

臺灣彰化地方法院民事執行處不動產投標須知

109.08.19 修訂

111.08.03 修訂

投標規定

- 一、 投標人參與本院強制執行不動產投標，應向本院聯合服務中心購買投標書暨保證金封存袋，以便辦理投標有關事宜。
- 二、 投標人為自然人者，應於投標書上記載其姓名及由投標人簽名或蓋章，並提出國民身分證或其他相類之身分證明文件（須有照片可供核對人別）正本或影本。
- 三、 投標人為未成年人者，應於投標書上載明未成年人、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），及由未成年人、法定代理人簽名或蓋章，並提出法定代理人之資格證明文件（例如：未成年人之最新戶籍謄本正本，記事欄不得省略），及未成年人、法定代理人之國民身分證或其他相類之身分證明文件（須有照片可供核對人別）正本或影本。
- 四、 投標人為法人者，應於投標書上載明法人名稱及其法定代理人或代表人之姓名，蓋用法人印文及由法定代理人或代表人簽名或蓋章，並提出法定代理人或代表人之資格證明文件（例如：法人之最新登記資料），及法定代理人或代表人之國民身分證或

- 其他相類之身分證明（須有照片可供核對人別）文件正本或影本。
- 五、 投標人委任代理人投標者，代理人應於投標書上載明投標人姓名及由代理人簽名或蓋章，並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，及提出本人與代理人之國民身分證或其他相類之身分證明文件（須有照片可供核對人別）正本或影本。
- 六、 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。
- 七、 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，應分別記載，並將各宗願出之價額及合計總價額詳細載明。
- 八、 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。
- 九、 投標人應將下列應買資格之證明文件附於投標書，一併投入標區內：
- （一）拍賣標的為原住民保留地者，投標人具原住民身分之證明文件。
- （二）拍賣標的為耕地者，投標之私法人經行政院農業委員會依農業

發展條例第三十四條第二項規定許可之證明文件。

(三) 拍賣標的為興建中農舍或興建完成之農舍者，投標人之下列證明文件：(1) 稅捐稽徵單位開具投標人最近一年度房屋財產歸戶查詢清單。(2) 投標人最近一年度房屋財產歸戶查詢清單所載之全部房屋使用執照影本。(3) 投標人切結無自用農舍文件。

(四) 拍賣標的為科技部中區科學工業園區內私有廠房者，投標人經科學園區管理局核發具有經核准設立之園區事業及研究機構資格之證明文件。

(五) 投標人為外國人者，經不動產所在地縣(市)政府核准得購買該不動產之證明文件。

(六) 拍賣標的為土地法第十七條第一項所列各款以外之土地者，投標之大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，經內政部許可之證明文件。

十、保證金在新臺幣(下同)三萬元以內者，得以千元以上紙鈔置入保證金封存袋內。超過三萬元者，應以經金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期支票、匯票或本票為保證金，置入保證金封存袋內，不必向本院出納室繳納。

投標人提出之保證金票據若記載本院以外之受款人，應依票據

規定連續背書。

十一、投標人保證金放進保證金封存袋後，應將袋口密封，並在封口處簽章後，連同投標書投入標匱。

得標者，即以保證金抵充價款。

未得標者，由投標人當場領回；未於當場領回者，由本院通知領回。保證金票據之受款人為本院者，得由本院在支票背面加蓋「臺灣彰化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。

十二、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。拍賣期日終結後，不得再聲明異議。

十三、有下列情形之一者，應認為投標無效。但第六款、第二十款至廿二款情形，於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司法事務官宣告停止拍賣程序。

(三) 投標書未投入法院之標匱。

(四) 除執行變賣繼承財產或分割共有物變賣判決之拍賣外，投標人為該投標標的之所有人。

- (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不動產投標規定第二點、第三點、第四點、第五點、第九點所示證明文件及委任狀，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) 代理人無不動產投標規定第五點之特別代理權。
- (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) 投標人未依不動產投標規定第十點規定，將保證金封存袋連

同投標書投入標匱。

(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，私法人投標而未將主管機關許可之證明文件附於投標書。

(廿一) 投標人為外國人，未將不動產所在地縣(市)政府核准得購買該不動產之證明文件附於投標書。

(廿二) 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。

(廿三) 通訊投標未依司法院格式黏貼標封，並載明開標日、時及案號。

(廿四) 通訊投標之投標書，未於指定期間或逾期寄達指定之地址。

(廿五) 通訊投標，未依通訊投標規定第四點第五款規定繳納保證金，或提出之保證金未達拍賣公告記載之保證金數額。

(廿六) 其他符合拍賣公告特別記載投標無效之情形。

得標規定

一、以投標價額達到拍賣最低價額且標價最高者為得標人。

- 二、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價額相同者，由法院當場以抽籤決定得標人。
- 三、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。
- 四、投標人僅記載每宗之價額而漏記總價額者，由本院代為核計其總價額。
- 五、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，本院即按總價額及拍賣最低價額比例調整之。

得標人交付價金之期限

- 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。
- 二、除前點情形外，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。
- 三、對優先承買權有爭執而提起確認優先承買權存否訴訟者，應毋待執行法院通知，即於拍賣標的核發權利移轉證書前，向執行股為起訴之證明。

