

宜蘭行政執行處不動產投標及特別變賣程序申請應買須知

98年1月7日制定

- 一、投標人參與本處強制執行不動產投標，應向本處或基隆行政執行官辦公室洽領投標書暨保證金封存袋，以便辦理投標有關事宜。
- 二、向本處申請應買公告三個月行特別變賣程序之不動產者，應以書狀向本處或基隆行政執行官辦公室為之，並同時繳納保證金。應買申請狀應記明本處執行案號及承辦股別，執行案號之不動產分數標者，應載明應買之標別。
- 三、投標人或應買人為自然人者，應提出國民身分證正本或影本；不能提出國民身分證者，應提出相類之身分證明文件正本或影本。投標人或應買人為法人者，應提出相當之證明文件影本。
- 四、投標人或應買人為未成年人或法人者，應於投標書或應買申請狀上載明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），並提出法定代理人之證明文件、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、投標人委任代理人到場者，投標人與代理人應依式填妥本處投標書中之「委任狀」，或另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，並應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。應買人委任代理人者，應買申請狀應檢附前開具有特別代理權之委任狀。
- 六、數人共同投標或申請應買時，投標書或應買申請狀應分別載明各人擬標購或申請應買之權利範圍。如未載明，推定為均等。
- 七、願買之不動產，須按照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。其願買之不動產或動產數量較多，無法或難以盡載於投標書者，得參照本處拍賣公告附表格式自製附表，記載各宗願出之價額，將附表黏貼或裝訂於投標書之後，並由投標人或其代理人於騎縫簽名或蓋章代之。但仍應於投標書之「土地標示」、「建物標示」或「動產」記載「詳如附表」，並載明願出之「總價」。
- 八、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。
- 九、保證金在新台幣一萬元以下，得以現金向本處繳納。超過一萬元者，應以

經金融主管機關核准之金融業者為發票人之支票、匯票或本票，放進保證金封存袋內，或附於應買申請狀。

十、投標人將保證金放進保證金封存袋後，應將袋口密封，並在封口處簽章後，連同投標書投入標匱。得標者，即以保證金抵充價款；未得標者，由投標人當場領回。保證金票據受款人為本處者，未得標時，得由本處在支票背面加蓋「宜蘭行政執行處發還未得標保證金專用章」交還未得標人，或請未得標人逕持該票據至發票銀行註銷受款人。本處准予應買或未准予應買者，亦同。其無法當場領回者，由本處通知領回。

一一、得標規定

- (一) 以投標價額達到拍賣最低價額且標價最高者為得標人。
- (二) 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。
- (三) 數宗不動產合併拍賣時，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) 投標人僅記載每宗之價額而漏記總價額者，由本處代為核計其總價額。
- (五) 數宗不動產合併拍賣時，投標人對於各宗不動產所出價額，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，且達於拍賣最低總價額，但部分不動產所出價額未達拍賣最低價額，或未記載各宗之價額，而不自行調整者，本處即按總價額及拍賣最低價額比例調整之。

一二、得標人交付價金之期限及方式

- (一) 得標人不待通知即應於得標後七日內繳足全部價金，即尾款，不得以任何理由要求延長繳款期限。但不動產依法有優先承買權人時，待優先承買權人放棄承買確定後，本處再另行通知得標人。
- (二) 優先承買權人依法向本處主張優先承買權者，應於本處通知後七日內繳足全部價金。
- (三) 移送機關或債權人聲明承受，且申請以其依法得以獲分配之債權抵繳價金者，本處於分配表確定後，再通知承受人於七日內繳足本案應徵之執行費、執行必要費用及土地增值稅、房屋稅、地價稅等法定優先債權，再發給承受人權利移轉證明書。債權人參與標購，而申請以其依法得以獲分配之債權抵繳價金者，亦同。但僅須繳足保證金抵繳後

之差額，保證金抵繳後仍有剩餘者，再通知參與標購之債權人領回。

(三) 用以繳納價金之票據應記載本處為受款人。

一三、准許應買之程序

(一) 應買人須於本處公告牌示之日起三個月內向本處為應買之表示。本處於詢問債權人及債務人意見後，始許其買受。

(二) 應買人須以本處拍賣公告記載之最低價額申請應買。申請應買之價格較底價為高者，視為以拍賣公告記載之價額為其應買之價格。

(三) 應買之順位以應買申請狀到達本處之時間先後定之。其時間先後無法判斷者，以抽籤定其順位。

(四) 不動產依法有優先承買權者，須俟優先承買權人放棄承買確定後，始許應買人買受。

一四、應買人繳納尾款之期限及效果

(一) 保證金抵繳價款後之尾款，應於本處繳款通知到達後七日內繳足，應買人不得以任何理由要求延長繳款期限。

(二) 繳納尾款之票據應記載本處為受款人，逾期未繳納者，視為放棄應買資格，如再行拍賣所得價金低於原應買價格及因再拍賣所生之費用者，原應買人應負擔其差額。其繳納之保證金須俟應買人應負擔之差額確定後，予以抵繳，發還餘額。

