

## 苗栗縣竹南鎮公所標售鎮有非公用房地郵遞投標須知

- 一、竹南鎮公所(以下簡稱本所)為標售苗栗縣竹南鎮鎮有非公用房地之郵遞投標，特訂定本須知。
- 二、本批不動產本所已於110年11月29日苗竹鎮財字第1100026878號函公告，並訂於111年1月4日上午10時整在本所2樓開標室當眾開標。開標當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至恢復上班第一個上班日上午10時整同地點開標，倘開標地點如有異動將另行公告通知。
- 三、**投標資格：**

凡法律許可可在中華民國領土內購置不動產之公、私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。如外國人參加投標，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條之限制，且於「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。投標人應於標售公告之日起至開標前一日止，在辦公時間內向本所財政課洽索投標公告影本、投標單、投標信封及投標須知(函索者請繕附收件人姓名、詳細地址，且貼足郵票，如因函索寄送，致延誤投標者，投標人自負其責)。
- 四、除法令規定不得共同承購者外，參加投標不限人數，如係二人以上共同投一標者，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之**標號**、**土地(或房屋)標示**、**投標價(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、身分證統一編號，並加蓋印章(其為法人者，應填明法人名稱、法人統一編號、法定代理人姓名)。共同投標人眾多，其姓名、出生年月日、住址、身分證統一編號，如無法於投標單各該欄內全部填載，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。
- 八、**保證金**:投標人應按公告附頁各標之「保證金」金額繳付，除抬頭應書明「竹南鎮公所」外，並限用下列票據：
  - (一) 經政府核准於國內經營金融業務之銀行、郵局及農、漁會信用部之劃線支票(指該金融機構為發票人及付款人之劃線支票)或保付支票。
  - (二) 郵局之匯票。前項保證金票據，應連同填妥之**投標單**、及**投標人身分證明文件**或**法人登記文件**影本妥予密封，寄達「35099 竹南郵局第140號信箱收」(逕送本所者或持送開標場所者不予受理)，如逾信箱開啟時間寄達者，視為無效，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。投標信件經寄達指定之郵政信箱後，不得以任何理由要求撤回、更改內容或作廢。
- 九、凡投二標以上者，各標應分別填寫投標單及分別繳付保證金及投標人身分證明文

**件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。

十、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。  
十一、開標之日由本所派員會同監標人員，於開標前向郵局領取投標封信件至開標場所，當眾開啟。同時審核投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，亦當場宣布。

十二、有下列情形之一，投標無效：

(一) 投標人資格不符規定者。

(二) 投標信封內必須附有：

(1) 投標單

(2) 保證金票據(受款人:竹南鎮公所)

(3) 黏貼投標人(自然人)身分證明正、反面影本；投標人若為法人時，須加附浮貼公司變更事項登記卡相關資料影本。

以上，三者缺一不可者(當場不得補繳)。

(三) 投標信封內所附保證金票據，票面金額不足者，或所附之保證金票據不合規定者。

(四) 填用非第四點規定格式之投標單、投標信封者，或同一人對同一標的物投寄兩張以上投標單者，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者或加註附帶條件者或所填內容錯誤者或模糊不明者，或所蓋印章模糊不清無法辨認者或漏蓋者，或塗改之處未加蓋印章者，或標價未以中文大寫致不明確無法辨識者。

(六) 投標信封寄至指定郵政信箱以外處所者，或逕送本所者或持送開標場所者。

(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) 投標保證金票據之受款人非「竹南鎮公所」名義者。

(十一) 其他未規定之事項，經監標人認為依法不合者。

十三、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，由其餘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，如皆未到場時，當場由主持人抽籤決定之，其餘者則依序列為次高標。

十四、投標人所繳保證金於開標後，除最高標價者外，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，但應驗明原投標人之國民身分證、投標單內所蓋用之印章無訛後，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，受託人或受派人應攜帶身分證、印章，並於投標單內簽章領回。以上保證金票據未當場領回者，由本所依公文處理程序發還。如該標的物為優先購買權人承購時，最高標價投標人之保證金於優先購買權人繳款承購之次日，由本所依照程序無息發還保證金。

十五、投標人得標後應繳之全部價款，除依本須知第十八點規定辦理貸款或依法有優先購買權者，另候通知繳納外，其餘均應於接到繳款通知之次日起四十日內，一次繳清價款辦理承購手續。

有下列情形之一者，買賣契約關係不待本所解除即消滅，得標人繳納之投標保證金沒收，且不得主張對標售之不動產有任何權利：

- (一) 投標人放棄得標者。
- (二) 逾期未繳清價款者。
- (三) 依投標單所填投標人住址寄送之通知書無法送達或被拒收者。
- (四) 得標人申請抵押貸款繳納標價，未依本須知第十八點規定辦妥登記及繳清標價者。

得標人於繳款期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，經繼承人選定監護人或輔助人表示不願承購時，投標保證金退還予全體繼承人(或指定代表人)、選定監護人或輔助人。

