

臺灣臺中地方法院民事執行處公告



發文日期：中華民國 108 年 12 月 2 日
發文字號：中院麟 108 年度民執科公字第 1 號

主旨：公告修正「臺灣臺中地方法院不動產拍賣公告綜合事項」全文，並自民國 109 年 1 月 1 日起施行，原「臺灣臺中地方法院不動產拍賣公告綜合事項」至 108 年 12 月 31 日止停止適用。

依據：強制執行法第 81 條。

公告事項：

- 一、公告修正「臺灣臺中地方法院不動產拍賣公告綜合事項」全文如後，自民國 109 年 1 月 1 日起施行。
- 二、原「臺灣臺中地方法院不動產拍賣公告綜合事項」至 108 年 12 月 31 日止停止適用。

庭長 顏世傑

臺灣臺中地方法院不動產拍賣公告綜合事項

109 年 1 月 1 日施行

一、(適用標準)

- (一)不動產拍賣，適用地方法院民事執行處不動產投標參考要點。投標書背面記載之事項，與參考要點不符者，以參考要點之記載為準。
- (二)前項參考要點與本綜合事項不符者，以本綜合事項之記載為準。本綜合事項與各案拍賣公告不符者，以各案拍賣公告之記載為準。
- (三)各案拍賣公告與其附表記載之拍賣條件不符者，以該附表之記載為準。

二、(洽領投標書)

投標人參與本院強制執行不動產投標，應向本院洽領投標書暨保證金封存袋，每份新台幣 10 元，以便辦理投標有關事宜。

三、(通訊投標)

- (一)各案拍賣公告記載以通訊投標方法拍賣者，始得以通訊方式投標。
- (二)通訊投標人應將願買之標的及願出之價額，填具投標書並應依司法院規定標封之格式載明相關內容，再將標封黏貼於信封。
- (三)投標人、其法定代理人、代表人或代理人應依第四點至第六點所定將應提出之文件附於投標書，連同依第七點所定方式將應繳之保證金妥為密封，以雙掛號信函於拍賣日之前一日 17 時前一併寄達拍賣公告指定之地址。

四、(投標書記載及證明文件)

投標書應依下列規定記載，並提出證明文件，附於投標書，一併投入標匭內。

1. 投標人應將投標書暨保證金封存袋之內容填載明確，且記明執行案號、股別。同案號有數標別者，各標別應分別投標，並載明標別次序。
2. 數人共同投標時，應分別載明其權利範圍。如未載明，推定為均等。
3. 願買之不動產，須按拍賣公告之記載填寫。不動產為數宗者，應分別記明，並將各宗願出之價額及合計總價額詳細載明。
4. 投標人為自然人者，應於投標書上載明其姓名及由投標人簽名或蓋章，並提出國民身分證正本或影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。
5. 投標人為未成年人者，應於投標書上載明未成年人、其法定代理人之姓名（父母為未成年人之法定代理人，除不能行使權利者，應提出相關釋明文件外，父母均應列為法定代理人），及由未成年人、法定代理人簽名或蓋章，並提出法定代理人之資格證明文件〔例如：未成年人之最新戶籍謄本正本（記事不得省略）〕，及未成年人、法定代理人之國民身分證正本或影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。

6. 投標人為法人者，應於投標書上載明法人名稱或蓋用法人印文、其法定代理人或代表人之姓名，及由法定代理人或代表人簽名或蓋章，並提出法定代理人或代表人之資格證明文件(例如：法人之最新登記資料)，及法定代理人之國民身分證正本或影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。
7. 投標人為合夥者，應於投標書上載明合夥名稱或蓋用合夥印文、其代表人之姓名，及由代表人簽名或蓋章，並提出合法代表人之資格證明文件(例如：合夥之最新登記資料)，及代表人之國民身分證正本或影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。
8. 投標人為第四款至前款以外依法應有法定代理人或代表人者，應於投標書上載明投標人名稱或蓋用印文、其法定代理人或代表人之姓名，及由法定代理人或代表人簽名或蓋章，並提出法定代理人或合法代表人之資格證明文件(例如：投標人之最新登記資料)，及法定代理人或代表人之國民身分證正本或影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。
9. 投標人委任代理人投標者，代理人應於投標書上載明投標人姓名及由代理人簽名或蓋章，並提出代理人之國民身分證正本或影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。

