

拍賣投標人
不動產投資及從業員
金主、代書
必備用書（修訂版）

由入門至專精

法院拍賣不動產實務大全

翁火輪 編著

法院拍賣新聞報 印行

拍賣投標人
不動產投資及從業員
金主、代書
必備用書（修訂版）

由入門至專精

法院拍賣不動產實務大全

翁火輪 編著

法院拍賣新聞報 印行

中華民國八十二年十月初版

中華民國八十四年七月修訂再版

法院拍賣不動產實務大全

翻印必究



版權所有

編著者：翁火輪

發行人：翁火輪

發行所：法院拍賣新聞報社

高雄市中正三路三一號八樓之一

電話：(〇七) 七二一八〇二〇 (總機)

(〇七) 七二五五三三三 (訂書專線)

郵政劃撥：四〇〇〇九四一—翁火輪

定價：一五〇〇元

本社經行政院新聞局核准登記，登記號碼為局版台報字第〇〇六四

ISBN 957-97064-1-7

法院拍賣市場

是一座取之不盡之寶庫
是一條快速致富之捷徑

再版序

本書於民國八十二年十月出版，承蒙讀者之愛顧，初版已銷售無餘，足徵社會人士對於法院拍賣不動產之相關事務與法規之注意與重視。

著者一向對於各項法令之修訂與行政命令之更動相當留意，因一年來相關法令部份修改，謹將原版予以修訂付梓，以應讀者之需求，唯疏漏之處，仍恐難免，尚祈先進多予賜正為幸。

中華民國八十四年七月 著者謹序

序 言

有人說：「法院拍賣市場」是「一座永遠挖不完的寶山」，是「一條快速致富的捷徑」，法院拍賣市場真是一處極誘人的地方嗎？

法院拍賣不動產市場真的是一座挖不完的金礦嗎？真的是快速致富的捷徑嗎？依據統計，長期涉足此行業，不是大富，也有小康。沒有大賺也有小賺，比起其他行業之投資報酬，的確有過之而無不及，尤其此行業又可當作兼職，並不必全力投入，也沒什麼風險，很適合退休人員參與。高雄曾有位退休太太，七十九年底，來參加本報之法院拍賣實務講習，在講習結束時，筆者向這位太太建議：「如果能抱著長期經營的心態，一年標上一二筆的心情來從事這件事，當會感到輕鬆而愉快，不但有閒也會有錢，年紀大了，不必像那些小伙子，橫衝直撞，天天忙著標房屋。她也同意筆者之看法，七個月後，她等到一件理想的拍賣案子。要筆者幫她評估該拍賣案件，經過共同研商後，她以四九二萬餘元，將那棟透天三樓房標下，於得標後第四個月以八五〇萬元脫手。算算標金四九二萬加上裝修費，契稅，利息，大約賺

進二百八十萬元，她告訴筆者：「這是她這一生賺得最痛快的一次，幾十年的薪水過程比不上這次之買賣」。試想以三、五百萬資金一年能輕輕鬆鬆地賺上二、三百萬元，有多少年輕人能比得上她。

但是，是不是每個人都這麼順利，那也不盡然，因法院拍賣不動產所涉及之法律規章及技術層面，錯綜複雜。到處是陷阱，嚐到苦頭也時有所聞。去年（八十一年）有位法院拍賣市場沙場老將，標到一件抵押權不塗銷案件，他自認經驗豐富，不詳加研究案情及法規，不瞭解抵押權不塗銷之案件有二種處理方式，一種得自拍賣價金中抵充扣除，另一種不得自拍賣價金抵充扣除（詳見本書第二十二章抵押權不塗銷一節），結果虧了四五百萬元。筆者隨手列舉二則例子，讓讀者瞭解，法院拍賣市場，如果能事先詳細研究案情，徹底瞭解相關法律規章，此條路可說相當平坦，「不大賺也不會虧」。相反地，一知半解，橫衝直撞，也難保不會失敗。

本報經常接獲讀者之反應，亟需這方面之知識，也因此本報不斷舉辦法院拍賣實務講習。不過，許多讀者並無時間參加講習，而曾參加講習之學員，也更希望筆者能進一步出書。本書係筆者將多年舉辦法院拍賣實務講習之精華彙編，並將相關之法令與銓釋彙集整理成書。據筆者多年講課經驗，一般大眾對法律用語（名詞），相當排斥，爲了避開法律苦澀用語，

本書儘量以通俗化的方式解說，例如拍定人，應買人等法界用語，一般大眾不易瞭解，而得標人或投標人，一版大眾很容易瞭解所指的是什麼。關係金錢數字也儘可能舉例並實際驗算的方法解說，如「如何得標又節稅——分別出價之覈決」一章，一一舉例計算，分析利弊得失。又如「增值稅」一章，也以實例計算取代一般書籍的文字說明。又本書是針對學法律以外之一般大眾讀者，爲了方便讀者，特意排除學院的規範，處處是註解，讀者爲了要看註解之原條文，身邊必須準備繁多的法律方面書籍，翻來翻去，不勝其煩。而改以直接將原條文附上，免除讀者找條文之困擾，雖然免去格式，但方便讀者的閱讀。

筆者才疏學淺，疏誤之處，在所難免，尙祈各方專家學者，不吝賜正，筆者謹將多年對法律知識之探研與對法院拍賣實務之研究，作系統敘述，倘能對實際需要者，提供參考，則幸甚矣。

