法務部行政執行署新竹分署
Hsinchu Branch,Administrative Enforcement Agency,Ministry of Justice

法拍不動產投標教學

主講人：

法務部行政執行署 新竹分署

李貴芬 主任行政執行官

法拍不動產投標教學 大綱

01 如何搜尋法拍不動產標的

02 不動產執行流程

03 不動產拍賣公告內容解析

04 不動產投標常見問題

05 投標法拍不動產之後程序

06 點交不點交釋疑

法拍不動產投標教學

01

如何搜尋法拍不動產標的

- 網站查詢目標導覽
  - 新竹分署首頁 http://www.scy.moj.gov.tw/mp034.html
  - 法務部行政執行署拍賣公告查詢系統 https://www.tpkonsale.moj.gov.tw/sale/Estate

01

網站查詢目標導覽--新竹分署首頁

不動產投標須知	123聯合拍賣日期
動產拍賣	不動產拍賣
不動產交易時價查詢	司法院法拍公告

點選您所需查詢選項按鈕即可

01

網站查詢目標導覽
--法務部行政執行署拍賣公告查詢系統

02

不動產執行流程

- 拍賣相關條文與細節

02

投標無效之情形：(但第 6 款、第 14 款、第 20 款至第 22 款情形者，於行政執行官在該件拍賣標的當眾開示朗讀投標書前補正者，不在此限)

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行政執行官宣告停止拍賣程序。
3、投標書未投入本分署指定之標匭。
4、除執行分割共有物變賣判決之拍賣，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、不動產拍賣公告載明投標人應提出第三、四點所示證明（釋明）文件及委任狀，而投標人未提出。
7、投標人為未成年人，未由其法定代理人代理投標。
8、代理人無第四點所示之特別代理權。
9、以新台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、投標書記載之字跡潦草或模糊，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。

投標無效之情形：

14、投標人提出之保證金票據已記載本分署以外之受款人，但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，但受款人為本分署以外之人。

16、未將保證金封存袋附於投標書。

17、分別標價合併拍賣時，投標書載明僅願買其中部分之不動產及價額。

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、拍賣標的為耕地時，私法人投標而未將主管機關許可之證明文件附於投標書。

21、投標人為外國人，未將不動產所在地縣市政府核准得購買該不動產之資格證明附於投標書。

22、拍賣標的為原住民保留地，投標人未將原住民之證明文件附於投標書。

23、其他符合拍賣公告特別記載投標無效之情形。

02

法務部行政執行署新竹分署投標書

股別案號：股　年　執　字第　號

投標人及代理人	姓名	年齡	地址	身分證字號	投標人及代理人簽名蓋章
			市(縣)　鄉鎮市區　村里 路(街)　段　巷　弄　號　樓		

願買之不動產坐落

土地標示

土地坐落 市(縣)	鄉鎮區	段	小段	地號	地目	面積 公頃	平方公尺	權利範圍	願出價額(新台幣)
總出價額(新台幣)									

建物標示

建號	建物門牌 市(縣)	鄉鎮區	街路	段	巷	弄	號	樓	面積(平方公尺)	層次	附屬建物及面積(平方公尺)	願出價額(新台幣)
總出價額(新台幣)												

注意事項

一、投標人應依拍賣公告記明執行案號。

二、投標人為未成年人或法人者，須書明其法定代理人之姓名。投標人為多數人者，應分別列明。委託代理人到場者，應詳填本投標書背頁之委任欄；開標時未即時提出委任狀者，投標無效（最高法院八十五年臺抗字第五五三號判例意旨參照）。

三、願買之不動產，須照拍賣公告之記載填寫；不動產為數宗者，應分別記明各宗願出之價額及合計總價額，並應以國字大寫（壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾）。

四、保證金未新臺幣（下同）壹萬元以內者，得以仟元大鈔放入封存袋內，超過壹萬元者，得以臺灣各地銀行簽發以臺灣各地銀行為付款人之支票或匯票，放入封存袋內，並將袋口密封，在封口處簽名或蓋章後，連同投標書投入標匭，未將保證金放進封存袋者，投標無效(投標書及封存袋分別投入)。

五、本投標書及保證金封存袋由本分署入櫃，十一標免費索取，填寫後逕同附件密封投入標匭內。

未得標者領回保證金簽名及蓋章

02

蓋 簽 章 名　　蓋 簽 章 名

法務部行政執行署新竹分署投標保證金封存袋

股別案號	股 年 執 字第 號			
投標人及代理人	姓 名		簽名蓋章	
備註	一、參與投標人應將保證金放入本袋之內，並將之封貼，在封口處簽名或蓋章；未得標者領回時，其簽章應與投標時相同。 二、開標後得標之投標書及本封存袋，由行政執行官當場開啓，並揭示公告通知；未得標者，經核對身分證無誤，由投標人當場簽名蓋章後，領回原封之本袋保證金。 三、保證金在新臺幣（下同）壹萬元以內者，得以任元大鈔放入封存袋內，超過壹萬元者，得以臺灣各地銀行簽發以臺灣各地銀行爲付款人之支票或匯票，放入封存袋內，並將袋口密封，在封口處簽名或蓋章。			

