

買法拍最關鍵 留意坪數比例

2019年10月18日

【熊培瑄／台北報導】北市松山區1棟老舊公寓4樓戶下周將法拍，令人驚訝的是，地點緊鄰京華城，距離捷運南京三民站也不遠，拍賣底價竟然只要524萬元；然而細看法拍筆錄發現，該物件只有建物、不含土地，原以為便宜買房，可能一不小心慘成掉入法拍陷阱的冤大頭。



法拍屋通常低於市價2至3成，吸引民眾搶下標。資料照片

當心土地建物分開賣

不少法拍屋有產權複雜問題，其中，老舊房子最容易遇到土地、建物「分離出賣」的情形。在下手投標前，必須看清楚法拍筆錄及使用情況，內容會明確記載建號、地號，土地及建物也會分開標示，可看出是否建物連同土地一起拍賣；即使只有建物、沒有土地，法院也會在筆錄內註明，像此案例就寫明「土地不在本次範圍」。

土地坪數短缺也是一大陷阱，鑫創資產總經理黃瑋諭表示，「像是4層樓公寓戶，若權狀坪數30多坪，一般土地坪數至少10坪，過去有案例是買到的土地坪數只有1、2坪，比例就不對。」如此擁有土地所有權，不僅無法向銀行申請貸款，難以轉售脫手。未來若面臨都更，也是依據土地坪數，都更後大小和其他戶一定有落差。

黃瑋諭提醒，坪數比例是否合理要看經驗，在投標前可對比市場上同值產品，看權狀坪數及土地坪數的差異，「比較大沒關係，少很多就要特別注意了！」此外，也可藉此得知該區域市場行情，避免買貴。

物件能否點交差很多

除了土地問題，法拍屋不像一般買賣可以賞屋，能不能點交差很多，104法拍屋總經理籃茂山指出，若拍定後可由法院點交，大概耗時3~4個月後就可交屋；如帶有租約，或原屋主借他人住用，即使拍定也不能點交，就得透過自行訴訟方式，告贏才能申請強制執行，還得再花一筆錢解決。

最恐怖的是，入住後發現房子漏水等屋況問題，或法拍筆錄沒有註明輻射屋、海砂屋、凶宅等，買方不能要求法院退錢。籃茂山說明，雖然法院會盡量調查，但像有些凶宅事件時間過太久不可考，不見得能查明；買方看不到屋況，加上沒有瑕疵擔保權，是下標法拍屋得承擔的風險。