

臺灣屏東地方法院委託台灣金融資產服務股份有限公司 辦理不動產拍賣變賣業務作業要點

壹、通則

- 一、台灣屏東地方法院（以下簡稱法院）依金融機構合併法第15條第3項規定，委託台灣金融資產服務股份有限公司（以下簡稱資產服務公司）辦理不動產拍賣變賣業務，依本作業要點辦理。
- 二、法院委託資產服務公司辦理不動產拍賣變賣業務，應具備下列要件：
 - （一）金融機構或受讓金融機構不良債權之資產管理公司（以下簡稱資產管理公司）為執行有實益之債權人之不動產執行事件，但受囑託執行事件除外。
 - （二）須由金融機構或資產管理公司聲請委託資產服務公司拍賣變賣，並同意依司法院核可之收費標準（按債權金額千分之一點七五收取代辦費用，如債權金額超過新台幣5000萬元，超過部分按債權金額千分之一收取，嗣後該收費標準如有調整，則隨同調整）負擔代辦費用，該代辦費用由債權人自行吸收負擔，不得向債務人求償，且不得列入執行費，或由法院依職權委託，並於編列預算額度內支應代辦費用者。
- 三、資產服務公司受法院委託或法院依『金融機構或資產管理公司聲請』辦理不動產拍賣變賣業務，其應辦事項如下：
 - （一）製作移交清冊，記載案號、案由及移交日期，並簽收法院委託執行案卷卷宗（含併案執行及參與分配卷宗）。
 - （二）通知已知債權人及抵押權人行使權利。
 - （三）通知聲請委託之債權人依司法院核可之收費標準繳納

代辦費用。

(四)查明下列事項：

1. 拍賣變賣之土地使用分區情形。
2. 拍賣變賣標的有無優先承買權人存在。
3. 拍賣變賣標的有無耕地三七五租約或其他租約存在。
4. 拍賣變賣標的之應買資格。
5. 其他有關拍賣變賣標的買賣法令限制相關事項。
6. 債務人為營業人者查明應繳納營業稅。
7. 其他應補正事項。

(五)鑑價。

(六)通知債權人、債務人詢價。

(七)決定拍賣變賣最低價額。

(八)法定拍賣變賣程序應行之通知及公告等相關事項。

(九)代為收受投標保證金或應買保證金繳入法院指定之國庫帳戶。

(十)進行拍賣(含拍定人或承受人未依期限繳足價金或補繳差額之再行拍賣)或公告變賣。

(十一)於拍定、變賣或債權人承受後為下列事項之通知：

1. 通知稅捐稽徵機關核定應納之土地增值稅、地價稅、房屋稅等稅額。
2. 通知債權人陳報債權。
3. 通知優先承買權人為是否承買之意思表示。
4. 其他有關買賣依法令所應為之通知

(十二)不動產賣出後代為收款繳入法院指定之國庫帳戶。

(十三)製作權利移轉證書、塗銷查封登記函及命債務人

交出不動產權利書狀通知等文稿，送由執行法院核定發給買受人等。

(十四) 製作分配表及通知具領分配價款。

(十五) 債權人之債權讓與第三人時，執行程序及拍賣、分配等應一併依法律規定送達所有債權讓與人及受讓人。

(十六) 其他經法院委託或許可之事項。

貳、法院委託辦理不動產拍賣變賣業務作業程序

一、書記官收案後，視案件性質，並在編列預算額度內可支應代辦費用者，或經金融機構或資產管理公司聲請委託資產服務公司拍賣變賣，並取得其同意負擔代辦費用、不向債務人求償之書面承諾者，得於查封及現況調查完畢後，簽請法官（或司法事務官）核准委託資產服務公司辦理拍賣變賣作業。