02

委　任　狀

茲委任受任人　　爲代理人，

就本件執行拍賣事件，有代理投標之一切權限。

此　　致

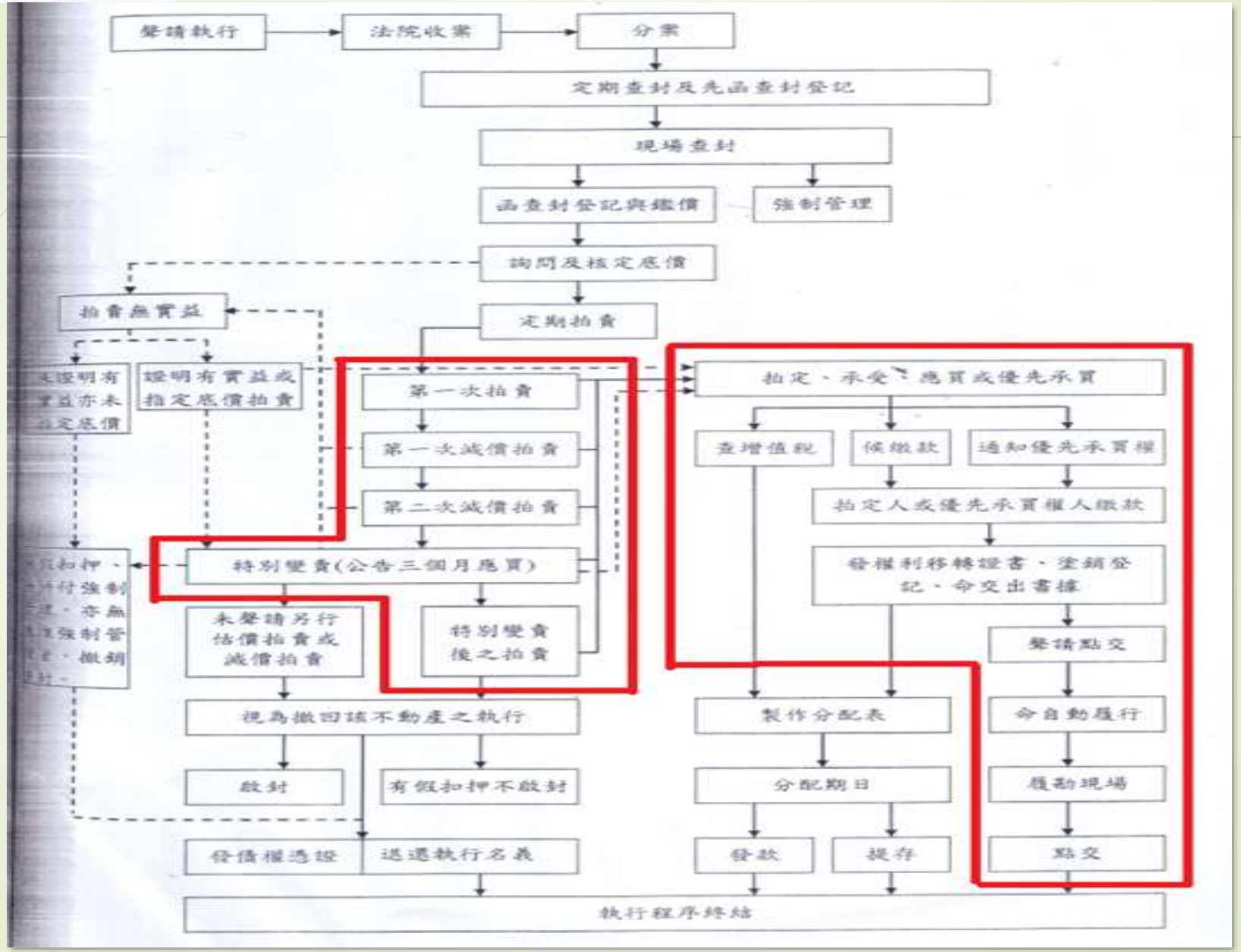
法務部行政執行署新竹分署

委任人　　(簽章)

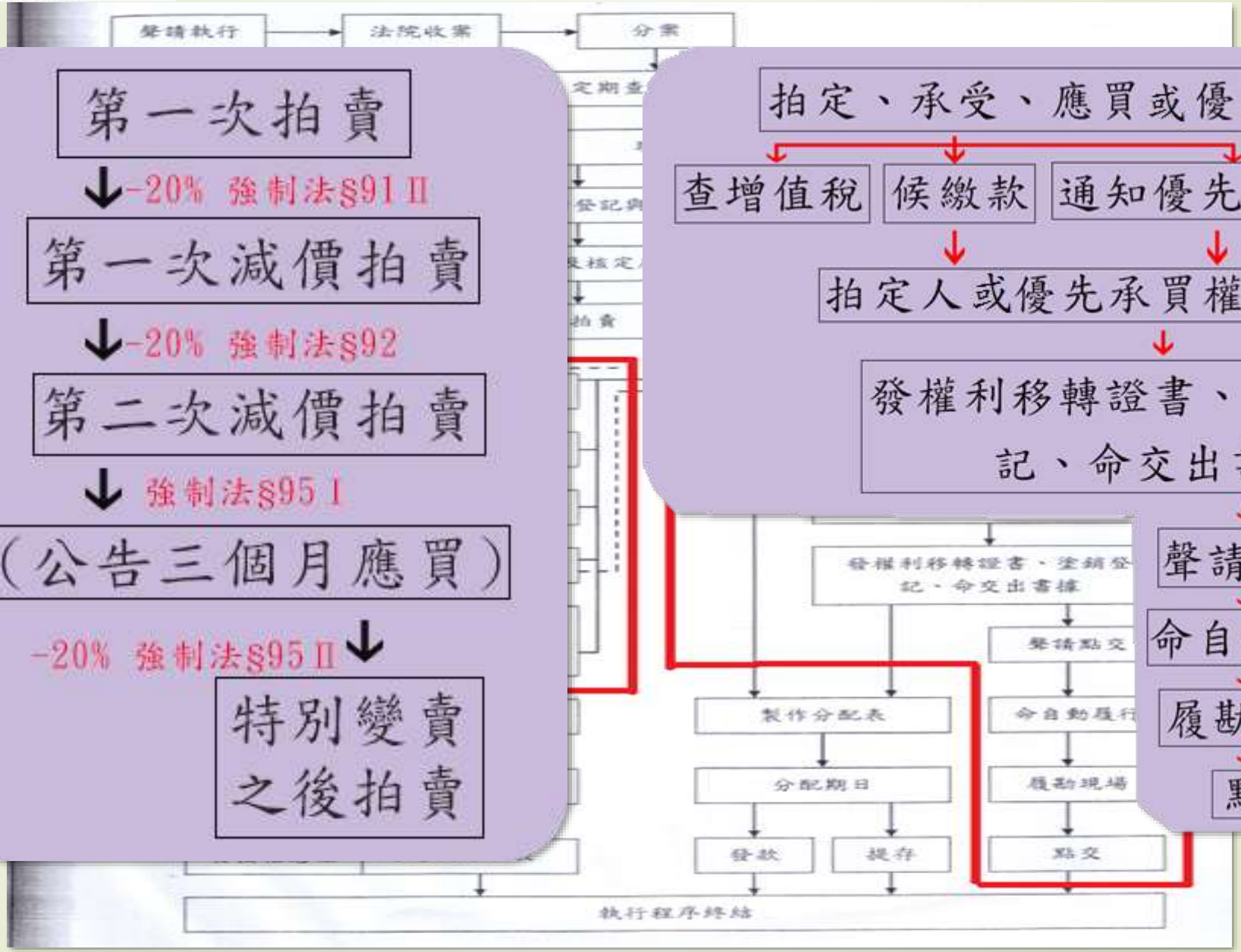
受任人　　(簽章)