翁火輪

一九九三年九月二八日

序於法院拍賣新聞報社

目 錄

簡 目

第一章	法院拍賣不動產的作業流程	一
第二章	法院辦理拍賣案件之期限	六七
第三章	查封	八一
第四章	查封筆錄	一〇九
第五章	法院拍賣不動產如何核定底價	一一七
第六章	法院拍賣公告	一二五
第七章	投標書及封存袋之填寫	一三三

第八章	如何得標又節稅·····	一四九
第九章	投標有效與無效之認定·····	一五九
第十章	開標·····	一九一
第十一章	投標被法院認定投標無效時如何救濟·····	二〇七
第十二章	保證金·····	二一三
第十三章	得標後拒繳價金·····	二三一
第十四章	拍定價金能否延期繳納·····	二四五
第十五章	法院如何辦理點交·····	二四九
第十六章	點交案例·····	二五九
第十七章	不點交案例·····	二八七
第十八章	可否點交不能確定之案例·····	二九九
第十九章	權利移轉證書·····	三一

第二十章	不定期租賃案件可標購嗎	三二三
第二十一章	抵押權及抵押權塗銷	三五五
第二十二章	最高限額抵押權及抵押權不塗銷	四二五
第二十三章	他項權利塗銷	四四九
第二十四章	債權人承受	四六一
第二十五章	優先購買權	四六七
第二十六章	押租金對拍定人之效力	五二九
第二十七章	法院拍賣之土地在何處	五三五
第二十八章	農地及自耕能力證明書	五四一
第二十九章	投標人之資格限制及工業用地之標購	六二三
第三十章	土地上種植菸草或樹木不在拍賣範圍內	六六五
第三十一章	未保存登記建物之查封、拍賣及轉售	六七一

第三十二章	國民住宅之標購	六九三
第三十三章	撤回及停止拍賣	七一九
第三十四章	得標人要不要負擔拍賣前之欠稅	七三一
第三十五章	法院拍賣或判定取得之不動產其納稅人及稅率之認定	七五三
第三十六章	得標後如何辦理過戶	七八一
第三十七章	得標後之銀行貸款	七九七
第三十八章	土地增值稅及其計算	八〇九
第三十九章	如何使用地政資料	八二三
第四十章	代書不求人	八四三
第四十一章	不動產常用訴訟書狀範例	九九一
附錄		一〇七五

詳目

第一章 法院拍賣不動產的作業流程	一
一、法院收件	一
二、民事執行處分案	一
三、執行處法官排定日期	二
(一) 所謂執行費用	三
(二) 管轄權	三
(三) 執行名義	四
四、書記官執達員執行查封	七
五、鑑價及函地政機關查封登記	八
六、債權、債務人及相關人詢價	九
七、公告及登報定期拍賣	九
八、第一次拍賣	〇

九、第二次拍賣	一一
十、第三次拍賣	一二
十一、第一次強制管理	一三
十二、一次強制管理後第一次拍賣	一四
十三、拍定或承受	一四
十四、查核增值稅及通知優先承買權人	一五
十五、拍定人或優先承買人繳納價金	一六
十六、核發權利移轉證書及函地政機關塗銷登記	一六
十七、製作分配表訂出分配期日	一七
十八、發款	一八
十九、執行點交	一八
廿、全案終結、整卷歸檔	一九
廿一、法院拍賣不動產作業流程圖	二〇
附件	二二
附錄：民事執行處、法官、書記官、執達員之職權	六三

第二章 法院辦理拍賣案件之期限·····	六七
一、駁回聲請之期限·····	六八
二、金錢債權執行之開始·····	六八
三、撤回啓封之期限·····	六八
四、聲明異議裁示之期限·····	六九
五、登記鑑價與核定底價之期限·····	六九
六、拍賣期日指定之期限·····	七〇
七、動產拍賣期日之公告期限·····	七〇
八、不動產拍賣期日公告之期限·····	七一
九、強制管理不動產點交之期限·····	七一
十、發還保證金·····	七一
十一、賣得價金之交付或分配之期限·····	七二
十二、發給權利移轉證書之期限·····	七三
十三、點交不動產之期限·····	七三

十四、補繳差額之期限·····	七四
十五、就債務人對第三人金錢債權執行之期限·····	七四
十六、就債務人得請求第三人交付或移轉動產或不動產之權利為執行·····	七五
十七、就前二條所定以外其他財產權之執行·····	七五
十八、第三人不聲明異議之執行期限·····	七五
十九、動產交付請求權之執行期限·····	七六
廿、不動產交付請求權之執行事件之期限·····	七六
廿一、船舶或建造中船舶交付請求權之執行·····	七六
廿二、可代替行為請求權之執行·····	七七
廿三、不可代替行為請求權之執行期限·····	七七
廿四、不行為請求權之執行期限·····	七七
廿五、繼承財產或共有物分割裁判之執行·····	七八
廿六、變賣繼承財產或共有物之執行·····	七八
廿七、期限之重行起算·····	七九

第三章 查封……………八一

一、查封之方法……………八一

二、查封之不動產，須為債務人所有……………八二

(一)查封錯誤，可否撤銷查封……………八二

(二)夫妻財產之查封……………八三

(三)違章建築之查封……………八七

三、查封之效力……………九一

(一)查封不以登記為要件，查封為公法上之強制處分，於實施查封完畢即生效

力，非待於登記而發生。其效力至撤銷查封時始歸消滅……………九一

(二)債務人處分權受到限制……………九二

(三)查封之不動產，仍屬債務人所有……………九四

(四)查封之不動產，債務人可繼續使用及管理，但不得出租……………九四

(五)查封後，共有物可分割……………九九

(六)查封之違章建築，不能免於被拆除……………一〇三

四、查封之實施……………一〇三