

便宜法拍屋如何買？

1.

農地買賣開放以後，志明把祖傳的3分地賣了，賣得的錢，除了換了新車，與春嬌國外旅遊一番，也所剩無幾。想想100多萬元再不買個「不動產」，可能會變成「動產」而流通出去。

近來花錢太凶，阿土伯見面就罵「敗家子！把祖產都敗光了！」，心裡就難免自責，還是買個房子吧！明知會被罵「敗家子」，仍然來到阿土伯家中，心中難免有所企圖。

—阿土伯！

—阿土伯！

阿土伯聞聲抬頭，一臉不屑，口中喃喃罵著：「敗家子！」卻又細聲應答：

—作什麼？國外旅遊回來！爽了吧！錢花光了沒有？

—……

志明有些愧疚，連忙回答：

—您就知道，我作郵差，又不作農，留著農地又沒有用，賣了地，有了錢，不讓春嬌花點錢去旅遊，整家都不安寧！

—不要把責任推給春嬌！有錢沒計劃，早晚被敗光的。

—阿土伯，我今天來，就是來聽聽你的意見，你也可以幫幫忙。

—幫什麼忙？錢都花光了，幫什麼忙？

—我想買厝，錢不夠，您可不可以幫忙周轉一下？

—差多少？

—還剩100多萬，最近看的都要200萬左右，還差50幾萬？

—還差那麼多？可以買便宜一點的？

—便宜一點的有，但是「法拍屋」，我不敢買。

—什麼是「法拍屋」？

—「法拍屋」就是法院拍賣的房屋，說了你也不懂，

—不懂？我就去問「鄉間小路」的律師，請他說明就懂！

2.

志明和阿土伯手上拿著報紙，來到法院大門口旁的公佈欄，一邊找，一邊對，二人不禁暗自聽別人在低聲討論，

—法院那有這麼多房子可以賣？

—聽說都是一些欠錢還不出來的人的房子！

—聽說都是一些有錢人的好房子！

—聽說都很便宜！

—聽說又好又便宜！

志明和阿土伯心想真的是又好又便宜嗎？

3.

志明和阿土伯拿著報紙，對著地址，來到「法拍屋」之前

—房前「沒有」看到法拍屋的告示牌？

—屋內還有些傢俱散落著？

二人不禁懷疑：

—裡面有沒有人居住？

—裡面有沒有漏水？

—拍賣要如何繳錢？

—拍賣要如何交屋？

這些問題，還是問鄉間小路的律師就可以明瞭。

4.

「法拍屋」就是債權人取得強制執行法規之「執行名義」，依「對於不動產之執行」相關規定，請求法院以「查封」、「拍賣」方式，強制執行債務人或接供擔保之第三抵押人的房屋，並就拍賣所得之。

分配清償。通常法院拍賣房屋，均先請「鑑定公司」加以鑑價，為避免房屋所有人「賤賣」之疑慮，法拍屋的鑑價，通常為市價的一或二成左右，故鮮有第一次



拍賣(俗稱「一拍」)就賣出(俗稱「拍定」),宜予注意。

5.

根據民國88年統計,全年法拍屋總拍賣筆數高達15萬1千餘件,創歷年來高,凸顯行庫逾放金額嚴重、民間不良債信惡化。平均每1筆須經3.8拍次才能拍定,顯示景氣欠佳,法拍屋遭賤價拍售,創歷年來新低,拍定人可謂大撿便宜貨。

根據資料顯示,民國88年全省法拍屋市場,產生4大異常現象:一、全省行庫的逾放金額持續擴大。二、平均每1筆須經3.8次才能拍定,銀行擔保品的價值正在大幅縮水中。三、來自民間不良債信持續嚴重。四、法拍屋價格創新低、賤價售出,投資客可趁機大撿一筆。尤其政財部要求各行庫須在4年內,積極打消呆帳,提列備抵呆帳,逾放比應降至2.5%水位,迫使各行庫在去年積極處理逾期擔保品,逕送法拍屋數量大增。各行庫不僅與房仲業策略聯盟,亦動員全省行員,到處尋求擔保品買主,積極處理不良債信。

若從拍賣總筆數來分析,民國81年全省只有1萬7千件,但到民國88年,則高達15萬1千餘件,9年來總拍賣筆數突增15倍,年年以1倍遞增。最嚴重是在民國84至85年,與87年至88

年間,顯示與一連串企業財務危機,借殼上市之不當逾期放貸有關。

從拍定次數來分析,民國81年每一筆拍次為2.3次,但至88年須經3.8拍次始能脫標,9年來共增加1.5拍,顯示,法拍屋一拍8折的榮景已過,承接價格履受考驗,一拍8折,二拍64折,三拍52折,四拍41折時代已來臨,不僅法拍屋價低,銀行擔保品亦大幅在縮小。

售價分析,民國81年平均每筆法拍屋拍定價為594萬元,84年每筆突增為755萬元,去年每筆只值461萬元,不但拍價創新低,且價格直直落,法拍屋價格已成便宜貨代名詞。

6.