中　華　民　國　　年　　月　　日

02


聲請執行
法院收案
分案
定期查封及先函查封登記
現場查封
函查封登記與繼價
強制管理
詢問及核定底價
拍賣無實益
定期拍賣
未證明有實益亦未指定底價
證明有實益或指定底價拍賣
第一次拍賣
第一次減價拍賣
第二次減價拍賣
特別變賣(公告三個月應買)
未聲請另行估價拍賣或減價拍賣
特別變賣後之拍賣
視為撤回該不動產之執行
啟封
有假扣押不啟封
發債權憑證
送還執行名義
拍定、承受、應買或優先承買
查增值稅
保繳款
通知優先承買權
拍定人或優先承買權人繳款
發權利移轉證書、塗銷登記、命交出書據
聲請點交
命自動履行
履勘現場
點交
製作分配表
分配期日
發款
提存
執行程序終結

02



第一次拍賣

↓-20% 強制法§91 II

第一次減價拍賣

↓-20% 強制法§92

第二次減價拍賣

↓ 強制法§95 I

特別變賣(公告三個月應買)

-20% 強制法§95 II ↓

特別變賣之後拍賣

拍定、承受、應買或優先承買

查增值稅 | 候繳款 | 通知優先承買權

↓ ↓

拍定人或優先承買權人繳款

↓

發權利移轉證書、塗銷登記、命交出書據

↓

聲請點交

↓

命自動履行

↓

履勘現場

↓

點交

03

不動產拍賣公告內容解析

- 分別拍賣 VS 合併拍賣

03

法務部行政執行署新竹分署投標書

股別：股
案號：　年　執　字第　號

投標人及代理人	姓名	年齡	地址	身分證字號	投標人及代理人簽名蓋章
			市(縣)　鄉鎮市區　村里 路(街)　段　巷　弄　號　樓		

願買之不動產坐落

土地標示	土地坐落 市(縣)	鄉鎮區	段	小段	地號	地目	面積 公頃	平方公尺	權利範圍	願出價額(新台幣)
總出價額(新台幣)										

建物標示	建號	建物門牌 市(縣)	鄉鎮區	街路	段	巷	弄	號	樓	面積(平方公尺)	層次	附屬建物及面積(平方公尺)	願出價額(新台幣)
總出價額(新台幣)													

注意事項

一、投標人應依拍賣公告記明執行案號。
二、投標人為未成年人或法人者，須書明其法定代理人之姓名。投標人為多數人者，應分別列明。委託代理人到場者，應詳填本投標書背頁之委任狀；開標時未即時提出委任狀者，投標無效(最高法院八十五年臺抗字第五五三號判例意旨參照)。
三、願買之不動產，須照拍賣公告之記載填寫；不動產為數宗者，應分別記明各宗願出之價額及合計總價額，並應以國字大寫（壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾）。
四、保證金在新臺幣（下同）壹萬元以內者，得以仟元大鈔放入封存袋內，超過壹萬元者，得以臺灣各地銀行簽發以臺灣各地銀行為付款人之支票或匯票，放入封存袋內，並將袋口密封，在封口處簽名或蓋章後，連同投標書投入標匭，未將保證金放進封存袋者，投標無效(投標書及封存袋勿分開投入)。
五、本投標書及保證金封存袋向本分署八樓、十一樓免費索取，填寫後連同附件密封投入標匭內。

未得標者領回保證金簽名及蓋章

103 年度執字第 225277 號等行政執行事件不動產附表　義務人：星紅機械企業社即吳嘉煒

編號	土地坐落 縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 平方公尺	權利範圍	保證金價格(新臺幣元)	最低拍賣價格(新臺幣元)	備考
1	新竹市		介壽		682	133.97	全部	236 萬 8 千元	1,184 萬元	重測前為柴桂山段 134-89 地號
2	新竹市		介壽		683	120.33	全部	209 萬 9 千 2 百元	1,049 萬 6 千元	重測前為柴桂山段 134-90 地號

