

臺灣花蓮地方法院辦理不動產通訊投標作業規範

101年8月9日訂定公佈全文19條

司法院101年9月17日院台廳民二字第

1010025750號准予備查

民國110年7月14日修正第2、7、9~12、

15~17點條文

一、(訂定目的)

為辦理本院強制執行事件通訊投標作業，規範民事執行處內部流程，俾利本院執行人員有所遵循，訂定本規範。

二、(辦理通訊投標事件之擇定標準)

本院辦理不動產拍賣投標程序，有下列情形之一者，宜採通訊投標之方式為之：

(一) 有圍標之虞者。

(二) 法院因債權人或債務人聲請認為適當或其他必要之情形者。

前項第(二)款所稱適當或其他必要之情形，得參考下列情事認定之：

(一) 依鑑價報告之內容，可知拍賣標的係屬市區精華地段，市況熱絡，拍定機會高者。

(二) 拍賣標的為建物所有權範圍全部連同所坐落基地所有權範圍全部，或區分所有建物專有部分所有權範圍全部併同基地應有部分拍賣者。

(三) 債務人住所地明確，不致因送達影響拍賣期日之合法進行者。

(四) 拍賣標的點交條件明確，不致因點交條件之異動而影響拍賣期日之合法進行者。

(五) 債權人就拍賣程序之協力義務均能遵期並迅速履行，不致因債權人不諳或不願盡協力義務而影響拍賣期日之合法進行者。

(六) 因嚴重特殊傳染性肺炎，經中央流行疫情指揮中心宣布疫情警戒期間。

三、(不宜採通訊投標之事件)

不動產拍賣投標程序，有下列情形之一者，不宜採通訊投標之方式為之：

(一) 已逾辦案期限或繫屬已有相當時日，尚未開始拍賣程序者。

(二) 執行標的眾多、複雜，預期行通訊投標程序將延滯執行程序之終結者。

(三) 優先承買權人調查困難，或應通知之優先承買權人眾多者。

(四) 債務人、第三人曾聲明異議，預期拍賣程序因異議而影響正常進行之虞者。

(五) 分標拍賣，開標順序在後之標別可能因債權人已足額受償而停止拍賣程序者。

(六) 耕地或有其他應買資格限制之標的。

四、(通訊投標與現場投標程序不得轉換)

採通訊投標程序者，除有特殊情形外，應自第一次拍賣期日起，至拍定或執行程序終結時止，均行通訊方式辦理投標，不得改行現場投標程序。

已行現場投標程序之事件，不得改行通訊方式進行投標。

五、(電腦資料維護)

經擇定為通訊投標之事件，應由書記官於維護個案拍賣條件時，點選採通訊投標方式之選項。

六、(保證金酌予提高)

為避免通訊投標人投機、得標後拒不繳納尾款之風險，本院辦理通訊投標事件，保證金宜酌予提高為底價百分之二十五至百分之三十。

七、(投標方式)

經擇定採通訊方式投標之事件，一律採投標人通訊寄達本院向郵局承租郵政信箱方式為之，不並行現場投標程序。

投標人應於本院指定之時間內，採雙掛號方式寄達投標信函。

倘未於指定時間投標、以快捷郵件或其他郵遞方式投標，致郵局以逾保管期限或其他理由退件者，其投標不生效力，投標書因之未到達本院所設標匭之風險，由投標人自行承擔。

投標人逕向本院為投標之意思表示者，其投標無效，承辦股於收受投標信函後，由法官或司法事務官批示「未依公告方式投標，投標無效」，影印存卷後逕予退件。

八、(投標意思不得變更)

投標書寄達本院指定之郵局信箱後，不得以任何方式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，仍以投標人原投標書之記載認定為投標要約內容。

原投標書、撤回或變更投標之意思表示於本院人員領取投標書函時同時存在於郵政信箱者，視為投標書寄達本院指定郵局信箱後所為之撤回、變更。

投標人逕向本院所在地為撤回、變更投標之意思表示者，係違反公告要式所為意思表示，其撤回、變更無效，仍依第一項後段規定認定投標要約內容。

九、(開標期日及截標時間)

