宜蘭縣政府代為標售105年度第2批地籍清理未能釐清權屬土地及建物投標須知

一、本批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查詢;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、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，並依都市計畫規定容許使用項目或目的事業主管機關規定管制。

三、受理投標期間及開標時間:

（一）受理投標期間：自106年3月15日起至106年3月30日上午9時30分開啟信箱時止。

（二)開標時間:106年3月30日上午10時於本府文康中心開標，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日上班10時同地點開標，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，請至本府地政處網站（網址：http://land.e-land.gov.tw）地籍清理專區下載投標單、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，

向本府地政處地籍科(地址:宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號)領取，或繕附收件人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各標號之保證金金額,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。票據受款人為「宜蘭縣政府」。

七、投標方式與手續：

（一）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，以掛號函件或親自送達，於標售公告所定開啟信箱前寄（送）達宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號宜蘭縣政府地政處投標信箱，逾信箱開啟時間寄(送)達者，不予受理，原件退還。

（二）專人遞送投標標件者，先行至本府秘書處收發室押註送達時間，再至收發室右側標件投遞場所投入本府地政處之專用信箱，逾期或未依規定投遞視為無效標。

（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法人登記證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(送)達指定之投標信箱，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：由本府派員會同監標人員前往指定之投標信箱，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. 投標單之格式與本府規定之格式不符者。

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。

9. 投標單之投標人姓名、統一編號缺漏或與所附文件不符。

10. 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。

11. 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。

12. 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. 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；又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。

3. 數筆土地或建物合併為同一標號標售時，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：

1. 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。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。

2. 申請優先購買人如已依本須知第十六點第三款規定，於期限內提起訴訟，致本府於開標後 6 個月內無法通知得標人繳納價款者，該得標人得申請解除標售契約，無息退還保證金。

（二）不予發還保證金：有下列情事之一者，視為不接受決標，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。
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，由本府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，由本府另依規定處理。

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，應依下列程序辦理：

（一）應於接獲本府繳款通知之次日（以下簡稱起算日，如逢星期六、日或國定假日順延至次日）起 7 日內，以書面具明洽貸金融機構名稱及擬貸金額，向本府提出申請。

（二）本府同意申請後，將相關資料轉送洽貸之貸款銀行核辦。有關貸款條件及貸款額度，應由貸款銀行依其規定核定。

（三）貸款銀行應於起算日之次日起 35 日內核定是否准貸，並將結果通知得標人及本府。倘因貸款金額龐大致無法依上開期限

准貸，得經本府同意後展延。

（四）貸款銀行核准或核轉總行之貸款金額與得標價扣除保證金後之金額有差額者，得標人應於起算日之次日起 45 日內一次繳清該差額。

（五）經核准貸款並繳清前款差額者，由本府核發產權證明書，得標人於核發該證明書之日起1個月內應向土地所在地政事務所連件申請所有權移轉登記及抵押權設定登記，其應繳納之登記費及書狀費等有關費用，均由得標人負擔。逾期未完成所有權移轉登記及抵押權設定登記者，視為不接受決標，沒收投標保證金，並無息退還已繳納之差額。

（六）登記完成後，所有權狀由得標人自行向地政事務所領回，另他項權利證明書由地政事務所送交本府，由本府轉交貸款銀行。貸款銀行應於接獲他項權利證明書之次日起 3 日內，將核貸之價款撥付本府，逾期撥款者，得標人應另依該銀行基本放款利率加計利息。

（七）貸款銀行未於起算日之次日起 35 日內核准貸款或申請展延者，得標人仍應於起算日之次日起 45 日內一次繳清價款，逾期未繳清者，視同放棄得標權利，得標人不得異議。

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標售，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，本府不負任何責任。

（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）15 日內，由本府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 1 個月內，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）標售土地及建物，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，由本府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。

（四）依據平均地權條例第 47 條及第 81 條之 2 規定，權利人或地政士應於買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，違反規定者，將處以新臺幣 3 萬元至 15 萬元罰鍰。故得標人應於完成登記後 30 日內，以自然人憑證，透過網際網路方式至內政部不動產成交案件實際資訊申報登錄系統(https://clir.land.moi.gov.tw/cap/)完成申報，或至本縣各地政事務所臨櫃辦理申報。

十五、土地面積增減找補原則：

（一）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。

（二）公告標售土地於開標前經土地重測，致重測後面積與公告面積有增減者，本府將依重測後面積計算決標金額通知得標人繳交價款；該決標金額係按得標金額除以重測前面積乘以重測後面積，得標人不得異議。惟倘開標後標售土地始辦理重測者，不得因面積增減申請多退少補差額地價。

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公告（佈）欄及地政處網站 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。

（二）代為標售土地倘由土地共有人之一得標買受者，其他共有人不得主張優先購買權。

（三）代為標售土地屬重劃區內耕地者，其毗連耕地之現耕所有權人得依農地重劃條例第 5 條規定申請優先購買，惟倘有與地籍清理條第 12 條規定之優先購買權適用競合情形者，優先適用地籍清理條例之規定。

（四）優先購買權之申請如經本府審查應予補正者，其申請人應於接到本府通知之日起 10 日內補正；又依該文件本府仍無法

認定時，應通知其限期循司法途徑處理。

（五）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. 未依第四款規定於期限內補正或完全補正者。

3. 未依第四款規定於期限內循司法途徑處理者。

（六）得標人如對優先購買權人主張優先購買權之存否有爭執者，應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繳款及發給產權移轉證明書事宜。倘優先購買權人已繳足價金，本府通知其無息領回決標價款扣除保證金之價款。

（七）優先購買權人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價款，或依本須知第十三點規定申辦貸款，繳清標價；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。

十七、停止開標：

開標前有地籍清理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。