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺) 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	保證金價格(新臺幣元)	最低拍賣價格(新臺幣元)	備考
1	新竹市介壽段 551 建號	新竹市介壽段 682、683 地號	新竹市光復路一段 459 巷 12 號	磚造加強磚造	一層：157.65 二層：157.65 合計 315.30		全部	19 萬 2 千元	96 萬元	重測前為中坑段中坑小段 10 建號
2	新竹市介壽段 1604 建號(暫編建號)	新竹市介壽段 682、683 地號	新竹市光復路一段 459 巷 12 號	加強磚造、鋼鐵造	一層：22.28 三層：135.68 合計 157.96		全部	9 萬 6 千元	48 萬元	

附記：

1、上開不動產 4 筆分別標價，合併拍賣，拍賣最低價額新臺幣 2,377 萬 6 千元、保證金新臺幣 475 萬 5 千 2 百元，以總價最高者得標。
2、本件拍賣之不動產有抵押權設定，拍定後抵押權塗銷。
3、104 年 4 月 17 日臺灣新竹地方法院查封時，系爭建物開設「劦星企業有限公司」，自外觀看增建 3 樓，據義務人表示系爭建物目前為其所開立之劦星公司所使用等語。本分署 107 年 8 月 8 日現場履勘時，另據義務人表示系爭建物只有 1 樓有增建以及 3 樓整層樓有增建而已，目前係由其租給劦星企業有限公司(負責人為吳嘉煒)當工廠使用等語，本件拍定後不點交。
4、經本分署執行人員與鑑定人以通常方式予以調查，尚無發現輻射屋、海砂屋、地震受創、嚴重

03

分別拍賣

分別拍賣VS合併拍賣

107 年度助執字第 355 號等行政執行事件不動產附表　　義務人：鍾國珍

編號	土地坐落 縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 平方公尺	權利範圍	應買價格（新臺幣元）	保證金（新臺幣元）
1	苗栗縣	通霄鎮	通灣		121	542.39	15 分之 4	192,000 元	38,400 元
2	苗栗縣	通霄鎮	通灣		122	1,438.39	15 分之 4	1,344,000 元	268,800 元
3	苗栗縣	通霄鎮	通灣		123	890.75	15 分之 4	320,000 元	64,000 元

備註

1. 義務人所有不動產分 1~3 標變賣，各標分別標價，分別變賣，並應達到底價。其中一標於變賣得之價金扣除土地增值稅、地價稅後足敷清償本件債權總額及義務人應負擔之執行必要費用時，其餘各標即停止變賣，縱經應買亦得撤銷。
2. 不動產現況依本分署 107 年 11 月 28 日現場查封，復據地政人員指稱：
(1)121 地號之土地雜草叢生，似無人管理。
(2)122 地號上有一建物，門牌為「通霄鎮通灣里 43 號」，義務人之母及弟居住，在場人稱此三合院主要為供奉祖先之用，除主廳供奉祖先，其餘是他們居住使用。
(3)123 地號係土地公前方之空地，供大眾出入之用。
3. 本件係變賣土地應有部分，分管狀態不明，應買後不點交；倘非共有人應買，共有人有優先承買權。又本件僅變賣土地，不包括土地上之建物，建物所有權人使用土地法律關係不明，請應買人自行查證，本分署不代為處理；另建物所有權人，若符合土地法第 104 條或民法第 426 條之 2 規定，有優先承買權，且其權利優先於其他共有人。
4. 標別 1、3 為農業發展條例所稱之耕地，應受該條例等相關法令限制。請投標人注意該條例第 33 條規定「私法人不得承受耕地。但符合第 34 條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。」如投標人或承受人係屬該條例所稱之私法人，請提出經可取得耕地之證明文件附於投標書之後。如投標人或承受人因資格不符或證件不實或因法令限制，致無法辦理所有權移轉登記者，應自行負責。
5. 他項權利：標別 2 有地上權設定登記，應買後不塗銷。

03

合併拍賣

分別拍賣VS合併拍賣

106 年度綜所稅執專字第 717 號行政執行事件不動產附表　　義務人：鍾其龍

編號	土地坐落 縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	地目	面積 平方公尺	權利範圍	最低拍賣價格 新臺幣	保證金 新臺幣
1 甲	苗栗縣	三灣	銅鑼圈	大銅鑼圈	9-7	水	200	35930 分之 17000	88,640 元	17,920 元
2 甲	苗栗縣	三灣	銅鑼圈	大銅鑼圈	9-7	水	200	35930 分之 3425	17,920 元	3,520 元
3 乙	苗栗縣	三灣	銅鑼圈	大銅鑼圈	9-8	田	261	35930 分之 20425	138,560 元	28,160 元
4 乙	苗栗縣	三灣	銅鑼圈	大銅鑼圈	20-7	旱	140	1 分之 1	292,800 元	58,880 元
5 乙	苗栗縣	三灣	銅鑼圈	大銅鑼圈	40-11	旱	1566	1 分之 1	2,185,600	438,400

附記

（一） 義務人所有不動產分甲、乙標拍賣，各標內分別列價，合併拍賣，並應達到底價，各以出價最高者為得標。義務人得於開標前指定開標順序，如未指定，則依甲、乙標順序開標，於賣得之價金扣除土地增值稅、地價稅後足敷清償本件債權總額及義務人應負擔之執行必要費用時，後順序之各標即停止拍賣，縱經拍定，亦得撤銷。

（二） 本件拍定後除乙標 20-7 及 40-11 地號土地點交外，其餘不點交；甲標及乙標 9-8 地號土地，倘非共有人拍定，土地共有人有優先承買權，如欲行使優先承買權，應依本次拍賣所定條件履行。

（三） 他項權利：乙標有抵押權設定登記，拍定後依規定塗銷。

（四） 不動產現況：

依本分署 107 年 3 月 8 日查封筆錄記載略以：依地政人員指稱甲標及乙標 9-8 地號 2 筆土地相連，及乙標 40-11 地號 3 筆土地未臨路，僅能站電線桿「哈巴鈴 7D9756CC08」位置附近以眼力檢視及地政人員之航照圖觀之，係雜樹林叢生。乙標 20-7 地號土地現況部分為道路，部分為雜木林。惟實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。