如欲採行通訊投標，開標期日原則定於每月第二週、第四週星期三下午三時半。

十、(領取投標信函人員)

(領取投標信函人員)

法官或司法事務官應於拍賣公告所定最後寄達日、時，率同書記官及會同政風人員或院長指定之人前往郵局領取投標信函，並於開標前由書記官會同政風人員或院長指定之人將投標信函投入標匱。必要時，並得請法警室指派法警隨行。

書記官應以適當之方式通知政風人員或院長指定之人於開標期日派員會同。

十一、(領取投標信函程序)

領取投標信函之人員，至遲應於拍賣公告所載投標書最後寄達日、時前五分鐘抵達郵局，並於領取後將投標信函投入本院投標室標匱。

前項領取投標信函至投入標匱之過程，應會同政風人員或院長指定之人全程參與，並由民事執行處指定人員全程錄影存證，錄影時間自領取投標人員離開法院大門開始，至取回投標信函投入本院投標室標匱為止。並應作成書面紀錄，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，再附卷於拍賣卷宗內存參。

上開錄影由民事執行處保存。

除法官或司法事務官通知繼續保存外，民事執行處至少應保存錄影紀錄一個月(自當日起算)，始得除去。

十二、(開標程序之主持)

開標期日，應由法官或司法事務官主持開標程序。

十三、(開標程序之進行)

辦理通訊投標事件之開標程序，與現場投標程序相同，債權人聲明承受者，仍應於拍賣期日終結前到場為之，但投標人之投標則不因不在現場而無效。

開標時，除朗讀各投標人投標姓名、金額外，應向在場之人確認有無投標而未經朗讀姓名者，各股相互間尤應注意有無標單誤繕股別、案號者。

通訊投標開標期日，宜於當日辦理通訊投標之各股均完成開標程序後，再行宣示拍賣程序終結。

十四、(願出之最高價額相同時之處理)

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；若通訊投標人不在場，視為不願增加金額。當場無人增加金額者，由法官或司法事務官抽籤定得標人。

十五、(退還保證金程序)

投標人未得標者，應於開標期日當場憑國民身分證、駕駛執照，或其他政府機關所核發附有照片之身分證明文件正本、交寄投標書之郵局執據及與投標書相符之印章簽章取回。

應取回保證金而未當場取回者，保證金交由會計室入帳處理，通知投標人依規定領取。投標人提出匯款入帳申請書者，並應依其申請辦理匯款轉帳退費。保證金如屬無法入帳之情形者，則另通知領回。如逾期未領回，本院逕自依法辦理清償提存。

辦理通訊投標事件遇有公告停止拍賣之情形者，仍應於開標期日後依第一項、第二項規定退還保證金，投標人不得要求於開標期日期前退還保證金。

十六、(得標人尾款之繳納)

開標時，應點呼得標者確認是否在場，如得標人在場者，告知應於得標後七日內繳足全部價金，並由得標人於筆錄上簽章。

得標人未在場者，應通知得標人於繳款通知送達後七日內繳足全部價金。

書記官應就通訊投標事件拍定情形，公告於司法院不動產法拍專區，得標人並得於知悉得標情形後，不待通知即自行到院繳納全部價金。

十七、(其他配合事項)

民事執行處應備置通訊投標專用投標書(含保證金封存袋)、投標信封，並印製「臺灣花蓮地方法院民事執行處辦理通訊投標要點」，訴訟輔導科或其他櫃台服務人員，遇有詢問投標方式或洽購投標書者，應先請其確認是否係採通訊投標之事件，如係採通訊投標程序者，應告以正確之投標方式，提供前揭通訊投標專用投標書及通訊投標要點。

民事執行處得以網路公告方式，提供通訊投標專用投標書(含保證金封存袋)、投標信封及退還保證金申請書之電子檔，供民眾下載使用。

十八、(規範之修正)

本規範係供作本院民事執行處內部作業準據，得定期檢討本院辦理通訊投標作業實施情形，由民事執行處庭長徵詢司法事務官及相關人員意見後修訂之。

十九、(規範之實施)

本規範經院長核定後實施，修正時亦同。