

## 法務部行政執行署宜蘭分署不動產通訊投標實施要點

規定	說明
一、為規範本分署不動產通訊投標作業流程，俾利本分署同仁有所遵循，爰依行政執行法第二十六條準用強制執行法第八十五條規定，訂定本要點。	揭示本要點之訂定目的。
二、不動產拍賣程序有下列情形之一者，得採通訊投標： （一）有圍標之虞。 （二）因移送機關、併案債權人、參與分配債權人或義務人申請，認為適當或有其他必要之情形。	規定本分署不動產拍賣得採通訊投標之情形。
三、採通訊投標時，應於拍賣公告載明下列事項： （一）投標書最後寄達之日、時。 （二）投標書應寄達之地址。 （三）投標書逾期寄達指定之地址者，其投標無效。 （四）投標書寄達後，不得撤回或變更投標之意思表示。	為使通訊投標之投標人知悉投標書應寄達之日、時、處所等，爰參照「辦理強制執行事件應行注意事項」第四十六點第三款訂定本點。
四、採通訊投標者，除有特殊情形外，不並行現場投標。	規定通訊投標除有特殊情形外，不並行現場投標。
五、採通訊投標者，除有並行現場投標之情形外，現場投標無效。	違反通訊投標規定之法律效果。
六、特別變賣程序及特別變賣程序後之減價拍賣，不適用通訊投標之規定。	因特別變賣程序及特別變賣程序後之減價拍賣前經三次拍賣程序，故無需再依第二點所定通訊投標之必要。
七、通訊投標之投標人應將願買之標的及願出之價額，填具投標書連同應繳之保證金支票妥為密封，並依本分署所規定之標封格式，載明相關內容，再將標封粘貼於信封。信封內應含投標書、保證金票據及其他	規定通訊投標之方式。

<p>拍賣公告所載必要文件，於開標期日前一日 17 時前，以雙掛號寄達本分署機關所在地，地址：26047 宜蘭縣宜蘭市中山路二段 261 號。</p>	
<p>八、本分署不動產通訊投標書（如附件一）、保證金封存袋（如附件二）及標封格式（如附件三）得親至本分署為民服務中心洽領或由本分署網站下載。</p>	<p>為能識別通訊投標之標封，俾利於開標前投入投標箱，投標人應使用符合本分署規範格式之相關投標文件。</p>
<p>九、通訊投標之投標人未依本分署所規定之標封格式，並載明相關內容者，其投標無效。</p>	<p>投標人不符規定之標封格式，或未於標封上載明相關內容之法律效果。</p>
<p>十、投標書寄達後，不得以任何方式撤回或變更投標之意思表示。投標人為撤回或變更者，其撤回或變更不生效力，仍以投標人原投標書之記載為準。</p>	<p>通訊投標意思表示之撤回或變更的禁止。</p>
<p>十一、投標文件（標封）寄達後，收文人員應記載於收文登記簿，並送承辦之行政執行官核閱後，直接將投標文件（標封）放入保管箱（設置於為民服務中心），無需將投標文件（標封）開封。</p>	<p>規定通訊投標之投標文件（標封）寄達後，收文人員之處理流程。</p>
<p>十二、拍賣公告所定之開標日、時，執行人員應於開標前 30 分鐘，會同收文人員開啟保管箱，清點投標文件（標封）件數，確認與收文登記簿無誤後，填寫不動產通訊投標文件（標封）領取紀錄表（如附件四），並將投標文件（標封）投入投標箱。</p>	<p>通訊投標為求周延，避免弊端，應於開標前 30 分鐘，由執行人員會同收文人員領取投標文件（標封），並製作紀錄後，投入投標箱，以昭公信。</p>
<p>十三、通訊投標之開標應以公開方式為之。通訊投標之投標人或其代理人於開標時，得不在場。惟不在</p>	<p>開標應以公開方式為之。另通訊投標之投標人或其代理人開標時，如不在場者，喪失補正之權利，以避免爭議。</p>

場者，喪失補正之權利。	
十四、如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；若投標人不在場，視為不願增加金額。若無人增加金額者，以抽籤決定得標人。	投標人出價相同之處理原則。
十五、投標人未得標者，保證金得當場取回。保證金未當場取回者，由本分署通知投標人依規定領取，或依申請匯入投標人本人帳戶，並填寫退還不動產投標保證金申請書（如附件五），而匯費由投標人自行負擔。	開標時，如未得標之投標人或其代理人在場，得當場開啟領回；如不在場，保證金應由本分署通知領回，或依其申請逕將保證金匯款至投標人本人帳戶。
十六、遇有公告停止拍賣之情形，由本分署通知投標人依規定領取，或依申請匯入投標人本人帳戶，而匯費由投標人自行負擔，並填寫退還不動產投標保證金申請書（如附件五），而匯費由投標人自行負擔。	遇有公告停止拍賣之情形，保證金應由本分署通知未得標之投標人或其代理人領回，或依其申請逕將保證金匯款至投標人本人帳戶。
十七、開標時，得標人在場者，除有優先承買權人外，應於得標後 7 日內繳足全部價金；得標人未在场者，應通知得標人於繳款通知送達後 7 日內繳足全部價金。	規定投標人拍定後之繳款期限。
十八、通訊投標開標期日，除有特殊情形外，為每月第一週星期三上午 11 時。	規定通訊投標之開標期日。
十九、採通訊投標，而移送機關或債權人願承受拍賣之不動產者，仍應於拍賣期日終結前到場為之。	規定移送機關或債權人承受不動產之方式。
二十、本要點未規定之事項或與不動產拍賣公告不符者，應依拍賣公告	參照法制體例訂定本點規定，俾資周延。

之記載為準。	
二十一、本要點經分署長核定後實施， 修正時亦同。	規定本要點實施及修正之方式與生效之 時點。