保 證 金

保證金一般設為拍賣底價之1/5

保證金原則須以金融機構之即期票據(即期本票、劃線支票)繳納，金額在新臺幣1萬元以下的話，可以用現金千元大鈔繳納。得標時，保證金抵充拍賣價款，未得標者，保證金由投標人當場開啟領回。

法拍不動產上之抵押權

----------強制執行法第98條----------

- 拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起， 取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。
- 前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限。
- 存於不動產上之抵押權及其他優先受償權，因拍賣而消滅。但抵押權所擔保之債權未定清償期或其清償期尚未屆至，而拍定人或承受抵押物之債權人聲明願在拍定或承受之抵押物價額範圍內清償債務，經抵押權人同意者，不在此限。

法拍不動產上之抵押權

----------強制執行法第98條----------

- 辦理強制執行應行注意事項五六
- 關於第九十七條、第九十八條部分：
- （九）依本法第九十八條第三項但書規定，保留不動產上之抵押權者，須於該不動產拍定後，繳納價金期限屆滿一日前，由拍定人或承受人及抵押權人共同向執行法院陳明。有此情形時，其抵押權，毋庸塗銷。

優先購買權

共有人之優先購買權

土地法第34條之1第4項共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。前四項規定，於公同共有準用之。

優先購買權

Q：共有不動產開標時由第三人得標，執行機關通知他共有人是否行使優先購買權時，有二以上共有人聲明欲行使優先購買權，如何處理?

A：應按各主張優先購買權人之應有部分比例計算，由其等按權利比例共同承買。

- 法院辦理民事執行實務參考手冊P288
  - 如權利性質相同而未能定其順序，亦無先後之分者，則由其等按權利比例共同承買之。但部分主張優先權之共有人如棄權，其餘共有人仍得就拍賣不動產之全部共同或單獨優先承買。

03

土地法第34條之1執行要點第11點第10款

十一、本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

(十) 土地或建物之全部或應有部分為公同共有，部分公同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或 應有部分時，他公同共有人得就該公同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。

其他常見之優先購買權

- **土地法第104條**
  - 基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。
- **土地法第107條**
  - 出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。

其他常見之優先購買權

- 民法第426-2
  - 租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。
- 民法第460-1
  - 耕作地出租人出賣或出典耕作地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。

03

租地建屋承租人、地上權人行使優先承買權之限制

- **租地建物承租人及地上權人欲行使優先承買權，需實際在土地上營建房屋。**

<最高法院65年台上字第530號判例>

土地法第一百零四條係規定租用基地建築房屋之承租人，於出租人之基地出賣時，有優先承買權，其出租人於承租人之房屋出賣時，有優先購買權，旨在使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭，如基地承租人於基地上根本未為房屋之建築者，當無該條規定之適用。

03

租地建屋承租人、地上權人行使優先承買權之限制

最高法院84年台上字第1750號裁判按土地法第一百零四條第一項規定基地出賣時，地上權人或承租人有依同樣條件優先購買之權，旨在使基地及基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭，如基地地上權人於基地上根本未為房屋之建築者，當無該條項規定之適用。

03

優先承買權人身分認定之基準時點

以拍定(或承受)時為準。

04

不動產投標常見問題

- 具體實例

土地建物合併拍賣

土地底價100萬，建物底價50萬

A

投標書

土地90萬

建物90萬

總價180萬

B

投標書

土地110萬

建物60萬

總價170萬

辦理強制執行應行注意事項五十

關於第九十條部分：

(二) 土地與地上建築物合併拍賣者，應於拍賣公告載明，投標人對土地及其建築物所出價額，均應達拍賣最低價額，如投標人所出總價額高於其他投標人，且達拍賣最低總價額，但土地或建築物所出價額未達拍賣最低價額，而投標人不自行調整者，執行法院得按總價額及拍賣最低價額比例調整之。

法務部行政執行署〇〇分署投標書

案號	00 年度 00 執字第 000 號	標別	甲標	股別	甲

投標人					
姓名	王大明	簽名蓋章	王大明印	投標人為未成年人或公司或其他法人時之法定代理人（簽名蓋章）	
出生年月日	49 年 1 月 1 日	連絡電話	08-73xxxxx 09xxxxxxxx		
身分證統一編號	T123XXXXXX	住	屏東市 00 路 00 號		

比現場最高價多出10萬

理人				
住址	屏東市 00 路 00 號		出生年月日	50 年 1 月 1 日
連絡電話	08-73xxxxx 09xxxxxxxx	身分證統一編號	T22XXXXXX	

編號	土地坐落及面積	地號	權利範圍	願出價額(新臺幣)
1	詳如公告	111 地號	全部	
2	詳如公告			
3	詳如公告			

編號	建號	建物門牌	權利範圍	願出價額(新臺幣)
1	222 建號	詳如公告	全部	
2		詳如公告		
3		詳如公告		

委任狀

委任人即投標人茲委任林小美先生（女士）為代理人，並有民事訴訟法第 70 條第 1 項但書及第 2 項規定之特別代理權。

委任人（簽章）王大明 王大明印

代理人（簽章）林小美 林小美印

總價（新臺幣） X 億 X 仟 比現場最高價多出10萬 拾 X 元

通訊投標如未得標，並申請將保證金匯款至投標人本人帳戶，匯費自行負擔。
【另檢附本人帳戶之存摺封面影本及退還不動產投標保證金申請書】

同意請簽名：王大明 王大明印

應買人須有法定資格者，其證明文件名稱及件數：

辦理強制執行應行注意事項五十

關於第九十條部分：

(三) 投標人對願出之價額，未載明一定之金額，僅表明就他人願出之價額為增、減之數額者，不應准許得標。

投標人願出之最高價相同時

土地建物合併拍賣
土地底價50萬，建物底價50萬

A

投標書
土地60萬
建物50萬
總價110萬

B

投標書
土地50萬
建物60萬
總價110萬

投標人願出之最高價相同時

辦理強制執行應行注意事項五十

關於第九十條部分：

(五) 投標人願出之最高價額相同者，於定得標人時， 其當場增加價額或抽籤，由執行法官主持之。

04

分別標價合併拍賣之不動產，得否由二人以上共同投標人各自取得不同標的?

