

圖解

聰明標購法拍屋 半價打造溫馨的家

第一次

Buying a Repossessed House for Beginners

# 買法拍屋

就上手

易博士編輯室◎編著



2010年  
修訂版

法拍屋+銀拍屋  
購屋訣竅完全收錄

▶ 取得法拍資訊找出理想標的

不可不知

- 買法拍屋完整流程
- 弄懂法拍屋與銀拍屋
- 蒐集法拍屋公告 · 弄懂拍賣公告

▶ 詳實調查法拍屋況不踩地雷

不可不知

- 詳列調查步驟 · 看懂查封筆錄
- 看懂土地及建物謄本 · 查清權利所屬
- 勘查法拍屋使用情形

▶ 投標技巧全程掌握

不可不知

- 估算成本與費用 · 計算投標價
- 精算報酬率 · 了解投標準備工作
- 掌握投標過程

▶ 轉移權利正式擁有房屋

不可不知

- 弄懂得標後處理程序及需繳納款項
- 學會辦理權利移轉登記
- 掌握辦理點交竅門

# 圖解第一次買法拍屋就上手(修訂版)

---

編 著／易博士編輯部  
修 訂／黃興國  
文字撰述／張斐然  
專案主編／韓淑真  
責任編輯／魏珮丞

---

副主編／魏珮丞  
總編輯／蕭麗媛  
發行人／何飛鵬  
出版／易博士文化

城邦文化事業股份有限公司  
台北市中山區民生東路二段141號8樓  
電話：(02) 2500-7008 傳真：(02) 2502-7676  
E-mail：ct\_easybooks@hmg.com.tw

發行／英屬蓋曼群島商家庭傳媒股份有限公司城邦分公司  
台北市中山區民生東路二段141號2樓  
書虫客服服務專線：(02)2500-7718、2500-7719  
服務時間：週一至週五上午09:30-12:00；下午13:30-17:00  
24小時傳真服務：(02) 2500-1990、2500-1991  
讀者服務信箱：service@readingclub.com.tw  
劃撥帳號：19863813  
戶名：書虫股份有限公司

香港發行所／城邦(香港)出版集團有限公司  
香港灣仔駱克道193號東超商業中心1樓  
電話：(852) 2508-6231 傳真：(852) 2578-9337  
E-mail：hkcite@biznetvigator.com

馬新發行所／城邦(馬新)出版集團【Cite (M) Sdn. Bhd. (458372U)】  
11, Jalan 30D／146, Desa Tasik, Sungai Besi,  
57000 Kuala Lumpur, Malaysia  
電話：(603) 9056-3833 傳真：(603) 9056-2833

---

美術編輯／李慧聆、小牙  
特約攝影／李英  
封面插畫／溫國群  
內頁插畫／王振宇  
製版印刷／凱林彩印股份有限公司  
六版1刷／2010年01月26日

定價／199元 HK／66元  
ISBN／978-986-6434-14-3

版權所有◆翻印必究  
缺頁或破損請寄回更換

圖解

聰明標購法拍屋 半價打造溫馨的家

第一次

Buying a Repossessed House for Beginners

# 買法拍屋

就上手

易博士編輯室◎編著



2010年  
修訂版

法拍屋+銀拍屋  
購屋訣竅完全收錄

▶ 取得法拍資訊找出理想標的

不可不知

- 買法拍屋完整流程
- 弄懂法拍屋與銀拍屋
- 蒐集法拍屋公告 · 弄懂拍賣公告

▶ 詳實調查法拍屋況不踩地雷

不可不知

- 詳列調查步驟 · 看懂查封筆錄
- 看懂土地及建物謄本 · 查清權利所屬
- 勸查法拍屋使用情形

▶ 投標技巧全程掌握

不可不知

- 估算成本與費用 · 計算投標價
- 精算報酬率 · 了解投標準備工作
- 掌握投標過程

▶ 轉移權利正式擁有房屋

不可不知

- 弄懂得標後處理程序及需繳納款項
- 學會辦理權利移轉登記
- 掌握辦理點交竅門



### 本書教你

- ✓ 認識買法拍屋的好處
- ✓ 評估自己的購屋能力
- ✓ 正確的標購流程
- ✓ 安全的投標步驟
- ✓ 選擇代標公司

### 本書不教你

- ✗ 複雜的法拍規則
- ✗ 深奧的法律名詞
- ✗ 不法的圍標行為
- ✗ 不切實際的投標花招
- ✗ 危險的投標流程

### Info

本書特色：

1. 為「第一次」接觸法拍屋的人而設計。
2. 不教你違法的購屋手段，只教你實用的投標技巧。
3. 全書彩色圖解，深入淺出，step-by-step讓讀者輕鬆上手。

