



受託代標法拍業務 Q&A 問答集

目錄

Q1. 請問哪裡可以查詢法拍屋資訊？	2
Q2. 可委託華南金 AMC 代標的拍賣不動產有哪些？	2
Q3. 請問華南金 AMC 「法拍好伴」的服務範圍只有台北嗎？台中、高雄也有嗎？	2
Q4. 法拍屋的拍賣流程為何？	3
Q5. 買法拍屋有什麼注意事項？	4
Q6. 什麼是「法拍屋」？法拍屋是不是都是有問題的房子？	4
Q7. 法拍屋「點交」、「不點交」的差別？	5
Q8. 買法拍屋需要準備多少資金？	5
Q9. 華南金 AMC 提供的「不動產標的意見書」內容為何？	6
Q10. 法拍屋得標後，有什麼稅費需要繳呢？	6
Q11. 委託華南金 AMC 代標時，需要準備什麼投標文件？	7
Q12. 法拍屋「保證金」如何繳？	7
Q13. 「保證金」票據開立有什麼注意事項？	7
Q14. 若未得標，「保證金」會如何領回？支票可以回存嗎？	8
Q15. 華南金 AMC 代標會直接幫我出價嗎？我可以自己出價嗎？	8
Q16. 買法拍屋可以先看屋況嗎？可以知道內部格局嗎？	8
Q17. 什麼是「應買公告」？應買的底價是多少？	8
Q18. 什麼是「四拍」、「特別拍賣」？	8
Q19. 法拍屋是怎麼競標的？可以在開標後，現場再加價競標嗎？	9
Q20. 得標後，多久之內要繳清尾款？	9
Q21. 如果沒有在 7 日內繳清尾款會怎樣？	9
Q22. 法拍屋要第幾拍次進場才划算？	9
Q23. 底價要加多少成才會得標？	9
Q24. 不點交的法拍屋也可以委託華南金 AMC 代標嗎？	10
Q25. 我可以在什麼時候委託華南金 AMC 代標法拍屋？	10
Q26. 我已經有配合往來的金融機構，是否一定要向華南銀行申請資金？	10
Q27. 法拍屋如何點交？	10
Q28. 法拍屋若有第三人占用居住中，法院會不會點交？	11
Q29. 法拍屋從拍定到點交完成，需要多長時間？	11



Q1. 請問哪裡可以查詢法拍屋資訊？

A1. 可從以下管道取得拍賣房地產的資訊：

- (1) 司法院全球資訊網 (法拍屋) : <http://www.judicial.gov.tw>
- (2) 台灣金融資產服務 (股) 公司 (金拍屋) : <http://www.tfasc.com.tw>
- (3) 華南金資產管理公司精選法拍屋 : <http://www.hnamc.com.tw/Building/Default.aspx>
- (4) 華南銀行法拍屋資訊網 :
https://campaign.hncb.com.tw/xap20/Realestm_Qry/OverdueRE.aspx
- (5) 其他金融機構網站或提供法拍屋資訊網站