二、法官（或司法事務官）核准後，法院應通知資產服務公司委託其辦理拍賣變賣業務並副知債權人及債務人，並交付全部卷宗予資產管理服務公司。

三、資產服務公司收受卷宗後，有關後續收文或郵件回執，書記官應通知資產服務公司簽收領取。

四、法院委託資產服務公司辦理不動產拍賣變賣後，債權人將債權讓與第三人（如自然人）時，資產服務公司仍應續行辦理。

參、資產服務公司受託辦理不動產拍賣變賣業務作業程序

一、資產服務公司應設專人（以下稱資產管理服務公司執行人員）負責辦理法院委託之不動產拍賣變賣業務。

二、資產服務公司執行人員收受移交之案件時，應即審查下列事項：

- (一) 案件是否符合本要點壹、二之規定。
- (二) 核對卷宗是否與移交清冊相符。
- (三) 其他應注意事項。

資產服務公司執行人員發現法院移交之案件與前項(一)款規定不合時，應即將卷宗送還法院；其他情形，應迅速聯絡法院處理或將卷宗送還法院。

- 三、資產服務公司執行人員收案後，應即編號計數，將案號通知法院，並辦理本要點壹、三規定之事務。
- 四、資產服務公司辦理不動產鑑價，應將土地及建物送請不動產估價師或建築師估定價格。其鑑定人之選任方法，應依「地方法院民事執行處選任鑑定人作業參考要點」及「台灣屏東地方法院民事執行不動產業務委託鑑定估價須知」之規定辦理。

資產服務公司執行人員應將前項估價結果通知債權人、債務人及其他抵押權人表示意見後，決定拍賣最低價額及拍賣期日。

資產服務公司辦理鑑價時，發現不動產之狀況於法院現況調查後有變更時，應檢附相關資料陳報法院，並依變更後之不動產現況辦理鑑價；於辦理拍賣或變賣程序中，如發現不動產之使用現況與法院調查之使用現況不符時，亦應檢附相關資料陳報法院知悉。

- 五、資產服務公司執行人員辦理不動產拍賣變賣業務，均依強制執行法及相關法令之規定辦理。
- 六、拍賣變賣公告、應揭示於法院、資產服務公司及不動產所在地或其所在地之鄉鎮市(區)公所，並透過電腦網路公告及交聲請人登載於當地新聞紙一日。
- 七、以投標方法拍賣不動產時，應於資產服務公司設置之投標

- 室為之，並應全程錄音錄影，其紀錄保存至執执行程序終結。
- 八、以投標方法拍賣不動產時，應命投標人於開標前繳納保證金。
- 九、開標應由資產服務公司執行拍賣人員當眾開示，並朗讀之。
- 十、不動產有優先承買權人者，資產服務公司執行人員於拍定或變賣後，應即通知優先承買權人，於法定期限內為是否優先承買之意思表示，逾期未表示優先承買者，再通知拍定人或應買人繳款。
- 十一、資產服務公司收受有關拍賣變賣不動產之款項，應依下列規定辦理：
- (一) 投標保證金，資產服務公司執行人員應指定應買人出具以經金融主管機關核定之金融業者為發票人之支票、匯票或本票繳納。
 - (二) 公告變賣之應買保證金及拍定、變賣、承受價金之尾款，資產服務公司執行人員應指定應買人出具以經金融主管機關核定之金融業者為發票人、「台灣屏東地方法院」為受款人禁止背書轉讓並劃線之支票、匯票或本票繳納。
 - (三) 資產服務公司收受上開款項，應開立收據予繳款人。並將收據副本附卷。
 - (四) 資產服務公司收受上開款項，均應於收受後 2 日內提出票據交換，繳入法院指定之民事案款專戶。法院於款項入帳後，應開立收據予資產服務公司。
- 十二、資產服務公司執行人員於買受人、承受之債權人或優先承買權人繳足價金後，應即辦理下列事務：
- (一) 函請稅捐稽徵機關核定土地增值稅額、地價稅、房屋稅額。

- (二) 通知債權人於 5 日內陳報債權金額。
- (三) 於 3 日內製作權利移轉證書、塗銷查封登記函及命債務人交出不動產權利書狀通知等文稿，送由執行法院核定後，由資產服務公司發給買受人及相關機關。為便利法院審核上開文稿，資產服務公司並應檢具全部卷宗之文件，以供法院審核。