一五、拍定後，如依法准由優先承買權人優先承買或撤銷拍定程序時，得標人所繳納之保證金及尾款均無息退還。本處不許應買人申請應買，或許應買人申請應買後再依法撤銷者，亦同。

一六、私法人除符合農業發展條例第三十三條但書之規定外，不得應買或承受該條例第三條第十一款所指之耕地。

一七、外國人應將不動產所在地縣市政府核准得購買該不動產之證明文件附於投標書或應買申請書。

一八、拍賣標的為原住民保留地，投標人應將原住民之證明文件附於投標書或應買申請書。

一九、拍賣標的為興建中農舍或興建完成之農舍，投標人應為「無自用農舍者」，並檢具向稅捐稽徵機關請領之財產歸戶查詢清單、財產歸戶查詢清單上所有房屋之權狀或使用執照影本及無自用農舍切結書等，供本處審核。

- 二〇、投標人或應買人應注意拍賣之不動產是否有積欠大樓管理費、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處處理。其拍賣之不動產為未辦理保存登記建物者，並應自負遭主管機關拆除風險。
- 二一、投標人對於投標、開標或未得標領回保證金等執行情序，如有異議，應當場提出。
- 二二、有下列情形之一者，應認為投標或申請應買無效。但第八款、第一六款、第二二款至第二五款情形，於行政執行官在該件拍賣標的當眾開示朗讀投標書前或於本處通知期限內補正者，不在此限：
- (一) 投標時間截止後之投標。
 - (二) 未以書狀申請應買，或於本處公告牌示之日前應買，或於本處公告牌示之日起已逾三個月始申請應買。
 - (三) 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。
 - (四) 合法申請停止或本處依職權公告停止特別變賣程序後始申請應買。
 - (五) 投標書未投入法院指定之標匱。
 - (六) 投標人或應買人為該拍賣標的之所有人。
 - (七) 投標人或應買人為未繳足價金而再拍賣之前拍定人或承受人。
 - (八) 不動產拍賣公告載明投標人或應買人應提出第二、三、四點所示證明(釋明)文件及委任狀，而投標人或應買人未提出。
 - (九) 投標人或應買人為未成年人，未由其法定代理人代理投標。
 - (十) 投標人或應買人之代理人無第四點所示之特別代理權。
 - (一一) 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。
 - (一二) 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。
 - (一三) 投標書或應買申請狀記載之字跡潦草或模糊，致無法辨識。
 - (一四) 投標書或應買申請狀既未簽名亦未蓋章。
 - (一五) 投標人或應買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。

- (一六) 投標人或應買人提出之保證金票據已記載本處以外之人為受款人，該受款人未依票據法規定連續背書。
- (一七) 投標人或應買人提出之保證金票據為禁止背書轉讓之票據，其受款人為本處以外之人。
- (一八) 未將保證金封存袋附於投標書，或申請應買時未繳納保證金。
- (一九) 分別標價合併拍賣時，投標書或應買申請狀載明僅願買其中部分之不動產及價額。
- (二〇) 投標書或應買申請狀載明得標之不動產指定登記予投標人以外之人。
- (二一) 投標書或應買申請狀附加投標或申請應買之條件。
- (二二) 拍賣標的為耕地時，私法人投標或申請應買而未將主管機關許可之證明文件附於投標書或應買申請狀。
- (二三) 投標人或應買人為外國人，未將不動產所在地縣市政府核准得購買該不動產之證明文件附於投標書或應買申請狀。
- (二四) 拍賣標的為原住民保留地，投標人或應買人未將原住民之證明文件附於投標書或應買申請狀。
- (二五) 拍賣標的為興建中農舍或興建完成之農舍，投標人或應買人未檢具向稅捐稽徵機關請領之財產歸戶查詢清單、財產歸戶查詢清單上所有房屋之權狀或使用執照影本及無自用農舍切結書等，於投標或申請應買時供本處審核，而無法認定其為「無自用農舍者」。
- (二六) 其他符合拍賣公告特別記載投標無效或應買無效之情形。

二三、本須知與不動產拍賣公告不符者，以該不動產拍賣公告之記載為準。

二四、不動產拍賣公告與其附表所載之拍賣條件不符者，以該附表之記載為準。