

彰化縣政府執行標售彰化縣縣有房地郵遞投標須知

中華民國 88 年 12 月 22 日八八彰府財產字第 239552 號
中華民國 94 年 1 月 27 日府財產字第 0940019645 號
中華民國 96 年 10 月 23 日府財產字第 0960215331 號
中華民國 97 年 2 月 26 日府財產字第 0970037762 號
中華民國 101 年 9 月 26 日府財產字第 1010271993 號
中華民國 102 年 3 月 28 日府財產字第 1020093124 號
中華民國 103 年 2 月 17 日府財產字第 1030049749 號
中華民國 104 年 8 月 19 日府財產字第 1040231315 號

- 一、本府為統一執行標售縣有房地之郵遞投標，特訂定本須知。
- 二、凡法律上許可在中華民國領土內，有權購置不動產之法人及自然人，均可參加投標。但標售之土地，另有其他法令規定，須具備特殊資格條件限制取得者，應符合該法令之規定。
- 三、投標人應於標售公告之日起至開標前一日止，在辦公時間內向本府財政處免費洽索標售公告影本、投標單、投標信封（投標單及標封得使用影本或本府財政處全球資訊網所提供之標單封）及投標須知（函索者請繕附收件人信封書明詳細地址，並貼足回郵郵票，如因函索寄送，致延誤投標者概不負責）。
- 四、除法令規定不得共同承購者，參加投標不限人數，如係二人以上共同投一標的者，應依土地登記規則第四十三條規定在投標單上註明應有部分，否則視為應有部分均等，同時並指定一人為代表人，未指定代表人者，以標單之第一名為代表人，投標人不得異議。
- 五、投標人應在投標前逕赴現場察看，並洽地政及都市計畫主管機關查閱有關資料，得否建築使用，應請自行依建築法規評估。
- 六、投標人對投標單，應用墨筆或鋼筆或原子筆書寫所投標的物、願出標價（金額用中文大寫，不得低於公告底價）及投標人姓名（投標人未成年者，應填載法定代理人）、出生年月日、住址、身分證號碼，並加蓋印章（其為法人者，應填明法人名稱、法定代理人姓名、法人統一編號），並請附繳投標人身分證或法人登記文件影本。共同投標人眾多，其姓名、出生年月日、住址、身分證號碼，如無法於投標單各該欄位內全部填載，應另填附共同投標人名冊，粘貼投標單後頁，並於騎縫處加蓋共同投標人印章。
- 七、投標人應繳之保證金照公告應繳保證金金額繳付，並限用金融機構簽發之支票或本票。保證金支票或本票，毋須載明受款人，如須載明受款人時，應以彰化縣政府為受款人。非以彰化縣政府為受款人時，需由所載受款人於支票或本票上背書，且不得禁止背書轉讓。連同填妥之投標單及投標人身分證或法人登記文件影本妥予密封，用掛號信件寄達指定之郵政信箱，如逾信箱開啟時間寄達者無效，原件退還。
投標信件經寄達指定之郵政信箱後，不得撤回。
- 八、凡投二標以上者，各標應分別填寫投標單、繳付保證金及投標人身分證或法人登記文件影本，不得併填一張標單，並應一標一信封分別投寄，否則以無效標處理。
- 九、投標人得於標售公告所定開標時間，進入投標場所參觀開標及聽取決標報告。
- 十、開標之日由本府派員於開標時間前一小時，向郵局領取投標封信件回至開標場所，當眾點明開啟。同時審核標單及繳納保證金之票據暨金額，其合於規定者，即予唱標決標，不合規定者，亦當場宣佈。
- 十一、有下列情形之一者，當場宣佈其所投之標無效：
 - (一)不合本須知第二點之投標資格者。
 - (二)投標信封內投標單、保證金及投標人身分證或法人登記文件影本，三者缺其一者（當場不得補繳）。
 - (三)投標信封內所附保證金票據，票面金額不足，或所附之保證金票據不合規定者。
 - (四)填用非本府規定格式之投標單及投標信封者，或同一人同一標的物投寄兩張以上投標單，或同一標封內投寄兩標以上者。
 - (五)投標單不按規定內容填寫，或加註附帶條件者，或所填內容錯誤，或模糊不明或漏填或所蓋印章模糊不清無法辨認或漏蓋者，或塗改之處未加蓋印章或標價未以中文大寫填寫者。
 - (六)投標信封寄至指定郵政信箱以外處所或執行標售機關或持送開標場所者。
 - (七)不依規定期限前寄達者。
 - (八)投標信封未封口及封口破損可疑，足以影響開標決標者。
 - (九)所投標價低於標售公告底價者。
 - (十)其他未規定之事項，經監標人認為依法不合者。
- 十二、標售公告，為要約之引誘；開標結果，以所投之標符合規定，並以標價達公告底價（含平底價）之最高標價為得標。倘僅一人投標，其所投標價達公告底價者，亦得決標。如多數人投標達公告底價之最高標價有二標以上金額相同時，由各該最高標者當場填寫比價單並予密封後再行比價一次，以出價較高且超出原投標價者為得標，未到場者，視同放棄比價，由其他到場之最高標者比價，如僅一人到場，由到場者依最高標價得標，如均未到場時，當場由主持人抽籤決定之，其他者依序列為次高標。
- 十三、標售之房地，按最高標價依下列順序承購：

