

國民法律

知識叢書

**別讓自己的權利睡著了！
也別使自己的義務無端加重！
但在依法解決的法治社會裏，
面對著艱澀浩瀚的法律條文，無法理解，
您怎麼辦！?**

本系列邀請了法官、律師
選擇日常生活的法律事項
就辦案、執業的經驗，逐一加以剖析
從這裏，您可以：
**透過通俗的文字，瞭解法律條文的真義
經由事例的解說，洞悉法律關係的全貌
從而，您知道了：
自己權利與義務的分際！
進而：
解決了自己所面臨的糾紛與法律問題。**

ISBN 957-648-001-9 (586.89)



00200



9 789576 480010

88.88

國民法律知識叢書 29

法院拍賣得標要訣

楊金順 著

書泉出版社

書泉出版社

ISBN 957-648-001-9

法院拍賣得標要訣／楊金順著．-- 初版．--臺
北市：書泉，民80
面； 公分．--（國民法律知識叢書；29
）

含索引

ISBN 957-648-001-9（平裝）

1. 拍賣（法律）

586.89

81000988

國民法律知識

29

法院拍賣得標要訣

版次／一九九一年三月初版一刷 定價／二〇〇元

一九九三年六月初版三刷

作者——楊金順

責任編輯——林小鈴

發行人——楊榮川

發行所——書泉出版社

台北市和平東路二段三三九號四樓

局版臺業字第一八四八號

電話——（〇二）七〇五五〇六六

傳真——（〇二）七〇六六一〇〇

劃撥——〇一三〇三八五—三

製版所——永華彩色製版印刷有限公司

印刷所——鴻岳印刷事業有限公司

裝訂所——信成裝訂所

●如有缺頁倒裝請退回換新

策劃者的話

我國憲法第一條明白規定：「中華民國基於三民主義，為民有、民治、民享之民主共和國。」民主之理想自然為我政府之施政及全民所追求之目標。

民主係為保障人權、維護自由、貫徹平等；此一目的之實現，須以「法治」為手段。然健全之法治有其四大基礎。即進步之立法，此其一；貫徹之執法，此其二；公務員、人民之知法，此其三；公務員、人民之守法，此其四。

就此四大基礎而言，又以「知法」最為根本。惟余自執行律師業務六年餘來，接觸當事人，深感目前國民法律知識之欠缺，致衍生甚多不必要之訴訟。偶而在一次閒聊中，與執業代書之好友陳銘福先生論及此事，其亦有同感。

余乃思及友人五南圖書出版公司之負責人楊榮川先生，以出版法學書籍為主，近年來已刊行甚多，對於法學界研究參考上甚有貢獻；倘能再出版以一般

國民為對象之法律知識叢書，對於「宣揚法令，弘揚法治」必會有更大貢獻。

然法學浩瀚，余之經驗又甚淺薄，自然不敢輕試，楊榮川先生竟囑余擔任「國民法律知識叢書」之策劃，再邀集國內目前於司法實務圈內學驗豐富之學者、法官及律師執筆。個人基於法學界之末，又深念法律人須盡「弘揚法治」之責，乃勉強應允。

本叢書出版之際，對於該叢書出版之緣起及經過應有交待，故在此說明。

另本叢書承各書作者之共襄盛舉，余向本叢書之各書作者，致最大之敬意與謝意。又本叢書因個人策劃之不週，疏漏難免，尚祈各界廣為指正！

序言

由於不動產投資日趨熱絡，無疑地，法院拍賣不動產市場（以下稱法拍市場）也因此而成為受人矚目的焦點！

然而法拍市場涉及的技術層面，多屬錯綜複雜的法律規定（包括司法行政規命令），對投資人而言，不可不知，正所謂「知己知彼，百戰不殆」。

本書就體例言，與傳統強制執行法教科書大不相同，其乃純粹從投資人立場列舉應注意陷阱，試圖以通俗化的方式來剖析法拍市場點滴，並就實務立場談過程、說糾紛，以期建立正確投資法拍市場的概念。

爲了使本書更趣味性，特別仿效日本文化界慣例於每篇文章上附加漫畫插圖，以助解說。希望此一創舉或可改變讀者對法律圖書的刻板印象，藉以提昇一般讀者對法律常識圖書的興趣，或有裨益法治的推展！