消費者欲參加買受「法拍屋」應「備足現金」(法院不接受銀行抵押貸款),可能不能現場查勘屋況,但若屋內已有人居住,可能因「買賣不被租賃」而拒絕搬遷,難免困擾,略述注意事項如下:

首先,須蒐集資訊,可從司法院網站或各法院門口告示牌或報章上蒐集資訊。亦有「代標公司」出版刊物,加以分類,更為便利。

其次,可找「代標公司」諮詢服務項目,委託代標。如果是現有人居住或「不點交」者,以避免為宜。

最後,是向「代標公司

」查詢市價及稅金之計算及給付方法與期限以計算出「標價」,再委託「代標」。

參考法條

土地法

第一百條(房屋租賃收回房屋之限制)出租人非因下列情形之一,不得收回房屋:

一、出租人收回自住或重新建築時。

二、承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定,轉租於他人時。

三、承租人積欠租金額,除擔保金抵償外,達二個月以上時。

四、承租人以房屋供違反法令之使用時。

五、承租人違反租賃契約時。

六、承租人損壞出租人之房屋或附著財物,而不為相當之賠償時。

民法

第四百二十五條出租人於租賃物交付後,承租人占有中,縱將其所有權讓與第三人,其租賃契約,對於受讓人仍繼續存在。

前項規定,於未經公證之不動產租賃契約,其期限逾五年或未定期限者,不適用之。

強制執行法

第四條(執行名義之種類及時效關係)強制執行,依下列執行名義為之:

一、確定之終局判決。
二、假扣押、假處分、假執行之裁判及其他依民事訴訟法得為強制執行之裁判。

三、依民事訴訟法成立之和解或調解。

四、依公證法規定得為強制執行之公證書。

五、抵押權人或質權人，為拍賣抵押物或質物之聲請，經法院為許可強制執行之裁定者。

六、其他依法律之規定，得為強制執行名義者。

執行名義附有條件、期限或須債權人提供擔保者，於條件成就、期限屆至或供擔保後，始得開始強制執行。

執行名義有對待給付者，以債權人已為給付或已提出給付後，始得開始強制執行。

第八十條（不動產價格之鑑定）拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。

第八十條之一（撤銷查封將不動產返還債務人）不動產之拍賣最低價額不足清償優先債權及強制執行之費用者，執行法院應將其事由通知債權人。債權人於受通知後七日內，得證明該不動

產賣得價金有賸餘可能或指定超過該項債權及費用總額之拍賣最低價額，並聲明如未拍定願負擔其費用而聲請拍賣。逾期未聲請者，執行法院應撤銷查封，將不動產返還債務人。

依債權人前項之聲請為拍賣而未拍定，債權人亦不承受時，執行法院應公告願買受該不動產者，得於三個月內依原定拍賣條件為應買



之表示，執行法院於訊問債權人及債務人意見後，許其應買；債權人復願承受者亦同。逾期無人應買或承受者，執行法院應撤銷查封，將不動產返還債務人。

不動產由順位在先之抵押權或其他優先受償權人聲請拍賣者，不適用前二項之規定。

第一項、第二項關於撤銷查封將不動產返還債務人之規定，於該不動產已併付強制管理之情形；或債權人已聲請另付強制管理而執行

法院認為有實益者，不適用之。

第八十一條（拍賣之公告）拍賣不動產，應由執行法院先期公告。

前項公告，應載明下列事項：

一、不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形及其應記明之事項。

二、拍賣之原因、日期及場所。如以投標方法拍賣者，其開標之日時及場所，定有保證金額者，其金額。

三、拍賣最低價額。

四、交付價金之期限。

五、閱覽查封筆錄之處所及日、時。

六、定有應買資格或條件者，其資格或條件。

七、拍賣後不點交者，其原因。

八、定有應買人察看拍賣物之日、時者，其日、時。

第八十五條（以投標之方法拍賣）拍賣不動產，執行法院得因債權人或債務人之聲請或依職權，以投標之方法行之。

第八十六條（保證金之預納）以投標方法拍賣不動產時，執行法院得酌定保證金額，命投標人於開標前繳納之。

第八十七條 (投標之方法及投標書內之記載) 投標人應以書件密封, 投入執行法院所設之標區。

前項書件, 應載明下列事項:

