

## 南投縣政府代為標售祭祀公業未能釐清權屬土地及建物投標須知

- 一、南投縣政府(以下簡稱本府)代為標售土地及建物之標示、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、標售標的一律以現況標售，其實際被使用、占用情形由投標人自行前往現場查勘；另有關代為標售土地及建物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)、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：如標售公告。
  - (二) 開標時間：如標售公告。
- 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所研究機構經取得許可者。
- 五、投標書件：

有意投標者，請至本府民政處網站 (<http://www.nantou.gov.tw>) 下載投標單、投標信封及投標須知，或於標售公告之日起至開標前 1 日辦公時間，向本府民政處宗教禮俗科(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且貼足回郵(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：

投標人應按標售公告各標號之保證金金額，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、漁會信用部或中華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，或中華郵政股份有限公司之匯票繳納。票據受款人應為「南投縣政府」。
- 七、投標方式與手續：

- (一) 以郵遞投標為限，親送本府者恕不受理。
- (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 99 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，黏貼於投標單後頁，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：

1. 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。
2. 數筆土地或建物合併為同一標號標售時，投標人未記明各筆土地、建物投標金額或其記載各筆投標金額之合計數與其記載之總投標金額不符者，以其所載之總投標金額為準。
3. 投標人僅記載每筆土地、建物投標金額而漏記總投標金額者，由本府代為核計其總投標金額。

4. 數筆土地、建物合併為同一標號標售時，投標人對各筆土地、建物之投標金額，均應達標售底價，如投標人之總投標金額高於其他投標人，且達於標售總底價，但部分不動產之投標金額未達標售底價，而不自行調整者，由本府按總投標金額及標售底價價額比例調整之。

#### 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，應自接到本府繳款通知日起 30 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、建物一律按現狀辦理標售及書面點交，其土地(含地上、地下)及建物實際情形，與一切應辦手續，概由得標人自理，標售機關不負任何瑕疵擔保責任。
- (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 條及第 73 條規定向土地所在地政事務所辦理不動產所有權移轉登記；其需費用(如印花稅、登記規費或逾期申請登記衍生之登記罰鍰等)概由得標人負擔。
- (三) 標售土地或建物，除其應繳納之土地增值稅及產權移轉證明書填發日當月(含當月)前應繳納之地價稅與房屋稅，由標售機關自標售價金代為扣繳外，其餘稅費(如契稅、工程受益費、重劃工程費用、差額地價、產權移轉證明書填發日次月起之地價稅、房屋稅等)，概由得標人負擔。

#### 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. 祭祀公業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) 決標後之決標金額將揭示於本府公告(布)欄及本府民政處網站 10 日，符合規定之優先購買人應於決標後 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，以書面向本府申請承買。
- (三) 前款檢附之文件如經本府審查應予補正者，其申請人應於接到本府通知之翌日起 10 日內補正；又依該文件本府仍無法認定時，應通知其限期向法院起確認之訴。
- (四) 有下列情形時，視為放棄優先購買權：
  1. 未依第一款規定於期限內以書面申請者。

2. 未依第二款規定於期限內補正或完全補正者。
  3. 未依第二款規定於期限內循司法途徑處理者。
- (五) 優先購買權人應自接到標售機關繳款通知日起 30 日內至指定經收銀行一次繳清餘款，或依本須知第十三點規定申辦貸款，繳納標價；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。
- (六) 有效最高標價投標人如不服標售機關對優先購買權人資格之審查結果，應於接到標售機關通知申請無息發還保證金之日起 10 日內，就優先購買權人主張優先購買權之存否循民事訴訟程序訴請法院審理，並同時將訴請法院審理之訴狀繕本(須有法院受理案件之收狀章戳)送本府。俟該確認判決之訴判決確定後，再由勝訴之一方檢具相關證明文件通知本府辦理後續價款繳納及發給產權移轉證明書事宜。
- (七) 前款主張優先購買權人倘已繳足價金，標售機關得通知其申請無息領回決標價款扣除保證金之價款。

十七、標售之土地如訂有三七五租約，依民法第 425 條：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」及耕地三七五減租條例第 25 條：「在耕地租期屆滿前，出租人縱將其所有權讓與第三人，其租佃契約對於受讓受典人仍繼續有效，受讓受典人應會同原承租人申請為租約變更之登記。」規定。無論是否經標售後承租人放棄優先承買權，致得標人取得所有權，抑或未經標售經登記為國有，該三七五租約仍繼續存在，所不同者，登記為國有時，該租約之管理，變更為國有財產署經營之公地租約，而非鄉鎮市公所管理之私有耕地三七五租約，故有意投標者宜審慎評估。

十八、停止或暫緩標售：

開標前有祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法第 21 條停止標售、第 22 條暫緩標售或其他特殊原因致情況變動等情形時，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。

十九、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。

二十、本投標須知未列事項，悉依「祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法」相關規定辦理。

二十一、其他事項詳見標售公告。

南投縣政府代為標售祭祀公業未能釐清權屬土地及建物投標單

標		號		第 _____ - _____ 標	
投標人 (法人請填 填法人姓名 及代理人姓名)	(1) 姓名		(2) 簽章 (法人請蓋法人 及代表人印章)	(3) 出生年月日	年 月 日
	(4) 身分證統一編號 (法人登記字號)		(5) 聯絡電話及住址	電話：	住址：
代理人 (無代理人免填)	(6) 姓名		(7) 簽章	(8) 出生年月日	年 月 日
	(9) 身分證統一編號		(10) 聯絡電話及住址	電話：	住址：
(11) 指定或共同送達代收人			(12) 共同投標者各人應有部分		
(13) 標號標的				(14) 各標的投標金額	
土地	南投縣	鄉鎮市區	段	小段	地號
				新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整 萬 仟 佰 拾 元整	
(15) 總投標金額	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整 (總投標金額請以中文：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫，無需填寫處應以「零」代入或以「橫線」劃除，如有塗改請認章)				
(16) 承諾事項	本人願出上開金額承購上列標的物，一切悉願依照標售公告及投標須知辦理。如有代理人，則同意委託代理人辦理前揭土地(建物)標購及繳款、領證、退款、領回保證金支票等一切事宜。				
(17) 附件	附保證金新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整之票據乙紙 發票人： 票號：				
(18) 領回保證金票據簽章	領回日期： 年 月 日				

備註：一、共同投標人如無法於標單內填載時，應另附共同投標人名冊，並詳列(1)(2)(3)(4)(5)各欄身分資料，加蓋印章，並註明各人應有部分之比例。  
二、以上各欄除(11)(12)欄無二人以上共同投標時及(6)(7)(8)(9)(10)無代理人時免填外，均請詳細確實填列，否則以無效標處理。

南投縣政府代為標售祭祀公業未能釐清權屬土地或建物投標專用信封(南投縣政府宗教禮俗科)

郵遞區號：

寄件人：

地址：

電話：

投標標號：\_\_\_\_-\_\_\_\_號(\*請依照公告清冊標號填入)

受理投標期間：自 115 年 8 月 4 日起至 115 年 8 月 18 日上午 9 時開啟信箱時止  
，逾期寄達者不予受理

開標時間：115 年 8 月 18 日上午 10 時正

# 南投郵局第 99 號信箱

註：請依下列順序裝入信封

1. 保證金票據
2. 投標單
3. 身分證明文件影本\_\_\_\_份

\*填寫完畢後，請將本頁黏貼於

自行準備之信封上