

宜蘭縣112年度農地重劃區劃餘地（抵費地及零星集中土地）

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112年11月27日起，至112年12月27日止，計30日。
- 三、投標期間及開標時間、地點：
 - （一）投標期間：自112年11月27日起，至112年12月28日上午9時30分止；投標期間或截止投標日，如因颱風或其他突發事故，機關停止辦公者，不另延長投標期間，有意願者應自行評估，以免影響自身權益。
 - （二）開標時間：112年12月28日上午10時整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者，順延至恢復上班第1個上班日同時間同地點開標，不另行公告。
- 四、投標標的：本次標售土地共34筆（34標），各筆(標)土地之標示、面積、土地使用情形、使用分區或編定種類、標售底價及保證金等事項，詳如標售公告；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。
- 五、投標書類：有投標資格者，可於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。
- 六、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，留備抵付價款。應繳之保證金，限用經政府核准於國內經營金融業務之銀行、鄉鎮市農會、漁會、信用合作社、郵局，並開具以「宜蘭縣政府」為受款人之「劃線保付支票」、「本票」、「郵政匯票」。
- (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。

- (七) 逾投標時間寄(送)達、未依規定投遞或無本府收件押註時間戳章者無效，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。

七、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；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) 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。

八、得標人辦理產權移轉登記，登記名義人以得標人為限。

九、優先購買權之主張：本次標售土地屬農地重劃區之耕地者，依農地重劃條例第23條及同條例施行細則第37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) 本府於公告標售時書面通知優先購買權人得於開標當日，到場主張優先購買權，並應提出該筆土地保證金及身分證明文件；委託他人代理者，受託人應提出委任書。逾期，視為放棄，不得異議。
- (二) 毗鄰耕地有2人以上到場主張優先購買權時，由主持人以抽籤定之。
- (三) 毗鄰耕地所有人優先購買土地後，應與其原受分配土地合併成一宗；其原為共有持分或設有他項權利者，應檢附共有人全體同意合併協議書或他項權利同意書辦理合併，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) 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即無優先購買權。

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) 投標單所填之標號、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，由本府通知次高標價投標人按最高標價承購；倘次高標價投標人不願承購，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、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，其餘均於開標當日或30日內（以辦公時間內為準），由投標人持憑國民身分證及與投標單內相同之印章，洽本府地政處無息領回。委託他人代領或法人指派人員領回者，應出具委任書（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，得出具委任書（簽章應與投標單相同）委託其中一人代表領回。
 2. 逾期未領回者，由本府依公文處理程序發還。
- （二）不予發還保證金：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。**
1. 得標人逾期未繳清價款或自願放棄得標者。
 2. 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、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天內繳清，或依本須知第十三點規定申辦貸款，繳納標價；逾期或棄標者，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，倘次高標價投標人不願承購，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，所需登記規費及書狀費用由得標人負擔。

十三、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）應於本府繳款通知發文日起10日內提出書面申請，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。

十四、本案標售標的之地形、地勢及現況，請投標人自行前往現場查勘，得否建築使用，請自行洽建管機關及參考相關建築法規之規定；關於標售土地之最新土地使用管制情形及地籍資料，亦請自行向都市計畫、地政等相關機關查詢，如有任何變動，依該主管業務機關最新內容為準，並應依現行規定之容許使用項目或目的事業主管機關規定辦理。

十五、本案標售標的以現況標售、書面點交，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，得標人不得請求增設公共設施或其他工程施作（如農、水路增設或改善等）。得標人於得標後如需確認四至範圍位置，俟土地所有權移轉登記後，可自費向地政事務所申請鑑界。

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（不加利息）多退少補。

十七、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，檢附申報書共同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及建物成交案件實際資訊。

- 十八、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。
- 十九、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、請投標人仔細研讀本須知之文義，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。
- 二十一、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。
- 二十二、本須知事項如有未盡事宜，悉依民法等相關法令及主辦機關相關規定辦理。
- 二十三、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(含代領保證金票據)。