

宜蘭縣政府代為標售祭祀公業未能釐清權屬土地 投標須知(112年度第2批)

- 一、宜蘭縣政府（以下簡稱本府）代為標售土地之標示、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、標售標的一律以現況標售，其實際被使用、占用情形由投標人自行前往現場查勘；有關代為標售土地及建物之最新土地使用管制情形及地籍資料，請自行向權責機關查明及評估之。如有任何變動，應依該主管業務機關最新內容為準。另有關因土地移轉應繳稅額，例如：土地增值稅等，皆由得標人負擔繳納。
- 三、受理投標期間及開標時間：
 - （一）受理投標期間：如標售公告
 - （二）開標時間：如標售公告
- 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：

具有投標資格者，得以下列方式之一領取投標書件：

 - （一）至本府民政處網站（網址：<https://civil.e-land.gov.tw/cp.aspx?n=EE240C664D223AA3>）祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售專區下載投標單、投標信封及投標須知。
 - （二）於標售公告之日起至開標前 1 日辦公時間內，向本府民政處宗教禮俗科（地址：宜蘭縣宜蘭市南津里 13 鄰縣政北路一號 3 樓）免費領取投標單、投標信封及投標須知。
- 六、保證金之繳納：

投標人應按標售公告各標號所訂之保證金金額，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，或中華郵政股份有限公司之匯票繳納。票據受款人應為「宜蘭縣政府」。

七、投標方式與手續：

- (一) 以郵遞投標為限。
- (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 **260900 宜蘭中山路郵局第2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，所附文件原本如有正反面或2項以上者，應全部影印，不可缺漏：
 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），至投標金額欄無需填寫處應以「零」代入或以「橫線」刪除。
 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。
 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法人登記證明文件及其代表人之身分證明文件影本。
 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。
 6. 委託代理人投標者，應註明代理人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**代理人簽章及檢附身分證明文件影本**。
- (四) **每一投標單以填具一標號為限**，投標信封應填明所投不動產標號、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，並於簽到簿上簽名，經本府開標工作人員核對身分無誤後，始得進入開標場所。

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，於開標時當眾點明拆封，及逐標公佈所有投標人及其投標金額，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。
 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. 投標單之格式與本府規定之格式不符者。
 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。
 11. 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。
 12. 投標單所載不動產標示與所投標號之標售不動產標示不符者。
 13. 決標後經查得標人之資格、投標方式或手續不符合本須知規定者，視為投標無效，本府得逕為取消得標人資格。

14. 其他事項經監標人認為於法不合者。

前項經宣布投標無效而投標人對無效標認定有異議，且對得標人之認定具影響者，應於開標之翌日起 10 日內，循民事訴訟程序審理，並同時將訴請法院審理之訴狀繕本（須有法院受理案件之收狀章戳）送本府，逾期本府將不受理。未逾期者，則俟判決確定後，再憑判決結果辦理後續相關事宜。

(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. 數筆不動產合併為同一標號標售時，投標人未記明各筆不動產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。
3. 投標人僅記載每筆不動產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。
4. 數筆不動產合併為同一標號標售時，投標人對各筆不動產之投標金額，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，但部分不動產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：

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，其餘均於開標後，以下列方式無息發還：

(1) 開標現場領回

- 甲、由投標人持憑國民身分證、與投標單內相同之簽章於現場領回。
- 乙、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），受託人並應攜帶國民身分證、印章。
- 丙、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。

(2) 匯款方式發還：

- 甲、投標人於投標時，應檢附收據（如附件）及（投標人）存摺影本，連同投標文件一併寄送指定郵政信箱。
- 乙、兩人以上共同投標時，由代理人代表領回，應於投標單註明金融機構名稱、代理人匯款帳號、戶名，並檢附代理人

填妥之收據及其存摺影本。

2. 申請優先購買人如已依本須知第 16 點第 2 款規定，於期限內提起訴訟，致本府於開標後 6 個月內無法通知得標人繳納價款者，該得標人得申請解除標售契約，無息退還保證金。

(二) 不予發還保證金：有下列情事之一者，視為不決標，其所繳保證金不予發還。

1. 投標人放棄得標者。
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。
4. 得標人申請抵押貸款繳納價款，未依本須知第 12 點規定繳清（納）價款者。

