

法規名稱：公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法

修正日期：民國 105 年 04 月 21 日

第一章 總則

第 1 條

本辦法依據金融機構合併法（以下簡稱本法）第十一條第三項規定訂定之。

第 2 條

公正第三人應本獨立、客觀與公正精神辦理第六條規定之業務，以平衡債務人及債權人之權益。

第二章 公正第三人之認可

第 3 條

符合下列條件之機構得向主管機關申請認可為公正第三人：

- 一、實收資本額新臺幣十億元以上之股份有限公司。
- 二、法人股東持股占已發行股份總數百分之五十以上。
- 三、員工五分之一以上應具有下列資格者：
 - （一）不動產估價師或實際從事估價工作五年以上專責估價人員十人以上。
 - （二）律師一人以上。
 - （三）會計師一人以上。
 - （四）建築師一人以上。
 - （五）土地登記代理人二人以上。
 - （六）不動產經紀人五人以上。

第 4 條

- 1 符合前條資格者，應填具申請書，並檢附下列文件向主管機關申請認可：
 - 一、公司登記證件或發起人會議紀錄。
 - 二、公司章程。章程應記載董事九人以上、監察人三人以上，其中三分之一以上應由具法律、會計、建築學識及經驗之專家擔任，並報經主管機關核備。
 - 三、股東或發起人名冊。
 - 四、董事、監察人或預定董事、監察人名冊。
 - 五、負責人身分證明文件。
 - 六、實收資本額扣除累積虧損後仍達新臺幣十億元並經會計師簽證，或代收股款之銀行名稱、地址及發起人已依規定繳足股款證明。
 - 七、業務章則。
 - 八、其他經主管機關規定提出之文件。
- 2 經主管機關審查認可者，應發給認可證明。

第 5 條

前條第一項第七款業務章則，至少應記載下列事項：

- 一、組織結構及部門職掌。
- 二、不動產拍賣底價評定辦法及擬辦理各項拍賣作業流程。
- 三、不動產拍賣底價評定委員會之設置及組成。
- 四、不動產資料庫之建置。
- 五、內部管理及會計控制制度。

- 六、人員配置、管理及培訓。
- 七、經營業務之原則及方針。
- 八、計費標準。

第 6 條

經認可之公正第三人以辦理下列業務為限：

- 一、依本法第十一條第二項規定受金融機構或金融機構不良債權之受讓人之委託辦理抵押不動產之公開拍賣。
- 二、依本法第十一條第四項規定受法院之委託及監督，辦理金融機構或金融機構不良債權受讓人聲請之強制執行事件。
- 三、金融機構金錢債權評價業務。
- 四、其他經主管機關核准之業務。

第 7 條

- 1 公正第三人之董事、監察人不得有下列各款情事之一：
 - 一、有公司法第三十條各款情事之一者。
 - 二、曾任法人宣告破產時之董事、監察人或經理人或與其地位相等之人，其破產終結未滿三年或協調未履行者。
 - 三、最近三年內在金融機構使用票據有拒絕往來或喪失債信紀錄者。
 - 四、違反證券交易法、公司法、銀行法、保險法、信用合作社法、農會法、漁會法或管理外匯條例等規定，經受罰金以上刑之宣告，執行完畢、緩刑期滿或赦免後未滿五年者。
 - 五、動員戡亂時期終止後，曾犯內亂、外患罪，經判刑確定者。
 - 六、受宣告強制工作之保安處分或流氓感訓處分之裁判確定，尚未執行、執行未畢或執行完畢未滿五年者。受其他保安處分之裁判確定，尚未執行或執行未畢者。
 - 七、曾犯刑法或其特別法之貪污罪、組織犯罪防制條例之罪。
 - 八、曾犯刑法或其特別法之投票行賄、收賄罪、妨害投票或競選罪、包攬賄選罪，或利用職務上之機會或方法犯侵占、詐欺、背信或偽造文書罪，經判處有期徒刑以上之刑確定者。但受緩刑宣告或易科罰金執行畢者，不在此限。
 - 九、犯前五款以外之罪，經判處有期徒刑以上之刑確定，尚未執行或執行未畢者。但受緩刑宣告或受有期徒刑六個月以下得易科罰金者，不在此限。
 - 十、有事實證明曾經從事或涉及其他不誠信或不正當活動，足以顯示其不適合從事公正第三人業務者。
- 2 董事或監察人為法人者，前項規定，於該法人代表人或指定代表行使職務之人，準用之。

