

107年度第2次本縣歷年農地重劃區劃餘地公開標售

投標須知

- 一、投標資格：凡依中華民國法律規定許可在中華民國領土內，有購置不動產權利之自然人或農民團體、農業企業機構、農業試驗研究機構等法人均可參加投標（未成年人標購土地應由法定代理人於投標單上簽章，並依法繳納相關稅賦）。
- 二、公告期間：自民國107年12月5日起至108年1月3日止，計30日。
- 三、投標標的：本次標售歷年農地重劃區劃餘地共45筆（44標）。公告期間內投標底價或投標標的數異動、媒體刊登內容有錯誤或文字不清，應以本府地政處全球資訊網內土地標售公告（<https://land.e-land.gov.tw>）資料為準。
- 四、投標書類：具有投標資格者，可於本府標售公告之日起，至開標前1日止，於辦公時間內向本府地政處（重劃科）免費領取投標須知、投標單、共同投標人名冊、投標專用封面及退還保證金委託書，或逕至主辦機關地政處網站（<https://land.e-land.gov.tw>）下載使用。
- 五、投標方式與手續：
 - （一）採分筆標售，投標多筆者，應分筆填寫投標單、檢附證明文件及支票分別彌封於信封內（一標一封）。
 - （二）投標人應於投標單上填寫投標標的、投標標價（金額用中文大寫）及投標人姓名（簽名或蓋印章，投標人為未成年者，應填載法定代理人並蓋章）、出生年月日、戶籍住址、通訊住址、身分證統一編號，如為法人投標者，應填明法人名稱、登記文件字號、法定代理人姓名，並加蓋印章。
 - （三）除法令規定不得共同承購者外，如係2人以上共同投1標的者，應在投標單上註明應有部分，否則視為應有部分均等，投標人不得異議。應有部分應以分數表示之，其分子分母不得為小數。未指定代表人者，以標單之第1名為代表人，投標人不得異議。如共同投標人眾多，應另填附共同投標人名冊，黏貼投標單後頁，於騎縫處加蓋共同投標人印章。

(四) 投標人應附身分證明文件：

1. 法人：符合農業發展條例34條規定之農業企業、農民團體、農業試驗研究機構證明文件及負責人國民身分證影本，如委託代理人參加投標，應同時繳驗委任書及受任人身分證影本。
2. 自然人：國民身分證影本；如委託代理人參加投標，應同時繳驗委任書及受任人身分證影本。

(五) 保證金：投標人應按標售土地清冊所列保證金金額繳納保證金，得標人之保證金即轉為該得標物件之定金，留備抵付繳價款。應繳之保證金，限用國內各行庫、鄉鎮市農會、漁會、信用合作社、郵局，開具以「宜蘭縣政府」為受款人之「劃線保付支票」。

(六) 上述文件應同時裝入投標信封內，投標信封請使用A4標準信封，黏貼本府提供之本標案「投標專用封面」，妥慎密封，於108年1月3日下午5時前，郵寄達「宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號」，或親自送達本府地政處投標信箱。親自送達者，應先至本府收發室押註送達時間戳章後，再逕行投入指定信箱。逾截止收件時間寄（送）達者無效，原件退還。投標函件一經寄（送）達指定之信箱，不得以任何理由要求撤回、更改內容或作廢。

六、投標開標時間及地點：

- (一) 投標期間：自民國107年12月5日起至108年1月3日下午5時整止，計30日。投標期間或截止投標日如因颱風或其他突發事故，機關停止辦公，不另延長投標期間。投標單填寫、開具支票及送件方式等投標所需時間，有意願者應自行評估，以免延誤自身權益。
- (二) 開標日期及地點：民國108年1月4日上午10時於本府文康中心舉行開標。開標當天如因故停止上班，順延至次一上班日開標，同一時間及地點，不另行通知開標。