Q2. 可委託華南金 AMC 代標的拍賣不動產有哪些？

A2. 可委託華南金 AMC 代標的拍賣不動產，範圍包含一般法院公告的法拍屋、法務部行政執行署公告的法拍屋及台灣金服公司公告的金拍屋等。

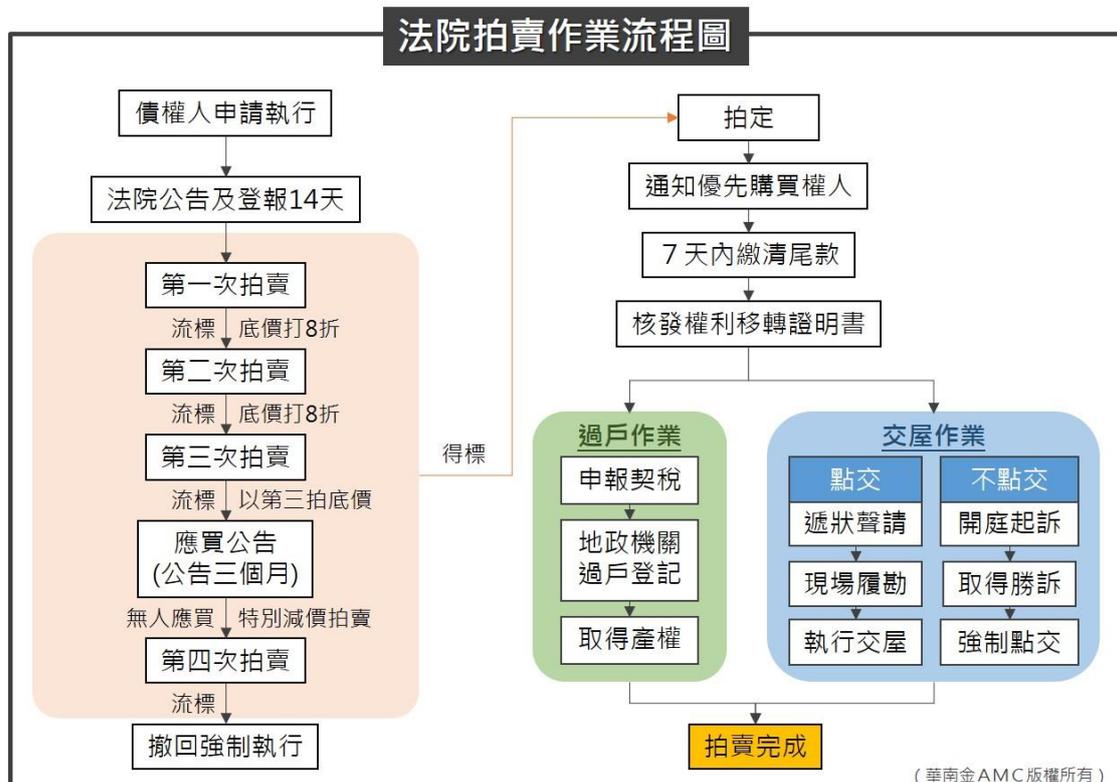
Q3. 請問華南金 AMC 「法拍好伴」的服務範圍只有台北嗎？台中、高雄也有嗎？

A3. 「法拍好伴」是華南金資產管理股份有限公司(簡稱華南金 AMC)整合華南金融集團資源，提供客戶法拍屋代標服務，目前本公司台北、台中皆有設服務據點，台北服務範圍包含：台北、新北、桃園、基隆、宜蘭；台中服務範圍包含：新竹、苗栗、台中、南投、彰化、雲林，民眾可依地區直接聯繫各地區服務專員，亦可向華南銀行各分行洽詢轉介申辦。

Q4. 法拍屋的拍賣流程為何？

A4. 法拍屋的拍賣流程，概略流程如下，詳細可見下圖

- (1) 法拍公告及登報 14 天
- (2) 進行拍賣：進行第一次拍賣，第一拍流標後，以第一拍底價的約八折進行第二拍，依此類推進行至第三拍，若第三拍仍流標，則應買公告三個月，應買三個月後無人應買，進行特別減價拍賣的第四拍。
- (3) 拍定後 7 天內繳清尾款
- (4) 10-14 天核發權利移轉證明書 (函知地政機關塗銷查封登記)
- (5) 產權過戶作業 (申報契稅，完稅，至地政機關辦理所有權登記)
- (6) 交屋作業 (點交/不點交處理)
- (7) 拍賣完成





Q5. 買法拍屋有什麼注意事項？

A5. 如何順利標購到自己心儀的法拍屋是一門學問，法拍屋價格雖較一般市場成交價格低，但也因此吸引許多有自用需求或投資的民眾，而所需注意的事項如下：

- (1) 投標標的位置坐落，以及相關產權調查是否清楚？
- (2) 法院公告筆錄是否充分詳閱與知悉（如有無車位、承買人限制或條件、租賃情形及點交與否？）
- (3) 投標標的之市價行情及現況調查的功課是否準備充分？
- (4) 投標單填寫內容確認及相關投標文件是否備齊？
- (5) 投標保證金及得標尾款之代墊款是否無虞？

