

南投縣政府代為標售 102 年度第 1 批地籍清理(第 14 類及第 8 類)未能釐清權屬土地第 1 次標售投標須知

一、本批代為標售土地之標示、面積、土地使用情形、他項權利設定、訂定耕地三七五租約、使用分區或編定使用地情形、標售底價及保證金金額詳如標售公告。

二、標售標的由投標人自行前往現場查勘；另有關代為標售土地之最新土地使用管制情形及地籍資料，請自行向都市計畫、鄉（鎮、市）公所、地政等相關機關查詢，如有任何變動，應依該主管業務機關最新內容為準。

三、受理投標期間及開標時間

（一）受理投標期間：自民國 102 年 11 月 26 日起至標售公告所定開啟信箱時止。

（二）開標時間：於民國 102 年 12 月 25 日上午 9 時 30 分準時於本府地政處 134 會議室開標，惟當天如因颱風或其他突發事故而經相關單位宣布停止上班，則順延至恢復上班第 1 個上午 9 時 30 分同地點開標，且不另行公告。

四、投標資格及限制：

（一）依法得在中華民國領土內取得土地及建物之公、私法人及自然人，均得參加投標。

（二）外國人參加投標，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制；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參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條及相關規定之限制。

（三）標售土地為農業發展條例第 3 條第 1 項第 11 款所規定之耕地，得參與投標之私法人必須為該條例第 34 條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者。

五、投標書件：

有意投標者，請於標售公告之日起至開標前 1 日辦公時間，向本府地政處地籍科（地址：南投市中興路 660 號）免費領取，或檢附 B4 信封繕寫收件人詳細地址及貼足回郵(50 元)索取，申請人應自行斟酌郵寄時間，如因函索寄送致延誤投標者，概不負責。

六、保證金之繳納：

投標人繳納之保證金應以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部或臺灣郵政股份有限公司之劃線支票（指所列金融機構為發票人及付款人之劃線支票）或保付支票，或臺灣郵政股份有限公司之匯票繳納。票據受款人為「南投縣政府」。

七、投標方式與手續：

（一）以郵遞投標為限。

（二）投標人應將填具之投標單，連同保證金票據及應附證明文件妥為密封，

以掛號函件於標售公告所定開啟信箱前寄達南投郵局第 98 號信箱，逾信箱開啟時間寄達者，不予受理，原件退還。

(三) 投標人應填具投標單，並依下列事項辦理。

1. 投標單內必須載明標號、標的、投標金額及承諾事項；所載投標金額，應用中文大寫（不得使用鉛筆）。
2. 自然人應註明國民身分證統一編號、姓名、住址、出生年月日及電話號碼，無國民身分證統一編號者，應註明護照號碼或居留證統一證號；並由投標人簽章及檢附身分證明文件影本。
3. 法人應註明法人名稱、法人登記證字號或公司統一編號、代表人姓名、地址及電話號碼，並加蓋法人及代表人印章及檢附身分證明文件影本。
4. 投標人如為未成年人、受輔助宣告或受監護宣告之人者，應依民法相關規定辦理，並另行檢附法定代理人或輔助人之身分證明文件。
5. 外國人、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，應於投標時提出主管機關核准購買土地或建物之證明文件。

(四) 每一投標單以填具一標號為限，投標信封應填明所投標號、投標人姓名、電話及住址，並以內裝一投標單為限。

(五) 投標函件一經寄達指定之郵政信箱，不得以任何理由要求撤回；得標後僅得以投標人為得標土地或建物之登記名義人。

八、共同投標：

(一) 2 人以上共同投 1 標時，應在投標單上註明應有部分，否則即視為應有部分均等；並指定 1 人為共同送達代收人，代表共同投標人收受繳款通知等連繫事宜，未指定者，以標單之第 1 人為共同送達代收人，投標人不得異議。