創作是苦悶的。尤其想在紊亂的法律秩序中理出一條頭緒，其間心路歷程非一般人所能理解。本書之完成又何嘗不是如此。尤其在編排版面、校對工作

方面，端賴書泉出版社編輯林小鈴小姐的協助，謹此由衷表示謝忱。另漫畫插圖工作由鄭志爲先生、林祝慈小姐鼎力完成；法務專員蘇清山先生負責廣搜資料，併此致謝。

本人現執業於景德法律事務所，能在執行業務之餘，趕寫本書，多賴學長陳國雄大律師鼓勵督促，感激之情更難言喻。惟本人學植未深，錯誤在所難免，猶望讀者不吝指正！

楊金順

謹序於景德法律事務所

法院拍賣得標要訣 目次

第一章 緒論

第一節 快速致富的不動產投資 / 3

——談法院拍賣不動產市場

第二節 法拍個中味知多少？ / 10

第二章 法拍入門

第一節 炙手可熱的法院拍賣不動產 / 17

第二節 公告不可「莫宰羊」 / 24

第三節 法院拍賣的前奏 / 32

——談查封

附錄——法院拍賣不動產的作業流程 / 40

第四節 揭開黑盒子的秘密 / 41

——談法院如何進行鑑價

附錄——鑑價（核定底價）流程圖 / 49

第五節 法拍關鍵時刻 / 50

——談法院投開標作業

第六節 停止拍賣面面觀 / 58

第七節 拍賣不動產會挑人嗎？ / 63

——談法拍資格

第八節 棄與不棄間 妾身千萬難 / 68

——談得標後的猶疑

第九節 違章建築真麻煩！ / 74

——談違章建築拍賣問題

第十節 看「買賣不破租賃」的威力 / 81

——談民法第四百二十五條之適用

第十一節 得標後遷讓房屋的官司怎麼打？（上） / 87

第十二節 得標後遷讓房屋的官司怎麼打？（下） / 96

附錄——民事起訴狀範例 / 106

民事判決二則 / 110

第三章 點交疑難

一三七

第一節 知己知彼百戰百勝 / 139

——認識債務人的「拖」功

第二節 承租人的法寶 / 145

——談「更新租約」的規定

一、我也想利用法拍賺大錢 / 150

二、土地與房屋所有權不一樣，怎麼辦？ / 154

三、股友的新大陸——法拍市場 / 159

四、想買低價位的房子試試法拍 / 165

五、令人頭痛的租用中 / 171

六、房屋被拍賣，要點裝潢補償費用總可以吧？！ / 174

七、債務人的遺留物，我可不敢要！ / 178

八、給你租金，我豈不成冤大頭？ / 180

九、碰到黑道出身的屋主，真「衰」！ / 184

第四章 法拍問答

一九三

- 一、如何取得自耕能力證明 / 195
- 二、向法院標購房地產，必須負擔欠稅嗎？ / 198
- 三、拍定人是否可向原承租人收取租金？ / 200
- 四、標得房屋突遭屋主之債權人查封，怎麼辦？ / 201
- 五、抵押權人可否將拍定房屋後應繳交之尾款從抵押金中扣除？ / 203
- 六、什麼是優先承購權？ / 204
- 七、更換拍定房屋的門鎖，怎麼會犯竊盜罪及毀損罪？(一) / 207
- 八、更換拍定房屋的門鎖，怎麼會犯竊盜罪及毀損罪？(二) / 210
- 附錄——投標致勝要訣解說 / 213
- 辦理強制執行事件應行注意事項 / 234
- 法律詞彙索引 / 271
- 參考法條索引 / 274

第一章

緒論

第一節 快速致富的不動產投資

——談法院拍賣不動產市場

壹、前言

中國人一向怕進衙門，尤其是入衙門興訟。

有這麼一句話流傳——「訟者終凶」，認為打官司入衙門必遭噩運，是犯官符，得訟累，後果不堪設想。基於如此傳說觀念延伸到今日政局社會之蛻變，都難免還有不少人認為進法院就如進古代公堂，是劫數！既然是劫數，舉凡是法院出來的東西包括文書（例如傳票、拘票、判決書）等拍賣的物品都列歸不祥的東西，少碰為妙。

但是一般社會大眾却忽略了法院裡有一條相當吸引人的理財投資管道，那就是參與法院拍賣房地產的投標工作。有人合法的大撈一票而得以鹹魚翻身，有人把事業建立在法院拍賣工作上而一展鴻圖，有人因法院拍賣而安居樂業生活無慮，這些

