

彰化縣政府代為標售 112 年度祭祀公業未能釐清權屬土地投標須知

- 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、 標售標的一律按現狀標售，其實際使用、占用情形由投標人自行前往 現場查勘，得否建築使用，應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、鄉（鎮、市）公所、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)受理事業期間：自 113 年 10 月 7 日起至 114 年 1 月 7 日上午 9 時止。

(二)開標時間：於 114 年 1 月 7 日上午 10 時整準時於本府 1 樓第 1 會議室(彰化市中山路 2 段 416 號)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，開標時間及地點另行於本府民政處網站公告。

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所研究機構經取得許可者。

五、 投標書件：

有意投標者，請至本府民政處網站（網址：<http://civil.chcg.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，向本府民政處（地址：彰化縣彰化市中山路 2 段 416 號 7 樓）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的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（私人支票無效），或中華郵政股份有限公司之匯票繳納；票據受款人為「彰化縣政府」。

七、 投標方式與手續：

(一)以郵遞投標為限，親送本府者恕不受理。

(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彰化中央路郵局第 1257 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，如有代理人應檢附代理人身分證明文件影本。
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郵局開啟信箱，取回投標函件並做成紀錄，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或未書寫「彰化縣政府」為受款人者。
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. 投標單之保證金金融機構填寫錯誤。
11. 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。
12. 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。
13. 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之證明文件。
14. 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：

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上班時間，由投標人持憑國民身分證與投標單內相同之簽章無息當場領回。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）、受託人之身分證、印章或其他證明文件。保證金未當場領回者，本府得依公文處理程序發還。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，或由投標單上之指定或共同送達代收人代表領回。

(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. 投標人或優先購買權人放棄得標者。
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，或因故無人收受，經郵局退回，視為自願放棄得標權利。

(三) 申請發還保證金：

主張優先購買權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個月內通知繳款者，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：

- (一)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；得標人或次得標人逾期未繳納者，視為放棄得標權利，其所繳保證金，不予發還。
- (二)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，由標售機關另依規定辦理第 2 次標售。

十三、點交及核發產權移轉證明書：

- (一)標售之土地，標售機關一律按現狀辦理書面點交，其地上、地下之實際情形及一切應辦手續或占用之排除，概由得標人自理，標售機關不負任何瑕疵擔保責任。
- (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所有權移轉登記。
- (三)標售土地倘有土地增值稅及地價稅，由本府自得標金額扣繳，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。

十四、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。

十五、優先購買權之主張及處理：

- (一)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；得標人同為共有人，他共有人無優先購買權之主張。
 4. 祭祀公業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。
- (二)決標後之決標金額將揭示於本府公告（佈）欄及網站 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之意思表示，逾期視為放棄優先購買權。
- (三)前款檢附之文件如經審查應予補正者，主張優先購買人應於接到本府通知之翌日起 10 日內補正。

- (四)主張優先購買權人所檢附之證明文件本府無法認定時，主張優先購買權人應於接到本府通知之次日起10日內以得標人為訴訟對象循民事訴訟程序訴請法院審理，逾期未提起者，視為放棄優先購買權。
- (五)得標人如對於優先購買權人主張優先購買權之存否有爭執者，於接到本府通知之次日起10日內，以優先購買權人為訴訟對象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。
- (六)經本府審查符合優先購買權資格者，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；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)優先購買權之資格及條件之申請，經本府審定不符者，即通知主張優先購買權人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，依公文程序發還。
- (八)因主張優先購買者於前揭規定期限內提起訴訟，致本府於開標後6個月內無法通知得標人繳納價款者，因非可歸責於得標人，得標人得向本府申請無息退還保證金，解除標售契約。
- (九)經本府審定核符優先購買權人相關規定及通知繳清價款者，應已確認優先購買權人依相同條件承買，本府即應通知得標人無息領回已繳納之保證金。優先購買權人未依規定期繳款，由本府通知得標人依第十二點規定辦理繳款。

十六、停止或暫緩標售：

開標前有祭祀公業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。

十七、標售機關將依個人資料保護法第15條規定，於必要範圍內蒐集或處理投標人及代理人之個人資料，並依同法第16條規定，依法定職務為必要之利用。

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「祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法」相關規定辦理。