- 一、投標人之姓名、年齡及住址。
- 二、願買之不動產。
- 三、願出之價額。

第八十九條 (未納保證金之效果) 投標應繳納保證金而未照納者, 其投標無效。

第九十條 (出價相同之解決方法) 投標人願出之最高價額相同者, 以當場增加之金額最高者為得標人; 無人增加價額者, 以抽籤定其得標人。

前項得標人未於公告所定期限內繳足價金者, 再行拍賣。但未中籤之投標人仍願按原定投標條件依法承買者, 不在此限。

第九十一條 (無人應買或出價未達最低價時之處置) 拍賣之不動產無人應買或應買人所出之最高價未達拍賣最低價額, 而到場之債權人於拍賣期日終結前聲明願承受者, 執行法院應依該次拍賣所定之最低價額, 將不動產交債權人承受, 並發給權利移轉證書。其無人承受或依法不得承受者, 由執行法院定期再行拍賣。

依前項規定再行拍賣時, 執行法院應酌減拍賣最低價額; 酌減數額不得逾百分之二十。

第九十九條 (不動產之點交) 債務人應交出之不動產, 現為債務人占有或於查封後為第三人占有者, 執行法院應解除其占有, 點交於買受人或承受人; 如有拒絕交出或其他情事時, 得請警察協助。

第三人對其在查封前無權占有不爭執或其占有為前條第二項但書之情形者, 前項規定亦適用之。

依前二項規定點交後, 原占有人復即占有該不動產者, 執行法院得依聲請再解除其占有後點交之。

前項執行程序, 應徵執行費。

第一百條 (未拍賣動產之點交) 房屋內或土地上之動產, 除應與不動產同時強制執行外, 應取去點交債務人或其代理人、家屬或受僱人。

無前項之人接受點交時, 應將動產暫付保管, 向債務人為限期領取之通知, 債務人逾限不領取時, 得拍賣之而提存其價金, 或為其他適當之處置。

前二項規定, 於前條之第三人適用之。 解

鄉間小路 廣告服務

(02)23628148 豐年社業務部

全世界比賽超冠軍新品種 (種子·種苗·大樹器材)

台北順隆種苗園藝 江連秀青草藥研究中心
 聯絡處: 台北市松山路 249-1 號 江正宇種苗貿易公司
 電話: (02) 2762-0945 行動電話: 0933-726831 郵政劃撥 11408612 江高那

種苗·種子: 白鳳豆·明日葉·江連秀 愛玉·大型、小型 葫蘆匏·巨大改良 楊梅·台農二號紅肉 木瓜·粗米白皮、青皮; 山 苦瓜·彩色 玉米·江連秀甜 Q 樹薯·江連秀藥用 紅甘蔗·紅 A 菜子(拔葉)·巨長、巨大 絲瓜·菊苣、大陸妹、波斯頓、大心、包心 A 菜·無子、瓜子、巨大、各種紅黃肉 西瓜·圓型白皮、紅皮、紅白綜合; 巨大長白、長青 蘿蔔·巨大、中型金黃色、新品種觀賞 南瓜·巨大圓型、長天鵝 匏仔·巨大紅鳳豆·香瓜類(甜瓜)·洋香瓜類

健康芽菜、種子、器材

大、小粒苜蓿/小麥草/小麥草類榨汁機/培養箱、培養袋/有機肥料、培養土/培養架、噴霧器/麥苗粉、深海魚肝精丸/苜蓿、小麥草濃縮精丸

庭園草子、根苗類·除肥種子類 除化、造植、園藝樹苗

新品種果樹藥用植物類

特大粒改良楊梅/愛玉/日本甜柿/紅骨九層塔/酸梅/仙女果/白鳳豆子/金線蓮/胡椒/薄荷/白鳳菜/鳳梨釋迦/火龍果: 白、紅、黃肉種/江連秀細枝紅甘蔗/冬蟲夏草(草食蠶)

各種藥用種子(苗繪袋)/各種香料種子(苗繪袋) 應時果樹花木種苗/應時青草藥用種苗

專業量產



黑軟盆、穴植管

適合山地造林及苗木之育苗和大量栽培使用。從4cm口徑尺寸20餘種現貨大量供應。

慶隆塑膠廠 新營市開元路185號 郵政劃撥: 31384802
 TEL: (06) 6362530 · 6328329 FAX: (06) 6362139 行動: 0932835646

助聽器 47年老店 值得您信賴

留美專家 主持驗配 保障服務
 完善專門店 助聽器專家
25413525
25512525
25637392
 集世界名品 原台灣華立企業行
 台北市中山北路2段25號2樓(中山分局附近)