五、(委任狀)

投標人委任代理人投標者，代理人應提出具有民事訴訟法第七十條第一項但書及第二項規定特別代理權之委任狀，附於投標書，一併投入標區內。

六、(應買資格及證明文件)

投標人應將下列應買資格之證明文件附於投標書，一併投入標區內：

1. 拍賣標的為原住民保留地者，投標人具原住民身分之證明文件。
2. 拍賣標的為耕地者，投標之私法人經行政院農業委員會依農業發展條例第三十四條第二項規定許可之證明文件。
3. 拍賣標的為興建中農舍或興建完成之農舍者，投標人之下列證明文件：(1)稅捐稽徵單位開具投標人最近一年度之房屋財產歸戶查詢清單。(2)投標人最近一年度房屋財產歸戶查詢清單所載之全部房屋使用執照影本。(3)投標人切結無自用農舍文件。
4. 拍賣標的為科技部中部科學工業園區內之私有廠房者，投標人經科學園區管理局核發具有經核准設立之園區事業及研究機構資格之證明文件。
5. 投標人為外國人者，經不動產所在地直轄市或縣(市)政府核准得購買該不動產之證明文件。

6. 拍賣標的為土地法第十七條第一項所列各款以外之土地者，投標之大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，經內政部許可之證明文件。

七、(保證金提出方式)

- (一)投標之保證金，應以現金或經金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期支票、匯票或本票繳交本院出納室，並將(臨時)收據併附於投標書或放進保證金封存袋內，投入標匭。但以金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期支票、匯票或本票為保證金，得放進保證金封存袋內，不必向本院出納室繳納。
- (二)現場、通訊投標之保證金，均不得逕以現金放進保證金封存袋之方式提出，逕以現金提出者，本院就該部分不算入保證金數額，僅依前項規定定其保證金數額。
- (三)投標人提出之保證金票據已記載本院以外之受款人者，該受款人應於票據背書。
- (四)依第一項提出保證金者，應將袋口密封，並在封口處簽章後，連同投標書投入標匭。

八、(開標後保證金之處理)

- (一)得標者，以保證金抵充價款。
- (二)未得標者，由投標人當場領回保證金封存袋。但投標人未在場或係向出納室繳納保證金者，由本院通知領回，或依其聲請逕將保證金匯款至其本人帳戶。保證金票據之受款人為本院者，得由本院在票據背面加蓋「台灣台中地方法院退還保證金專用章」，落標人亦得逕持該票據至發票銀行註銷受款人。
- (三)通訊投標人得檢附其本人帳戶之存摺封面影本及匯款入帳聲請書(下載網址：<http://www.judicial.gov.tw/assist/assist03/assist03-04.asp> 編號 50)，並得於投標書上簽名同意由本院以匯款方式辦理退還保證金；保證金如屬無法入帳之情形者，則另通知領回。

九、(聲明異議)

投標人對於投標、開標或未得標領回保證金等執行程序，如有異議，應當場提出。

十、(得標規定)

- (一)不動產單獨拍賣時，以投標人所出最高價額達到拍賣最低價額，且高於其他投標人者為得標人。投標書記載之願出價額與總價額不符者，以其記載之最高價額為準。
- (二)數宗不動產、不動產與動產合併拍賣時，以投標人所出總價額達到拍賣最低總價額，且高於其他投標人者為得標人。
- (三)數宗不動產、不動產與動產合併拍賣時，投標人未記載每宗之價額或其記載每宗價額之合計數與其記載之總價額不符者，以其所載之總價額為準。
- (四)投標人僅記載各拍賣標的物之價額而漏記載總價額者，由本院代為核計其總價額。

(五)數宗不動產、不動產與動產合併拍賣時，投標人對於各拍賣標的物所出價額，均應達拍賣最低價額。如得標人全部或部分拍賣標的物所出價額未達拍賣最低價額，而不自行調整者，本院即按總價額及拍賣最低價額比例調整之。

(六)最高價額相同者，以當場增加之金額最高者為得標人。無人增加價額或當場增加之最高價額相同時，以抽籤決定得標人。

(七)得標人、其法定代理人、代表人或代理人應攜帶國民身分證正本或其他相類之身分證明文件正本及印章，到院辦理得標後之手續。

十一、(繳款義務及方式)