十三、實行分配程序如下：

- (一) 資產服務公司執行人員接獲稅捐稽徵機關函覆核定土地增值稅、地價稅、房屋稅額及債權人陳報債權金額後，應即作成分配表，並指定分配期日，於分配期日 5 日前送達債務人及各債權人。
- (二) 債權人或債務人對於分配表之聲明異議如為正當，且分配期日到場之債務人及有利害關係之他債權人不為反對之陳述或同意者，資產服務公司執行人員應即更正分配表。異議未依上開規定終結者，應就無異議之部分先為分配。
- (三) 依前開規定更正分配表者，應送達未到場之債務人及有利害關係之其他債權人。未到場之債務人及其他債權人於受送達後 3 日內不為反對之陳述者，視為同意更正分配表。其有反對陳述者，應通知聲明異議人。
- (四) 對於分配表之異議未終結，並經為異議之債權人或債務人向法院對為反對陳述之債權人或債務人提起分配表異議之訴時，應將卷宗交還法院，由法院處理分配價款。但異議人已依同一事由就有爭執之債權先行提起其他訴訟並經判決確定，勿庸再行起訴者，不在此限。

(五)資產服務公司執行人員查明聲明異議人未於分配期日起10日內向資產服務公司或法院為起訴之證明者，分配表確定，依原分配表分配，通知債權人具領分配款。

(六)分配期日1日前無人提出異議或異議已終結者，資產服務公司執行人員應依分配表分配價款並製作發款通知書，蓋用留存於法院之印鑑章，送交執行法院承辦股法官（或司法事務官）及書記官（500萬元以上並經庭長或授權之人）蓋章確認該通知書為資產服務公司所開立，再交由會計室確認後，始製作具領案款通知書，定期通知債權人辦理領款手續。

十四、資產服務公司執行人員就下列事項，應作成紀錄：

- (一) 詢價。
- (二) 實施拍賣。
- (三) 實行分配。
- (四) 其他債權人、債務人或利害關係人到場為陳述者。

十五、債權人所受分配款項不足清償債務，並陳明債務人現無財產可供執行，資產服務公司應製作債權憑證文稿，送由法院審核交與債權人收執。

肆、其他事項

一、資產服務公司應設專人及電話傳真專線與法院聯繫處理緊急狀況。遇有該情形，雙方均應製作處理紀錄備查。

二、有下列情形者，資產服務公司應將必要之文件送交法院處理。但法院認為有必要時，應送交全部卷證文件。

- (一) 當事人對於執行程序為聲請或聲明異議者。
- (二) 強制執行法第 28 條之 1 之情事者。
- (三) 不動產第一次拍賣後，債權人聲請除去租賃關係者。
- (三) 買受人聲請點交不動產者。
- (五) 對於當事人之送達，須囑託其他機關或以公示送達為之者。
- (六) 閱卷聲請須經許可者。
- (七) 其他應由法院處理之必要情形者。

前項情形，由資產服務公司為業務需要，應自存卷宗影本。

- 三、資產服務公司通知債權人具領分配款後，如須辦提存者，由資產服務公司代為製作文稿交由法院辦理，並應將全部卷宗送交法院結案。
- 四、資產服務公司辦理拍賣變賣業務，由法院依「法院委託台灣金融資產服務股份有限公司辦理拍賣變賣業務監督要點」相關規定監督委託業務之辦理情形。
- 五、資產服務公司於承辦業務前，已提供保證金新台幣伍仟萬元之銀行定存單，以其本金作為履行本契約及因執行本契約與法院 93、94、95、97、98、99、100、102、103 年等各年度委託業務所生損害賠償責任之保證金，資產服務公司繳納之上開保證金自本契約最後承辦拍賣變賣業務終結起繼續延長 10 年，屆期扣除其應負擔之賠償金額後，無息返還。
- 六、資產服務公司因執行業務造成損害，經受損害者對法院請求賠償，如經資產服務公司同意賠償和解，或經仲裁、調解、訴訟和解、判決確定，資產服務公司應負賠償責任者，資產服務公司應於賠償責任確定後 15 日