人難道都是犯忌，犯沖的傢伙嗎？有人也許會認為，他們膽子也真大！連法院的東西都敢碰。憑的又是什麼？理由無他，這些人懂得如何經營法院拍賣的投資，而一塊塊的挖走永遠挖不完的金磚，你難道不心動嗎？

貳、此路可通有本事的請出招

「閒錢過多，游資充分」已是目前經濟社會普遍存在的不平衡現象，而社會大眾對充分的資金，不知如何消化運用，也是不爭的事實。這些錢投入股市就造成股價的狂飆，投入房地產就造成房價飛漲，所以一些較有遠見善於理財的人士，爲了怕資金被套牢，都紛紛尋找新的投資管道，於是法院拍賣投標，就成爲炙手可熱的投資對象。

其實談理財、談投資，機運固然是很重要，而如何選擇正確的投資管道以及投資策略的靈活運用更是不可或缺。誠然，法院拍賣投資的參與，需要一套周詳的計劃、基本法律常識的認識及充分的資金調度，不過它的低風險性及高投資報酬率足可彌補一些要件欠缺所帶來的負面影響。因此，我們幾乎可以肯定地說：「法院拍賣房地產」是一條相當有效的投資致富捷徑。

大部分的房地產之所以會遭致法院執行處分拍賣，其主要原因無非是「欠債」二字。債權人爲了要滿足債權，不得已將債務人的房地產當還債的祭品，通常債務

人在萬分無奈下，只有聽任債權人聲請法院用強制手段達到償債目的。所以債務人沒有辦法依自己意願決定房地要賣多少錢（當然鑑價時債務人可以表示意見時又另當別論），因此被拍賣的房地產在價位上就會比市價低。在這種低價位的誘引下，難免吸引不少具有深謀遠慮的房地產投資老手，紛紛把資金轉向法院拍賣投資上。而且隨著都市化的發展使得房價日漸高漲，要找低價位的房地產，路子也愈變愈窄，也因此使以往顯少人參與的法院拍賣倍受重視，乃至形成相當熱門的搶手貨，有本事的，切莫遲疑！

叁、參與法院拍賣投資應具備哪些基本素養？

法院拍賣房地產自古就被認為是一項禁忌，且糾紛多、產權不清。其實不然，因為在眾多的禁忌中，理性分析只不過是迷信所致，不難破解糾紛及產權不清的問題，也可以因充分的法律認識及周詳的預防工作而排除。然而為使法院拍賣投資順利進行，對於有心經營此項事業者有幾項應具備的基本素養可以提供投標者參考：

一、善於取得拍賣資訊

掌握法院拍賣的案源，是經營法拍投資的第一步驟。法院拍賣具有相當程度的公開性，在取得訊息上，可以從「黏貼在執行處的拍賣公告欄」、「各報紙（尤其是小報）拍賣公告」，「拍賣房地產所在地的拍賣公告」得知，這也是最傳統資訊

來源。時至今日，由於法院拍賣市場的熱絡，也出現專門提供法院拍賣資訊企管顧問公司，按每周或每月各地法院的拍賣實施，完整列表說明，簡單明瞭，至為方便。

二、詳閱拍賣公告事項及查封筆錄

舉凡拍賣公告有關「最低總價額，各別底價」「土地坐落地號、門牌、房屋構造、型式、層別、層數、面積、稅籍號碼、增建地下室、屋頂加蓋產權及使用權，以及有無含公共設施」「第三人全部或一部占有實際狀況，該第三人姓名住所、占有原因，有正當權源權利存續期間」、「該拍賣房屋有無設定負擔」、「有無優先購買權」、「是否需要自耕能力或國宅承購資格」等等，投資人千萬不要自作聰明，一眼帶過，而造成錯誤計算。

至於查封筆錄更是重要。因為查封筆錄可以讓我們知道查封房地的使用狀況、空屋有無他人占有使用、其使用有無正當權源等。投資人可以詳查這些事實狀態作最佳的決策。

三、向地政機關申領謄本核對

法院執行處一天處理的案件相當驚人，在繁瑣的工作中，難免出錯，另外又加上債權人過失提供不正確之資料，或為債權人故意誤導，經常會發生或多或少的誤差，例如面積、地號、門牌、公共設施等。要避免這些困擾，最有效的方式，就是