(一)數人共同得標者，無論其內部有無約定應買權利範圍比例或應分擔之金額，均負繳納全部價金之義務。

(二)得標後，繳納尾款之票據受款人應指定為本院。

十二、(繳款期限、優先承買爭執之處理)

(一)不動產依法有優先承買權人時，待優先承買權人未行使優先承買權確定後，始通知繳足全部價金。

(二)除前項情形外，得標人不待通知即應於得標後七日內繳足全部價金，不得以任何理由要求延長繳款期限。得標人為通訊投標之投標人而於開標時未在场者，應於本院繳款通知送達後七日內繳足全部價金。

(三)對優先承買權有爭執而提起確認優先承買權存否訴訟者，應毋待執行法院通知，即於拍賣標的核發權利移轉證書前，向執行股為起訴之證明。

(四)對優先承買權有爭執者為前項起訴之證明時，除拍定人之保證金外，均暫緩繳納。已繳納之價金，除拍定人之保證金外，本院得通知繳款人暫行領回，俟該訴訟判決確定、終結情形，再限期通知繳足全部價金，始核發權利移轉證書。

十三、(再拍賣)

(一)拍定人逾期未繳足全部價金者，原拍定當然失效，將另定期日再拍賣，再拍賣所得之價金，如低於原拍賣之價金及費用時，原得標人應負賠償差額之責任。

(二)數人共同買受，逾期未繳足全部價金者，即應再拍賣，原拍定人應連帶賠償前項再拍賣之差額。

(三)原拍定人所繳納保證金，待第一項差額確定並扣抵後，仍有餘額時，無息退還其餘額。保證金不足抵償差額時，得依差額確定裁定對原拍定人強制執行。

十四、(無息退還保證金等)

拍定後，得標人所繳納之保證金及尾款如依法應發還時，均無息退還。依第十二點第四項暫行領回已繳納之價金者，亦同。

十五、(投標有效)

有下列情形者，投標仍為有效：

1. 開標時，投標人、其法定代理人、代表人或代理人未到場。
2. 投標人、其法定代理人、代表人或代理人未依第四點規定提出國民身分證或其他相類之身分證明文件。

十六、(投標無效及不得撤回、變更或補正)

(一)有下列情形之一者，投標無效：

1. 投標時間截止後之投標。
2. 開標前業已公告停止拍賣程序，或由主持開標之法官或司法事務官在該件拍賣標的當眾開示朗讀投標書前宣告停止拍賣程序。
3. 投標書未投入本院指定之標匱。
4. 除執行名義係變賣繼承財產或共有物之拍賣外，投標人為該拍賣標的之所有人。
5. 投標人為未繳足價金而再拍賣之前拍定人或承受人。
6. 投標人為未成年人、法人、合夥，或其他依法應有法定代理人或代表人者，其投標書未依第四點第五款至第八款為記載、簽名或蓋章，致不符合法定代理之規定者。
7. 投標人為未成年人、法人、合夥，或其他依法應有法定代理人或代表人者，未依第四點第五款至第八款規定提出投標人之法定代理人、代表人之資格證明文件。
8. 代理人無第五點所定之特別代理權，或未依第五點規定提出具有特別代理權之委任狀。但投標書於除去代理權欠缺後之其他部分亦可獨立有效者，則投標仍為有效。
9. 以新臺幣以外之貨幣為單位記載願出之價額，或以實物代替願出之價額。
10. 對願出之價額未記明一定之金額，僅表明就他人願出之價額為增減之數額。
11. 投標書記載缺漏或字跡潦草、模糊，致無法辨識。
12. 投標書既未簽名亦未蓋章。
13. 投標人提出之保證金票據，其發票人為非經金融主管機關核准之金融業者。
14. 投標人提出之保證金票據已記載本院以外之受款人，該受款人未依票據法規定連續背書。
15. 投標人提出之保證金票據為禁止背書轉讓之票據，其受款人為本院以外之人。
16. 投標書或保證金封存袋均無保證金(臨時)收據或第七點第一項但書所定保證金票據，或提出之保證金未達拍賣公告記載之保證金數額。
17. 分別標價合併拍賣時，投標書載明僅願買其中部分拍賣標的物及價額。
18. 投標書載明得標之不動產指定登記予投標人以外之人。
19. 投標書附加投標之條件。

