

宜蘭縣礁溪鄉公所標售鄉有非公用不動產

投標須知

- 一、主辦機關：宜蘭縣礁溪鄉公所
聯絡電話：03-9881311 轉 501
網址：<https://jiaosi.e-land.gov.tw>
- 二、開標日期：109年1月3日(星期五)上午10時辦理開標。
- 三、開標地點：宜蘭縣礁溪鄉公所3樓會議室(宜蘭縣礁溪鄉中山路二段3號)。
- 四、本次標售不動產之標示、面積、使用分區或使用編定種類、標售底價及保證金金額詳如標售公告標售清冊。
- 五、投標資格及領標日期及地點詳如標售公告。
- 六、投標書類
具有投標資格者，均可於宜蘭縣礁溪鄉公所(以下簡稱本所)標售公告之日起至開標前1日止，在辦公時間內向本所領取或至網站下載(網址：<https://jiaosi.e-land.gov.tw>)投標須知、投標單、共同投標人名冊、退還保證金委託書、投標專用封面，投標者應自行考慮投標期限。
- 七、保證金詳如標售公告。
- 八、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。土地得否建築使用及是否有禁止或限制開發建築規定，由投標人自行依相關法規檢視評估辦理。
- 九、投標方式及手續
 - (一) 投標人應填寫投標單，應用墨筆或鋼筆或原子筆書寫。
 - (二) 投標金額以中文大寫書寫，並不得低於本案公告標售底價。
 - (三) 投標人應於投標單上填明投標之標售底價、投標標價、保證金金額(以上金額均應以中文大寫書寫)、投標人姓名(投標人為未成年者，應填載法定代理人；投標人如為法人，應填明法人名稱、代表人或負責人姓名)、出生年月日、住址、身分證統一編號，電話號碼，並加蓋印章。
 - (四) 參加投標不限人數，如係2人以上共同投1標的者，應填寫共同投標人名冊，並將共同投標人名冊黏貼投標單背面，加蓋共同投標人印章，並詳細載明各投標人姓名、住址、身分證統一編號及各投標人取得權利範圍，未載明各投標人取得權利範圍或部分共同投標人取得權利範圍不明者，視為均等，同時並指定1人為代表人，未指定者，以標單所載之第1人為代表人，投標人不得異議。

- (五) 投標人應繳之保證金照公告應繳保證金金額繳付，並限用：
國內各金融機構簽發之即期劃線支票或本票、保付支票或郵政匯票，保證金支票或本票無須載明受款人，如載明受款人時應以宜蘭縣礁溪鄉公所為受款人，連同填妥之投標單妥予密封。
- (六) 投標信封請使用 A4 標準信封，黏貼主辦機關提供之「投標專用封面」。
- (七) 資格證明文件，投標人應將下列資格證明文件放入投標信封內備查。
1. 投標人如為國內外之自然人，請檢附身分證明文件正反影本；
2. 投標人如為我國公司或經我國經濟部認許、核准設立公司分公司或外國公司，應檢具其公司設立（變更）登記表或抄錄本及營利事業登記證影本或外國公司認許事項變更表及外國公司分公司變更登記表經蓋用公司大小章之影本、代表人或負責人身分證明文件正反面影本。
- (八) 如無法親自到場辦理核退保證金票據者，請填寫退還保證金委託書一併裝入投標信封內。
- (九) 逾時送（寄）達者無效，原件退還。投標函件一經送（寄）達指定之投標信封，不得以任何理由要求撤回或更改內容。

十、投標人可於本須知所定開標日期時間，進入開標場所參與開標及聽取決標。未到場參加開標者，不影響其所投標單效力。

十一、開標及決標：

(一) 開標：

1. 由本所驗明投標函件完封無損後，當眾開標，逐標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，亦當場宣布。
2. 有下列情形之一者，投標無效，其投標作廢：
 - (1) 不合本須知第五點之投標資格者。
 - (2) 投標信封內有投標單而未附保證金者，或僅有保證金而無投標單者。（當場不得補繳）
 - (3) 投標信封內所附保證金票據，非為即期支票或票面金額不足，或所附之保證金票據不合規定者。
 - (4) 同 1 人對同 1 標的物投寄 2 張以上投標單，或同 1 標封內投寄 2 標以上者。
 - (5) 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。

- (6) 投標信封寄至本所以外處所，或轉送本所，或持送開標場所者。
- (7) 不依規定期限前寄達者。
- (8) 投標信封未封口，（應以漿糊或膠劑貼封）及封口破損可疑，足以影響開標決標者。
- (9) 所投標價低於標售公告底價者。
- (10) 填用非本所當次發給之投標書類格式者，或經私自竄改投標書類內容者；另雖經宣布為得標人，惟事後發現有前揭情事者。
- (11) 其他未規定之事項，經監標人認為依法不合者。

前項各款，如於決標後始發現者，仍作廢，該作廢投標單如係最高標者撤銷決標，由本所通知該筆土地之次得標人按其最高標價承購，並限期繳款，如次得標人不願承購時，該筆土地由本所重新公告標售。

(二) 決標：

1. 以各該標售土地所投有效投標單之投標金額，在標售底價以上（含平底價）之最高標價者為得標人，次高標價者為次得標人。倘僅1人投標，其所投標價與標售底價相同者，亦得決標。
2. 如最高標價有2標以上金額相同時，無論投標人到場與否，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人，次高標價者有2標以上相同時，比照辦理。

