

## 地方法院民事執行處不動產投標參考要點

- 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），以便辦理投標有關事宜。
- 二、投標人為自然人者，應攜帶國民身分證正本及印章；未領取國民身分證者，應提出相類之身分證明文件正本。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、國民身分證正本及印章。
- 四、投標人委任代理人到場者，應提出委任狀，並附於投標書後，一併投入標匱內。代理人為自然人者，應攜帶國民身分證正本及印章，並應具有民事訴訟法第七十條第一項但書及第二項規定之特別代理權。
- 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、投標人宜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、保證金應以經金融主管機關核准之金融業者為發票人之支票、匯票或本票，放進保證金封存袋內，不必向法院出納室繳納。
- 九、投標人將保證金放進保證金封存袋後，宜將袋口密封，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。  
保證金票據受款人為法院者，未得標時，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。

### 一〇、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最高價額相同時，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，由法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，法院即按總價額及拍賣最低價額比例調整之。

一一、得標人交付價金之期限及方式

- (一) 不動產依法有優先承買權人時，待優先承買權人放棄承買確定後，另行通知繳交。
- (二) 除前款情形外，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) 得標後，繳納尾款之票據收款人應指定為法院。

一二、拍定後，如依法准由優先承買權人優先承買或撤銷拍定程序時，得標人所繳納之保證金及尾款均無息退還。

一三、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。

一四、投標人應注意查明拍賣之不動產是否有積欠大樓管理費、水費、電費、瓦斯費、未繳清之工程受益費或其他稅捐、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。

一五、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。

一六、有下列情形之一者，應認為投標無效：

- (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宣告停止拍賣程序。
- (三) 投標書未投入法院指定之標匱。
- (四) 投標人為該拍賣標的之所有人，但執行分割共有物變賣判決之拍賣，不在此限。
- (五) 投標人為未繳足價金而再拍賣之前拍定人或承受人。
- (六) 於主持開標之法官宣示該不動產開標程序終結前，未提出第二、三、四點所示投標人、代理人之身分證件。
- (七) 投標人為未成年人，未由其法定代理人代理投標，或未於投標書上記載其法定代理人姓名。

- (八) 投標人為法人，僅記載法人名稱、事務所，而未於投標書上記載其法定代理人之姓名。
  - (九) 委由他人代理投標，未將委任狀附於投標書。
  - (一〇) 代理人無第四點所示之特別代理權。
  - (一一) 以新台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。
  - (一二) 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。
  - (一三) 投標書記載之字跡潦草或模糊，致無法辨識。
  - (一四) 投標書既未簽名亦未蓋章。
  - (一五) 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。
  - (一六) 投標人提出之保證金票據已記載法院以外之受款人，但該受款人未依票據法規定連續背書。
  - (一七) 投標人提出之保證金票據為禁止背書轉讓之票據，但受款人為法院以外之人。
  - (一八) 未將保證金封存袋附於投標書。
  - (一九) 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。
  - (二〇) 投標書載明得標之不動產指定登記予投標人以外之人。
  - (二一) 投標書附加投標之條件。
  - (二二) 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。
  - (二三) 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資格證明附於投標書。
  - (二四) 拍賣標的為原住民保留地，而投標人非原住民。
  - (二五) 其他符合拍賣公告特別記載投標無效之情形。
- 一七、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。
- 一八、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。