內償付該金額。資產服務公司如拒絕償付，法院得就前條之保證金或就定期存單、公債實行質權代為償付，資產服務公司並應於法院通知到達之日起 2 日內補足前條之保證金。

七、法院依職權委託資產服務公司辦理者，其代辦費用由法院於編列預算額度內負擔之。法院依金融機構或資產管理公司聲請委託資產服務公司拍賣變賣，並同意依司法院核可之收費標準負擔代辦費用，不向債務人求償者，由債權人負擔代辦費用，且代辦費用不得列入執行費，如債權人於第一次拍賣期日開始後撤回執行之聲請者，代辦費用不予退還；於第一次拍賣期日開始前撤回執行之聲請者，代辦費用由資產服務公司與債權人協商退還，最多不得逾四分之一。

八、資產服務公司受託辦理拍賣變賣之案件，於於案件終結【法官（或司法事務官）認可結案】後，向法院請款者，以委託契約決標單價計價。但債權人撤回強制執行之聲請或承辦案件之法官（或司法事務官）認案件不宜委外辦理而將案件取回者，依下列情形辦理：

(一)

債權人撤回（或視為撤回）強制執行之聲請或認不宜委外而取回自辦者	請款標準 （以契約決標單價計算）
第 1 次拍賣期日前者	5 分之 1
第 1 次拍賣期日至拍定前者	5 分之 2
拍定後分配表製作完成者	5 分之 4
發款完畢	全 額
依強制執行法第 10 條規定暫緩執行或視為撤回執行者	1. 第 1 次拍賣期日前者： 5 分之 1 2. 第 1 次拍賣期日至拍定前

	者：5分之2
依強制執行法第80條之1規定拍賣無實益者	1. 第1次拍賣期日前者：5分之1 2. 第1次拍賣期日後者：5分之2
依強制執行法第95條第2項規定視為撤回者	5分之3
依消費者債務清理條例或其他法律規定終結執行情序者	1. 第1次拍賣期日前終結者：5分之1 2. 第1次拍賣至拍定終結者：5分之2 3. 拍定後分配表製作完成者：5分之4
依強制執行法第28條之1規定駁回聲請者	1. 第1次拍賣期日前終結者：5分之1 2. 第1次拍賣至拍定終結者：5分之2

(二) 依執行標的計算收費件數：

標的標的物以一筆土地、一筆建物定為1「標」為基準，每增加20筆建物（單一建號專指主建物，不含附屬建物），且增加為20個「標」進行拍賣變賣者，按決標單價加計1件費用，惟分標前應經委託法院核可。

九、案件是否終結，由承辦案件之法官（或司法事務官）認定之。

法官（或司法事務官）認定案件終結者，應於收受資產服務公司送交全卷之日起7日內函知之，如未認定終結者，應列載未完成事項通知資產服務公司辦理。

資產服務公司辦理拍賣變賣業務有延滯之情事者，承辦案件之法官（或司法事務官）應認定其遲延之日數，並附記於認可終結函通知資產服務公司。

資產服務公司就受託辦理之案件，經法官（或司法事務官）認定有可歸責之事由，致逾辦案期限（即收案日起算一年）1月者，按契約決標單價扣款百分之五，未滿1月者，以1月計算。

資產服務公司就受託辦理之事務有違法、不當或錯誤者，法院得視情形，按契約決標單價扣款百分之十至百分之三十。

資產服務公司於法官（或司法事務官）認定案件終結後，應提出案件終結明細表（法院委託辦理函影本、送交全卷予法院函及法官或司法事務官認可終結函），作為驗收依據，於每月10日前向委託法院請款。

十、資產服務公司應設置經法院認可之投標室，並隨時維持投標室合於正常使用之功能。

十一、資產服務公司於契約委託期間受託辦理之案件，於委託契約期間經過後仍應繼續辦理至終結，始得請款。

十二、資產服務公司受託辦理不動產拍賣變賣，知悉他人職務上、業務上之秘密或其他涉及個人隱私之事項，應保守秘密。

十三、資產服務公司受託辦理不動產拍賣變賣，不得自行應買或使他人為應買。

十四、本作業要點，法院於必要時得終止一部或全部之實施。