Q6. 什麼是「法拍屋」？法拍屋是不是都是有問題的房子？

A6. 法拍屋為法院查封拍賣的房地產，是由於債權人房貸未繳或有債務，而使得房屋被法院拍賣以清償債務，故法拍屋有問題的是在於債務人的債務關係，與房屋本身無關，而且拍定人在得標後抵押權就會塗銷，民眾可放心透過法拍屋購得理想的房屋。但由於法拍屋不能入內看屋況，資訊較不透明，若擔心房屋是否為凶宅、輻射屋、海砂屋等其他有問題的房屋，華南金 AMC 提醒民眾在進場投標前，一定要詳閱法拍公告上的公告筆錄事項，並透過實際現場勘察，盡可能查明房屋的實際狀況，也可委由華南金 AMC 協助進行現勘蒐集資訊，以過濾有瑕疵陷阱的案件。



Q7. 法拍屋「點交」、「不點交」的差別？

A7. 法拍屋拍定後點交的方式有分為「點交」和「不點交」：

- (1) 「點交」的法拍屋，即指拍定人向法院聲請點交，法院會排定時間安排履勘，並透過強制執行依法將房屋點交完成，一切點交程序由法院全權處理。
- (2) 「不點交」的法拍屋則是拍定後法院並不會安排點交程序，此時，除了自行與現住人（即佔用人）協商外，另可委託律師以訴訟方式聲請排除佔用房屋，要求返還房屋。

買法拍屋需要準備多少資金？

A8. 買法拍屋所需要準備的資金，可為下列五項：

- (1) 保證金：通常是拍賣底價的 2-3 成，依法拍公告為主，保證金為投標的必要條件，若沒有保證金，則無法進行投標。
- (2) 尾款：得標後 7 日需支付扣除保證金剩餘的尾款，不得分期付款，由於一般民眾多無大量現金可支付尾款，故銀行提供「代墊款」的服務，提供資金代墊繳清尾款。
- (3) 契稅：得標並取得法院核發權利轉證明書後，需在期限內先申報契稅，繳清契稅後，始可辦理完成所有權移轉登記（過戶登記）。
- (4) 其他費用：依個案而異，只有部分案件會在點交過程中有其他費用產生。得標後雖然得標人已擁有房屋的所有權，但部分法拍屋實際上是由第三人在使用，故為排除第三人，可能會衍伸出搬遷費、律師費、遺留物的保管費等其他費用。華南金 AMC 會在投標前盡可能調查並向客戶告知說明其他費用的風險，得標後會協助客



戶處理後續點交事宜。

(5) 代標服務費：客戶委由華南金 AMC 代標法拍屋，協助處理投標各項事宜，服務費

採兩段式收取：第一階段：簽約時，收取 10,000 元的簽約金；第二階段：得標

後，依照拍賣底價 3%-5%收取服務費，收費方式及相關權利義務，均會明定於雙

方之服務契約中，交易過程公開透明令人放心。

華南金 AMC 提供的「不動產標的意見書」內容為何？

A9. 在與客戶簽約完成後，華南金 AMC 將針對客戶心儀的法拍屋，於投標前提供的「不動產標的意見書」供客戶參酌，其內容包含標的基本資料（包含土地建物登記謄本、地籍圖謄本與建物測繪成果圖）、區域分析、法務狀況、標的勘察、自然災害風險調查、風險評估、市場調查及建議價格區間等，華南金 AMC 以多年實務經驗與專業，幫客戶做足進場投標前的所有準備。

0. 法拍屋得標後，有什麼稅費需要繳呢？

A10. 購買法拍屋必繳的稅費為契稅，房屋稅及地價稅則視拍賣日期收取，詳細說明如下：

(1) 契稅：需於產權移轉時繳納，以房屋現值 6%作計算。

(2) 房屋稅：拍定人應承擔拍定日至權利移轉證明書取得前之房屋稅，持有時間未滿一年，可依月份比例申請分算，如當年 5 月 1 日才取得移轉證書，根據分算比例計算至 6 月 30 日止，只需繳納 2 個月的房屋稅。