- (一)依法令規定有優先承購權者。
- (二)標售公告中指定有優先承購權者。
- (三)最高標價之投標人。
- (四)次高標價之投標人。

十四、合於第十三點規定之優先承購權人，應先行於通知期限內，繳交相當於投標保證金金額之價款，以示願意優先承購，餘款依通知繳款期限一次繳清，逾期未繳者，視為放棄優先承購權，並沒收已繳之價款。

十五、承購人得標後應繳之全部價款，除依本須知第十五點之一規定辦理貸款外，應依繳款通知期限一次繳清價款；如逾期不繳價款者，視為放棄承購權，由次一優先次序之承購人按最高標得標價款繳款辦理承購手續。

十五之一、得標人如需以標得之不動產向金融機構申辦抵押貸款繳納標價者，依下列各款辦理：

- (一)得標人應於開標之次日起五日內以書面具明洽貸金融機構名稱及擬貸金額，向標售機關提出申請，由標售機關轉送洽貸之金融機構核辦。其貸款條件及貸款額度，應由金融機構依其規定核定。
- (二)金融機構應於繳款期限截止日十五日以前核定准否貸款，並將結果通知得標人及標售機關，但貸款金額超過核貸金融機構權限，需陳報總行核定者，應於上述期限內出具核轉總行核定之函件。
- (三)金融機構未依前款繳款期限截止日十五日以前核准貸款或出具核轉總行核定之函件者，得標人仍應於原通知繳款期限內一次繳清。
- (四)金融機構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異者，得標人應於原通知繳款期限內一次繳清該差額。
- (五)金融機構核轉總行之貸款金額與總行核定金額有差額者，得標人應於送辦所有權移轉前繳清。
- (六)得標人於原通知繳款期限內未繳清標價或金融機構未完成撥付價款，應按已繳金額不足得標價扣除保證金之金額，自原通知繳款期限截止日之次日起，依中華郵政股份有限公司定期儲金二年期機動利率減0.135%機動按日計算遲延利息。
- (七)金融機構核准得標人貸款後，金融機構應同時將貸款契約及抵押權設定登記書表送達標售機關辦理登記事宜，並於抵押權設定登記完成及接獲他項權利證明書之次日起三日內將核貸價款撥付標售機關。

得標人依前項規定申請貸款繳納標價，並獲金融機構核准貸款(包括核轉總行核定)，其未於繳款期限截止日之次日起一個月內辦竣所有權移轉及抵押權設定登記暨金融機構撥付價款者，視為放棄得標，買賣契約解除，並沒收保證金，標售標的物由標售機關另行處理。

十六、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權利。

十七、有下列情形之一者，其所繳之保證金沒入公庫，不予發還：

- (一)放棄得標權利者。
- (二)得標後不按得標通知規定方式及期限表示承購及繳納價款。
- (三)得標人未依規定辦妥所有權移轉及抵押權設定登記者。

十八、投標人所繳之保證金，除因有第十七點各項規定之情形不予發還者，及得標人之保證金保留抵繳部分價款外，其餘均於開標當日或翌日(辦公時間內)由原投標人於投標單內簽章(與原投標單上相同之印章)，向主辦單位領回，但須驗明原投標人之國民身分證、投標單內所蓋用之印章，及投寄投標信封之郵局掛號執據等無訛後，將原票據無息發還。如係委託他人代領或法人指派人員領取，應出具委託書或指派領取人員之文件，受託人或受派人並應攜帶身分證、印章由其於投標單內簽章領回。以上保證金票據未當場領回者，由本府依公文處理程序發還。如該標的物為優先承購人承購時，該項保證金於優先承購人繳款承購之次日，由本府通知得標人，依照上項規定手續無息領回或發還保證金。

十九、承購人如為原承租人或占用人，其有積欠租金、違約金或使用補償金遲延繳納利息者應於承購時一併繳清，始能辦理產權移轉。

二十、承購人繳清價款後，由本府發給產權移轉證明書，交由承購人依規定於一個月內向所轄地政事務所辦理產權移轉登記，所需費用均由承購人負擔。標售不動產，由標售機關以書面點交予得標人，但依現狀標售者，按標售時之現狀移轉。

二十一、凡照現狀標售之房地，如有地上物或原使用之一切權利義務關係，概由承購人自行負責處理，不得向本府要求任何補償。

二十二、承購人應於得標之日起，負擔承購標的物之賦稅及工程受益費。

- 二十三、本府在開標前如因情況變動，得隨時變更公告內容或停止標售，並將投標人所投寄之原投標信封退還，投標人不得異議。
- 二十四、刊登報紙之公告，如有錯誤或文字不清，應以本府門前公告為準。
- 二十五、標售土地面積，以地政機關登記簿為準，如有增減時，以得標總價按原標售面積計算土地單價，多退少補，但經辦妥產權移轉登記後再有增減者，一律不退補價款，承購人不得異議。
- 二十六、標售之土地於決標之日起，因都市計畫列為公共設施用地或其他原因無法建築使用時，承購人不得異議及要求任何補償。
- 二十七、本須知及投標公告，未規定事項，本府有增訂及解釋之權，如未違反有關法令投標人不得異議。

附錄：

土地登記規則第四十三條。

申請登記，權利人為二人以上時，應於登記申請書件內記明應有部分或相互之權利關係。

前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數。

已登記之共有土地權利，其應有部分之表示與前項規定不符者，得由登記機關通知土地所有權人於三十日內自行協議後準用更正登記辦理，如經通知後逾期未能協議者，由登記機關報請上級機關核准後更正之。