ISBN 978-986-6434-14-3



00199



9 789866 434143

DM0056 定價:199元 HK\$66

易博士  
e o s y b o o k s

¥ 96.00  
原「粉格」監製性愛書局出版

邦讀書花園  
www.cite.com.tw



Easymoney系列

# 第一次買法拍屋就上手 (2010年修訂版)



## 第一篇 認識法拍屋

- 014 什麼是法拍屋？
- 016 法拍屋真的這麼便宜嗎？
- 018 買法拍屋可能遇到的麻煩
- 020 會不會買到有問題的房子？
- 022 我可以買法拍屋嗎？
- 024 現在買法拍屋是時機嗎？
- 026 買法拍屋難嗎？

## 第二篇 購買銀拍屋

- 030 銀行承受的法拍屋
- 034 如何購買銀拍屋
- 036 參加銀行不動產拍賣會

# 目錄

## 第三篇 搜尋法拍資訊

- 042 哪裡可以看法拍屋公告？
- 044 如何解讀法院的法拍公告
- 048 如何了解銀行的拍賣公告
- 050 如何看懂  
法拍資訊刊物
- 054 如何看報紙上的  
法拍資訊
- 056 如何利用網路  
找法拍屋

## 第四篇 調查你中意的法拍屋

- 060 如何調查法拍屋狀況
- 062 如何閱讀查封筆錄
- 066 如何申請土地及建物  
登記謄本
- 070 實地勘察
- 076 避免買到海砂屋與  
輻射屋

## 第五篇 訂出你想投標的價錢

- 080 標購法拍屋前的五種  
參考價錢
- 084 了解市場行情
- 086 影響房價的因素
- 088 買法拍屋的成本有哪些？
- 090 計算投標價
- 092 計算投資報酬率
- 094 我要準備多少錢？
- 096 錢不夠怎麼辦？

# 目錄

## 第六篇 投標前的準備工作

- 102 投標前的準備工作
- 104 開保證金票據
- 106 開保證金支票時必須注意什麼？
- 108 如何填寫投標書
- 110 繳交保證金聲請書的內容
- 112 繳納投標保證金

## 第七篇 正式登場投標

- 118 投標當天的注意事項
- 120 如何投標
- 122 開標
- 124 沒有得標怎麼辦？
- 126 流標怎麼辦？





## 第八篇 取得房屋所有權

- 130** 得標後，如何取得房屋的所有權？
- 132** 繳清價款
- 134** 取得權利移轉證明
- 136** 如何申報契稅
- 140** 如何辦理權利移轉登記
- 144** 如何辦理點交

## 第九篇 委託代標公司辦理

- 152** 我應該找代標公司嗎？
- 154** 不肖代標公司有哪些陷阱？
- 156** 如何找代標公司
- 158** 代標公司有哪些服務？
- 162** 簽訂委託契約書
- 164** 找到代標公司，我還要注意什麼？

## 附錄

- 166** 國內金融機構電話及網址一覽表
- 168** 各級地方法院通訊一覽表

# 買法拍屋流程一覽表

王先生想買法拍屋……

# Start



step 1



買一本《第一次買法拍屋就上手》

step 5



實地勘查

step 6



評估財力及投標價

step 7



跑一趟銀行開立保證金票據

step 11



繳清法拍屋餘款

step 12



取得權利移轉證書

step 13



到稅捐稽徵處申報契稅

step  
2



蒐集資料  
看報、上網、跑一趟法院

step  
3



跑一趟法院  
抄下法拍屋基本資料

step  
4



跑一趟地政事務所  
調閱不動產登記謄本

step  
8



繳納保證金

step  
9



投標

step  
10



開標拍得法拍屋

step  
14



點交

step  
15



到地政事務所  
辦理權利移轉登記

step  
16

順利取得法拍屋



## 如何使用這本書

本書專為「第一次」買法拍屋的人而製作，對於你可能面對的種種疑惑、不安和需求，提供循序漸進的解答。為了讓你更輕鬆的閱讀和查詢，本書共分為8個篇章，每一個篇章，針對一項「第一次買法拍屋」的人所可能遭遇的疑問、提供完整的說明。