- **通常情形若法拍不動產由二人以上共同投標，並以最高標得標時，共同投標人均係就每宗法拍不動產標的共同所有，並由共同投標人自行載明共有比例。EX：AB二筆土地分別標價合併拍賣。**

  A→由甲取得1/3，由乙取得2/3

  B→由甲取得1/3，由乙取得2/3

- **若二筆以上不動產標的，共同投標人於投標書上載明，由共同投標人分別取得其中一宗或數宗不動產，是否合法?**

  EX：AB二筆土地分別標價合併拍賣。

  A→由甲取得

  B→由乙取得

106年度司執字第80615號　財產所有人：

編號	土地坐落 縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	地目	面積 平方公尺	權利範圍	最低拍賣價格（新臺幣元）
1	高雄市	鳳山區	新庄子		127-20	空白	36	2分之1	456,000元
	備考								
2	高雄市	鳳山區	新庄子		127-31	空白	104	2分之1	1,460,000元
	備考								
3	高雄市	鳳山區	新庄子		127-71	空白	36	2分之1	517,000元
	備考								
4	高雄市	鳳山區	新庄子		127-78	空白	46	2分之1	639,000元
	備考								

點交情形	點交否：不點交
使用情形	本件標的物於民國106年10月16日查封時，127-78號土地上為空地；127-31號土地為巷道（高雄市鳳山區新生街58巷）；127-20號土地上部分為巷道，部分有二建物（高雄市鳳山區新生街58巷48號、50號）；127-71號土地上有建物（高雄市鳳山區新生街58巷50號）。又債權人具狀陳報，127-20、127-71、127-78號土地上為空地；127-31號土地上則有建築物。惟實際使用情形，請投標人自行查明。
備註	一、上開不動產4宗合併拍賣，請投標人分別出價。 二、拍賣最低價額合計新台幣：3,072,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：615,000元。 四、設定他項權利情形：拍定後抵押權塗銷。 五、本件土地均拍賣應有部分，拍定後不點交；共有人對該拍賣標的有優先承購權，又如共有人僅就其中部分拍賣標的行使優先購買權時，拍定人或承買人不得拒絕買受其餘部分。 六、本件127-20號土地上有二建物（高雄市鳳山區新生街58巷48號、（高雄市鳳山區新生街58巷50號），該建物不在拍賣範圍，拍 七、本件127-20、127-71號土地上有建物，若有符合土地法第104條定者，則建物所有權人對土地有優先承購權。如有爭議，仍以建物所有人協商建物座落土地之使用權源。 八、本件標的物使用分區據鑑價報告所載，127-20號為道路用地，第三之一種住宅區，請投標人注意。 九、請投標人自行查明是否有未繳納之工程受益費、差額地價，於辦理移轉時，應自行處理工程受益費、差額地價繳清事宜。 十、本件拍賣標的物依強制執行法第113條準用第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權。請投標人自行查明，不得於拍定後主張。 十一、本件標的如有分割涉訟者，應即向本院陳報，拍賣之應有部分，於核發權利移轉證書前，如有經分割共有物形成判決確定之情形者，執行法院得撤銷拍定。請投標人注意。 十二、投標人之保證金應檢附同額之以金融主管機關核准之金融業者發票人之支票、本票或匯票為限，又上開保證金票據，如須指定台灣高雄地方法院以外之人為受款人時，請該受款人依票據法規定為背書（即於該票據背面為簽名或蓋章）。 十三、投標日期：中華民國107年5月15日上午9點30分到10點30分（特別拍賣）。

上開不動產4宗合併拍賣請投標人分別出價

法務部行政執行署ＯＯ分署投標書

正面

案號	96年度遺稅執特專字第27960號		標別	標	股別	孝
投標人 姓名	王大明 林小美	簽名蓋章	王大明印 林小美印	投標人為未成年人或公司或其他法人時之法定代理人（簽名蓋章）		
出生年月日	49.1.1 58.12.31	連絡電話	0911123456			
身份證統一編號（營利事業統一編號）	T123456789 T245367189	住址	屏東市建豐路180巷28號			

350萬元(由王大明取得127-20、127-31土地，林小美取得127-71、127-78土地)

2	詳如公告				特別代理權：
3	詳如公告				委任人（簽章）
編號	建號	建物門牌	權利範圍	願出價額（新臺幣）	代理人（簽章）
1		詳如公告			
2		詳如公告			
3					

總價（新臺幣）

350萬元(由王大明取得127-20、127-31土地，林小美取得127-71、127-78土地)

通訊投標人本人帳戶：匯款自行負擔。

【另檢附本人帳戶之存摺封面影本及送還不動產投標保證金申請書】

同意請簽名：

應買人須有法定資格者，其證明文件名稱及件數：

注意事項	請參考背面投標注意事項。
保證金金額	元　　未得標者領回保證金簽名蓋章

※ 投標書暨保證金封存袋及送還不動產投標保證金申請書可至本分署網站-「通訊投標專區」下載使用。

106年度司執助字第2437號　財產所有人：　有限公司

編號	土地坐落 縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	地目	面積 平方公尺	權利範圍	最低拍賣價格（新臺幣元）
1	高雄市	三民區	大港		3565-1	空白	4018	10000分之106	6,480,000元
	備考								

