

房地產經典①

法拍標購指南

林永汀
黃振國 合著

初版一刷／中華民國83年8月
二刷／中華民國85年2月

精裝定價 520 元

房地產經典 ①
法拍標購指南

作者——林永汀、黃振國
編輯——黃素妮、羅煥耿、賴如雅

發行人——林永汀

出版者——永汀文化出版事業有限公司

負責人——林福欽

地址——台北縣板橋市雙十路二段130巷2弄27號

電話／(〇二)二五三九七五五
局版台業字第六二一號

製作——世潮出版有限公司

電腦排版——龍虎電腦排版股份有限公司

製版印刷——太寅文化事業有限公司

總經理——農學股份有限公司

新店市寶橋路235巷6弄6號2樓
電話／(〇二)九一七八〇二二
傳真／(〇二)九一五七二二二

※版權所有・翻印必究

●本書如有缺頁、裝訂錯誤請寄回本公司更換

S. p. 57. 582. 031
474

房地產經典

法押權贖卅南

林永汀
黃振國 合著

作者序——不受房地產景氣影響的投資

民國七十六年初開始的上一波房地產漲升期，許多房地產投資業者，包括仲介公司在內，紛紛設立「法拍組」，專門從事法院拍賣房地產的標購活動，於拍買取得房地所有權後，稍事整修、裝飾，隨即轉售，獲利不貲；彼時，因房市景氣，買氣鼎沸，去化力強，只要標得法院拍賣的房地產，不虞無人接手承買。

雖然，房地產波段榮景，自民國七十九年初逐漸退燒降溫後，房市買氣不再那麼熱絡，可是法院拍賣房地產的投標活動並未因此而減其熱度，平日詢問法拍相關問題的讀者，仍然不少，甚至造就了一批法拍投資的族羣，原因何在？

理論上，房地產景氣陷入谷底，買氣不再那麼旺盛，法拍市場也應該跟著走下波，不再熱烈。不過，正因為房地產不景氣時，買氣不足，使得法拍標的增加，提供投資人更多的選擇機會；加上房地產不景氣之後，還不出銀行抵押貸款、遭建設公司斷頭的案件增多，紛紛遭銀行聲請拍賣抵押物或由建設公司聲請法院強制執行

拍賣，湧進法拍市場的標的更是源源不斷，充分供給了法拍案件的來源。

法拍標的增加，固然使投標者有了更多的選擇機會，同時也使得投標者對於投標價金有更寬廣的斟酌空間；這種結果，似乎也是必然的現象。因為，投標人在衆多的選擇機會裡，並不須急著出高價競標，當然也就不用在第一次拍賣時投標，反而可以「忍耐」著，尋找合適案件，等到第三次拍賣，兩次減價時再投標，價格上自是有相當「折扣」。

面對法拍案件充斥的情況，許多銀行聲請拍賣貸款抵押人所提供作為擔保品之房地產時，就遭到數次減價拍賣，仍乏人問津的窘狀；眼看拍賣底價已遠遠跌落在借款金額之後，早已難保債權，祇有硬著頭皮承接抵押之房地產。這種現象，說明了因房地產不景氣使得法拍房屋價格更為低落，並顯示法拍屋投資正是時候。

有位朋友，在民國七十四年間房市正逢低迷時，以五十餘萬元投標購買坐落新莊市不算偏僻的第三次拍賣房屋，辦妥產權移轉登記後，以得標價格之七成向銀行設定抵押貸得三十餘萬元，每月應繳貸款本息將近四千元；不過，這位朋友買得房屋後，並不自己居住，出租每月收取租金六千元，扣除貸款本息，還贖下二千元左右，但這位朋友實際投入的「本錢」只有二十萬元左右，每月收得利潤約二千元，

算算與銀行定存利息，並不遜色，更重要的是，那戶房子目前至少值五百萬元。

上述案例，對於房地產市場低迷時投資法拍房屋的利潤，已不言可諭。但是，投資法拍房屋，最忌當「菜鳥」亂飛；在實際案例中，就有許多生手、新手進場，深怕買不到房子似的，競標出價的「高水準」，嚇壞了在法拍市場打滾多年的老手、高手；這種情形，當然減損了投資報酬率。

