

彰化縣縣有非公用土地招標設定地上權投標須知

一、本案招標設定地上權標的說明：

- (一)招標設定地上權標的基本資料：如附招標「彰化縣縣有非公用土地招標設定地上權標示清冊」(附件1)。
- (二)投標人應自行至現場勘查。
- (三)本案標的得否建築使用，應由投標人自行依都市計畫、非都市土地使用管制規則、建築法等相關規定評估。
- (四)得標人對土地面積有疑義，應於繳清地上權權利金或擬辦理抵押貸款者繳納至少3成之決標權利金之日起5日內，檢附繳款收據影本，向本府申請同意鑑界，所需費用概由得標人負擔，逾期未申請視為無異議；測量結果面積有增減須辦理更正登記時，以得標總權利金價值按原招標面積計算土地地上權權利金單價，無息多退少補，得標人不得異議且不得以面積不符請求廢標或要求補償。經辦竣地上權設定登記後再有增減者，一律不退補地上權權利金，得標人不得異議。
- (五)本案標的採現況點交，其地上物(含廢棄物)之騰空、拆遷補償等事宜，概由得標人依據相關法令辦理並自行負擔費用，本府不負瑕疵擔保之責。地上物如為已登記建物，拆除後應辦理塗銷登記。相關費用由得標人自行負擔。
- (六)本案標的標脫後，如因法令變更其用途或影響其效用者，得標人得請求終止契約，但不得要求任何補償。
- (七)得標人不得以本案標的申請容積移出。
- (八)得標人得依「都市計畫容積移轉實施辦法」或「古蹟土地容積移轉辦法」相關規定申請本案標的為容積移轉之接受基地，並取得移入之容積。
- (九)地上權存續期間，本府不同意地上權人將地上權或地上物之一部或全部讓與他人。但經受讓人承諾繼受原地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之全部，且報經本府核准者，不在此限。
- (十)得標人興建地上建物時，應自彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書簽訂日起3年內依建築法規定就標得設定地上權之全部標的取得建造執照並開工。
- (十一)本案基地倘須回填，填方區材料不得含有淤泥、樹根、垃圾、腐植土、石棉、尿素、胺/甲醛泡沫絕緣體等材料及受污染、其他有害等物質。相關費用均由地上權人自行負擔。

二、公告及開標日期：

本案招標設定地上權標的，已於公告日在招標機關網站、公告欄公告，並訂於111年4月8日(星期五)上午10時於本府3樓簡報室當眾開標。當天如因突發事故停止上班，則順延至恢復上班第1日之上午10時於同地點開標。

前項開標地點如異動時，將於開標當日於原指定開標地點公告。

三、投標人資格：

- (一)凡法律許可在中華民國領域內取得土地權利之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國人民，均得為投標人，但不得由 2 人(含)以上共同投標。
- (二)外國公司參加投標，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制。並應依中華民國法令經主管機關認許及核准在臺灣設立登記分公司。
- (三)大陸地區法人、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、「大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法」、「大陸地區人民來臺投資許可辦法」、「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」等相關法令之規範。(「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營)

四、投標應備文件說明：

(一)投標單(附件 2)：

- 1、請依投標單格式填寫投標之標號、土地標示及權利金投標金額。
權利金投標金額以中文大寫書寫，且不得低於招標底價。
- 2、填妥投標人姓名、身分證統一編號、地址、電話號碼及其代理收件人之姓名及地址。法人應註明法人名稱、地址、法人統一編號、法定代理人姓名及其身分證統一編號、地址。外國法人應加填在臺灣地區之送達代收人。
- 3、一標封限投一標，否則為無效標。

(二)保證金票據。

(三)資格證明文件。

五、本案招標設定地上權標的之得標人應為「彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書」(附件 3)之乙方，且應登記為得標標的之地上權人。