(二) 共同投標人眾多者，應另填附共同投標人名冊，粘貼於投標單後頁，於騎縫處加蓋共同投標人印章。

九、參觀開標：

參觀開標人應攜帶本人身分證明文件進入開標場所。

十、開標決標：

(一) 開標：由標售機關派員會同監標人員前往郵局開啟信箱，取回投標函件，於開標時當眾點明拆封，及逐標公佈所有投標人及其投標金額，並就各標號最高標價及次高標價進行審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查。

(二) 有下列情事之一者，投標無效：

1. 投標人資格不符合本須知規定者。
2. 投標方式與手續不符合本須知規定者。
3. 投標單及保證金票據，二者缺其一者。
4. 保證金金額不足或其票據不符本須知規定者。
5. 投標單之格式與標售機關規定之格式不符者。

6. 投標金額未以中文大寫書寫、或經塗改挖補、或未達標售土地及建物總底價者。
7. 投標單除投標金額以外所填欄位內容經認定無法辨識，或經塗改未認章，或雖經認章而無法辨識，或印章與姓名不符或投標人漏未簽章者。
8. 投標單之投標人姓名、統一編號缺漏或與所附文件不符。
9. 投標信封所填標號與投標單所填標號不符、未填標號、或標號塗改挖補者。
10. 投標單所填標號及土地建物標示與標售公告所附清冊之標號及土地建物標示不符者。
11. 其他事項經監標人認為於法不合者。

前項各點，如於決標後始發現者，仍應無效，除退還已繳納之保證金或土地價款外，另重新標售，得標人不得異議。

（三）決標：

有效投標單之投標總金額最高者為得標人；投標總金額相同時，以抽籤決定得標人及次得標人；次高標價之投標人有相同情形者，比照辦理。

十一、保證金之處理：

（一）發還保證金：

投標人所繳保證金，除保留得標人保證金以抵繳其部分價款外，其餘均於開標後，由投標人持憑國民身分證、與投標單內相同之簽章，無息領回，保證金未當場領回者，本府得依公文處理程序發還。委託他人代領或法人指派人員領回時，應出具委託書（簽章應與投標單相同），受託人並應攜帶國民身分證、印章。兩人共同投標時，得出具委託書（簽章應與投標單相同）委託其中一人代表領回。

（二）不予發還保證金：有下列情事之一者，其所繳保證金不予發還。

1. 投標人放棄得標者。
2. 未按得標規定期限繳清（納）價款。
3. 依投標單所填投標人地址寄送通知書無法送達，或因故無人收受，經郵局退回，視為自願放棄得標權利。
4. 得標人申請抵押貸款繳納價款，未依本須知第十二點規定繳清（納）價款者。

十二、繳款方式：

得標人或次得標人得標後應繳納之價款，應自接到標售機關繳款通知日起 40 日內至指定經收銀行一次繳清，或依本須知第十三點規定申辦貸款，繳納標價；得標人或次得標人均未於期限內繳清價款，由標售機關通知次高標價投標人按最高標價承購，並依上開方式繳款，如次高標價投標人不願承購者，由標售機關另依規定辦理第 2 次標售。

十三、申辦貸款：

得標人如需以標得之土地或建物向金融機構（以下簡稱貸款銀行）辦理抵押貸款繳納標價者，應於接獲得標通知之次日（如逢星期六、日或國定假日順延至次日）起 10 日內辦理。

十四、點交及核發產權移轉證書：

- （一）標售之土地及建物一律按現狀辦理書面點交，其地上物及一切應辦手續，概由得標人自理，標售機關不負任何責任。
- （二）得標人於繳清全部價款（申請核貸者依本須知第十三點辦理）30 日內，由標售機關發給產權移轉證明書並書面點交予得標人，其於取得該證明書之次日起 30 日內，須依土地法第 72 條、73 條規定向土地所在地政事務所辦理土地及建物所有權移轉登記。
- （三）標售後應繳之產權移轉費用（印花稅票、登記規費）及逾期申請登記衍生之登記罰鍰概由得標人負擔，並自標售機關產權移轉證明書填發日次月起由得標人負擔標售土地及建物之稅賦（地價稅及工程受益費等）。

