

法務部行政執行署各分署辦理不動產通訊投標作業參考要點

規 定	說 明
<p>一、法務部行政執行署為使所屬各分署(以下簡稱分署)便利民眾投標、提高投標意願、降低圍標情事之發生，並公開、透明、正確及妥適進行不動產通訊投標作業程序，提升行政執行效能，特訂定本要點。</p>	<p>明定本要點訂定之目的。</p>
<p>二、分署辦理不動產拍賣投標程序，採通訊與現場投標並行之方式。</p>	<p>為提供不同之投標方式，供民眾選擇，爰明定分署辦理不動產拍賣投標程序，採通訊與現場投標並行之方式。</p>
<p>三、分署應於對外之官方網站設置不動產通訊投標專區，放置各項通訊投標文件(含書寫範例)供民眾下載使用。</p> <p>分署應向鄰近郵局承租通訊投標專用信箱。</p>	<p>一、為樹立以民為本之便民形象，並貫徹通訊投標之立法意旨，民眾填寫之標單等相關文件無庸親至分署索取，爰於第一項明定分署應於對外之官方網站設置不動產通訊投標專區，放置各項通訊投標文件(含書寫範例)供民眾下載使用。</p> <p>二、為了避免分署收發人員收受通訊投標相關文件發生疏失或弊端，影響投標人之權益，爰於第二項明定，分署應於鄰近之郵局，承租通訊投標專用信箱。</p>
<p>四、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，並依分署規定標封之格式載明開標日、時、案號及相關內容，再將標封黏貼於信封。信封內應含投標書、保證金封存袋及相關證明文件，以雙掛號依拍賣公告所定方式及最後寄達之時間，寄達分署指定之郵局信箱。</p> <p>投標人以其他郵遞方式投標，因之未到達分署所設標區之</p>	<p>一、第一項明定通訊投標之方式及應備文件。</p> <p>二、投標人若未依規定方式郵遞投標書，因而延誤之風險應由投標人自負，爰於第二項明定。</p> <p>三、投標人將投標書寄達指定之郵局信箱後，即受出價之拘束，不許投標人撤回或變更投標之意思表示，爰於第三項明定。</p> <p>四、為避免投標書與撤回或變更之意思表示到達之時間無法確認，而</p>

<p>風險，由投標人自行承擔。</p> <p>投標書寄達後不得撤回或變更投標之意思表示，其為撤回或變更者，撤回或變更不生效力。</p> <p>原投標書、撤回或變更投標之意思表示在分署開信箱時同時存在於郵局信箱者，視為投標書寄達後所為之撤回、變更。</p>	<p>生爭議，爰於第四項明定在分署開信箱時，原投標書、撤回或變更投標之意思表示同時存在於郵局信箱者，視為投標書寄達後所為之撤回、變更。</p>
<p>五、通訊投標除法令規定應記載之事項外，應於拍賣公告載明下列事項：</p> <p>(一) 投標書、保證金封存袋、標封及其他投標相關文件，得親至分署索取或自分署官方網站下載。</p> <p>(二) 投標書最後寄達之時間為開標期前一日。</p> <p>(三) 投標書應以雙掛號方式寄達分署指定之郵局信箱。投標人以其他郵遞方式投標，因之未到達分署所設標區之風險，由投標人自行承擔。</p> <p>(四) 標封應依分署規定格式黏貼，並載明開標日、時及案號。未依規定格式黏貼標封並載明開標日、時及投標案號者，投標無效。</p> <p>(五) 投標書未於指定期間或逾期寄達指定之郵局信箱者，投標無效。</p> <p>(六) 投標書寄達後，不得撤回或變更投標之意思表示。其為撤回或變更者，撤回或變更不生效力。</p> <p>(七) 原投標書、撤回或變更投標之意思表示在分署領取投標信函時同時存在於郵局信箱者，視為投標書寄達後所為之撤</p>	<p>因分署之拍賣為買賣之一種，拍賣公告之內容，即為買賣要約之條件，為使通訊投標之投標人知悉未依規定辦理通訊投標之法律效果，自應除法令規定應記載之事項外，於拍賣公告一併載明，爰明定通訊投標案件之拍賣公告應載明事項，以資明確，並杜爭議。</p>