十二、繳款方式：

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，或依本須知第 13 點規定申辦貸款，繳納標價；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，由本府另依規定處理。

十三、申辦貸款：

不動產決標價達新臺幣 100 萬元以上者，得標人始得以標得之不動產向金融機構（以下簡稱貸款銀行）辦理抵押貸款繳納標價，並應依下列程序辦理：

- (一) 應於接獲得標通知之次日（以下簡稱起算日，如逢星期六、日或國定假日順延至次日）起 15 日內，以書面向本府提出申請，並同時出具得標人及銀行承諾書（如附件）。
- (二) 貸款銀行應於起算日起 35 日內核定准否貸款，並將結果及貸款額度通知得標人及本府，倘核貸金額未達不動產決標價款扣除已繳保證金之金額，得標人應於起算日起 45 日內自行繳清價款差額。貸款銀行於起算日起 35 日內未核定准否貸款者，得標人仍應於起算日起 45 日內一次繳清不動產決標價款。
- (三) 得標人依規定申請貸款繳納不動產決標價款，並獲貸款銀行於期限內核准貸款，其未於起算日起 60 日內辦竣所有權移轉及抵押權設定登記暨貸款銀行撥付價款者，視為放棄承購權，買賣契約關係消滅。其已繳之保證金不予發還，悉數入指定專戶，標售不動產由本府另行依法處理。
- (四) 貸款銀行核准貸款者，應即簽訂貸款契約，以公函將已用印之抵

押權設定登記書表文件送本府。

- (五) 本府收到上開抵押權設定登記文件及得標人繳清價款差額之證明文件後，即填發產權移轉證明書，並將產權移轉證明書影本交付得標人辦理契稅申報事宜。
- (六) 得標人於取得完稅證明文件後，應配合本府之通知，會同土地所在地之地政事務所申辦所有權移轉登記，並將第一順位抵押權設定登記與貸款銀行，其應繳納之所有權移轉登記費、抵押權設定登記費等有關費用，均由得標人負擔。
- (七) 所有權移轉及抵押權設定登記完畢後，由地政事務所將所有權狀、抵押權設定契約書、他項權利證明書、登記謄本送交本府，其中抵押權設定契約書、他項權利證明書、登記謄本，由本府轉交貸款銀行。
- (八) 貸款銀行於接獲前項之他項權利證明書等文件後3日內，應將核貸金額一次撥付至本府指定專戶；逾期撥付者，應按該貸款銀行基本放款利率按日加計利息。
- (九) 於貸款銀行撥付價款後，本府即通知得標人領回所有權狀。
- (十) 貸款銀行承辦本貸款案件，如因逾期致損害得標人權益，得標人應自行與貸款銀行協調處理。

十四、點交及核發產權移轉證書：

- (一) 標售之不動產一律按現狀辦理書面點交，其土地（含地上、地下）及建物實際情形，與一切應辦手續，概由得標人自理，本府不負任何瑕疵擔保責任。**至土地改良物如涉及補償事宜，應由得標人自行與土地改良物所有人自行協議之**，其補償標準得參考「宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」及其施行細則相關規定協商，倘無法自行達成協議，**可循司法途徑解決**，或以書面請求本府協助。
- (二) 得標人於繳清全部價款（申請核貸者依本須知第13點辦理）15日內，由本府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條及第73條規定向土地所在地政事務所辦理不動產所有權移轉登記；其需費用（如登記規費或逾期申請登記衍生之登記罰鍰等）概由得標人負擔。
- (三) 標售土地或建物，除其應繳納之土地增值稅及產權移轉證明書填發當月（含當月）前應繳納之地價稅與房屋稅，由本府自標售價金代為扣繳外，其餘稅費（如契稅、工程受益費、重劃工程費用、差額地價、產權移轉證明書填發日次月起之地價稅、房屋稅等），

概由得標人負擔。

十五、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，得標人得向土地所在地之地政事務所申請複丈或檢附相關證明文件，並應於辦竣所有權移轉登記6個月內，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，該差額地價係按得標金額除以公告標售面積乘以增減面積，並以無息計算；申請複丈相關費用由得標人自負。