- 四、對優先承買權有爭執者為前項起訴之證明時，除拍定人之保證金外，均暫緩繳納。已繳納之價金，除拍定人之保證金外，本院得通知繳款人暫行領回，俟該訴訟判決確定、終結情形，再限期通知繳足全部價金，始核發權利移轉證書。
- 五、拍定人逾期未繳足全部價金者，原拍定當然失效，將另定期日再拍賣，再拍賣所得之價金如低於原拍賣之價金及費用時，原得標人應負賠償差額之責任。
- 六、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。依第四點暫行領回已繳納之價金者，亦同。
- 七、得標後，繳納尾款之票據受款人應指定為本院。

通訊投標

- 一、有下列情形之一者，宜採通訊投標：
 - (一) 有圍標之虞。
 - (二) 法院因債權人或債務人聲請認為適當或其他必要情形。
- 二、公告不動產投標採通訊投標者，該不動產投標應以通訊投標方式為之。通訊投標得與現場投標並行，採此方式投標，投標人得擇一標方式辦理投標。
- 三、各不動產拍賣案件，可否通訊投標，請詳閱拍賣公告。
- 四、通訊投標依下列方式：

- (一) 投標人應向本院聯合服務中心購買綠色紙印製之通訊投標書暨保證金封存袋、標封等，依司法院規定之格式填寫相關內容，再將標封黏貼於牛皮紙信封封面上（內含投標書暨保證金封存袋及相關證明文件）掛號郵寄至指定地址。
- (二) 投標書應於最後寄達之日、時，寄達指定之地址。
- (三) 投標書寄達後，不得撤回或變更投標之意思表示。
- (四) 投標人、其法定代理人或代理人應將公告記載應檢附之文件附於投標書內，一併寄達指定之地址。
- (五) 通訊投標保證金票據，應依規定放進保證金封存袋後連同投標書寄達指定之地址。提出之保證金票據若記載法院以外之受款人，應依票據法規定連續背書。

五、通訊投標之開標，應以公開方式為之，於開標前由書記官會同政風人員將投標信函投入標匱。通訊投標之投標人或代理人於開標時，得不在場，惟不在場者，喪失依本須知不動產投標規定第十二點但書得為補正及得標規定第二點當場增加價額之權利。

六、通訊投標人得標且開標時在場者，除有優先承買權人，應另行通知外，應不待通知即應於得標後七日內繳足全部價金；開標時不在場者，應於法院繳款通知送達後七日內繳足全部價金。

七、通訊投標人未得標且開標時在場者，其保證金由投標人當場領

回；未到場者，其保證金由法院另行通知領款或依投標人所載之資料匯款至投標人本人帳戶。

其他事項

- 一、 鑑定照片僅供參考，投標人應自行前往查看拍賣不動產現況。
- 二、 拍定人就拍賣物無物之瑕疵擔保請求權。
- 三、 價金不足以繳納土地增值稅者，買受人應自行負擔，始可取得權利移轉證書辦理移轉登記。
- 四、 依工程受益費徵收條例第六條第三項後段規定，查封受益範圍內之土地及其改良物拍賣後，應先繳清其全部工程受益費，始得辦理移轉登記。投標人應注意查明拍賣之不動產，有無未繳清之工程受益費。於辦理移轉登記時，應依工程受益費徵收條例自行處理工程受益費之繳清事宜。
- 五、 依平均地權條例第六十條之一、農地重劃條例第三十六條、農村社區土地重劃條例第二十八條規定，重劃分配之土地，重劃工程費用、差額地價未繳清前，不得移轉。但買受人承諾繳納者，不在此限。
- 六、 拍賣之不動產如係公寓大廈，依公寓大廈管理條例第二十四條第一項規定，區分所有權人之繼受人應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼

受後遵守原區分所有權人依該條例或規約所定之一切權利義務事項。

- 七、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。
- 八、拍賣之建築物如因未辦理建築物所有權第一次登記，於拍定後仍不能逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記。
- 九、拍賣之建物含增建者，拍定後債權人、債務人、拍定人或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷拍定。又有無占用鄰地，應買人應自行查明解決，本院不代為處理。
- 十、拍賣之土地查封時未鑑界，拍定後債權人、債務人、拍定人或其他關係人均不得以現況與拍賣公告記載不符請求撤銷拍定。確切土地位置及占用關係，應買人應自行查明解決，本院不代為處理。
- 十一、拍賣之土地如係土壤、地下水污染控制場址者，主管機關將依土壤及地下水污染整治法第十一條、第十四條之規定限制開發行為，如係土壤、地下水污染整治場址者，除得依前揭法規限制開發外，另將依同法第十五條禁止處分，相關場址資訊得

至土壤及地下水污染整治網之「列管場址查詢」查閱（網址：
<https://sgw.epa.gov.tw/public/>）。

- 十二、 公共設施保留地，如經變更為非公共設施保留地後，再移轉時，應依土地稅法第三十九條第二項之規定計算漲價數額，課徵土地增值稅，應買人應自行了解。
- 十三、 拍賣建物坐落科技部中部科學工業園區者，拍定人經取得廠房及有關建築物之所有權，應依科學園區相關法令規定使用，並與管理局簽訂土地租約，請應買人注意。
- 十四、 得標人為合夥者，債權人、債務人、拍定人或其他關係人均不得以不能逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記為合夥所有，聲請撤銷拍定。
- 十五、 本投標須知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。
- 十六、 不動產拍賣公告與其附表所載拍賣條件不符者，以該附表之記載為準。
- 十七、 不動產拍賣，除本須知另有規定外，適用地方法院民事執行處不動產投標參考要點之規定。
- 十八、 本須知經院長核定後實施；修正時亦同。