

屋況難料 法拍屋 有點交才有保障

2017年08月12日

【廖育萱／綜合報導】價格比市價便宜至少8成的法拍屋確實吸引人，但專家表示，選擇物件及資金估算最重要，建議選擇有點交及拍定後抵押權塗銷的物件，才不會遇到被霸占房屋無法處理的情形，由於無法看屋況，利用旁敲側擊的方式打聽屋況，並考量保證金、尾款、隱形成本等資金，才能購得便宜屋。

有意投標法拍屋的民眾，可由法院、銀行、代標公司等管道取得相關法拍資訊。全國不動產特約地政士楊珺表示，選擇物件時，建議選擇有「點交」及「拍定後抵押權塗銷」的物件較有保障。



有意投標法拍屋的民眾，可以上網查詢法拍公告，找尋適合的物件。

法拍屋無法進入看屋

有點交物件，除依法點交房屋給買受人，若有人居住或占用情形，則可以公權力強制執行，若是不點交物件，常發生海蟻螂霸占房屋或有租客等情形，但無法請公權力強制執行，不僅可能要花錢消災，更可能拿不回房屋。塗銷抵押權意指前屋主債權與拍定方無任何關係，若無，拍定方須承受原屋主所有的債務。

上述2點狀況對買方權益影響很大，但都會公布於法拍公告中，只要特別留意即可。李佳芬地政士事務所地政士李佳芬則表示，與一般買房不同，法拍屋物件無法進入屋內看屋，風險高，選定拍賣物件後，建議於開標前親赴現場，了解社區、周邊環

境，以詢問鄰居、管委會等旁敲側擊的方式，來判斷物件現況是好是壞。楊琚表示，曾有拍到凶宅或海砂屋例子，依法院觀點不負瑕疵擔保責任，碰到這種物件只能概括承受，實際上，詢問管理員或鄰居也不一定能知道，網路可能也查不到，法院也不一定會揭露，因此若碰到底價很低，拍很多次都流標的物件要特別注意。

在開標前，除要了解物件，也應評估房價及做好資金準備，天時地利不動產顧問總經理張欣民表示，想知道物件合理價格，除查詢實價登錄，也可向管理員打聽社區最新的成交行情，此外，投標時須先繳底價 20~30%保證金，且標定後須於 7 天內繳清尾款，若屆時未繳清，保證金也會被沒收，陷入青黃不接的窘境。

銀行代墊多為信貸

資金不足的民眾，可接洽銀行代墊尾款，楊琚提醒，最好提前 10 天向銀行申請代墊尾款，並不是每家銀行都有承作，且因當下尚未取得產權，多為較高的信貸利率，利率 6~7%。

投標當日，出價最高的競標者得標，楊琚提醒，有些法拍物件會有優先購買權的問題，法院會在法拍前、後告知優先購買權人，像是地上權人、共用人等，依拍定同樣條件是否要優先購買，如果有人決定要購買，保證金無息退還，若無人主張，該物件才確認屬拍定人，尾款繳清，取得不動產權利移轉證明書後，記得至地政事務所辦理所有權移轉登記，便於向銀行辦理一般房貸。



購買法拍屋，除保證金，標定後 7 天內要繳清尾款，如需向銀行申貸代墊款，建議至少 10 天前請銀行評估。



法拍屋物件很可能有海砂屋或凶宅，專家建議，可以詢問社區管理員、鄰居等，打聽屋況。

時間	項目	內容	注意事項
開標前	上網查詢	法院、銀行、代標公司等管道取得法拍資訊	公告14天內會進行法拍 ※不點交物件，無法請公權力強制屋主或租客離開 ※抵押權沒有塗銷，須承受原屋主債務
	選擇物件	選擇「點交」、「拍定後抵押權塗銷」的物件較有保障	
	現場勘驗	法拍物件無法從屋內看屋，建議到物件周邊走走，詢問鄰居、管理員，打探物件狀況	避免有凶宅、海砂屋、周遭有嫌惡設施等狀況
投標現場	詢問代墊尾款	提前將心儀物件給銀行評估，確保代墊尾款可繳清	代墊尾款利率較一般房貸高，多為信貸利率6~7%，至少10天前請銀行評估，目前承作的銀行有普商、聯彰、合庫、土銀、第一銀等
	投標	填寫投標書，繳底價20~30%保證金	保證金在1萬元以內，可使用千元大鈔，若超過，則須使用金融業者發行的本票
	開標	競標者中出價最高者	--
	流標	競標者投標價均低於底標或無人投標	未得標者，保證金當場領回
開標後	得標	於7日內至法院民事執行處繳清尾款，取得不動產權利移轉證明書	--
	履款	得標後7日內必須繳足，否則沒收保證金	常見優先購買權情形，若有地上權人、共用人等優先購買權人，保證金會無息退還
	所有權移轉登記	取得不動產權利移轉證明書，繳契稅，並持契事務所辦理所有權移轉登記	辦理所有權移轉登記要攜帶稅單、權利移轉證明書、身分證、印章
隱性成本	銀行申請房貸	取得房屋所有權後，可向銀行申請一般房屋貸款	繳清代墊款
	棄標	扣留保證金，物件重新拍賣	重新拍賣若低於原拍賣金額，原買受人應賠償差額及重新拍賣費用
	代標公司	拍定價的3~6%為服務費	建議尋找有知名度的代標公司，才不會被從中剝削
	房屋整理費	法拍的物件屋況通常較不佳	曾有屋主不贊成遭法拍，原屋破壞嚴重，也因法拍屋無法實際看見屋況，風險高
搬遷費	常見不點交狀況，發生有人占用、有租客等情形，費自行溝通搬遷費	若遇到海蟻蟻占房屋，費用會相當可觀	

【專家意見】隱形成本 須先考量

購買法拍屋，除保證金、尾款、相關雜支等費用，若找代標公司，服務費為拍定價的 3~6%，會淪落到法拍的物件，屋況通常較不佳，要準備一筆房屋整理費，若為不點交物件，常有人占用、有租客等情形，還要溝通搬遷費，若不幸碰到海蟻蟻，費用就會相當可觀，民眾應將上述隱形成本一併考量。

棄標將扣留 保證金

拍定人得標若棄標，法院將扣留保證金，並再拍賣，如低於原拍賣金額，原買受人應賠償差額及重新拍賣費用。舉例來說，甲以 **2450** 萬元得標，已繳保證金 **400** 萬元，棄標後，法院再拍時，由乙以 **2000** 萬元得標，甲應賠償 **450** 萬元差額及相關執行費用，扣除保證金後，還須補足 **50** 萬元及相關執行費用。