第 8 條

- 1 公正第三人之經理人，除不得有前條第一項各款情事外，應具備下列資格之一：
 - 一、具備第三條第三款所定資格之一並從事相關專業業務二年以上者。
 - 二、具有碩士以上學位，曾任金融、估價、建築經理、仲介相關機構或公、民營企業主管職務二年以上，或曾在國內、外獨立學院以上學校任金融、估價、建築經理、仲介等相關課程講師以上職務三年，成績優良者。
 - 三、大專以上學校畢業，曾任金融、估價、建築經理、仲介相關機構或公、民營企業主管職務三年以上，成績優良者。
 - 四、曾任金融、估價、建築經理、仲介相關機構或公、民營企業主管職務五年以上者。
 - 五、有其他事實足資證明其具備拍賣等專業知識或專業經驗，可健全有效經營公開拍賣業務，並事先報經主管機關核准者。
- 2 前項所稱經理人，包括總經理、副總經理、協理、經理、副經理。

第 9 條

依本辦法規定申請已獲認可者，如發現其申請事項或檢附文件有虛偽不實者，主管機關得撤銷其認可。

第 10 條

經認可之公正第三人，有下列事由時，主管機關得廢止其認可：

- 一、未依第二條規定辦理業務。
- 二、辦理經認可之業務有未依規定辦理，情節重大，或違法經檢察官起訴者。
- 三、不符第三條或第四條第一項第二款規定之情形，經限期改善而未改善者。
- 四、未經核准辦理第六條規定以外之業務，經限期改善而未改善者。
- 五、違反第七條或第八條規定，經限期改善而未改善者。

第 三 章 公正第三人之公開拍賣程序

第 一 節 委託拍賣

第 11 條

委託拍賣契約應以書面為之，至少應記載下列事項：

- 一、債權人。
- 二、抵押權順位。
- 三、執行名義種類。
- 四、取得執行名義費用。
- 五、實際債權金額。
- 六、委託拍賣標的物。
- 七、拍賣方式。
- 八、拍賣費用。

第 12 條

- 1 公正第三人受託辦理不動產之拍賣，應於受託後函請不動產登記機關於登記簿所有權部其他登記事項欄，註記「公正第三人拍賣中」。
- 2 如終止委託拍賣或發生不再拍賣事由時，公正第三人應於七日內函請不動產登記機關塗銷前項註記。

第 二 節 訂定底價

第 13 條

- 1 公正第三人應設置五人以上之不動產拍賣底價評定委員會，決議受託拍賣之不動產底價並提報常務董事會或董事會備查。
- 2 前項底價評定委員會之成員，應有三分之二以上為建築師、不動產估價師或實際從事估價工作五年以上專責估價人員及不動產經紀人。
- 3 公正第三人受託公開拍賣不動產時，應依董事會通過之底價評定辦法，就土地及建築物分別覈實評定。

第 14 條

- 1 公正第三人依前條所定之拍賣底價，應通知抵押人、債務人及債權人給予陳述意見之機會。
- 2 抵押人、債務人或債權人對於所定之拍賣底價，如有異議應於通知到達之日起七日內併同事證向公正第三人提出陳述意見。
- 3 前項異議提出後，應即由評定委員會依據異議人所提事證及意見重新評核，如認為有理由者，應重新核定底價，無理由者底價即為確定，並通知異議人。

第 15 條

- 1 公正第三人辦理不動產拍賣底價評定前，應至拍賣不動產現場查勘，並應拍照及作成查勘紀錄記載該不動產之使用情形。
- 2 前項查勘紀錄，應記載下列事項：
 - 一、拍賣抵押土地時，該土地上之使用情形，如土地上有工作物或農作物時，其權利者。
 - 二、建築物之占有使用人，如非為抵押人或債務人占有時，其占有使用人及占有之原因。

第 三 節 拍賣公告

第 16 條

- 1 公正第三人公開拍賣不動產應載明下列事項，透過電腦網路揭示並於總公司或分公司所在地公告至拍賣日期，及登載於全國性新聞紙連續三日以上：
 - 一、不動產之所在地，種類、實際狀況、占有使用情形及其他應記明之事項。
 - 二、拍賣之日、時、場所及方式。
 - 三、拍賣底價。
 - 四、交付價金之期限，其採分期給付者，其第一期應繳金額、期數及期限。
 - 五、定有應買資格或條件者，其資格或條件。
 - 六、閱覽不動產相關資料之處所及日、時。
 - 七、應繳納之保證金額及方式。
 - 八、得標人未依限繳足價金時，保證金之處理方式。
- 2 前項公告事項內容並應通知抵押人、債務人及債權人。