十六、優先購買權之主張及處理：

- (一) 決標後之決標金額將揭示於本府公告(布)欄及本府民政處網站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。
- (二) 前款檢附之文件如經本府審查應予補正者，其申請人應於接到本府通知之日起10日內補正；又依該文件本府仍無法認定時，應通知其限期循司法途徑處理。
- (三) 有下列情形時，視為放棄優先購買權：
 1. 未依第1款規定於期限內以書面申請者。
 2. 未依第2款規定於期限內補正或完全補正者。
 3. 未依第2款規定於期限內向法院提起確認之訴者。
- (四) 決標土地為共有土地，且得標人為該土地共有人之一時，他共有人不得依祭祀公業條例第52條第1項第3款規定主張優先購買權。
- (五) 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，或依本須知第13點規定申辦貸款，繳納標價；如有本須知第11點第2款規定情形者，已繳納之價款不予發還。
- (六) 有效最高標價投標人如不服本府對優先購買權人資格審查結果，應於接到本府通知申請無息發還保證金之日起10日內，就優先購買權人主張優先購買權之存否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(須有法院受理案件收狀章戳)送本府。俟該確認判決之訴判決確定後，再由勝訴方檢具相關證明文件通知本府辦理後續價款繳納及發給產權移轉證明書事宜。
- (七) 前款主張優先購買權人倘已繳足價金，本府得通知其申請無息領回決標價款扣除保證金之價款。

十七、停止開標：

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布停止開標，標封原件退還，投標人不得異議。

- 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。
- 二十、其他事項詳見標售公告。

收 據

茲收到宜蘭縣政府民政處發還宜蘭縣政府代為標售____年第____
批祭祀公業未能釐清權屬土地（標號____—____）保證
金新臺幣_____元整無訛。

此 致

宜蘭縣政府(民政處)

具領人：

簽章

身分證字號：
(營利事業統一編號)

住址：

中 華 民 國 年 月 日

承 諾 書

不動產標的

標號	行政區	段/小段	地號/建號	權利範圍

本人以承購之上開不動產，向 銀行申請貸款繳納不動產價款乙案，承諾事項如下：

- 一、本人同意依「宜蘭縣政府代為標售祭祀公業未能釐清權屬土地投標須知(112年度第2批)」第13點規定辦理貸款繳納不動產價款事宜。
- 二、貸款銀行核貸金額未達不動產決標價款扣除已繳保證金之金額，本人同意於接獲得標通知之次日（以下簡稱起算日）起45日內自行補足價款差額。
- 三、貸款銀行於起算日起35日內未核定准否貸款者，本人同意於起算日起45日內一次繳清。
- 四、本人依規定申請貸款繳納不動產決標價款，並獲貸款銀行於期限內核准貸款，倘未於起算日起60日內辦竣所有權移轉及抵押權設定登記者，同意無條件放棄承購權，買賣契約關係消滅，如有已繳保證金，不予發還，悉數入指定專戶，上開不動產標的由宜蘭縣政府(民政處)另行依法處理。
- 五、完成向貸款銀行相關貸款事宜後，本人同意配合宜蘭縣政府(民政處)之通知，辦理相關稅捐之申報事宜，於取得完稅證明文件，會同宜蘭縣政府(民政處)向土地所在地之地政事務所繳納規費後申辦所有權移轉登記，並將第一順位抵押權設定登記與貸款銀行。
- 六、本人同意於辦妥登記後，由地政事務所將所有權狀、抵押權設定契約書、他項權利證明書、登記謄本交予宜蘭縣政府民政處，其中抵押權設定契約書、他項權利證明書、登記謄本

再由宜蘭縣政府(民政處)轉交貸款銀行，並俟貸款銀行撥付價款後，再由宜蘭縣政府(民政處)將所有權狀交予本人。

七、本人同意負擔辦理貸款繳納不動產價款，應繳納之所有權移轉登記費、抵押權設定登記費等有關規費。

立承諾書人： (簽章)
身分證字號：
地 址：
電 話：

中 華 民 國 年 月 日