七、開標及決標方式：

- (一) 開標前1小時由主辦機關派員會同監標人員前往投標信箱取出投標函件，於開標場所先行驗明完封無損後，至開標場所當眾開標及審標。
- (二) 以該標售案所投標總價，在標售底價以上之最高標價為得標（如僅1人投標，其標價與底價相同者亦為得標）。

- (三) 如最高標價有2標以上金額相同時，由各該最高標者當場填寫比價單再行比價1次，以出價較高且已超出原投標價者為得標，未到場者，視同放棄比價，由其餘到場之最高標者比價，如僅1人到場，由到場者依最高標價得標，如皆未到場時，由主持人當場抽籤決定得標人。
- (四) 同一人對同一標的物投寄二標單以上者，以最高標價為準。
- 八、優先購買權之主張：本次標售歷年重劃區劃餘地屬耕地者，依農地重劃條例第5條及第23條規定，劃餘地經公開標售且順利決標者，毗鄰耕地之現耕所有權人有優先購買權：
- (一) 本府於公開標售前通知優先購買權人於開標當日，得到場主張優先購買權，並應當場提出該筆土地保證金，委託他人代理者，受託人應提出委任書。
- (二) 如未到場主張且該筆土地順利決標者，本府於決標後通知優先購買權人，於接獲出售通知後10日內，應先繳納保證金價款以示願意優先承購。逾期未繳納保證金者，視為放棄優先購買權。有二人或以上主張優先購買權時，以抽籤定之。
- (三) 共有人之一主張權利，應於決標後10日出具共有人全體同意合併協議書，未提出者，依規定於登記時註記「土地合併前不得單獨移轉」。
- (四) 原有土地設定有他項權利者，應於決標後10日出具他項權利同意書。
- (五) 如毗鄰耕地之現耕所有權人之一參與投標而得標者，同屬毗鄰耕地之其他現耕所有權人無優先購買權。
- (六) 毗鄰耕地之現耕所有權人優先購買土地後，該土地應與其原受分配土地合併成一宗。
- 九、具有下列情事之一者，其投標作廢，原件退還：
- (一) 不合本須知之投標資格者。
- (二) 所投標總價低於標售總底價者。
- (三) 投標信封內應備書件不全者。
- (四) 所附保證金之金額不足，或所附之保證金票據不合規定者。

- (五) 投標之掛號（送達）函件未封口，或封口破損可疑，足資影響開標決標者。
 - (六) 投標之掛號（送達）函件寄至指定投標信箱以外之處所，或親送開標場所者。
 - (七) 填用非本府當次發給或主辦機關地政處網站之投標單及投標專用封面者。
 - (八) 投標單所填之土地標示、投標人姓名與投標專用封面（信封）不符者。
 - (九) 投標單不按規定內容填寫，或加註附帶條件，或所填內容錯誤或模糊不明或塗改挖補處未蓋章或所蓋印章模糊不清無法辨認或印章與姓名不符者，或投標標價未以中文大寫填寫或塗改者。
 - (十) 投標專用封面未填寫投標標售編號者。
 - (十一) 投標單填寫購買標的物超過1筆者或同一標封內投寄兩標以上。
 - (十二) 投標之掛號（送達）函件，逾規定寄（送）達之時間者。
 - (十三) 其他未規定之事項，經開標主持人、監標人認為依法不合者。
 - (十四) 前項各款，如於決標後始能發現時，仍作廢，該作廢投標單如係最高標者，得以投次高標者遞補，但其他未規定之事項，經本府認定為有效且當場宣布得標者，投標人不得對該標案提出異議。
- 十、具有下列情事之一者，得標人所繳保證金沒收，且不得主張對標售之不動產有任何權利：
- (一) 得標人逾期未繳清價款者或自願放棄得標者。
 - (二) 投標單所填投標人之住址與實際不符，致無法送達得標通知或投標人藉故拒收，經郵局退回，視為得標人自願放棄得標權利。
- 十一、發還保證金：投標人所繳保證金，除有第十點各款情事不予發還者及得標人之保證金保留備抵繳交價款外，其餘均於開標後當日或30日內（以辦公時間內為準）憑投標人國民身分證、投標人原用於投標單之印章及投寄投標單之掛號郵件執據，前來本府地政處領回，經本府地政處審核證件無誤後，由原投標人於投標單內簽章無息發還保證金；逾期未領回者，由本府依公文處理程序發還。如係委託他人代領或法人指派人員領取，應出具委託書、受託人及委託人之身分證、印章或其他證明文件等。

