對債務人財產進行取償程序而設，然為兼顧原所有人之權利，避免不當處分原所有人之財產時，故將就法拍屋之遺留物之價值進行鑑價，或債務人尚可聯繫時，則將僅進行詢價程序即可保障原所有人。一般來說，從強制點交，到整個動產拍賣處理完畢，約要2~3個月，在處理遺留物過程中，為避免爭議產生，物品皆要拍照存證，並以書面造冊列管作紀錄。

（四）公告拍賣

按遺留物雖是附屬於原不動產拍賣程序，惟其遺留物之拍賣程序，相近於執行動產拍賣，拍賣資訊（品項、單位、數量等）資訊，一樣也會公告在「司法院全球資訊網」，然仍有些相異處，諸如遺留物拍賣聲請，無拍賣次數限制，且無將拍賣底價明定於公告，端視法院專業及經驗決定拍賣底價(並不會公告)，以保障債務人財產。在指定日期時，民眾可依照法院的公告，

到物品所在地現場喊價拍賣，並當場支付拍賣價金或繳交銀行支票(銀行本票)，若無人應買，則會擇日進行下一次拍賣，直到遺留物全數拍賣完畢，才算結案。

（五）分配價款

當遺留物拍賣完成後，拍定人所繳交的動產拍賣執行費用，可由拍賣所得剩餘價款中求取，其分配程序與一般不動產拍賣無異，此時買受人之執行費用即可優先沖償。

三、實務挑戰及經驗分享

近年全球AI(人工智慧)浪潮下，高雄不動產行情價格也因不斷水漲船高，金融業更是扮演經濟活絡重要推手，故行舍選址更是重中之重，市區精華區域，更是一房難求。筆者前有幸協助本行高雄行舍之投標，該地原址是一知名登山運動用品店，鄰近政府機關用地，惜因新冠疫情解封後過度擴張陷入財務困難，本行最後以精準投資幸運標得。然該知名登山體育用品店，不僅會員人數眾多，其庫存用品也高達數億台幣，故如何妥善處理，為困難處所在，且因高雄行舍之更新與搬遷時程也迫在眉睫，如何在最短時間克服，即是首要面對的重要課題。

首按，該登山體育用品店，因二年前營運困難而停業後，即遭斷水斷電，但其堆積如山之衣飾、登山器材及露營用品，卻靜靜躺在店內，乏人聞問，法院在得知本行標得後，當場告知本行(買受人)後續尚須進行遺留物拍賣方得點交，所需時程大約半年，並責成本行應配合法院進行清點，對於當下沒有接觸過遺留物拍賣的我們，心中忐忑自是不言而喻。

經與主管詳細討論後，明瞭該登山用品店為關鍵所在，故旋即聯繫該店店長（下稱L店長）。因二年前該知名登山用品店剛熄燈，筆者雖有透過分行介紹下認識L店長，但與其認識不深。但為儘速了解店內情況，現也僅能硬著頭皮聯繫，歷經多次與L店長討論溝通，發現當時店內用品雖有建檔，但盤點時程也在年前，因無預警倉促終止下，其未列入盤點不在少數，故如何順利清點問題，即在腦內盤旋已久。按法拍屋與私人買賣有所不同，其遺留物不得隨時清倉拍賣，再者，法院拍賣若未點交，縱拍定人已領取法院核發之權利移轉證書，亦不得隨意進入房產清點，仍需經債務人同意方得進入，本案則因債務人委任律師處理，故如何與律師周旋，又是另一課題，畢竟認識律師是一回事，需經得律師同意又是一回事。

隨著法院履勘現場日期步步逼近，發現遺留物數量實屬龐雜，經筆者與主管討論後，決定先聯繫法院執行處再做辦理。經與所轄事務官聯繫後，即表示先安排遺留物勘查會前會。會議期間雙方面對鉅量且種類繁多遺留物，法院似乎也一時無法掌握，洽商多時後先做目標性指示，責成本行必須找尋足夠人手，且因法院並無多餘人力，限期一～二天內於法院面前清點完畢。而對於最重要的點交事宜，法院表示一般情形下，須待遺留物拍定後方能點交，經本行多次要求，並鑑於本案遺留物過鉅，法院同意自尋適合地點搬移、安置。

最後法院下達最後一任務，即清點當日店內必須有電，否則無法清點。當下筆者與主管聽聞後，在回公司途中，並不斷思索上述重重問題應如何處理。按一般法拍屋標購，因債務人往往已無力繳納電費，斷電問題比比皆是，但若詢問台電公司或法院，一般而言彼將告知最直接方式，就是繳納欠繳電費，然此種方式是否合理，故經長官審慎思量後，發現其實尚有另外一種復電方式，即向台電公司提示用電場所使用權相關文件(如不動產權利移轉證明書、強制執行通知或點交證明等)，提出證明與原用戶用電無關後，再依新設方式辦理，並依章繳付線路設置費，無需負擔繳清原用戶所欠之電費。經與總務處同仁多次討論、會談後，上述二種方式各有優缺利弊，確實依台電所規範新設方式辦理復電，可以省下不少費用，但若將本行行舍之辦理時程納入，則就發生取捨問題，所謂魚與熊掌不可兼得，若要儘速辦理復電並進行後續行舍點交，經反覆比較分析，評估繳清原用戶所欠之電費費用更為有利，最後電力亦如期於拍賣日前解決，並順利完成遺留物清點與點交。(參前註12)