(3) 地價稅：地價稅以 8 月 31 日為納稅義務基準日，拍定人如在 8 月 31 日前取得移



轉證書，則當年度地價稅為拍定人繳納，如在 8 月 31 日後才取得移轉證書，拍定人則於次年度始由拍定人繳納。

1. 委託華南金 AMC 代標時，需要準備什麼投標文件？

A11. 委託華南金 AMC 代標法拍屋，投標時客戶為個人投標者需準備投標書 (委託狀)、身分證 (正、影本)、印章及保證金支票；若為法人投標者，則需準備投標書 (委託狀)、公司抄錄 (正本)、負責人身分證 (影本) 及保證金支票。

2. 法拍屋「保證金」如何繳？

A12. 投標人可向各銀行以現金換發以該銀行為發票人，並以臺灣銀行總行或執行法院所在地分行為付款人之支票或匯票，存入封存袋內，將袋口密封，在封口處簽章後，連同投標書投入標匭，未將保證金票據放進封存袋者，其投標無效。

3. 「保證金」票據開立有什麼注意事項？

A13. 保證金票據的抬頭、背書方式開立的注意事項如下：

- (1) 若是標購一般法院拍賣的法拍屋，受款人抬頭記載法院全名，如「臺灣 X X 地方法院」，背書方式不限。
- (2) 若是標購台灣金服公司拍賣的金拍屋，抬頭除可記載原管轄法院外，亦可記載「台灣金融資產服務股份有限公司」全銜，但由於台灣金服公司與法院作業關係，注意抬頭開立為「台灣金融資產服務股份有限公司」之票據，不可「禁止背書轉讓」。
- (3) 「個人票據」不得為保證金票據。



4. 若未得標，「保證金」會如何領回？支票可以回存嗎？

A14. 若未得標，華南金 AMC 會於拍賣結束後當場向法院取回保證金，並親自交付給客戶，客戶可將保證金支票回存銀行。

5. 華南金 AMC 代標會直接幫我出價嗎？我可以自己出價嗎？

A15. 當然可以自己出價，華南金 AMC 不會直接幫客戶出價，而是以公正第三人的立場，透過完整的現勘及市場調查後，提供「不動產標的意見書」供客戶參考，並建議客戶出價的區間，由客戶自行衡量決定最終出價。

6. 買法拍屋可以先看屋況嗎？可以知道內部格局嗎？

A16. 法拍屋是無法事先入內看屋的，室內格局亦無法得知。華南金 AMC 了解民眾在買房子時，希望盡可能了解屋況，故華南金 AMC 透過現場勘查外觀環境、拜訪債權人及街坊鄰居、調閱建物測繪圖等方式，盡可能協助客戶了解法拍屋實際屋況。

7. 什麼是「應買公告」？應買的底價是多少？

A17. 法拍屋的拍賣程序在「三拍」後若仍流標（未拍定），通常法院就會以「三拍」的底價進行「應買公告」3 個月，這 3 個月期間只要有人至法院遞狀聲明以三拍底價承買，且債權人無意見表示時就得標，另以優先遞狀者得標。

8. 什麼是「四拍」、「特別拍賣」？

A18. 如在應買公告 3 個月後，無人聲明應買，法院會詢問債權人是否要繼續減價進行「四拍」，也就是「特別拍賣」或稱「特拍」或「四拍」。



9. 法拍屋是怎麼競標的？可以在開標後，現場再加價競標嗎？

A19. 法拍屋的投標係以書面（即投標書）填寫投標金額後，連同保證金密封投入標匱，並非在法院現場直接加價，以投標價額達到拍賣最低價額且標價最高者為得標人。除非最高價額相同者，才會以當場加價金額最高者為得標人，無人增加價額，則以抽籤決定得標人。

