

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

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。

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。

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。

分署應向鄰近郵局承租通訊投標專用信箱。

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。

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。

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。

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。

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：

(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。

(二)投標書最後寄達之時間為開標期日前一日。

(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。

(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。

(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。

- (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。
- (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回、變更。
- (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。
- (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。

六、通訊投標信函之領取及投入標匱之程序如下：

- (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。
- (二)前款領取之投標信函，於投入分署所設之標匱前，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。
- (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匱內，並於投入前公開表明係踐行通訊投標程序。
- (四)領取通訊投標信函及投入分署所設標匱之過程，應由政風人員(二類分署為兼辦政風事務之人員)或分署長指定之人全程錄音、錄影存證。

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。

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。

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。

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。

十、通訊投標有下列情形之一者，投標無效：

（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。

（二）投標書未於指定期間或逾期寄達指定之郵局信箱者。

（三）其他符合法規及拍賣公告特別記載投標無效之情形。

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。

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。