

國立空中大學新竹中心 107 年第 2 季推廣教育班

「法拍屋實務入門班」課程開班計畫書

課程班別	□學分班■非學分班□
目的	法拍屋市場為房地產市場主流之一，雖受奢侈稅影響，但有些區域比奢侈稅前投標人數反而增多。本課程適合對不動產投資有興趣之學員參加，在課程教學當中，教導學員篩選物件之技巧、看屋之方法、市場價格調查、資訊平台之使用、土地建物謄本之申請與閱讀等多項從事法拍工作必備之技能。讓學員於修習本課程後，得能自己完成法拍投標前之相關前置作業，更能精打細算穩健投資，真正成為一個自住或投資理財的法拍高手。
課程計劃	「法拍屋實務入門班」21 小時課程
開設課程	法拍屋實務入門班
課程目標	本課程希冀透過實務案例分享的方式，讓學員認識法拍屋基本概念，在法拍屋市場上，擁有正確的觀念與經驗遠比技術重要，了解法拍實務運作，掌握投資先機、學員知悉法拍屋實務操作，為個人不動產投資避險。
課程大綱	<p>第一章：房地產法拍基本概要</p> <p>1.房地法拍市場現況 2.法拍屋、金拍屋、銀拍屋等區別 3.購買法拍屋優缺點 4.各種購屋管道比較 5.法拍資訊取得管道 6.法拍公告內容應先注意事項</p> <p>第二章：房地產法拍流程-1</p> <p>1.房地產查封法拍流程 2.法拍屋一拍、二拍、三拍與特拍之不同 3.法拍資訊找尋判讀 4.拍賣底標如何訂定</p> <p>第三章：房地產法拍流程-2</p> <p>1.法拍市場適性分析 2.法拍物件過濾 3.如何勘估法拍屋現場 4.基本地籍謄本分析與概述</p> <p>第四章：房地產投資分析定價-1</p> <p>1.如何查出不動產位置 2.投資標的分析決定 3.市場調查房價比較 4.法拍成本稅費計算 5.投資報酬率之估算</p> <p>第五章：房地產投資分析定價-2</p> <p>1.投標價格之估算 2.法拍屋投資報酬率分析 3.資金籌措管道方法 4.如何節省稅費?讓自己多賺一點?</p> <p>第六章：投標準備法院開標流程</p> <p>1.法拍屋拍賣流程 2.投標前應準備事項 3.投標時應準備哪些證件 4.得標沒得標與流標 5.投標流程注意事項</p> <p>第七章：產權移轉房屋點交流程</p> <p>1.拍定後的法律效力 2.得標後如何取得房屋所有權 3.產權移轉作業流程 4.產權移轉須備文件 5.空屋點交注意事項 6.點交案件碰到阻礙怎麼辦</p> <p>第八章：法院實習觀摩 地點:新竹地方法院</p> <p>1 投標室注意事項 2.15:00 開標 3.開標結果重點分析 4.Q&A</p> <p>第九章：法拍屋投標實務介紹及演練</p> <p>1.介紹投標書項目及內容 2.投標書實務練習</p>

	3.分組討論 5. Q&A	4.學習心得分享
上課方式	課堂講述案例實務分析、觀摩及經驗分享	
報名資格	高中職以上	
上課時數	每堂課 3 小時 共 7 堂 21 小時	
上課時間	週六上午 09:00-12:00 下午 13:00-16:00	
上課地點	國立空中大學新竹學習指導中心教室 (新竹市大學路 1001 號國立交通大學光復校區綜合一館)	
費用	學費 \$ 2700 報名費 \$ 300 (不含教材)	
備註	滿 13 人開班	
師資介紹	<p>教師:湯易友</p> <p>證照：</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇國家考試不動產經紀人及格 ◇國家考試地政士及格 ◇就業服務乙級技術士及格 <p>經歷：</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇渣打銀行分行經理、法務債管科長、分行襄理 ◇苗栗地方法院民事庭調解委員 ◇國立空中大學商學系兼任講師 ◇苗栗縣社區大學講師 ◇大明社區大學講師 	
洽詢方式	聯絡電話：新竹學習指導中心，聯絡電話: (03)5720930 轉 1316 傳真: (03) 5717244	