<p>回、變更。</p> <p>(八)遇有公告停止拍賣之情形，仍應於開標期日後，依分署之規定退還保證金，投標人不得要求於開標期日前退還保證金。</p> <p>(九)投標人或其代理人於開標時，得不在場；惟於開標時未到場者，喪失補正、增價之權利。</p>	
<p>六、通訊投標信函之領取及投入標匭之程序如下：</p> <p>(一)拍賣公告所定通訊投標開標日時前之相當時間，由執行人員會同政風人員(二類分署為兼辦政風事務之人員)或分署長指定之人，負責前往郵局開啟信箱，領取通訊投標信函，並作成紀錄，記載領取之時間、地點、件數、到場人員及其他必要事項，所有到場人員均應於紀錄上簽名。</p> <p>(二)前款領取之投標信函，於投入分署所設之標匭前，應由政風人員(二類分署為兼辦政風事務之人員)或分署長指定之人妥為保管。在開標前任何人均不得予以開拆或以其他方式窺視其內容。</p> <p>(三)執行人員應於拍賣公告所載投標日時分後，開標日時分前，會同政風人員(二類分署為兼辦政風事務之人員)或分署長指定之人，將領取之通訊投標信函投入分署所設之標匭內，並於投入前公開表明係踐行通訊投標程序。</p> <p>(四)領取通訊投標信函及投入分署所設標匭之過程，應由政風人員(二類分署為兼辦政風事</p>	<p>一、為求周延，並避免弊端，爰於第一款明定應由執行人員會同政風人員(二類分署為兼辦政風事務之人員)或分署長指定之人，負責前往郵局開啟信箱，領取投標信函，並製作紀錄，以昭公信。</p> <p>二、領取投標信函後，若公告投標之時間尚未屆至，應由政風人員(二類分署為兼辦政風事務之人員)或分署長指定之人妥為保管，在開標前，任何人均不得開拆或窺視其內容，爰於第二款明定之。</p> <p>三、第三款明定通訊投標書應於拍賣公告所載之投標日時分後，開標日時分前，投入分署所設之標匭，以符規定；又為避免民眾誤會，爰於同款明定將領取之通訊投標信函投入分署所設之標匭前，應公開表明係踐行通訊投標程序後，再行投入，以杜爭議。</p> <p>四、為避免爭議，爰於第四款明定領取通訊投標信函及投入分署所設標匭之過程，應全程錄音、錄影存證，以利事後查核及證明。</p>

<p>務之人員)或分署長指定之人 全程錄音、錄影存證。</p>	
<p>七、通訊投標之開標應以公開方式為之，與現場投標並行。通訊投標之投標人或其代理人於開標時，得不在場；惟於開標時未到場，喪失補正、增價之權利。</p>	<p>明定通訊投標之開標方式以及通訊投標之投標人或其代理人於開標時，如不在場，則喪失補正、增價之權利。</p>
<p>八、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，由分署通知前來領取，或依申請匯至投標人之帳戶。</p> <p>通訊投標遇有公告停止拍賣之情形，仍應於開標期日後，依前項規定退還保證金，投標人不得要求於開標期日前退還保證金。</p>	<p>一、第一項明定通訊投標拍定後保證金之處理方式。</p> <p>二、為便於分署統一處理保證發還事宜，爰於第二項明定，通訊投標遇有公告停止拍賣之情形，不得要求於開標期日前退還保證金。</p>
<p>九、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，告知應於得標後七日內繳足全部價金，並由得標人在筆錄簽名；開標時不在場者，應通知得標人於繳款通知送達後七日內繳足全部價金。</p>	<p>明定通訊投標人拍定後之繳款期限，俾利分署進行後續相關程序。</p>
<p>十、通訊投標有下列情形之一者，投標無效：</p> <p>(一) 未依分署規定格式黏貼標封並載明開標日、時及投標案號者。</p> <p>(二) 投標書未於指定期間或逾期寄達指定之郵局信箱者。</p> <p>(三) 其他符合法規及拍賣公告特別記載投標無效之情形。</p>	<p>明定通訊投標無效之情形。</p>
<p>十一、分署對於民眾親至分署、以電話或其他方式詢問投標相關事宜時，應主動告知通訊投標之方式及便利性，以提高民眾投標之意願。</p>	<p>為使民眾知悉通訊投標之便利性及其投標之方式，以提高民眾投標之意願，爰明定分署對於民眾詢問投標事宜時，應主動告知通訊投標之方式等相關事宜。</p>

<p>十二、本要點未規定之事項或與不動產拍賣公告不符者，一律依拍賣公告之記載為準。</p>	<p>茲因拍賣之性質，係分署代義務人與應買人成立買賣契約，是拍賣公告所載之事項為買賣（拍賣）契約之一部分，爰明定本要點未規定之事項或與不動產拍賣公告不符者，一律依拍賣公告之記載為準。</p>
---	---