本書從最基本的蒐尋法拍資訊開始，按部就班，依法拍進程，逐步解說每一個法拍動作可能遭遇的困難點，直到得標拍定後的辦理產權登記、點交與稅務問題解決，希望能提供有意投標法拍房屋者完整、全套的資訊；當然，最終目的，在於使法拍投資者能在合法、透明的「法制」基礎上，進行標購法拍房屋行動。

惟在法拍標購過程中，各種「狀況」層出不窮，難以枚舉，無法勝數；本書僅就基本問題予以敘述，掛一漏萬情形，自亦難免，尚祈各方賢達不吝賜正，俾能健全法拍標購的「法制化」管道。

林永河

黃振國

序於一九九四年五月二十日

法拍標購指南 目錄

作者序——不受房地產景氣影響的投資	／ 3
1. 如何獲得法院拍賣房屋的資訊？	／ 11
2. 取得法院拍賣房地資訊後，應進行那些動作？	／ 21
3. 查封筆錄有什麼效力？投標前可否聲請閱卷？	／ 27
4. 如何解讀法院拍賣房地產的「最低底價」？	／ 34
5. 決定標購法拍房屋的投標價額因素有那些？	／ 40
6. 投標出價款額對得標拍定權益的影響	／ 46
7. 投標前如何解讀拍賣公告關於拍賣房屋租賃關係之記載？	／ 53
8. 拍賣房屋訂有租賃契約時的排除後予以拍賣問題	／ 58
9. 租賃關係未經排除之拍賣房屋，即毫無投標價值？	／ 64
10. 投標前對於拍賣房地所設定先後順位抵押權處置之注意問題	／ 73

11. 投標買受有建物之土地，投標前應注意那些事務？ / 81
12. 施工中尚未完工或尚未辦畢保存登記的房屋，可否投標承買？ / 89
13. 投標前應注意的優先購買權問題有那些？ / 98
14. 法院拍賣地下室車位或攤位之優先承買問題 / 109
15. 投標承買農地應注意之問題 / 119
16. 法院拍賣農地無法核發自耕能力證明的困境 / 129
17. 投標承買工業用地應注意之問題 / 139
18. 投標承買國宅應注意之問題 / 147
19. 如何繳納投標保證金、填寫投標書？ / 155
20. 如何投下投標書，完成投標？ / 162
21. 那些人可以投標應買法拍不動產？債務人可否投標？ / 169
22. 變價分割共有物之拍賣，如何投標？共有人可否投標？ / 177
23. 法院拍賣，如何防止圍標？圍標者應注意那些法律責任？ / 184
24. 得標與否之實務解析：如何認定投標人之投標已經得標？ / 193
25. 投標人未得標時如何處理？投標不當被認為廢標時如何解決？ / 217

26. 投標人於得標拍定後繳交價金之相關問題 / 224
27. 投標人於得標拍定後取得之權利與應受之拘束 / 232
28. 投標人於得標拍定後，是否即取得產權？效力如何？ / 247
29. 權利移轉證書所記載內容之效力範圍 / 254
30. 投標拍定人死亡，將發生那些問題？ / 260
31. 法院拍賣，是否可認為是通謀虛偽意思表示？ / 267
32. 拍定後債務人應受拘束及犯罪之防範 / 273
33. 債權人承受好，還是投標好？承受的時機、價格與相關問題 / 281
34. 聲請點交拍定不動產之時機與程序 / 294
35. 「有租賃關係存在，拍定後不點交」，債務人却另行出租之處理 / 303
36. 「租賃權排除，不點交」之拍賣事件，拍定人要如何處理？ / 312
37. 拍定不點交，承租人於拍定前積欠房租，拍定人可否終止租約？ / 318
38. 拍賣期間租約屆期及默示更新的效力，可否拘束拍定人？ / 326
39. 拍賣不動產係未合法出租或由第三人出租，可否聲請點交？ / 333
40. 不定期租賃之房屋，拍定人於拍定後得否收回自住？ / 341