六、地上權之存續期間、權利金、地租及營建剩餘土石方(餘土)及基地回填限制：

(一)地上權之存續期間：

- 1、20 年，並依彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書第 2 條之約定辦理。
- 2、契約期滿，經上述契約書之甲方同意得續約一次，延長地上權之存續期間最長不得逾 10 年。

(二)權利金：以實際得標金額計收，並應依本須知及彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書第 4 條約定之給付方式繳交。

(三)地租：給付數額及方式依彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書第 5 條之約定繳交。

(四)營建剩餘土石方及基地回填限制：依彰化縣縣有非公用土地設定地上權

契約書第 6 條之約定辦理。

七、投標人應繳保證金及繳交方式：

- (一)保證金：各標應繳保證金金額詳如「彰化縣縣有非公用土地招標設定地上權標示清冊」保證金欄位所示金額。
- (二)繳交方式：經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會之劃線支票(指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票，受款人應為「彰化縣政府」，若受款人非「彰化縣政府」名義，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓)或保付支票。

八、投標方式一律採取「通訊投標」，投標人應將填妥之投標單連同應繳保證金之票據及資格證明文件妥予密封於投標封內，以掛號函件於開啟信箱前寄達指定之郵政信箱。逾期寄達者，不予受理，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。投標人一經投標如期寄達後，不得撤標。

九、投標人可於開標當時到場參觀。

十、開標及決標：

- (一)由招標機關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，於開標時當眾點明開啟及逐標公布所有投標金額。就各標號最高標價及次高標價者審核投標單、保證金及資格證明文件，倘審查有無效標者，則按標價高低依序遞補審查。
- (二)開標進行中，如投標人與招標機關或投標人間發生爭議時，由主持人裁決後宣布之，投標人不得異議。
- (三)本案如因故停止招標一部或全部土地時，由主持人於開標時當場宣布，投標人不得異議。
- (四)有下列情形之一者，投標無效：
 - 1、未按本須知第 4 點規定提出各項投標應備文件。
 - 2、保證金金額不足或其票據不符本須知第 7 點規定。
 - 3、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於招標底價、或未以中文大寫。
 - 4、投標單所填標的物、姓名或名稱，經認定無法辨識。
 - 5、投標單不按規定內容填寫或加註附帶條件。
 - 6、投標單之格式與招標機關公告之格式不符。
 - 7、投標人資格不符規定。
- (五)決標：以有效投標單中，投標權利金最高標價者為得標人，次高者為次得標人。最高標有 2 標以上投標金額相同時，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，以出價最高且超出原投標標價者為得標人。如比價仍相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。未到場且未出具委託代理授權書委託他人代理比價時，視為放棄比價權利，由其他到場之最高標者比價，如均未到場時，當場由主持人抽籤決定之，其餘者

依序列為次高標。次高標者有 2 標以上相同時，比照辦理。

十一、保證金票據之處理

- (一) 得標人繳交之保證金除有本須知第 12 點第 2 項被沒收之情形外，將自動轉為權利金之一部分。
- (二) 未得標人得於宣布開標結束後當場或其後由投標人親自或由其被授權人(須出具被授權人身分證明文件及「授權書」(附件 4))，憑與投標單上相符之印章或被授權人親自簽名，無息領回保證金票據。開標後 7 日內未領回者，由招標機關逕依投標單所填投標人或代理人住址寄回保證金票據，投標人不得異議。

十二、投標人得標後應繳之權利金應一次繳清，且應於開標之次日起 50 日內，即民國 111 年 5 月 30 日以前，持招標機關繳款書至指定經收銀行繳清，或依本須知第 13 點規定辦理抵押貸款繳交。如因故延後開標，上述應繳價金期限亦隨延後開標日數順延之。繳交截止日如為例假日或因突發事故停止上班，則順延至恢復上班第 1 日以前繳交。