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格（新臺幣元）
1	22453	高雄市三民區大港段3565-1地號 高雄市三民區民族一路80號11樓之2	50層樓鋼骨鋼筋混凝土造之第11層	11層：499.37 走廊：29.29 合計：528.66		全部	5,976,000元
	備考						
2	22522	高雄市三民區大港段3565-1地號 同上建物共同使用部分		同上建物共同使用部分：39075.56 合計：39075.56		10000分之95	4,176,000元
	備考						

點交情形	點交否：點交
使用情形	本件標的物於民國106年7月14日進行假扣押查封時，據債權人表示標的物目前是空屋，無人使用。本件標的物於民國106年9月29日進行勘測時，據標的物大樓警衛表示債務人已遷平年未營業亦已搬遷，標的物為空屋，無電源。又債權人具狀陳報本件標的物目前為空屋，無人承租。另經詢問管理員，有一坡道平面停車位（編號B-09），位於B5樓層亦無出租。惟實際使用情形，投標人應自行查明。
備註	一、上開不動產3宗合併拍賣，請投標人分別出價。 二、拍賣最低價額合計新台幣：16,832,000元。 三、保證金新台幣：3,327,000元。 四、設定他項權利情形：拍定後抵押權塗銷。 五、本件拍賣標的據債權人稱尚有一位停車位使用權，編號B-09號，惟是否確有停車位使用權，請投標人自行查明，如有爭議，以實體確定判決為準。 六、請投標人自行查明是否有未繳納之工程受益費、差額地價，於辦理移轉時，應自行處理工程受益費、差額地價繳清事宜。 七、本件債務人是否有積欠大樓管理費，請投標人自行查明。 八、本件拍賣標的物依強制執行法第113條準用第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權。請投標人自行查明，不得於拍定後主張。

上開不動產3宗合併拍賣
請投標人分別出價

04

法務部行政執行署〇〇分署投標書

正面

案號	96年度遺稅執特專字第27960號			標別	標	股別	孝
投標人	姓名	王大明 林小美	簽名蓋章	王大明印 林小美	投標人為未成年人或公司或其他法人時之法定代理人（簽名蓋章）		
	出生年月日	49.1.1 58.12.31	連絡電話	0911123456			
	身份證統一編號（營利事業統一編號）	T123456789 T245367189	住址	屏東市建豐路180巷28號			
代理人	姓名						
	住址						
	連絡電話						

由王大明取得土地
林小美取得建物

編號	土地坐落	面積			
1	詳如公告	3565-1		650萬元	70條第1項但書及第2項規定之特別代理權。
2	詳如公告				
3	詳如公告				委任人（簽章）

編號	建號	建物門牌	權利範圍	願出價額（新臺幣）	
1	22453	詳如公告		600萬元	代理人（簽章）
2	22522	詳如公告		420萬元	
3		詳如公告			

總價（新臺幣）	1670萬元	（由王大明取得土地，林小美取得建物）

通訊投標如未得標，並申請將保證金匯款至投標人本人帳戶，匯費自行負擔。
【另檢附本人帳戶之存摺封面影本及送還不動產投標保證金申請書】

同意請簽名：

應買人須有法定資格者，其證明文件名稱及件數：

注意事項	請參考背面投標注意事項。
保證金金額	元
未得標者領回保證金簽名蓋章	

※ 投標書暨保證金封存袋及送還不動產投標保證金申請書可至本分署網站-「通訊投標專區」下載使用。

民事類【民事法律問題座談】

發文字號：

臺灣高等法院暨所屬法院 91 年法律座談會民事執行類提案第 16 號

法律問題：

法院拍賣債務人之二筆不動產（A、B二筆土地），所定拍賣條件為請投標人分別標價、合併拍賣，茲有投標人甲、乙二人共同投標，且為最高價得標，惟其標單上註明甲應買A土地，乙應買另一筆不動產B土地，試問其投標是否有效？應否由其得標拍定？

04 乙說：(肯定說)。即甲乙之投標有效，應由其共同得標。理由如下：

(一) 所謂合併拍賣，僅是法院將多筆不動產利用同一個拍賣程序進行而已，是只要應買人全數購買拍賣之多筆不動產即可，並無須共同應買人皆須至少購買每一筆不動產之部分應有部分，題示情形，甲乙既共同購買拍賣之多筆不動產，應認其投標有效，且應由其得標拍定。

(二) 拍賣之性質，依通說係認執行法院為代替債務人與應買人成立買賣契約，據此，共同應買人甲乙皆為買賣契約之買受人，買受人自應共同對買賣契約負給付價金之義務，是若有甲未繳交尾款價金之情事，則乙自應對甲應買A不動產部分負繳交價金之義務，當無疑問。

(三) 於債權人與債務人之利益觀之，甲乙共同以高價投標，對債權人之債權滿足與債務人之債務受償皆屬有利，且於無違反任何法律規定之下，執行法院實不宜損害債權人與債務人之利益，認為題示情形為無效標，而改由次高價之人得標。

初步研討結果：多數採乙說。
研討結果：改採乙說。(經付表決結果：採甲說十六票，採乙說三十三票。)

04

分別標價合併拍賣之不動產，得否由二人以上共同投標人各自取得不同標的?

