

# 法務部行政執行署臺南分署不動產通訊投標要點

104年3月16日訂定

- 一、為規範本分署不動產通訊投標作業程序，符合透明化及制度化，爰訂定本要點。
- 二、本分署不動產拍賣投標有下列情形之一者，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聲請，認為適當或有其他必要之情形。通訊投標得與現場投標並行。
- 三、通訊投標之方式，依下述事項辦理：
  - (一)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妥為密封，並依本分署規定標封之格式載明開標日、時及案號等內容，再將標封粘貼於信封。信封內應含投標書、保證金封存袋及相關證明文件，以雙掛號信函依拍賣公告所定方式及最後寄達日、時，寄達本分署指定之郵局信箱。未載明投標案號者，投標無效。
  - (二)不動產拍賣僅限以通訊投標方式為之者，現場投標無效。
  - (三)投標書暨保證金封存袋(如附件一)及標封(如附件二)得親至本分署為民服務中心洽領或由本分署網站下載。
- 四、通訊投標應於拍賣公告載明下列事項：
  - (一)投標書最後寄達之日、時。
  - (二)投標書應寄達本分署指定之郵局信箱。
  - (三)標封應依本分署規定格式黏貼，並載明開標日、時及案號。未載明投標案號者，投標無效。
  - (四)投標書未於指定期間或逾期寄達指定之郵局信箱者，其投標無效。
  - (五)投標書寄達後，不得撤回或變更投標之意思表示。
- 五、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；惟不在場者，喪失補正、增價之權利。
- 六、通訊投標信函之領取及投入投標箱方式，依下述事項辦理：
  - (一)拍賣公告所定通訊投標最後寄達日、時截止後，由執行人員會同政風人員或分署長指定之人員前往郵局領取通訊投標信函。
  - (二)領取通訊投標信函時，執行人員應製作紀錄(如附件三)，記載領取之時間、地點、出席人員、投標信函件數及其他必要事項，由在場人員簽名。
  - (三)拍賣公告所定現場投標日、時，執行人員應會同政風人員或分署長指定之人於開標場所當場開啟密件箱，清點通訊投標信函件數，確認無訛後，將通訊投標信函投入投標箱。

- 七、 通訊投標之得標者，保證金抵充價款。未得標者，如投標人或代理人開標時在場，得當場開啟領回；如投標人或代理人開標時不在場，由本分署通知前來領取，或依申請匯至投標人的帳戶（如附件四）。
- 八、 通訊投標人拍定且開標時在場者，除有優先承買權人應另行通知外，應不待通知即應於得標後七日繳足全部價金；開標時不在場者，應於本分署繳款通知送達後七日內繳足全部價金。
- 九、 本要點未規定之事項或與不動產拍賣公告不符者，應依拍賣公告之記載為準。
- 十、 本要點奉分署長核定後實施，修正時亦定。