有下列情形之一者，其得標資格應即喪失，並沒收依本須知第 7 點第 1 款規定應繳納之保證金：

- (一) 得標人放棄得標。
- (二) 逾期不繳或未繳清權利金。
- (三) 依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。
- (四) 得標人未於約定期間內簽訂地上權設定契約書。
- (五) 投標人資格不符規定。
- (六) 以偽造或變造之文件投標。
- (七) 投標人借用或冒用他人名義或證件投標。
- (八) 投標人其他嚴重違反本須知之情形。

得標人未依第 1 項規定期限繳交權利金者，由招標機關通知次得標人按原最高價得標人之得標價取得得標權。

前項之次得標人應於通知送達之次日起 10 日內，先繳相當於保證金之價款，以示願意取得得標權，餘款於該通知送達之次日起 50 日內一次繳清。但申請以抵押貸款繳交權利金者，依本須知第 13 點規定辦理(包括應於通知送達之次日起 10 日內先行繳納 3 成以上之決標權利金)。逾期未繳清，視為放棄得標權，並沒收保證金。

十三、得標人得按下列規定，以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款，於第 12 點第 1 項規定期限內繳交權利金：

- (一) 得標(次得標人於通知送達)之次日起 10 日內向招標機關提出「設定地上權土地辦理抵押貸款申請書」(附件 5)，並先行繳納 3 成以上之決標權利金(下稱「自備款」，原繳保證金可予充抵)後，應於 10 日內簽訂「彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書」，並辦理公證。

(二) 招標機關依得標人之申請審核同意後，即將本須知及相關附件，連同金融機構應承諾履行事項之「金融機構貸款承諾書」(附件 6)函送得標人洽貸之金融機構辦理。得標人應洽請金融機構於得標之次日起 35 日內(次得標人應洽請金融機構於繳款期限截止日 15 日以前)，將核准貸款與否之結果，通知招標機關及得標人。核准貸款者，金融機構應同時將已用印辦理抵押權設定登記之相關文件及金融機構貸款承諾書，送交招標機關辦理登記事宜，並於收悉抵押權他項權利證明書等文件之次日起 3 日內，將貸款金額撥繳招標機關之縣庫專戶。貸款撥入招標機關縣庫專戶日期已逾原通知繳款期限者，應依貸款利率計算逾期利息給付招標機關。

得標人未依前項規定辦理抵押貸款或不符合銀行貸款規定者，仍應於公告原定繳款期限內繳清權利金。未依限辦理者，由招標機關依前點規定沒收保證金，而得標人繳交之自備款於扣除保證金後無息退還。

辦理抵押貸款所需各項費用由得標人負擔。

十四、得標人於繳清權利金後，應於 10 日內會同招標機關簽訂「彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書」，並辦理公證及申辦設定地上權登記等手續。但得標人申請以抵押貸款繳納者，應依前點規定辦理。

辦理地上權設定登記及公證所需各項費用由得標人負擔。

十五、得標人應於簽訂「彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書」後次日起 10 日內，檢送投資計畫書 1 份送招標機關。投資計畫內容應至少包含預估投資興建量體(總建坪)及投資金額。投資計畫內容異動時，應報招標機關備查。

十六、招標機關應按彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書之約定方式，將土地點交予得標人。

十七、招標公告及所有招標之相關文件，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。

十八、本須知如有印刷錯誤或字跡不清時，應以實貼於招標機關公告欄者為準。

十九、本須知於決標後簽訂設定地上權契約時，作為契約之一部分。

二十、投標人於投標前應詳閱本須知及其附件，並至現場瞭解用地特性及狀況。其備標所需費用，悉由投標人自行負擔，於運用本案標的時遭遇困難或估計成本錯誤，均由投標人自行負責。

投標人依本須知第 8 點遞送投標函件後，即視為已詳閱並確實瞭解本須知全部文件及相關規定內容，並同意遵守，對其應承擔之風險及義務均已瞭解並完整評估，投標、開標或得標後不得以任何理由提出抗辯。

二十一、本須知如有未盡事宜，悉依「彰化縣縣有非公用土地設定地上權作業要點」(附件 7)及「彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書」辦理。