

# 農業部農田水利署嘉南管理處不動產標售投標須知

1131231 修正

- 一、本處標售不動產投標手續除照標售公告規定外，悉依本須知辦理。
- 二、本標售之不動產以公開底價方式辦理，其標的物、標售底價暨投標保證金詳閱標售公告或附表。
- 三、投標人資格：

凡法律上許可在中華民國領土內有權購置不動產之法人、自然人均可參加投標（未成年人應由法定代理人連名投標）。

投標人如具有公職人員利益衝突迴避法第 2 條及第 3 條所稱「公職人員或關係人」身分關係，依據公職人員利益衝突迴避法規定辦理，於投標標函內檢附「公職人員及關係人身分關係揭露表」1 份。
- 四、投標人應在投標前，逕赴現場察看並至有關機關查閱必要資料，自行評估不動產價值，得標後不得再提出任何異議。
- 五、具有投標資格而有意標購者，於標售公告所定期限在辦公時間內向本處或各分處、工作站領取標函（包含投標單、標單封、投標信封及投標須知）。
- 六、投標保證金應按照公告內容所定金額繳付，並限用下列票據：
  - （一）郵局匯票、或以郵局為付款人之支票。
  - （二）經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社、農會、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）或保付支票。

前項各款票據：須載明受款人為「嘉南農水基金活化收益 404 專戶」。
- 七、投標辦法：
  - （一）填寫投標單及標單封：
    1. 以毛筆、鋼筆、原子筆、簽字筆書寫。
    2. 投標金額及投標保證金以中文大寫書寫，並不得低於標售公告底價。
    3. 標號、投標不動產標的應與公告內容相符。
    4. 自然人應填妥投標人姓名、出生年月日、身分證統一編號、戶籍地址及通訊處、並簽名或蓋章（未成年人投標應同時填妥法定代理人姓名、出生年月日、身分證統一編號、戶籍地址與通訊處、並簽名或蓋章）。
    5. 法人應填明法人全稱、登記住址、統一編號及負責人姓名、出生年月日、身分證統一編號、戶籍地址與通訊處，並均須加蓋印章。
  - （二）將填妥之投標單連同投標保證金裝入標單封妥予密封，再將標單封置入投標信封黏妥，在公告指定期限內以限時掛號寄達本處指定之郵政信

箱。如逾信箱 開啟時間寄達者，原件退還。投標單一經寄出均不得以任何理由要求退還或更改。

- 八、凡投二標號以上者，應分標號分別填寫投標單、標單封及繳付投標保證金，不同標號不得併填一張投標單，並應一標一信封分別投寄，否則無效。
- 九、除法令規定不得共同承購者外，如係二人以上共同投標者，應分別註明各人權利範圍，未註明者視為權利範圍均等，得標人不得異議。
- 十、開標、決標：

(一) 開標日期及地點，依標售公告規定，當天如遇臺南市政府宣布停止上班，順延至恢復上班之第一天同時間同地點開標。開標時間投標人可憑國民身分證或法人登記文件及投寄標函之郵局掛號執據，到場參觀開標及聽取決標報告。

(二) 開標 1 小時前，由本處派員向郵局領取標函；於開標時間，由主持人及主計室派員監標，當眾開啟，同時審核投標單及投標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。

**(三) 具有下列情事之一者，其投標無效：**

1. 不合本須知第三點之投標人資格者。
2. 標函未於規定期限寄達或寄至指定郵政信箱以外處所或直接持送開標場所者。
3. 未使用本處之投標信封及標單者。
4. 內外標封未封口或投標外封書寫姓名、住址及任何記號或蓋章者。
5. 投標單及投標保證金票據缺其一者，或票據金額不足或不符本須知第六點規定者。
6. 標單封及投標單未依本須知第七點第一款之規定填寫、未簽名或蓋章、投標人與所蓋印章不符、印章模糊不能辨認者。
7. 投標單填寫內容錯誤、字跡模糊、塗改未認章或不能辨認或破壞不完整或加註附帶條件者。
8. 同一人對同一標的物投寄兩份以上標函，或同一標函內投寄兩張以上投標單者。
9. 未依本須知第八點規定者。
10. 其他未規定事項，經主持人及監標人共同認為投標無效者。

