

雲林縣斗南鎮公所執行標售鎮有房地郵遞投標須知

依據 中華民國 90 年 5 月 14 日府財產字第 9002000162 號函訂本
中華民國 97 年 8 月 5 日府財產字第 0979200687 號函修訂本
中華民國 104 年 8 月 7 日府財產一字第 1045203328 號函修訂本

- 一、雲林縣斗南鎮公所（以下簡稱本所）為執行標售鎮有房地之郵遞投標，特訂定本須知。
- 二、凡法律許可在中華民國領土內，有權購置不動產之法人及自然人，均可參加投標。如標售之土地，另有其他法令規定，須自備特殊資格條件限制取得者，應符合該法令之規定。
外國人參加投標，應受土地法第十七條至第二十條之限制；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六十九條及相關規定之限制。
- 三、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洽索投標單、投標信封及投標須知（函索者請繕附收件人信封書明詳細地址，且貼足回郵郵票，如因函索寄送，致延誤投標者，概不負責）；投標人依公告投標須知有關規定填具投標單封，連同應繳納保證金支票、身分證影本（自然人）或法人登記證影本放入標單予以密封，用掛號信件寄達指定之郵政信箱（斗南郵政第 18 號信箱）。
- 四、除法令規定不得共同承購者，參加投標不限人數，如係二人以上共同投一標的者，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，應自行依建築法規評估。
- 六、投標人對投標單，應用墨筆、鋼筆或原子筆書寫所投標的物、願出標價（金額用中文大寫，不得低於公告底價）及投標人姓名、出生年月日、住址、身分證統一編號，聯絡電話，並加蓋印章。
投標人為自然人者，應檢附國民身分證影本或戶籍謄本正本或戶口名簿影本；投標人為未成年者，應填載法定代理人，如無法於投標單各該欄內全部填載，應另填附法定代理人名冊，裝訂或粘貼於投標單後頁並於騎縫處加蓋投標人及法定代理人印章，併檢附法定代理人國民身分證影本。
其為法人者，應填明法人名稱、登記文件字號、法定代理人姓名，並檢附主管機關核准之證件（如公司設立、變更登記表或其抄錄本、法人登記證明文件…等）、法定代理人資格證明文件及法定代理人身分證影本。
共同投標人因人數眾多，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，詳列各投標人身分資料、簽章及註明各人應有部分之比例，裝訂或粘貼投標單後頁，並於騎縫處加蓋共同投標人印章。
- 七、投標人應繳之保證金照公告應繳保證金金額繳付，並限用下列票據：
（一）各行庫、信用合作社及農、漁會信用部之劃線保付支票。
（二）各行庫、信用合作社及農、漁會信用部所開支票或本票。
保證金支票或本票應以「斗南鎮公所」為受款人，連同填妥之投標單妥予密封，用掛號信件寄達指定之郵政信箱，如逾信箱開啟時間寄達者無效，原件退還。投標信件經寄達指定之郵政信箱後，不得撤回。
- 八、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，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。
- 九、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、開標之日由本所派員會同監標人員，向郵局領取投標封信件回至開標場所，當眾開啟。同時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。
- 十一、有下列情形之一者，當場宣布其所投之標無效：
（一）不合本須知第二點之投標資格者。
（二）投標信封內之投標單或保證金或身分證明文件有漏未檢附情形者（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，或所附之保證金票據不合規定者，或未書寫「斗南鎮公所」為受款人者（當場不得補正）。
（四）填用非本所發給（包括影本）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，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，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。
（六）投標信封寄至指定郵政信箱以外處所（含逕送本所或持送開標場所）者。
（七）不依規定期限寄達者。
（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）其他未規定之事項，經監標人認為依法不合者。

- 前項各款，如於決標後始發現應作廢者，該作廢投標單如係最高標者，得以投次高標者遞補，如無其他投標者，則重新公告辦理標售。
- 十二、開標結果，以投標文件符合規定，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，當場由主持人抽籤決定之，其餘者依序列為次高標，次高標價者有二標以上相同時，比照辦理。
- 十三、標售之房地，按最高標價依下列順序承購：
- （一）依法令規定有優先承購權者。
 - （二）標售公告中指定有優先承購權者。
 - （三）最高標價之投標人。
 - （四）次高標價之投標人。
- 十四、合於第十三點規定之優先承購權人，於接到通知之次日起十日內，應以書面表示是否願意承購，逾期不表示者，視為放棄承購權。
- 十五、承購人應於接到繳款或得標通知之次日起 40 日內，一次繳清價款辦理承購手續；如逾期不繳價款者，視為放棄承購權，由次一優先次序之承購人按最高標得標價格繳款辦理承購手續，逾期即另行辦理標售。
- 十六、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得標人藉故拒收，經郵局退回，視為得標人自願放棄承購權利。
- 十七、有下列情形之一者，其所繳之保證金沒入公庫，不予發還：
- （一）放棄承購權利者。
 - （二）得標後不按得標通知規定方式及期限表示承購及繳納價款者。
- 十八、投標人所繳之保證金，除因有第十七點各項規定之情形不予發還者，及得標人之保證金保留抵繳部分價款外，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，但須驗明原投標人之國民身分證、投標單內所蓋用之印章，及投寄投標信封之郵局掛號執據等無訛後，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，受託人或受派人並應攜帶身分證、印章由其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，依照上項規定手續無息領回或發還保證金。
- 十九、承購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，始能辦理產權移轉。
- 二十、承購人繳清價款後，照現狀移轉標的物，並發給產權移轉證明書，交承購人依規定於一個月內向地政機關辦理產權移轉登記。承購人所應繳之一切稅捐、產權移轉費用及重新接(復)水、電、瓦斯等費用概由承購人負擔。
- 二十一、凡照現狀標售之房地，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。
- 二十二、承購人應於得標之日起，負擔承購標的物之賦稅及工程受益費。
- 二十三、本所在開標前如因情況變動，得隨時變更公告內容或停止標售，並將投標人所投寄之原投標信封退還，投標人不得異議。
- 二十四、刊登報紙之公告，如有錯誤或文字不清，應以本所公告為準。
- 二十五、標售房地面積，以地政機關登記為準，如有增減時，以得標總價按原標售面積計算房地單價，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。惟如標售後始發現標售當時所依據之房地登記登錄面積確為地政機關登錄錯誤時，以得標總價按原標售面積計算房地單價並俟地政機關查明或重測後，多退少補，再辦理登記，如面積過大，得標人不願補足差額時，應由本所依得標面積逕為分割後分別登記得標人及本所為所有權人，得標人不得異議。
- 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、要求任何補償或退款。
- 二十七、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。
- 二十八、得標人於辦竣產權移轉登記前，標售土地經各級法院或行政執行處為限制登記，致使得標人無法順利辦理產權移轉登記時，由本所無息退還其已繳交之保證金與地價款，不另負損害賠償責任。

附錄：

土地登記規則第四十三條：

申請登記，權利人為二人以上時，應於登記申請書件內記明應有部分或相互之權利關係。

前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數。

已登記之共有土地權利，其應有部分之表示與前項規定不符者，得由登記機關通知土地所有權人於三十日內自行協議後準用更正登記辦理，如經通知後逾期未能協議者，由登記機關報請上級機關核准後更正之。