| 法務部行政執行署臺南分署投標書   |                                      |                  |                       |                                 |    |                       |   |  |  |
|---|--------------------------------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|----|-----------------------|---|--|--|
| 案號  | 年度                                   | 執                | 字第                    | 號                               | 標別 | 標                     | 股別  |  |  |
| 投標人   | 姓名                                   |                  |                       | 簽名<br>蓋章                        |    |                       | 投標人為未<br>成年人或公司或<br>其他法人時之<br>法定代理人<br>(簽名蓋章)   |  |  |
|   | 出生<br>年月日                            |                  |                       | 連絡<br>電話                        |    |                       |   |  |  |
|   | 身份證統一編號<br>(營利事業統一編號)                |                  |                       |                                 |    | 住<br>址                |   |  |  |
| 代理人   | 姓名                                   |                  |                       |                                 |    | 簽名蓋章                  |   |  |  |
|   | 住址                                   |                  |                       |                                 |    | 出<br>生<br>年<br>月<br>日 |   |  |  |
|   | 連<br>絡<br>電<br>話                     |                  |                       | 身<br>分<br>證<br>統<br>一<br>編<br>號 |    |                       | <b>委任狀</b><br>委任人即投標人茲委任<br>先生(女士)<br>為代理人，並有民事訴訟法第<br>70 條第 1 項但書及第 2 項規定<br>之特別代理權。<br><br>委任人(簽章)<br><br>代理人(簽章) |  |  |
| 編<br>號  | 土<br>地<br>坐<br>落<br>及<br>積<br>地<br>號 | 權<br>利<br>範<br>圍 | 願<br>出<br>價<br>額(新臺幣) |                                 |    |                       |   |  |  |
| 1   | 詳如公告                                 |                  |                       |                                 |    |                       |   |  |  |
| 2   | 詳如公告                                 |                  |                       |                                 |    |                       |   |  |  |
| 3   | 詳如公告                                 |                  |                       |                                 |    |                       |   |  |  |
| 編<br>號  | 建<br>號                               | 建<br>物<br>門<br>牌 | 權<br>利<br>範<br>圍      | 願<br>出<br>價<br>額(新臺幣)           |    | 代理人(簽章)               |   |  |  |
| 1   |                                      | 詳如公告             |                       |                                 |    |                       |   |  |  |
| 2   |                                      | 詳如公告             |                       |                                 |    |                       |   |  |  |
| 3   |                                      | 詳如公告             |                       |                                 |    |                       |   |  |  |
| 總<br>價<br>(新臺幣)   | 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 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。<br><b>【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】</b><br><br>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<br>意<br>事<br>項  | <b>請參考背面投標注意事項。</b>                  |                  |                       |                                 |    |                       |   |  |  |
| 保<br>證<br>金<br>額  |                                      |                  |                       |                                 | 元  | 未得標者領回保證金<br>簽名蓋章     |   |  |  |

## 投標注意事項

背面

- 一、有下列情形之一者，應認為投標無效。但第六點、第十四點、第二十至二十二點情形，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、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投標人（自然人或法人）、代理人及法定代理人的身分證明（釋明）文件暨委任狀，而未提出。
  - 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。
  - 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。
  - 14、投標人提出之保證金票據已記載本分署以外之受款人，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，其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證明文件附於投標書。
  - 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。
- 二、本注意事項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。
- 三、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。
- 四、投標以通訊投標方式為之者，應將保證金、各種身分證明（釋明）文件影本及委任狀附於投標書，一併寄達拍賣公告指定之郵局信箱。未載明投標案號者，投標無效。
- 五、投標僅限以通訊投標方式為之者，現場投標無效。



**參加法務部行政執行署臺南分署通訊投標檢查表**  
(供投標民眾寄出前自我檢查使用)

| 項次 | 檢查項目   | 有 | 無 |
|----|--|---|---|
| 1  | 投標書應檢附投標人、代理人及法定代理人的身分證明(釋明)文件、委任狀。  |   |   |
| 2  | 投標人為未成年人，應由法定代理人代理投標，應提出確為未成年人之法定代理人證明文件。(父母親為法定代理人時，除不能行使權利者，應提出釋明文件外，父母均應列為法定代理人)。 |   |   |
| 3  | 投標書上之投標人、代理人、法定代理人應簽名及蓋章。  |   |   |
| 4  | 投標人提出之保證金票據已記載本分署以外之受款人，該受款人有無依票據法規定連續背書。  |   |   |
| 5  | 投標人提出之保證金票據為禁止背書轉讓之票據，其受款人應為「法務部行政執行署臺南分署」。  |   |   |
| 6  | 保證金封存袋應附於投標書。  |   |   |
| 7  | 大標封內裝投標書暨保證金封存袋及相關證明文件後，應密封並於封口騎縫處簽章，並以雙掛號寄達。不得現場投標。                                 |   |   |
| 8  | 在拍賣公告記載投標截止收件日時前，寄達指定之郵局信箱。  |   |   |
| 9  | 通訊投標的大標封上，應載明投標的案號、股別、開標時間、寄件人的姓名地址連絡電話等，未載明投標案號者，投標無效。                              |   |   |