41. 債務人的兒子入伍當兵，其不動產被拍賣後，可否點交？ / 348
42. 如何辦理拍定房地產的所有權移轉登記？ / 356
43. 法院拍賣之土地，承買人應否負擔土地增值稅？ / 363
44. 法院拍賣之土地，可否適用自用住宅優惠稅率計課土地增值稅？ / 367
45. 法院拍賣之土地，如何認定「地價稅納稅義務基準日」？ / 377
46. 法院拍賣之房屋，如何繳納契稅及房屋稅？ / 385
47. 法院拍賣之房地產，如何課徵工程受益費及營業稅？ / 391
48. 法院拍賣之房地產，是否課徵財產交易所得稅？ / 398
49. 強制管理期間積欠的地價稅與房屋稅的優先受償問題 / 404
- （兼介最高法院八十年台上字第一九三八號判例）
50. 房地產拍賣事件之債務人與拍定人之遺產稅與繼承登記相關問題 / 413
- 附錄：**投標購買法院拍賣不動產的相關書件樣式 / 421
1. 司法院制頒「繳納保證金聲請書」 / 423
2. 司法院制頒「○○○○○地方法院收受拍賣保證金臨時收據」 / 424
3. 司法院制頒「○○○○○地方法院強制執行事件投標書」 / 425

4. 司法院制頒「○○○○地方法院強制執行投標保證金封存袋」／426
5. 「台灣台北地方法院強制執行投標書」及「台灣台北地方法院強制執行投標保證金封存袋」／427
6. 「台灣台北地方法院士林分院強制執行事件投標書」及「台灣台北地方法院士林分院強制執行投標保證金封存袋」／429
7. 「台灣板橋地方法院強制執行事件投標書」及「台灣板橋地方法院強制執行投標保證金封存袋」／431
8. 「台灣台中地方法院強制執行投標書」及「台灣台中地方法院強制執行投標保證金封存袋」／433
9. 「台灣高雄地方法院強制執行事件投標書」、「台灣高雄地方法院拍賣不動產投標書專用袋」及「台灣高雄地方法院強制執行投標保證金封存袋」／435
10. 台灣銀行支票樣張正、反面／438

1 如何獲得法院拍賣房屋的資訊？

● 林永汀

案例

大偉辛苦了好幾年，終於擁有自己居住的房子，解決了住的問題，心想以後可要好好的規劃一下個人理財投資行動了；如今大偉又有一些存款，準備正式投入投資活動。其中，法院拍賣的房地產，也是大偉曾經考慮的投資管道；因為，大偉曾經聽人提過，如果法院拍賣的房地產，以合理價位買進，裝修之後，或售或租，保值之餘，利潤也不低，是值得投資的標的。可是，大偉即使有意投入標購法院拍賣房地產的活動，要如何獲得類似資訊、信息，却讓大偉傷透腦筋。

問題

1. 大偉可以從那些地方獲得法院拍賣房地產的資訊？
2. 在多種法院拍賣房地產的資訊中，要如何了解其中涵義？必須注意那些問題？

3. 各種資訊中，如何比較優劣？那一種最好？

4. 大偉取得各類法院拍賣房地產之資訊後，要如何予以利用？

解析

在根深蒂固的禮教束縛與法治觀念不足的雙重影響下，中國人向來怕見官；上法院打官司，更被認為是倒霉的事。但是，如果上法院並不單純的是為了打官司，反而有厚利可圖，可就要另當別論了。投標買受法院拍賣的房地產，就是上法院不爲了打官司，而可以獲取厚利的行動。

「海蟑螂」，這種專門以投資法院拍賣爲職業的族羣，迅速擴張的現象，證明投資法院的房地產拍賣，確實可使人致富。可是，眼看投入「海蟑螂」族羣的人們

愈來愈多，一些無屋可住、急著想購屋的民衆，雖然也想透過法院拍賣房地產的途徑，尋找機會，是否可以買到便宜又合意的房子，却都苦無「下手」的門路；這是想要參與投標法院拍賣的一般民衆，普遍遭遇的困擾。