20. 投標人、其法定代理人、代表人或代理人未依第六點規定提出應買資格之證明文件。
21. 拍賣公告未記載以通訊投標方法拍賣，投標人以通訊方式投標。
22. 通訊投標未依司法院規定格式黏貼標封，並載明開標日、時及案號。
23. 通訊投標之投標書，未於指定期間或逾期寄達指定之地址。
24. 通訊投標，未依第七點規定繳納保證金，或提出之保證金未達拍賣公告記載之保證金數額。
25. 其他符合拍賣公告特別記載投標無效之情形。

(二)投標書投入標匭後，不得撤回、變更投標之意思表示或補正。通訊投標書寄達拍賣公告指定之地址後，亦同。

十七、(閱覽筆錄)

閱覽查封筆錄日期及處所：自各拍賣案件公告之日起至拍賣期日止，得於每日上班時間自行前往本院民事執行處閱覽拍賣物查封筆錄影本。

十八、(其他事項)

其他公告事項

1. 鑑定照片僅供參考，投標人應自行前往查看拍賣不動產現況。
2. 拍定人就拍賣物無物之瑕疵擔保請求權。
3. 價金不足以繳納土地增值稅者，買受人應自行負擔，始可取得權利移轉證書辦理移轉登記。
4. 依工程受益費徵收條例第六條第三項後段規定，查封受益範圍內之土地及其改良物拍賣後，應先繳清其全部工程受益費，始得辦理移轉登記。投標人應注意查明拍賣之不動產，有無未繳清之工程受益費。於辦理移轉登記時，應依工程受益費徵收條例自行處理工程受益費之繳清事宜。
5. 依平均地權條例第六十條之一、農地重劃條例第三十六條、農村社區土地重劃條例第二十八條規定，重劃分配之土地，重劃工程費用、差額地價未繳清前，不得移轉。但買受人承諾繳納者，不在此限。
6. 拍賣之不動產如係公寓大廈，依公寓大廈管理條例第二十四條第一項規定，區分所有權之繼受人應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依該條例或規約所定之一切權利義務事項。
7. 投標人應注意拍賣不動產之規約、分管情形，及是否有積欠公共基金、管理費、水費、電費、瓦斯費、工程受益費、重劃工程費、差額地價或其他稅捐、費用。得標後應自行處理相關事務，不得以任何理由要求本院處理。

8. 拍賣之建築物如因未辦理建築物所有權第一次登記，於拍定後仍不能逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記。
9. 拍賣之建物含增建者，拍定後債權人、債務人、拍定人或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷拍定。又有無占用鄰地，應買人應自行查明解決，本院不代為處理。
10. 拍賣之土地查封時未鑑界，拍定後債權人、債務人、拍定人或其他關係人均不得以現況與拍賣公告記載不符請求撤銷拍定。確切土地位置及占用關係，應買人應自行查明解決，本院不代為處理。
11. 拍賣之土地如係土壤、地下水污染控制場址者，主管機關將依土壤及地下水污染整治法第十一條、第十四條之規定限制開發行為，如係土壤、地下水污染整治場址者，除得依前揭法規限制開發行為外，另將依同法第十五條禁止處分，相關場址資訊得至土壤及地下水污染整治網（網址：<https://sgw.epa.gov.tw/public/>）之「列管場址查詢」查閱。
12. 公共設施保留地，如經變更為非公共設施保留地後，再移轉時，應依土地稅法第三十九條第二項之規定計算漲價數額，課徵土地增值稅，應買人應自行了解。
13. 拍賣建物坐落科技部中部科學工業園區者，拍定人經取得廠房及有關建築物之所有權，應依科學園區相關法令規定使用，並與管理局簽訂土地租約，請應買人注意。
14. 得標人為合夥者，債權人、債務人、拍定人或其他關係人均不得以不能逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記為合夥所有，聲請撤銷拍定。
15. 本院所定拍賣期日，經臺中市政府宣布各機關停止上班時即停止拍賣程序，另改期拍賣。