

臺灣花蓮地方法院辦理不動產通訊投標作業規範修正 對照表

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

修正規定	現行規定	說明
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	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	因應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。為配合相關防疫規範，避免因應買人到院參與拍賣程序，增加群聚、人流移動、接觸感染等風險，爰新增參考事由。

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) <u>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。</u>	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。	
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。	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，不併行現場投標程序。	文字修正。

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。	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。	
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。	九、（開標期日及截標時間） 通訊投標開標期日，為每月第一週星期三下午二時。拍賣公告並應載明投標書最後寄達日、時為開標期日當日下午一時三十分（負責開標作業股依序由廉、明、忠、孝、仁、信股輪流辦理，禮股於派有專股事務官時，排序於信股之後）。	為整體規劃人力調配，律定實施通訊投標之每月進行之次數限制。如各股開標期日為同一日，除各股自行開標外，亦得各股自行協議當次開標期日之專責人員。爰修正本點規定，以符實際。
十、（領取投標信函人員） 法官或司法事務官應於	十、（領取投標信函人員） 開標期日當日，由開標之法官或司法事務官、書記	一、 慮及本院目前政風室編制僅有兩名，為免政風人員之人

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。	官，會同會同本院政風人員負責前往郵局領取投標信函。必要時，並得請法警室指派法警隨行。前項領取人員輪值，科長應於通訊投標期日前一週星期五下班前，告知被排定人員，並以適當之方式通知政風人員於開標期日派員會同。	力安排，影響執行處安排開標期日，爰增列亦得由院長指定之人代替政風人員。 二、開標作業上，容許執行處於人力運用上容許保留彈性空間，故有關事先預定輪值規範應予刪除，以符實際。
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。<u>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</u>	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，由會同前往之政風人員或院長指定之人全程錄影存證，錄影時間自領取投標人員離開法院大門開始，至取回標單投入本院投開標室標匱為止。	一、新增本點第二項、第三項規定。 二、領取過程除全程錄影外，參考法務部行政執行署作法，仍有製作領取紀錄及錄影，以供事後檢視程序是否適法與相關責任釐清，爰依據辦理強制執行事件應行注意事項第47點第4項規定，並按照本院執行實務所需新增規範。 三、為明確規範錄影保存期限，爰增訂本點第二項規定。

<u>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。</u> <u>上開錄影由民事執行處保存。</u> <u>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。</u>		
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。	十二、（開標程序之主持） 開標期日，應由當日輪值辦理通訊投標之法官或司法事務官主持開標程序。	開標作業上，容許執行處於人力運用上容許保留彈性空間，故有關事先預定輪值規範應予刪除，以符實際。
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	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	為因應保證金逾期未領回或因故無法通知（諸如投標人死亡、地址不明等），致保證金可能久置案款，爰明確規範以辦理清償提存方式處理保證金發還。

回。<u>倘仍逾期未領回或無法通知領回者，本院將逕自依法辦理清償提存。</u> 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。	回。 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到場，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。 得標人未到場者，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。	十六、（得標人尾款之繳納） 開標時，應點呼得標者確認是否到場，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。 得標人未到場者，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，於翌日下午五時前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。	司法院不動產法拍專區之系統並非當日即時更新，是以，為避免使當事人產生不必要之誤會，修正為要求承辦股書記官應即將拍定情形公告於司法院不動產法拍專區即可。
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	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	因應執行電子化趨勢，執行處得將相關通訊投標相關資料公告於網路上，俾利民眾檢視及自行下載使用。

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。 <u>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。</u>	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。	
---	---	--