十二、沒收保證金

具有下列情事之一者，其所繳保證金不發還：

- (一) 得標後不按規定期限繳納價款者，或自願放棄得標權利者。
- (二) 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拒收，經郵局退回，視為自願放棄得標權利。
- (三) 轄區登記機關通知得標人繳納登記規費，逾期未繳納經登記機關駁回者，視為自願放棄得標權利，但未達繳款期限者不在此限。

十三、發還保證金

保證金於開標後，除有第十二點各款情事不予發還外，其得標人之保證金保留備供抵繳部分價款外，其餘未得標者，均於開標後當日或翌日（以辦公時間為準）攜帶身分證明文件及原用印章辦理無息領回。主辦機關僅就故意或重大過失負保管之責，其方式如下：

- (一) 1人投標時，由原投標人親自領回，所蓋印章與投標單相同。

(二) 2人以上共同投標時，由共同投標代表人領回。

(三) 原投標人或共同投標代表人委託他人代領或指派人員領取時，應出具委託書或指派領取人員之文件代表領回，經驗明原投標人及受託人之身分證明文件、投標人原用印章、並於投標單內簽章（所蓋印章與投標單相同）等無訛後，無息領回保證金票據。保證金票據未當場領回，本所另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，由本所通知得標人，依前項規定手續無息領回保證金。

十四、有關優先承購權之順序及通知方式：

(一) 標售之不動產，按最高標價，依下列順序承購：

1. 依法令規定有優先承購權者。
2. 最高標價之投標人。
3. 次高標價之投標人。

(二) 通知方式：

合於前項規定之優先承購權人，應於本所通知期限內，繳交相當於投標保證金額之價款，以示願意優先承購，餘款於接獲原通知之次日起40日內一次繳清，逾期未繳交相當投標保證金之價款或逾期未繳交餘款者，視為放棄優先購買權，並沒收已繳價款。

十五、得標人應於接到繳款通知之次日起40日內，一次繳清價款辦理承購手續，有下列情形之一者，買賣關係消滅，其所繳價款（含保證金），不予發還，且不得主張對標售之不動產有任何權利：

- (一) 得標人放棄得標權利者。
- (二) 逾期未繳清價款者。
- (三) 依投標單所填投標人之住址寄送之通知書無法送達或投標人因故離家外出無人代收、或藉故拒收得標通知，經郵局兩次投遞退回，視為放棄得標權利者。

得標人未依前項規定期限繳款者，視為放棄承購權，由本所通知次得標人按最高標價承購，並限期繳款，辦理承購手續。

十六、得標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，始發給產權移轉證明書。

十七、本標售土地以現況標售，得標人於得標後不得要求任何補償或增設公共設施，於得標人繳清全部價款後，由本所按現狀書面點交標的物，並發給產權移轉證明書，交承購人依規定於1個月內向地政機關辦理產權移轉登記，登記所需費用均由承購人負擔，得標人要求鑑界者，亦同。

十八、招標公告內載明按現狀書面點交者，其地上物及原使用之一切權利義務

關係及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，概由承購人自理，本所不負任何責任，並不得向本所要求任何補償。

- 十九、標售土地面積，經辦妥產權移轉登記後，除因地政機關測量登記錯誤，致土地實際面積較出售面積有增減時，由得標人自行負擔費用，會同本局辦理複丈，並就更正後增減面積，以得標總價按原標售面積計算土地單價，多退少補（不加利息）外，餘一律不退補價款，承購人不得異議。
- 二十、本所執行標售在開標前，如因情況變動，得隨時變更公告內容或停止標售，並將投標人所投寄原投標信封退還，投標人不得異議。
- 二十一、公告刊登事項，如有錯誤或文字不清，應以本所公告欄或現場之公告為準。
- 二十二、本須知如有補充事項，本所得於開標前與監標人商妥後，列入紀錄當眾聲明，但補充事項應不違背本須知之規定。
- 二十三、本須知及投標公告未規定事項，本所有增訂及解釋之權，除違反有關法令外，投標人不得異議。
- 二十四、本須知之文句如有疑義，其解釋權歸本所，投標人不得異議。
- 二十五、本須知視同契約內容之一部分，其效力與契約相同。
- 二十六、投標人應詳讀本投標須知及標售土地之使用管制相關內容，除可歸責於本所作業疏失之責任外，不得以任何理由事先要求標單作廢，得標後不得以任何理由要求減價或退還保證金。
- 二十七、全份招標文件包括：
 - (一) 宜蘭縣礁溪鄉公所標售鄉有非公用不動產投標須知。(共5頁)
 - (二) 宜蘭縣礁溪鄉公所標售鄉有非公用不動產投標單。(共1頁)
 - (三) 宜蘭縣礁溪鄉公所標售鄉有非公用不動產共同投標人名冊。(共1頁)
 - (四) 退還保證金委託書、委託金融機構撥款(退還保證金)申請書。(共1頁)
 - (五) 宜蘭縣礁溪鄉公所標售鄉有非公用不動產標售清冊。(共1頁)
 - (六) 地籍圖。(共1頁)
 - (七) 投標專用封面。(共1頁)
- 二十八、本須知規定，如有未盡事項，悉依相關法令及本所相關規定辦理。