得標人有第二項或第三項之情形，由本所通知次得標人按最高標價承購，並限期繳款，如次得標人不願承購時，則另行依法處理。

得標人或次得標人應依本所通知期限檢附身分證明文件，倘得標人、次得標人資格不符合本須知第三點規定，依本須知第十二點第一項第一款規定投標無效，已繳之價款無息退還，標售不動產由本所另行處理。

得標人死亡，合法繼承人申請過戶承購時，其證明繼承關係文件比照土地繼承登記應備文件相關規定辦理。

十六、土地法第219條第4項規定略以，私有土地經依徵收計畫使用後，經過都市計畫變更原使用目的，土地管理機關標售該土地時，應公告一個月，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄；土地徵收條例第59條第1項規定略以，私有土地經依徵收計畫使用後，依法變更原使用目的，標售該土地時，應公告一個月，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。依土地徵收條例施行細則第65條第1項規定，優先購買權人，其願優先購買者，應於決標後十日內，自行檢具保證金及相關證明文件，以書面向本所申請，逾期視為放棄。

十七、標售不動產，如第三人依法有優先購買權而本所負通知義務者，決標後，本所應先行通知優先購買權人於通知送達之次日起，於法令規定表示優先購買之期限內，先繳相當於投標保證金額之價款，以示願意優先承購，餘款於接獲本所繳款通知之次日起四十日內一次繳清或依本須知第十八點規定申辦抵押貸款繳納標價。逾期未繳清，視為放棄優先購買權，並沒收已繳價款。

十八、申辦抵押貸款繳納價款：

承購人如需以承購之不動產向本所指定或承諾依本所相關規定辦理核貸事宜之金融機構辦理抵押貸款繳納標價者，依下列程序辦理：

- (一) 接到繳款通知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，向本所提出申請，本所同意申請後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，並將結果通知承

購人及本所，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前核准貸款或出具核轉總行核定之函件者，承購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，承購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，承購人應於送辦所有權移轉前繳清。

(六) 承購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，以年息百分之五按日計算(計至千位)之遲延利息。

(七) 金融機構核准承購人貸款後，金融機構應同時將貸款契約及抵押權設定登記書表送達本所辦理登記事宜，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本所。

承購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，視為放棄承購，買賣契約解除，並沒收保證金，標售標的物由本所另行處理。

十九、承購人繳清價款後，由本所核發產權移轉證明書，交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。

二十、依現狀標售之房地，如有原使用之一切權利義務關係，概由承購人自行負責處理，不得向本所要求任何補償。

二十一、承購人應於得標之日起，依稅法及有關規定負擔承購標的物之賦稅(如全年份之地價稅)及工程受益費。

二十二、開標前如因天災、人禍等非人力所能抗拒之特殊情況，本所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。

二十三、刊登報紙之公告，如有錯誤或文字不清，應以本所公告為準。

二十四、標售房地面積，以地政機關之登記簿記載為準，如有不符或增減時，應先向地政機關查明更正後，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。

二十五、承購人如對土地面積、界址有所疑義，得向本所申請同意鑑界，所需費用概由承購人負擔，逾期視為無異議。

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、本標售之不動產按現狀辦理標售及書面點交。投標人或優先購買權人，應逕赴現場勘查清楚，其界址以下如有既有成巷道、農作物、溝渠、管線、電桿、貨櫃、占建物等，或其他占用情形者，標售後概由得標人自行負責處理，不得以處理困難或不能處理要求延期繳款或退款。

承購人身分如經地政機關審核無法取得不動產者，由本所解除買賣契約，無息退還已繳之價款，並撤銷原發給之產權移轉證明書，標售標的物由本所另行處理。

標售之不動產倘日後查證屬標售時依法不得私有之情形，致買賣契約及移轉所有權之物權行為無效，經依法塗銷移轉登記時，由本所無息退還已繳之價款，標售標的物由本所另行處理。

二十八、本所於標售公告後開標前發現公告（含投標須知、附頁、附件）有錯誤或遺漏者，依下列方式處理：

（一）停止標售：公告之法令依據、不動產標的物（含不動產標示、面積、都市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別等）、標售底價、保證金額、繳款期限、繳款方式、優先購買權、點交方式等內容錯誤或遺漏，經本所評估有影響投標人權利義務之虞，應予停止標售。

（二）更正公告：非屬前款停止標售情形者，視其錯誤或遺漏情形辦理更正公告。

（三）本所於開標前依法令或個案情形，認有發生足致影響投標人或本所權利義務之重大情事而有停止必要者，得予停止標售。

前項停止標售一部或全部不動產時，由主持人於開標當場宣布，投標人不得異議。標封所載投標標號已停止標售者，標封原件以郵寄方式退還，或依標封所載投標人或其受託人憑持身分證明文件及交寄投標單函件之郵局掛號執據到場領回；標封格式與本所規定之格式不符或標封所載投標人姓名、地址、標號或缺漏或無法辨識者，以投標單所載標號內容為準，停止標售不動產之保證金票據併同投標單由投標人領回，領回方式比照本須知第十四點規定。

二十九、本須知及投標公告，未規定事項，本所有增訂及解釋之權，如未違反有關法令投標人不得異議。