其實，想要獲得法院拍賣房地產的資訊，並不困難，下列六種管道可供參考：

第一，地方法院民事執行處公告欄的拍賣公告與查封筆錄。

法院執行強制執行拍賣事務，依強制執行法第一條規定，是由地方法院設立民事執行處辦理。按強制執行法第八十一條規定，拍賣不動產應由執行法院先期公告；公告的方法，依第八十四條規定，主要有揭示於執行法院、揭示於不動產所在地及登載於新聞紙三種。因此，閱覽地方法院民事執行處所張貼的拍賣公告，便成爲最直接的法拍資訊來源。

通常執行法院都設有專門的公告欄，用來張貼拍賣公告，公告內容應載明拍賣最低價額，並附記房屋、土地的各別最低價額，並以投標應買人所出總價額最高者爲得標人外；對於土地坐落地號、地目、面積、地上物或其他使用情形，以及房屋坐落地號、門牌號碼、構造、型式、層數、樓層別、面積、稅籍號碼與占有使用的情形等事項，都是閱覽法院民事執行處拍賣公告欄張貼的拍賣公告時，應予以注意

的問題。

特殊情況的不動產拍賣，例如拍賣共有不動產的應有部分，拍賣之不動產已設定負擔、使用限制或有優先承買權，拍賣耕地或國民住宅的資格限制……等，在拍賣公告上也會載明，甚至有改期拍賣的情形時，拍賣公告的原場所亦應予適時的公告；類此事項，到法院閱覽拍賣公告時，應有仔細查對的必要。

比較重要的問題是，僅憑拍賣土地公告記載事項，可能對於土地實際坐落地點摸不著邊際。所以，準備一本詳細的街路地圖，從房屋門牌號碼的記載下手，將可以實際掌握所看到拍賣公告所描述的房地產坐落地點。

第二，報紙刊登的法院拍賣公告，尤其是一般民衆忽視的「小報」；因為「大報」的收費較貴，刊登法院拍賣公告，較不經濟，當然較為少見。

法院拍賣公告，除了應張貼於執行法院專設的公告欄與不動產所在地點外，亦應於當地的新聞紙予以登載，強制執行法第八十四條、辦理強制執行事件應行注意事項第四十四項都有明文規定。

拍賣公告刊登於新聞紙，係由法院命聲請強制執行的債權人予以刊登，必要時也可副知債務人刊登，以發揮「衆所週知」的效應，使一般社會大眾都能參與投

標，增加競爭，賣得更高價錢，保障債權人與債務人的利益。

刊登新聞報紙的拍賣公告，依據司法院頒佈施行的「提示民事強制執行改進事項」第四項規定，固然應以當地發行情較多的報紙為宜。但是，「發行情較多」的認定，並沒有一定的客觀標準，可以作為依據；而且，通常「發行情較多」的報紙，廣告時常滿檔，費用也較貴，債權人通常不會在「錢是不是可以要得回來」仍不確定的情況下，在「發行情較多」的報紙刊登；債務人欠債還款唯恐不及，更不會在費用較貴的報紙刊登拍賣公告，更何況一般拍賣案件的債務人大都已不知去向。

因此，想要利用報紙得知法院拍賣房地產的資訊，翻閱「大報」不太可能有所收穫，應該從平時遭人忽視的報紙下手，這才是熱衷法院拍賣案件者的投資天堂。不過，必須注意的是，翻閱報紙，雖然可以獲得法院拍賣資訊，但這種資訊畢竟不是直接的；為了避免錯誤，依據報紙刊登的拍賣公告，實際到法院拍賣專用公告欄查閱，仍有其必要。

第三，專業經營的法院拍賣刊物，由於有專人負責蒐集各地方法院的拍賣資料，予以分類，最為完備。