十五、土地面積增減找補原則：

公告標售土地面積如與實際土地面積不符，得標人得於辦竣所有權移轉登記 6 個月內，向登記機關申請複丈或檢附相關證明文件，並就更正後增減面積計算差額地價辦理多退少補，逾期不予受理；申請複丈相關費用由得標人自負。

十六、優先購買權之主張及處理：

- （一）優先購買權人及優先順序如下：
 - 1. 地上權人、典權人、永佃權人（順序，以登記之先後定之）。
 - 2. 基地或耕地承租人。
 - 3. 共有土地之他共有人；得標人同為共有人，他共有人無優先購買權之主張。
 - 4. 地籍清理條例施行前已占有達 10 年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。
- （二）主張優先購買標售土地者，應以同一條件為之，並於決標後 10 日內，預繳相當於保證金之價款，檢附下列文件，以書面向標售機關為承買之意思表示，逾期視為放棄優先購買權：
 - 1. 身分證明文件。
 - 2. 符合地籍清理條例第 12 條第 1 項得主張優先購買權之證明文件。
 - 3. 申請人為土地占有人者，應提出占有土地四鄰之證明或其他足資證明於本條例施行前已占有達 10 年以上，至標售時仍繼續占有事實之文件。占有期間以現占有之占有期間計；其為繼承或繼受占有者，占有之期間得合併計算。占有土地四鄰之證明人於占有人占有之始至標售時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有人或房屋居住者，且於占有人占有之始已具有行為能力為限。
 - 4. 其他經中央地政機關規定之證明文件。

- (三) 同一順序優先購買權人有 2 人以上申請優先購買時，由標售機關通知申請人先行協議，並於接到通知之日起 10 日內提出全體申請人購買權利範圍協議書；無法達成協議者，由標售機關依下列原則計算其優先購買權利範圍及應繳價款：
1. 本點第一款第一目至第三目規定之優先購買權人，按各申請人土地權利面積與全體申請人土地權利總面積之比例計算。
 2. 本點第一款第四目規定之優先購買權人，按各申請人占有土地面積與全體申請人占有土地總面積之比例計算。
- (四) 依前款計算之優先購買權利範圍及應繳價款，部分優先購買權人拒絕接受者，其優先購買權利範圍由標售機關按其餘優先購買權人之土地權利面積比例併入計算。
- (五) 依地籍清理條例第 13 條規定以公告代替對優先購買權人之通知，決標後之決標金額將揭示於本府公告（布）欄及網站 10 日，符合規定之優先購買人未於決標後 10 日內預繳相當於保證金之價款，並檢附身分證明等相關文件，以書面向標售機關為承買之意思表示者，視為放棄優先購買權，由標售機關通知得標人依第十二點規定辦理繳款。
- (六) 優先購買權人應自接到標售機關繳款通知日起 40 日內至指定經收銀行一次繳清餘款；如有本須知第十一點第二款規定情形者，已繳納之價款不予發還。
- (七) 優先購買權之資格及條件之申請，經標售機關審定不符者，由標售機關通知優先購買權之申請者憑國民身分證及申請書相同之簽章無息領回保證金。委託他人代領或法人指派人員領回時，應出具委託書（簽章應與申請書相同），受託人並應攜帶國民身分證、印章。保證金逾期未領回者，標售機關得依公文處理程序發還。
- 十六、經標售機關審定核符優先購買權人相關規定及通知繳清價款者，應已確認優先購買權人依相同條件承買，標售機關即應通知得標人無息領回已繳納之保證金。優先購買權人未依規定期繳款，由標售機關通知得標人依第十二點規定辦理繳款。
- 十七、停止或暫緩標售：
- 開標前有地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 18 條停止標售及第 19 條暫緩標售規定等情形，由主持人於開標當場宣佈停止開標，標封原件退還，投標人不得異議。
- 十八、標售公告，視為要約之引誘，但對出價最高之投標人，除別有保留外，應視為要約。
- 十九、本投標須知未列事項，悉依「地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法」相關規定辦理。