分別標價，合併拍賣之數宗不動產，數人共同應買，其投標書記載應買人非以每宗共有，而係分別取得其中一宗或數宗所有權方式合買者，除合併拍賣之標的有不得分別移轉之限制(如公寓大廈管理條例第4條第2項、農業發展條例第18條第5項規定外)，其投標有效。

04

公寓大廈管理條例第4條第2項

專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

農業發展條例第18條第5項

第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。

05

投標法拍不動產之後程序

- 得標後應注意事項

得標之後

- 得標後保證金充抵價金，拍定人須於七日內繳足尾款。
- 買受人繳足價金後，執行機關於五日內核發權利移轉證書。
- 買受人自取得權利移轉證書之日起，取得該不動產之所有權。
- 於30日內，攜同權利移轉證書，向地政事務所申請辦理所有權移轉登記。 (土地登記規則第33條) ➡ 逾期處罰款。
- 建物，須於30日內向管轄稅捐稽徵機關申報契稅。(契稅條例第16條) ➡ 逾期，每逾三日加徵應納稅額1%。

法拍不動產投標教學

06

點交不點交釋疑

- 以查封時占有狀況為準

?
點交
不點交

何謂點交?

點交是執行機關直接解除債務人或第三人之占有，使歸買受人占有之執行程序。

點交與否?---查封時占有狀況為準

—— 強制執行法第99條

- 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。
- 第三人對其在查封前無權占有不爭執或其占有為前條第二項但書之情形者，前項規定亦適用之。
- 依前二項規定點交後，原占有人復即占有該不動產者，執行法院得依聲請再解除其占有後點交之。

辦理強制執行應行注意事項五十七

關於第九十九條、第一百條、第一百十四條、第一百二十四條部分：

（二）拍賣之不動產可否點交，以查封時之占有狀態為準，苟查封時不動產為債務人占有，執行法院於拍定後即應依法嚴格執行點交，不因事後債務人將不動產移轉予第三人占有而受影響。

查封前訂立租賃契約，查封後始交承租人占有

- 辦理強制執行應行注意事項五七
- 關於第九十九條、第一百條、第一百十四條、第一百二十四條部分：
  - （十）出租人與承租人訂立租賃契約後，將租賃物交付承租人占有前，經執行法院查封者，承租人不得主張係查封前與債務人訂約承租該不動產，阻止點交。

- 此情形應點交

查封土地上有作物！

查封土地上有作物！

辦理強制執行應行注意事項五十七
關於第九十九條、第一百條、第一百十四條、第一百二十四條部分：

（三）應點交之土地，如有未分離之農作物事先未併同 估價拍賣者，得勸告買受人與有收穫權人協議為相當之補償，或俟有收穫權人收穫後，再行點交。

凶宅

凶宅

執行標得雖為凶宅，然執行法院業已通常調查之方法，查明執行標的物之使用情形，並記明於拍賣公告上，且遍查全卷並無執行標的物曾有人於其內因非自然因素死亡之記載或資訊，則執行法院自已盡強制執行法第81條第2項第1款所指之「應記明事項」，拍定人不得於拍定後，以系爭房地係凶宅為由，請求撤銷拍賣程序(高院99年座談會民執20、99台抗520裁判、99台抗551裁判、99台抗679裁判)

凶宅

臺灣高等法院暨所屬法院 99 年法律座談會民執類提案 第 20 號

研討結果：提案機關增列丙說：折衷說。

按強制執行法第 81 條第 2 項第 1 款所指「應記明事項」，係指執行法院依通常調查之方法，查明執行標的物之情形後，應將調查所得記載於拍賣公告。苟執行案卷內全無執行標的物曾有人於其內因非自然因素死亡之記載或資訊，則執行法院自無從於拍賣公告上為此記載，執行程序自無應記明拍賣公告事項而未記明之瑕疵，非得聲請撤銷拍定（最高法院 99 年度台抗字第 520 號、99 年度台抗字第 551 號裁定意旨參照）。

反之，若執行案卷已有因非自然因素死亡之記載或資訊，執行法院疏未依通常調查之方法為調查，或調查後於拍賣公告未為適當之載明，即有前開「應記明事項」而未記載之程序瑕疵，應得於權利移轉證書核發拍定人之前，依拍定人之聲請撤銷拍定。至題旨情形，執行法院是否已依通常調查之方法為調查，執行案卷內有無非自然因素死亡之記載或資訊，則屬事實認定問題，應就具體個案卷證資料認定之。

不點交就不能買？

附表：

105 年度健執字第 222707 號行政執行事件不動產附表　　義務人：宋仁傑

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍	最低拍賣價格	保證金	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺				
1	新竹市		港南		519-25	建	62.19	全部	210 萬元	42 萬元	
附記	1. 上開不動產 1 宗拍賣，以出價達底價且為最高者得標。 2. 土地編定使用分區為鄉村區、乙種建築用地。 3. 本分署 108 年 3 月 28 日現場查封揭示，地政人員指稱系爭土地部分為道路，旁邊福德宮占用部分土地，有無占用須予測量後始能確認，另香山區海埔路 74 巷 7 號前之鐵皮屋有無占用不分土地，亦須待測量後始能確認，前述使用土地權源不明，請應買人自行查明處理。 4. 系爭土地拍定後，**除遭占用部分外，其餘依現況點交**。 5. 本件拍賣標的無他項權利登記。										

1. 民法第818條

各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。

2. 詢問附近鄰居占有使用情形。

抵押權人聲請除租

《不點交→點交》

◆ 民法第866條

不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。

前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第一項以外之權利者，準用前項之規定。

抵押權人聲請除租

《不點交→點交》

強制執行法第98條第2項

前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限。

強制執行法第99條

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。

第三人對其在查封前無權占有不爭執或其占有為前條第二項但書之情形者，前項規定亦適用之。

有興趣應買之不動產標的請密切注意各拍公告

有可能由不點交 → 點交

租賃契約屆期後(第三人占有權源消滅)

參考依據---
法院辦理民事執行實務參考手冊
第300頁

感謝您的聆聽

Thank you

法務部行政執行署新竹分署