### 顏色識別

為方便閱讀及查詢，每一篇章皆採同一顏色，可依各顏色查詢。各篇章有不同的識別色。

### 大標

當你面臨該篇章所提出的問題時，必須知道的重點以及需要解答的疑問。

### 流程圖

介紹重要的概念和流程，幫助你輕鬆建立正確的投資觀念。

### 小標與說明

進一步分析內容重點，讓你對法拍屋有較深入的認識。

### 篇名

「第一次買法拍屋」所遭遇的相關問題，可根據你的需求查閱相關篇章。

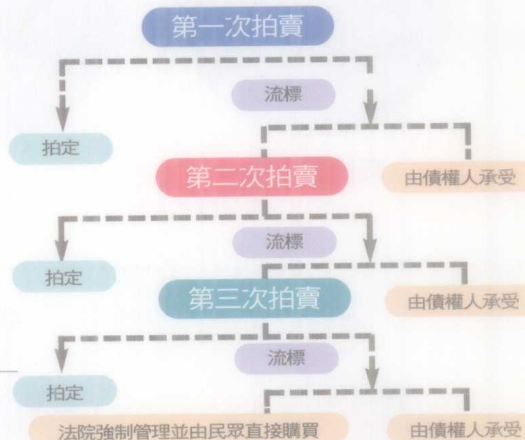
### 內文

針對大標所提示的重點，做言簡意賅、深入淺出的說明。

## 第6篇 正式登場投標 step by step

### 流標怎麼辦？

如果第1次拍賣無人得標即宣告流標，這時，債權人如不願意承受屋，就減價進行第2次、甚至第3次拍賣，經過2次減價，仍未拍定也無人承受時，就由法院強制管理，並公告開放民眾以底價直接購買。



## 書眉小色塊

依本篇章內容排列，讓讀者對本篇內容一目了然。色塊部分表示該頁所在位置。

投標 開標+得標 未得標

### 流標是撿便宜的時機？

一般來說，法拍案件的流標率大約占了總案件數的7成以上，而流標之後就會再減價拍賣，因此價錢較市價差距更大，許多老經驗的投資客往往趁這種時候出手撿便宜，但是流標的案件真的是撿便宜的時機嗎？不見得，因為流標的原因大致有兩種：



王先生想要換房子，在多方物色後看中土城一間42坪，總價730萬元的房子，但仍覺得有殺價的空間而在買賣間僵持不下；後來透過在代標公司的朋友介紹，聽說有同樣地區，58坪法院公告底價580萬元，比市價便宜許多的法拍屋，於是經由代標公司代標以663萬元得標，加上服務費等其他費用20餘萬，還比原來要買的房子便宜了將近50萬元。



有些還不錯的房子如果覺得底價還是太高，不妨等看看有沒有流標的機會，可以省更多錢。



所謂「點交」是指法院負責將房子交給參與競標且得標的人。

- 1 標櫃打開
- 2 最終確認
- 3 投標書投入標櫃

### dr. easy

無所不知，體貼細心的易博士，為「第一次買法拍屋」的你提供實用而關鍵的建議。



### stories

趣味小故事，過來人的經驗談。



### info

重要數據或資訊，輔助你學習。



### warning

警告、禁忌或容易犯的小錯誤，提醒你多注意。



### step-by-step

具體的步驟，幫助「第一次買法拍屋」的你清楚使用的步驟。

# 拍賣公告

標的物：

門牌：台北市信義區光復南路4  
土地：5.8274 坪  
建物：主建物 18.3618 坪，附屬建  
共 20.2615 坪

樓層結構：五層樓之第二層

屋齡：十六年

拍賣底價：新台幣伍佰零柒萬元

保證金：新台幣壹佰零貳萬元整

拍賣日期：89年6月14日上午9點

執行法院：台灣台北地方法院民執未股

(案號：八十八年度執未字第19402號)