十二、得標人如需以得標之土地向金融機構（以下簡稱貸款銀行）辦理抵押貸款繳納標價者：

- （一）應於開標之次日起15日內向本府提出書面申請，由本府同意後通知申辦之貸款銀行核辦。
- （二）貸款銀行應於接獲本府通知日起30日內核定准否貸款，並將結果通知得標人及本府。經核准貸款者，貸款銀行應同時將貸款契約及抵押權設定登記申請書表送府辦理登記事宜（相關規費均由得標人負擔）。貸款銀行應於抵押權設定登記完成並接獲他項權利證明書後5日內將全部價款一次撥付本府指定之專戶。逾期撥款者，得標人應按該銀行基本放款利率加計利息繳納。
- （三）貸款銀行未核准貸款者，得標人仍應依通知繳款之日起2個月內繳清全部價款，否則視同放棄得標權利，得標人不得異議。
- （四）具有投標資格法人與他人為共同投標且得標者，須法人章程訂有「得對外保證」者為限，否則不得以標得之土地為擔保，向貸款銀行辦理貸款。
- （五）有關貸款條件及貸款額度應由貸款銀行依其規定核定。但因貸款銀行徵信、審核作業時程或其他特殊情形者，得標人應以書面向本府申請期限展延，經本府同意展延不受前項規定之限制。申請展延以一次為原則，展延期限以開標之次日起60天內為限。

十三、得標人應於接獲本府通知繳款之日起2個月內繳清價款，逾期未繳清者，視為放棄得標權利，所繳納價款及保證金沒收不予發還，本府得通知次高標投標人照最高標價取得得標權，並應於通知送達之次日起2個月內繳清價款，如不願承購時，該筆土地由本府重新公告標售。

十四、標售土地以現況標售，得標後不另點交，其土地（含地上、地下）實際情形，與一切應辦手續，概由得標人自理，本府不負任何瑕疵擔保責任，得標人亦不得請求任何補償、增設公共設施或其他工程施作（如農、水路增設或改善等）。

十五、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、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，並依規定容許使用項目或目的事業主管機關規定管制。

- 十六、標售後如發現土地面積不符，以地政機關實際登記面積為準，如更正後面積有增減，按標售當時之得標單價核算（不加息）多退少補。
- 十七、得標人依規定應於買受日起2個月內交付移轉登記申請相關文件並用印完竣交至本府，由主辦機關地政處代為辦理產權移轉登記，所需登記規費及書狀費用由得標人負擔。得標人不得將標購之土地於移轉登記完成前轉讓或變更得標人名義。
- 十八、依平均地權條例第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。得標人應於上述期限內，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。
- 十九、在開標前倘因非人力所能抗拒或其他特殊原因，本府得隨時變更公告內容或停止標售一部或全部不動產，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、本須知如有補充事項，本府得於開標前經與監標人員商妥後列入紀錄當眾聲明。但補充事項應不違背本須知之規定。
- 二十一、請投標人仔細研讀本標售公告之文句，如有疑義，其解釋權為本府，投標人不得異議。除可歸責於本府作業疏失之責任外，不得以任何理由事先要求標單作廢。
- 二十二、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。
- 二十三、本公告事項如有未盡事項，悉依相關法令及主辦機關相關規定辦理。
- 二十四、附標售土地清冊、投標專用封面、投標單及共同投標清冊、退還保證金委託書各1份。