

被查封了 屋主拋售下殺！買方瘋搶一場空 專家：限制登記讓你哭泣

好房網 News 記者蔡佩蓉 / 台北報導 2022-02-10

房屋被查封後，距離法院拍賣多會有半年時間，許多屋主會趕緊委託出售並且降價，避免流入法拍，但房屋要「撤封」具備許多條件，因此在成屋市場中未必能順利出售並移轉過戶，專家提醒，必須搞懂「限制登記」的內涵。

正業地政士聯合事務所所長鄭文在表示，限制登記是指限制登記名義人處分其不動產權利所為之登記，並有預告登記、查封、假扣押、假處分、破產登記、保全處分、暫時處分、清算登記及其他依法律所為禁止處分的登記。

屋主被查封想賣屋，買方未必能撿到便宜，關鍵在「撤封」藏許多眉角。



圖／好房網 News 記者蔡佩蓉攝影

實務上最常見的有查封、假扣押、假處分或是行政執行署的囑託查封登記。查封登記不同於抵押權的登記，抵押權第一順位到其他順位，可以無限制次數辦理登記，但是依據《土地登記規則》第 140 條規定，「同一土地經辦理查封、假扣押或是假處分登記後，法院再囑託為查封、假扣押、假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院已經辦理登記之日期及案號。」

鄭文在解釋，也就是法院查封時的併案，要向承辦法院執行處或是書記官，查詢、閱卷才能知道有多少債權人已經「兵臨城下」；另外，想要撤封辦理過戶登記，就必須要全部清償或是和解，才能撤銷查封後辦理其他登記，所以，遇到該類案件務必小心應對。

一個實務上的案例，一名房屋賣方因為欠繳行政罰鍰，不動產遭到法務部行政執行署查封登記，原本欠款約 80 萬元，買方也知悉，於是簽立買賣契約書。但要去清償行政執行署查封時，才發現賣方的所得稅、交通罰款全數併案，必須清償約 200 萬元才能撤封，辦理過戶。

鄭文在說，若全數清償撤封，再加上賣方的原有抵押權貸款，已經超過買賣總價甚多，非買方所能承受，賣方也無力清償，因此買賣案件無法順利進行。他提醒，當買方遇到法院查封案件時，若沒有把握完成撤銷查封，並辦理過戶登記，透過強制執行法，到法院投標，會是比較安全的方法。

因為，進入法拍程序，所有債務人應該繳納的稅金，對於債權人應該清償的債務，概與得標人無關，統一由法院依照債權的優先性，做成強制執行金額分配表，直接分配給稅捐單位或是債權人，即使分配不足，也不會影響買方取得權利移轉證書，及過戶的程序。