**(四) 決標：**

1. 以有效標之最高標價為得標，倘僅一人投標，亦得決標；如最高標價有二標以上金額相同時，當場由主持人以抽籤決定得標人，未抽中者列為次高標，其餘者比照辦理及依序列標。
2. 於決標後始發現有投標無效情形者，仍應作廢，由次高標者依照最高標價承購，以下類推。

- 十一、開標當日，本處認為停止開標為適當者，本處得當場宣布延期開標或作廢退還標函，另行公告標售或停止辦理，投標人均不得異議或請求任何補償。
- 十二、標售不動產按最高標價承購之順序：
- (一) 依法律規定有優先購買權者。
  - (二) 標售公告中指定有優先購買權者。
  - (三) 最高標價之投標人。
  - (四) 次高標價之投標人。
  - (五) 第三高標價之投標人。
- 十三、具下列情形之一者，所繳投標保證金全數沒收，取消得標權利，投標人不得主張對標售之不動產有任何權利：
- (一) 得標後逾期未繳清價款者或自願放棄得標權利者。
  - (二) 依投標單所填通訊地址寄送之通知書無法送達或經郵局退回者。
  - (三) 投標單未填寫標價或標價低於公告底價或投標保證金低於公告者。
- 十四、標售之不動產具有優先購買權者，應依照最高標價及本須知所定之其他條件優先購買，並於本處通知送達十五日內，以書面主張，逾期視為放棄；經書面主張願意優先購買，應併繳交相當投標保證金額之價款。經本處確認後，另行通知限期內繳清餘款，逾期未繳清餘款，視為放棄優先購買權，由本處沒收已繳保證金。
- 已繳交保證金之優先權人二人以上時，得自行協商或共同購買；協商不成由本處抽籤決定。
- 標購總價扣除投標保證金後餘款及所積欠租金、使用費或使用補償金等，未於本處通知期限內繳清者，仍視為放棄優先購買權。
- 十五、投標人所繳投標保證金依下列處理：
- (一) 得標人之投標保證金轉作價款之一部份。
  - (二) 如優先購買權人主張優先承購併繳交保證金後，最高標價者之投標保證金，由本處通知依照本點第三款規定無息領回。
  - (三) 未得標人之投標保證金除有第十三點規定沒收者外；次高標以下投標人之投標保證金，於開標後憑投標人身分證明文件及投標單所蓋之印章向本處無息領回原票據。委託代領者，應出具委託書（加蓋投標人所蓋投標單同一印章）及受託人身分證、印章辦理。
- 十六、得標人應於決標通知送達三十日內繳清地價餘款，逾期未繳清依規定沒收所繳投標保證金，另行通知次高標者按照最高標價繳款購買，以下類推。
- 十七、本處不動產依現狀標售不予鑑界、點交，如有地上物或被占用情事或與原使用人有任何糾紛，應由得標人自行負責處理，不得向本處要求任何賠償或補償。
- 十八、得標人不得將標購之不動產於移轉登記完成前轉讓權利或變更得標人名義。

十九、標售之不動產面積，以地政機關登記為準，如有增減時，應在移轉登記完成一個月內申請，以得標總價按比率多退少補，逾期一律不退補價款。其他第三人請求任何補償時，得標人應自行負責與本處無關，得標人不得異議。

二十、得標人繳清價款後應於一個月內將產權移轉登記文件送本處用印，併同本處所提供移轉相關文件自行申報土地增值稅、契稅，經稅捐稽徵機關核免或核發稅單後一個月內，向地政機關辦理產權移轉登記，其所需一切登記費用、應繳稅款及各項費用依下述規定負擔：

（一）土地增值稅：依土地稅法第 28 條規定略以「..但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅」（增修）

（二）契稅、決標當月起之工程受益費、印花稅及一切登記規費、代書費用，均由承買人負擔。

（三）標售當年度之地價稅、房屋稅由課徵名義人負責繳納。如係因得標人逾期辦理移轉登記所致，應由得標人負擔。

二十一、標售之不動產於決標後，如因法令規定而不能移轉登記時，本處得解除買賣契約並將所收價款無息退還，得標人不得異議或請求任何補償。

二十二、報紙或網路公告如有錯誤或字跡不清，應以本處公布欄張貼公告為準。

二十三、本須知及標售公告未規定事項，由本處增訂及解釋之，投標人不得異議。