有意者請洽：世華銀行一東門分行

電話：(02) 2394-3851 轉 211 陳小

物位位置圖



序	標的物	投標日期	投標時間	投標地點	編次	面積	權利	公告年限	公告費	押分比例	押分地點	押分時間	總保價	保證金
5	中山 復興北路174號11樓	1月25日	14:30分	投標處	2	0114 020	12月28日 88年公積	4.5	4.5	31.3	台北	11月16日	總1000萬	保 200萬
6	中山 農安街57號1樓	1月25日	14:30分	投標處	3	0114 021	12月28日 88年公積	4.5	4.5	31.3	台北	11月16日	總1000萬	保 200萬
7	中山 榮星段2小段16號	1月25日	14:30分	投標處	3	0114 022	12月28日 88年公積	4.5	4.5	31.3	台北	11月16日	總1000萬	保 200萬
8	中山 興安街73號4樓	1月25日	14:30分	投標處	3	0114 023	12月28日 88年公積	4.5	4.5	31.3	台北	11月16日	總1000萬	保 200萬
9	中正 忠孝西路1段72號1樓	1月25日	14:30分	投標處	3	0114 024	12月28日 88年公積	4.5	4.5	31.3	台北	11月16日	總1000萬	保 200萬
10	中正 忠孝東路2段54號4樓	1月25日	14:30分	投標處	3	0114 025	12月28日 88年公積	4.5	4.5	31.3	台北	11月16日	總1000萬	保 200萬
11	文山 景後街95號地下樓	1月25日	14:30分	投標處	3	0114 026	12月28日 88年公積	4.5	4.5	31.3	台北	11月16日	總1000萬	保 200萬



# 第一篇 認識法拍屋

## step by step

到底買法拍屋有什麼「好康」呢？真的可以用「半價」買到房子嗎？本篇針對一般人對法拍屋的疑問，做深入的解析。

### 本篇教你

- ✓ 法拍屋的特色
- ✓ 法拍屋的來歷
- ✓ 買法拍屋的盲點

## 什麼是「法拍屋」？

簡單地說，就是指法院拍賣的房子；由於法院進行拍賣不是以牟取利潤為目的，而是以拍賣後取得債權金額為目的，所以通常拍賣價格會比市場行情價格（以下簡稱市價）低，因而吸引愈來愈多的人選購法拍屋。

### 買法拍屋的好處

#### 低於市價

1

法拍屋為求順利賣出，通常訂出的拍賣底價會比市價低1~2成，如果第一次拍賣不成，會再降低拍賣底價重新拍賣，最多降20%；第二次再拍賣不成再降20%，因此有時甚至可以用市價一半的價格買到房子。

例如：法院拍賣一棟市價1000萬元的房子時

第一次拍賣底價800萬元（1000萬元×80%）

↓  
流標後

第二次拍賣底價640萬元（800萬×80%）

↓  
流標後

第三次拍賣底價約520萬元（640萬×80%）

↓  
流標後

特拍（同第三次拍賣底價）



### 產權確定，風險高

# 2

法拍屋產權清楚，一旦拍定得標，只要在7天內繳足款項後，就可以取得權利移轉證明書，不過後續額外費用多，如屋況需要整修、清潔粉刷等，特別是未點交或是仍有人占用等問題的房屋，處理起來費時費事，碰到的麻煩、與需承擔的風險也較高，購買法拍屋時一定要列入考量。

### 投資報酬率高

# 3

對於投資法拍屋的人來說，如果在法拍屋流標兩次，價錢已降到非常低的時候買進，再以市價賣出，之間賺取的差價非常可觀，加上金額龐大，因此過去有許多投資人藉此致富。

## info

### 法拍屋較市價行情低

以投資的角度來看，法拍屋具有比市價行情低的特性，所以標購後以市價行情轉手賣出自然可以從中賺取利潤；而以純自住的用途來說，如果能以較市價低的價格買到所要居住的房子，當然也可以省下一筆錢。