0. 得標後，多久之內要繳清尾款？

A20. 關於得標人交付價金的期限，一般而言，得標人應在得標後 7 日內繳足全部價金，不得以任何理由要求延長繳款期限。除非這間法拍屋有優先承買權人，法院會待優先承買權人確定放棄後，另行通知繳交尾款。

1. 如果沒有在 7 日內繳清尾款會怎樣？

A21. 拍定人未繳足價金者，法院將會進行再拍賣。如再拍賣之價金低於原拍賣價金，及因再拍賣所生之費用者，原拍定人應負擔其差額。

2. 法拍屋要第幾拍次進場才划算？

A22. 法拍屋的拍賣進場時機是看價格，並非看拍次，只要底價相對市價夠低，就會有人進場投標，任何拍次都有可能被拍出，建議民眾若有心儀的法拍屋，可先請華南金 AMC 代標初步評估適合進場的拍次。

3. 底價要加多少成才會得標？

A23. 加價幅度除看個人需求也會視不同的法拍屋而異，當然條件越佳的法拍屋，會吸引到越多競爭者，需要加更多價才可標到，甚至有些法拍屋，最後拍定價格會超過前



一拍次的底價，也就是俗稱的「破上拍」。華南金 AMC 以多年的不動產投資經驗，在投標前製作「不動產標的意見書」，提供客戶出價區間建議，讓客戶以合理的價格標得理想中的法拍屋。

4. 不點交的法拍屋也可以委託華南金 AMC 代標嗎？

A24. 可以，我們會視個案情況接受委託；惟法拍代墊款部份大多數金融機構（含華南銀行）不承作不點交之法拍案件，故建議客戶需預先規劃後續法拍所需之資金，或與我們討論其他可行之方案。

5. 我可以在什麼時候委託華南金 AMC 代標法拍屋？

A25. 任一拍次時間點皆可委任本公司，惟客戶如已確定需求可儘早簽約，並建議至少於進場投標之拍賣期日前 15 工作日委任，以利保留後續本公司進行法拍標的評估及銀行辦理代墊尾款及房貸審核之作業時間。

6. 我已經有配合往來的金融機構，是否一定要向華南銀行申請資金？

A26. 客戶可依照自己的需求，自行向其他金融機構調度資金，但我們建議向華南銀行申請代墊款及房貸，不但可使客戶資金運用更彈性，也可提供更完整的代標法拍服務。

7. 法拍屋如何點交？

A27. 華南金 AMC 依據客戶之授權及委任書，具狀向法院提出民事點交聲請狀，並協助客戶進行點交之前期協調與法院履勘：

(1) 第一次點交：執行法院先發自動履行命令者，命債務人於 15 日內自動遷讓。



- (2) 第二次點交：履勘現場，查看室內居住人口數及物品多寡，室內拍照存證，協調佔用人有無自動搬遷之意向？如有則協調約定自行遷讓之期間，如無則訂定下次強制執行日期，準備下次之點交。
- (3) 第三次點交：函請當地派出所派員協助執行，備妥搬遷工人及搬遷所必要之用具，請鎖匠到場以便開鎖或換鎖。佔用人如不在現場或拒絕開門，執行法官得命鎖匠開啟門鎖，會同員警入內執行，室內物品則命得標人暫時保管或僱工將物品運置保管地點暫時存放，並將保管處所載明筆錄，另通知佔用人限期取回。佔用人在場者，法官將先諭知佔用人解除其占有，並命其於時限內自行將貴重物品搬離，時間屆止即強制搬遷。

8. 法拍屋若有第三人占用居住中，法院會不會點交？

A28. 投標若有第三人占用居住中，如果第三人是在法院查封以後才搬進去住，且拍賣公告已有註明拍定後點交，法院會依拍定人的聲請依法將房屋點交。

9. 法拍屋從拍定到點交完成，需要多長時間？

A29. 法拍拍定後 7 日內繳清尾款，一般 10-14 天法院會核發權利移轉證明書，惟聲請點交時程則依實際點交情形而異，一般短則一個月，長則半年。