

## 法拍屋(二)——購買法拍屋應注意事項

文:張博洋（認證法律人）· 房子·土地·鄰居 · 2022-12-13

---

本文

何謂法拍屋，拍賣過程中應注意什麼呢？

### 一、不動產點交與不點交

不動產的拍賣，沒有採取強制占有不動產的制度（由法院強制移轉不動產的占有予拍定人），在拍賣後債務人或第三人仍有可能占有被拍賣的不動產<sup>[1]</sup>。但若拍定人已經交納價金並取得不動產所有權，債務人或第三人就不宜再繼續占有不動產了<sup>[2]</sup>。法院為避免債務人還要自行向占有人或第三人提起訴訟返還不動產，徒增困擾，因此法院可以直接解除債務人或第三人的占有，以使買受人能占有不動產<sup>[3]</sup>。此種程序就稱為不動產的點交<sup>[4]</sup>。

反之，若法院未直接解除占有狀態，就稱為不動產的不點交。此時，若不動產上有他人占有的情形，拍定人就需要自行與占有人協調或起訴請求返還不動產了。

### 二、交付保證金與交付尾款

開標前，應買人應繳納保證金，以避免拍定後拒不繳納價金<sup>[5]</sup>。實務上，保證金的金額約為拍賣底價的10%～30%<sup>[6]</sup>。若未繳交保證金，投標會被認為無效<sup>[7]</sup>。

不動產經拍定後，拍定人就負有繳納價金的義務，也就是說拍定人應於期限內繳納拍定價金減去保證金的餘額<sup>[8]</sup>。若未於期限內繳納，法院應再行拍賣<sup>[9]</sup>。

註腳

[1] 張登科（2014），《強制執行法》，第382頁。

[2] 張登科（2014），《強制執行法》，第382頁。

[3] 張登科（2014），《強制執行法》，第383頁。

[4] 強制執行法第99條1項：「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。」

[5] 林洲富（2008），《實用強制執行法精義》，第5版，第215頁。

[6] 林洲富（2008），《實用強制執行法精義》，第5版，第215頁。

[7] 強制執行法第89條：「投標應繳納保證金而未照納者，其投標無效。」

[8] 林洲富（2008），《實用強制執行法精義》，第5版，第240頁。

[9] 強制執行法第68條之2第1項：「拍定人未繳足價金者，執行法院應再拍賣。再拍賣時原拍定人不得應買。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。」

#### 延伸閱讀

《法拍屋（一）——什麼是法拍屋？通常拍賣流程有哪些？》。

#### 標籤

法拍屋， 不動產點交， 點交， 占有， 保證金