

地方法院民事執行處不動產投標參考要點

(民國 107 年 06 月 12 日修正)

- 一、投標人參與法院強制執行不動產投標，應向法院洽領投標書暨保證金封存袋（如附件一），以便辦理投標有關事宜。其依通訊投標為之者，並應依司法院規定標封之格式載明相關內容（如附件二），再將標封黏貼於信封。
- 二、投標人為自然人者，應提出國民身分證正本或影本；不能提出國民身分證者，應提出相類之身分證明文件正本或影本。投標人為法人者，應提出相當之證明文件影本。
- 三、投標人為未成年人或法人者，應於投標書上載明其法定代理人之姓名（父母為未成年人之法定代理人，除不能行使權利者，應提出相關釋明文件外，父母均應列為法定代理人），並提出法定代理人之證明文件、國民身分證正本或影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。
- 四、投標人委任代理人到場者，代理人應提出具有民事訴訟法第七十條第一項但書及第二項規定特別代理權之委任狀，附於投標書，一併投入標區內，並應提出國民身分證正本或影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。
- 五、數人共同投標時，應分別載明其權利範圍。如未載明，推定為均等。
- 六、願買之不動產，須按照拍賣公告之記載填寫。不動產為數宗者，應分別記明，並將各宗願出之價額及合計總價額詳細載明。
- 七、投標人應將投標書暨保證金封存袋之內容填載明確，且記明執行案號。
- 八、非通訊投標之保證金，應以現金或經金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期支票、匯票或本票繳交執行法院出納室，並將（臨時）收據併附於投標書，投入標區。但以金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期支票、匯票或本票為保證金，得放進保證金封存袋內，不必向法院出納室繳納。
依前項但書提出保證金者，應將袋口密封，並在封口處簽章後，連同投標書投入標區。
- 九、得標者，以保證金抵充價款。
未得標者，由投標人當場領回保證金封存袋。但投標人未到場或係向出納室繳納保證金者，由法院通知領回，或依其聲請逕將保證金匯款至其本人帳戶。保證金票據之受款人為法院者，得由法院在支票背面加蓋「○○地方法院發還落標保證金專用章」，或請落標人逕持該票據至發票銀行註銷受款人。
- 十、投標人所出價額達到拍賣最低價額且標價最高者為得標人。

最高價額相同者，以當場增加之金額最高者為得標人。無人增加價額或當場增加之最高價額相同時，以抽籤決定得標人。

數宗不動產合併拍賣時，投標人未記載每宗之價額或其記載每宗價額之合計數與其記載之總價額不符者，以其所載之總價額為準。

投標人僅記載每宗之價額而漏記總價額者，由法院代為核計其總價額。

數宗不動產合併拍賣時，投標人對於各宗不動產所出價額，均應達拍賣最低價額。如投標人所出總價額高於其他投標人，且達於拍賣最低總價額，但部分不動產所出價額未達拍賣最低價額，而不自行調整者，法院即按總價額及拍賣最低價額比例調整之。

十一、不動產依法有優先承買權人時，待優先承買權人未行使優先承買權確定後，始通知繳足全部價金。

除前項情形外，得標人不待通知即應於得標後七日內繳足全部價金，不得以任何理由要求延長繳款期限。得標人為通訊投標之投標人而於開標時未在场者，應於法院繳款通知送達後七日內繳足全部價金。

得標後，繳納尾款之票據受款人應指定為法院。

逾期未繳納尾款者，所繳納保證金，待再拍賣所得價金與原拍賣價金及因再拍賣所生費用差額確定並扣抵後，仍有餘額時，無息退還其餘額。

十二、拍定後，得標人所繳納之保證金及尾款如依法應發還時，均無息退還。

十三、私法人除符合農業發展條例第三十三條但書之規定外，不得應買或承受該條例第三條第十一款所指之耕地。

十四、外國人應將不動產所在地直轄市或縣（市）政府核准得購買該不動產之證明文件附於投標書。

十五、拍賣標的為原住民保留地，投標人應將原住民之證明文件附於投標書。

十六、投標人應注意拍賣不動產之規約、分管情形，及是否有積欠公共基金、管理費、水費、電費、瓦斯費、工程受益費、重劃工程費、差額地價或其他稅捐、費用。得標後應自行處理相關事務，不得以任何理由要求法院處理。

十七、投標人對於投標、開標或未得標領回保證金等執行程序，如有異議，應當場提出。

十八、有下列情形之一者，應認為投標無效。但第六款、第二十款至第二十二款情形，於執行法官或司法事務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：

（一）投標時間截止後之投標。

- (二) 開標前業已公告停止拍賣程序或由主持開標之法官或司法事務官宣告停止拍賣程序。
- (三) 投標書未投入法院指定之標匳。
- (四) 除執行分割共有物變賣判決之拍賣外，投標人為該拍賣標的之所有人。
- (五) 投標人為未繳足價金而再拍賣之前拍定人或承受人。
- (六) 不動產拍賣公告載明投標人應提出第二點至第四點所示證明（釋明）文件及委任狀，而投標人未提出。
- (七) 投標人為未成年人，未由其法定代理人代理投標。
- (八) 代理人無第四點所定之特別代理權。
- (九) 以新臺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。
- (十) 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。
- (十一) 投標書記載缺漏或字跡潦草、模糊，致無法辨識。
- (十二) 投標書既未簽名亦未蓋章。
- (十三) 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。
- (十四) 投標人提出之保證金票據已記載法院以外之受款人，該受款人未依票據法規定連續背書。
- (十五) 投標人提出之保證金票據為禁止背書轉讓之票據，其受款人為法院以外之人。
- (十六) 非通訊投標，未依第八點第一項前段規定併附保證金（臨時）收據，亦未將保證金封存袋連同投標書投入標匳。
- (十七) 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。
- (十八) 投標書載明得標之不動產指定登記予投標人以外之人。
- (十九) 投標書附加投標之條件。
- (二十) 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。
- (二十一) 投標人為外國人，未將不動產所在地直轄市或縣（市）政府核准得購買該不動產之證明文件附於投標書。
- (二十二) 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。
- (二十三) 通訊投標未依司法院規定格式黏貼標封，並載明開標日、時及案號。
- (二十四) 通訊投標之投標書，未於指定期間或逾期寄達指定之地址或郵局信箱。

(二十五) 通訊投標，未依辦理強制執行事件應行注意事項第四十七點第三款但書規定繳納保證金。

(二十六) 其他符合拍賣公告特別記載投標無效之情形。

十九、本投標參考要點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。

二十、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。

二十一、投標以通訊投標方式為之者，投標人、其法定代理人或代理人應將第二點至第四點所定應提出之文件影本附於投標書，一併寄達拍賣公告指定之地址或郵局信箱。