

臺中市政府代為標售 101 年度第 1 批地籍清理未能釐清權屬土地

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、標售標的一律按現狀標售，由投標人自行前往現場查勘，得否建築使用，應請自行依建築法規評估；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、建築管理、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 101 年 6 月 25 日起至 101 年 7 月 9 日上午 9 時 30 分開啟信箱時止。

(二) 開標時間及地點：於民國 101 年 7 月 9 日(星期一)上午 10 時整準時假本市中山地政大樓 4 樓視聽會議室(臺中市西區三民路一段 158 號 4 樓)當眾開標，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一個上午 10 時整同地點開標，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，請至本府地政局網站（網址：<http://www.land.taichung.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一日辦公時間，向本府

地政局地籍科（地址：臺中市西區三民路一段 158 號 7 樓）免費領取，或繕附收件人之 B4 規格信封書明詳細地址且貼足回郵郵票函索(請自行考量郵寄作業時間，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之各標號之保證金額繳納保證金。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開立之劃線支票（指以上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「臺中市政府地政局」。

七、投標方式與手續：

(一) 以掛號郵遞投標為限，親送者恕不受理。

(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臺中郵局第 83 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），並不得低於標售總底價。
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、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法人登記證明文件及其代表人身分證明文件影本。
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、輔助人或監護人之身分證明文件。
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：

參觀開標人應遵守會場秩序。

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，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. 投標之掛號函件未封口或封口破損可疑，足以影響開標及決標者。
6. 投標單之格式與標售機關規定之格式不符者。
7. 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。
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。
10. 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，

未於投標時檢附主管機關核准購買土地或建物之證明文件。

11.其他事項經監標人認為於法不合者。

(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.土地、建物或數筆土地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，由標售機關代為核計其總投標金額。
- 4.數筆土地及建物合併標售時，投標人對各筆土地及建物之投標金額，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，但部分土地或建物之投標金額未達標售底價，而不自行調整者，由標售機關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，其餘均於開標後當日或翌日（以辦公時間內為準），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。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。兩人以上共同投標時，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；保證金票據未領回者，依公文處理程序發還。

(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。

(三)申請發還保證金：

主張優先購買者因檢附之證明文件無法認定，或使用範圍無法認定或有爭議，於標售機關通知期限內提起訴訟，標售機關無法於開標後 6 個月內通知繳價者，得標人得申請無息退還保證金，撤銷標購關係。

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 30 日內至指定經收銀行一次繳清。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處理。

十三、得標人如欲辦理融資貸款者，請逕向各金融機關辦理，並由該融資機關先行撥付價款存儲標售機關指定經收銀行專戶。

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，如有原使用之一切權利義務關係、其地上物、地下實際情形及一切應辦手續，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 15 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、第 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) 標售土地及建物倘有土地增值稅、地價稅及房屋稅以外之其他欠繳費用（如工程受益費、重劃工程費用或差額地價等），應由得標人負擔並俟繳清相關費用後，再行發給產權移轉證明書。
- (四) 標售後應繳之房屋契稅、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（房屋稅、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)決標後之決標金額將揭示於本府地政局公告（佈）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。

(二)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。
- 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。

(三)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地籍清理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。占有期間以現占有人之占有期間計；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。

(四)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.本須知第十六點第二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.本須知第十六點第二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。

- (五) 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。
- (六) 經標售機關審查符合優先購買權資格者，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，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) 經標售機關審查應予補正者，主張優先購買權人應於接到標售機關通知之日起 10 日內補正，逾期視為放棄優先購買權。標售機關無法認定主張優先購買權人所檢附之優先購買權證明文件時，應通知其限期循司法途徑處理，逾期未提起者，視為放棄優先購買權。
- (八) 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，依公文處理程序發還。

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，公布於本府地政局網站，請自行洽詢，開標當場並由主持人宣佈停止開標，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、在開標前倘因非人力所能抗拒之特殊原因而情況變動，標售機關得隨時變更公告內容或停止標售，並將投標人所投寄之原投標信封退還，投標人不得異議。

二十、本投標須知未列事項，悉依「地籍清理條例」、「地籍清理條例施行細則」、「地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法」等相關規定辦理。

二十一、請投標人詳讀本投標須知，除可歸責於標售機關作業疏失之責任外，不得以任何理由事先要求標單作廢。