

法拍不點交約 3 拍價格

2016 年 01 月 02 日

無償使用情形較易解決 取回產權勝算大

【林姍亭／台北報導】想撿便宜就找法拍，想撿便宜中的便宜，就須鎖定法拍裡「不點交」的物件。專家表示，不點交的物件比市價便宜 5~7 折，約是 3 拍後的價格，而該類物件若還有機能加持，出租熱絡，成本取回的時間縮短，報酬也較易提高。



法拍屋的物件產權會詳細註明不點交原因，建議買方審慎查閱。范厚民攝
法拍屋如屬「點交」物件，多為空屋、債務人自住及租賃權被排除等房屋，標得此類物件，不僅取得該房產「所有權」，法院還會保障「使用權」，因取得較單純快速，較多人競標，價格也較「不點交」物件高。



上網查詢法拍屋時，可鎖定標價較低的不點交物件。

2 拍後可排除租約

104 法拍網總經理藍茂山指出，不點交的情形常見為「無償使用」、「租用」、「以債抵租」及「共有持分」，其中「無償使用」較易解決，因居住者與債務人的租賃關係多為口頭約定，無持有「租約」，可告知產權已轉移，再敲定搬遷時間，對方若不肯搬遷，進入法律程序取回物件產權的勝算也很大。

「租用」及「以債抵租」則是該物件已有人居住，且附租約，因《民法》規定「買賣不破租賃」，當物件被法拍，債權人須持續履行租約，投資客王派宏指出，若為正常合約，可付搬遷費協商對方搬離。有屋主為避

房屋被法拍收回，會製作假租約，籃茂山表示，為保障債權人權益，2拍後物件可「排除租約」，且若租賃期超過5年須到法院公證才生效，所以現在「假租約」疑慮都可透過司法管道解決。

不點交中最複雜的情形則是「共有持分」，即為產權不清，如物件有多個持有者、頂樓及加蓋產權等。王派宏表示，可標下法拍物件後，與另一持有者私下協商，將房產出售後再個別取回現金所得，或向法院申請「變價拍賣」，將整棟房屋重新開拍，再用「優先購買權」買回。



若想知道法拍物件行情，也可至專營法拍物件的仲介店留意相關資訊。

【攻破不點交妙計】

項目／妙計

無償使用：告知佔用者產權已轉移，請其搬出該屋，若對方不願意，可訴諸法律，勝訴機會高

租用、以債抵租：

- 與之協商，付搬遷費請求搬遷
- 2拍後的物件可「排除租約」，佔用者須搬離
- 租賃期若逾5年的合約須到法院公證，若佔用者無法出示證明，可請求搬離

共有持分：

- 私下與共有持分者協商，將房產出售，取得現金分回
- 向法院申請變價拍賣

資料來源：《蘋果》採訪整理

【達人說】 估算成本避開海蟑螂

不點交物件雖較便宜，但仍要估算成本，如常見的「海蟑螂」通常會索取 10 萬元不等的搬家費，其他如前屋主積欠的水電、瓦斯費用，可付 3000 元重新申請新表。