第 17 條

拍賣期日距公告之日，不得少於七日多於十四日。

第 四 節 拍賣

第 18 條

- 1 不動產之拍賣，得以投標、競相喊價或以電腦網路方式為之。
- 2 公正第三人利用電腦網路方式拍賣時，應事先擬具作業辦法經董事會通過，並報經主管機關核准後始得辦理。
- 3 拍賣應拍歸出價最高，且逾拍賣底價之投標人。

第 19 條

- 1 以投標方式之拍賣，投標人應以書件密封投入公正第三人所設之標匭。
- 2 前項書件，應載明下列事項：
 - 一、投標人之姓名或名稱、年齡、身分證明文件字號或統一編號及地址。
 - 二、願買之不動產。
 - 三、願出之價額。

第 20 條

投標不依前條所定投標方式為之，或應繳納保證金而未全額繳納者或出價未達拍賣底價，其投標無效。

第 21 條

- 1 以投標方式之拍賣，於投標結束後應立即由執行拍賣人員當眾開標，並朗讀之。
- 2 投標人願出之最高價額相同者，以當場增加之金額最高者為得標人；無人增加價額者，以抽籤定其得標人。

第 22 條

- 1 以競相喊價方式之拍賣，應設置公開競相喊價之場所，其設置及競價規則應由公正第三人擬具後報主管機關核備。
- 2 前項執行拍賣人員應對每次出價高喊三次後，如無其他較高出價，應以拍板或其他方法，為拍定之表示。

第 23 條

- 1 得標人未於公告所定期限內繳足價金，或其採分期給付價金而未繳足第一期應繳金額者，其得標無效。
- 2 投標之得標人發生前項情形時，公正第三人應對於本次所出價格高於底價之所有投標人，洽詢其於七日內，回復是否仍願按原出價價格承買，而以願按原出價價格承買之最高者得標，並準用第二十一條第二項規定。

第 24 條

- 1 公正第三人應將拍定結果載明下列事項，通知抵押人、債務人及債權人。
 - 一、得標價格。
 - 二、應繳之土地增值稅。
 - 三、應付之拍賣費用、取得執行名義之費用（依法院之訴訟費用確定證明核算）。
 - 四、依執行名義所載之債權本金、利息及違約金計算應清償之金額。
 - 五、抵押權人可受清償數額。
- 2 抵押人、債務人或債權人得於通知到達之日起七日內就前項第四款及第五款事項陳述意見，如有異議提出後，應即由公正第三人依據異議人所提事證及意見重新核計，如認為有理由者，應重新核計數額，無理由者數額即為確定，並通知異議人。
- 3 如無異議，公正第三人屆期應依前項第二款至第四款所定之順序分配，以清償債權人之抵押債權。如有剩餘應返還抵押人。

第 五 節 再行拍賣

第 25 條

- 1 拍賣不動產有下列情形之一者，得經債權人同意後，由公正第三人定期再行拍賣二次：
 - 一、無人應買。
 - 二、雖有人應買，但投標無效。
 - 三、依第二十三條第二項規定辦理，仍未能拍定者。
- 2 依前項規定再行拍賣時，得酌減拍賣底價，每次酌減數額不得逾百分之二十。

第 26 條

- 1 依前條再行拍賣如仍未拍定時，公正第三人應終止再行拍賣。但經抵押人同意者得再行拍賣一次。
- 2 公正第三人依前項但書再行拍賣時，得酌減拍賣底價，酌減數額不得逾上次拍賣底價百分之二十。

第 27 條

再行拍賣期日，距上次拍賣期日不得少於十五日多於三十日。

第 六 節 移轉登記

第 28 條

- 1 拍賣之不動產，買受人依拍賣條件繳足價金後，公正第三人應發給拍定證明書。
- 2 買受人得持前項公正第三人發給之拍定證明書，依土地登記規則規定逕向不動產登記機關申請權利移轉登記及抵押權塗銷登記，不須會同抵押人申請。

第 29 條

抵押人或債務人應交出之不動產，現為抵押人或債務人占有，買受人得依民事訴訟程序請求法院排除，或第三人於依第十五條規定作成查勘紀錄後不法占有，而涉有刑事犯罪行為者，買受人得以刑事事件向當地警察機關備案處理。

第 四 章 附則

第 30 條

本辦法自發布日施行。