回歸本件問題核心，鉅量遺留物如何處理是一項艱鉅課題。首先，因店內登山用品不僅數量驚人，其種類龐雜亦需專業知識及經驗。然而筆者卻在一開始即非一帆風順，遭遇大小不等風浪！一開始多數清點公司不參與搬運，抑或搬運公司體量、規模不大，不敢隨意接下如此鉅量物品，經網路與行內四處探詢後，雖臨時有找尋一家搬運公司，但卻告知光是清點搬運即需耗時一～二週，如此不僅與法院需求背道而馳，亦無法完成公司交代任務，故只能又再回到債務人與L店長身上著力，在勘查幾日後，迎來了一道曙光，在踏破鐵鞋訪查下，得知一家專業搬家公司或可協助處理，經歷一次次複勘後，並與L店長反覆溝通及總行長官緊急協調下，終將清點搬運計畫重新定錨。

最後，法院所定履勘期日終於來到！法院破天荒派出2～3組人員，本處亦配合派出多位人員協助，L店長則請5～6位豐富經驗人員從事清點，本案重頭戲即清點搬運公司，最終出動所有公司人力，共派出四輛17噸大型貨車，60～70位之精壯搬運人員，整理出近大、小紙箱二千箱，並經法院為清點遺留物後，移置至本行七賢路行舍，最終不負公司所託，歷經前後耗時半年之遺留物查封程序，終於順利完成點交，俾利本行進行後續新行舍之建構。

行舍點交雖已完成，但細心讀者應該發現尚有一事並未完成，即是近二千箱的遺留物仍存放在本行七賢行舍內！此事本處同仁亦深植於心，該如何儘早解決清空遺留物，如何訪尋特定買家即是重中之重。除先研究此批遺留物特性，即是內含有一些知名品牌，而品牌最注重價格與品質後，透過L店長穿針引線，經一至二個月多方尋覓買主，潛在買主逐漸出現！經本處

與總務處在動產投標日前提前至七賢行舍布置場地，並在多方買主角逐下，順利由最高標出線，遺留物保管問題順利解套！對於七賢分行同仁的協助配合，在此深表感謝。

伍、結論

不動產拍賣，現已成為企業及民眾投資的重要管道之一，其層面牽涉法律、稅務、投資、社會層面等範疇，本文主要從法律面及執行實務上討論，自不動產之投標、權利移轉、點交等實務，尤其當面臨到房屋內存有大量遺留物應如何處理，以期對有欲從事法拍人士有所助益。

參考資料

1. 謝在全，民法物權（上），自刊，修訂五版，2010年。
2. 王澤鑑，民法物權，王慕華發行，2011年。
3. 張登科，強制執行法，三民書局，1998年修訂版。



| 參考文獻 |

1. 大學《詩》云：君子先慎乎德。有德此有人，有人此有土，有土此有財，有財此有用。
2. 國有財產法國有土地區分為公用及非公用財產，公用財產原則是不得處分，非公用財產則受該法相關規範，如社會、文化、教育、慈善、救濟團體舉辦公共福利事業或慈善救濟事業所必需者，始得處分。
3. 台灣-信義房價指數-各縣市 | 台灣-房地產 | 圖組 | MacroMicro 財經M平方。觀察2002至2024年全台的房價變化，全台房價漲幅為169.46%。台北市漲幅為141.57%，新北市的漲幅162.51%，新竹縣市265.15%，台中市有200.54%漲幅，台南市217.87%漲幅，高雄則有186.84%漲幅。
4. <https://www.cthouse.com.tw/knowledge/class/news-18.html>/中信房屋-買賣知識庫-完整房屋買賣流程，簽約、用印、完稅、過戶注意事項買、賣雙方所需支付稅金一覽表。
5. 最高法院80年台抗字第143號之判決意旨。
6. <https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/announcement/news/3wNK6Nr> /財務部國稅局入口網站。
7. 參強制執行法第 81、85 條規定。
8. 參強制執行法第 51 條規定，查封之效力及於查封物之天然孳息（第1項）。實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力（第2項）。實施查封後，第三人未經執行法院允許，占有查封物或為其他有礙執行效果之行為者，執行法院得依職權或依聲請排除之（第3項）。
9. 地方法院民事執行處不動產投標參考要點，或地方法院網站、投標處之投標單所載。
10. 保證金繳納方式，一般會詳細載明應以金融主管機關核准之金融業者為發票人之支票、本票、匯票，且抬頭應以法院全銜為受款人，若得標即充作投標金額，若未得標即由法院背書後由投標人領回。
11. 強制執行法第97、98條明文。
12. <https://www.taipower.com.tw/2289/2558/2705/23083/normalPost> 台電公司常見問答：一般民眾經向法院標購法拍屋，常遇到斷電問題，除繳納前遲繳電費外，依台電網站得提示用電場所使用權相關文件（如不動產權利移轉證明書、強制執行通知或點交證明等），證明與原用戶用電無關後，依新設方式辦理及依章繳付線路設置費，無需負擔繳清原用戶所欠之電費。
13. 保管地點，通常法院於查封遺留物時，即會請買受人提出保管地點，若無其他適合地點一般為現址拍賣，但不管何地，法院均會要求買受人擔任保管人，所以地點應謹慎挑選。
14. 參強制執行第31條以下對金錢請求權執行分配之規定。