

**宜蘭縣109年度市地重劃暨農村社區土地重劃區
抵費地及建物（含坐落基地）公開標售投標須知**

一、投標資格：

（一）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公私法人及自然人均可參加投標（未成年人標購土地應由法定代理人依法繳納贈與稅）。

（二）外國人參加投標，應受土地法第17條至第20條之限制。

二、投標書類：有投標資格者，可於本府標售公告之日起至開標前一日止，於辦公時間內向本府地政處（重劃科或土地開發科）免費領取投標書件，或逕至本府地政處網站（<https://land.e-land.gov.tw>）下載使用，投標者應自行考慮投標期限。

三、公告期間：自109年11月17日起至109年12月16日止，計30日。

四、投標時間、開標時間及地點：

（一）投標時間：自109年11月17日起至109年12月17日上午9時30分止。

（二）開標時間及地點：109年12月17日上午10時整於宜蘭縣史館1樓會議室（地址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路3號）（宜蘭縣政府旁）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者，順延至恢復上班第一個上班日同時間同地點開標，不另行公告或通知。

五、投標標的：本次標售員山鄉阿蘭城農村社區土地重劃、宜蘭市都市計畫區健康休閒專用區、羅東都市計畫（竹林地區）、羅東都市計畫（鐵路以東）、礁溪都市計畫（健康休閒專用區）等五區抵費地計14筆及頭城都市計畫（開闢烏石港案）建物（含坐落基地）1筆，共計15筆（15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最新消息之標售公告（<https://land.e-land.gov.tw>）資料為準。

六、保證金：投標人應按標售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，保留備供抵繳價款。

七、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：機構登記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」為收款人之「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，於投標時間內郵寄達「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。專人遞送投標標件者，應先至本府秘書處收發室押註送達時間戳章後，再至收發室旁標件投遞場所逕行投入地政處投標信箱，逾期或未依規定投遞視為無效標。
- (七) 如無法親自到場辦理核退保證金票據者，請填寫退還保證金委託書一併裝入投標信封內。

- (八) 逾投標時間寄(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。

八、開標及決標方式：

- (一) 開標當日上午9時30分由本府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) 以該標案所投標標價，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。
- (五) 投標人得於標售公告所定開標日期、時間，到場參觀開標及聽取決標報告。

九、得標人辦理產權移轉登記，登記名義人以得標人為限。

十、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) 所投標標價低於標售底價者。
- (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本府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) 投標專用封面所載文字內容未能足以辨識投標標的者。

(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。

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撤銷決標，由本府另行公開標售。

其他未規定之事項，經本府認定為有效且當場宣佈得標者，投標人不得對該標案提出異議。

十一、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。

十二、發還保證金：投標人所繳保證金，除有第十一點各款情事不予發還者及得標人之保證金保留備供抵繳價款外，其餘均於開標後（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，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。

十三、繳款方式及產權移轉：

(一) 得標人應自本府繳款通知發文日起60日內繳清，或依本須知第十四點規定申辦貸款，繳納標價；逾期或棄標者，由本府另行公開標售。

- (二) 得標人繳清價款後，應配合提供辦理移轉登記之相關文件及用印，另由本府函送轄管登記機關辦理所有權移轉登記，所需登記規費、書狀費及契稅等費用由得標人負擔。

十四、得標人如需以得標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：

- (一) 應於開標之次日起10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函發文日起45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，貸款銀行應將貸款契約及抵押權設定登記申請書表送府，由本府函送轄管登記機關連件辦理所有權移轉登記及抵押權設定登記（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發文日起60日內繳清全部價款，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自然人共同投標且得標者，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。

十五、標售標的之地形、地勢及現況，投標人應於投標前親赴現場查勘，其土地使用強度及退縮建築管制，依所屬土地計畫所載土地使用管制規定或要點內容辦理。

標售編號1~9號標的之土地使用管制要點，依「員山鄉阿蘭城農村社區土地重劃非都市土地開發計畫書」所載規定辦理（洽本府地政處重劃科或至本府地政處網站最新消息（https://land.e-land.gov.tw/news/?parent_id=10057&type_id=10057）查詢下載）。

標售編號10~15號標的之土地使用分區管制要點，各依所屬之「變更礁溪都市計畫(健康休閒專用區)細部計畫(第一次通盤檢討)案(第二階段)」、「擬定羅東都市計畫(鐵路以東地區)細部計畫案」、「變更羅東都市計畫(竹林地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)」、「變更羅東都市計畫(竹林地區)細部計畫(配合細1-2道路路型、廣二及廣停四用地範圍調整暨修訂土地使用分區管制要點)」、「擬定宜蘭市都市計畫(健康休閒專用區)細部計畫」、「變更頭城都市計畫(開闢烏石港案)細部計畫(第一次通盤檢討)案(第二階段)」計畫書內容規定辦理(請洽本府建設處都市計畫科詳閱都市計畫說明書，或至該處網站:<http://up.e-land.gov.tw>)。

- 十六、標售標的以現況標售點交，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(如道路增設或改善等)。俟所有權移轉登記完竣後，由本府擇日辦理現場點交。得標人於得標後如需確認四至範圍位置，俟登記完畢後，可自費向地政事務所申請鑑界。
- 十七、標售後如發現土地或建物面積不符，以地政機關實際測量登記面積為準，如更正後面積有增減，按標售當時之得標單價核算(不加利息)多退少補。
- 十八、依平均地權條例第47條及第81條之2規定，權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書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。是於辦理所有權移轉登記時，本府將協助得標人併案申報土地成交案件實際資訊。
- 十九、在開標前倘因非人力所能抗拒或其它特殊原因，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，悉依相關法令及本府相關規定辦理。

二十四、全份招標文件包括：

- (一) 投標須知。
- (二) 投標專用封面。
- (三) 投標單。
- (四) 共同投標人名冊。
- (五) 委任書暨退還保證金委託書。