

雲林縣政府代為標售地籍清理未能釐清權屬土地投標須知

一、投標資格及限制：

- (一) 依法得在中華民國領土內取得土地之公、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 11 款所規定之耕地者，得參與投標之私法人必須依該條例第 34 條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者。

二、投標公告方式、受理投標期間：

- (一) 投標公告方式：公告於本府、土地所在地鄉鎮公所、登記機關、村里辦公處之公告處所及本府地政處網站(<http://www4.yunlin.gov.tw/land/>)地籍清理專區。
- (二) 受理投標期間：如標售公告，逾期寄達者，不予受理。

三、投標標的

- (一) 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、使用分區或編定使用地情形、標售底價及保證金金額詳如標售公告。
- (二) 標售不動產由投標人自行前往現場查勘；另有關代為標售不動產之最新土地使用管制情形及地籍資料，請自行向都市計畫、地政等相關機關查詢，如有任何變動，應依該主管業務機關最新內容為準。

四、投標書件：

具有投標資格者，請至本府地政處網站(網址：<http://www4.yunlin.gov.tw/land/>)地籍清理專區/代為標售資訊/代為標售_公告下載投標單、投標信封及投標須知，或於標售公告之日起至開標前 1 日辦公時間內，向本府地政處地籍科(地址：雲林縣斗六市雲林路二段 515 號)或本縣各地政事務所領取，或檢附收件人詳細地址之回郵信封(請貼 45 元郵票)函索(請自行考量郵寄作業時間，如因函索寄送致延誤投標者，概不負責)；並請依投標須知規定填寫，郵遞投標。

五、保證金之繳納：

投標人各筆土地之保證金，應按標售公告各標號之保證金金額，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、漁會信用部或臺灣郵政股份有限公司劃線支票（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，或臺灣郵政股份有限公司之匯票繳納，票據受款人應為「雲林縣政府」。

六、投標方式與手續：

(一) **以郵遞投標為限**，親送本府者恕不受理。

(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「斗六郵局第 264 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。

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）。

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身分證明文件影本。

4. 投標人如為 7 歲以上未滿 20 歲之未成年人或受輔助宣告之人，投標單上應載明「法定代理人」或「輔助人」之資料，並記載其身分證統一編號另附具**法定代理人或輔助人同意書**、身分證明文件；投標人如為未滿 7 歲之未成年人或受監護宣告之人，應由法定代理人或監護人代為投標，投標單上應載明「法定代理人」或「監護人」之資料，並記載其身分證統一編號附具法定代理人或監護人身分證明文件，**監護人另應檢附法院許可購置不動產證明**。

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之證明文件。

(四) 每一投標單以填具一標號為限，投標信封應填明所投標號、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。

七、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。

八、參觀開標：

參觀開標人應攜帶本人附有相片之身分證明文件，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。

九、開標決標：

- (一) 開標時間及地點：如標售公告，開標當天如因颱風或其他突發事務而經相關單位宣布停止上班，則順延至恢復上班首日同一時間、地點開標，且不另行公告。
- (二) 開標前 1 小時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標示不符者。
12. 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。
13. 其他事項經監標人認為於法不合者。

(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、保證金之處理：

(一) 發還保證金：

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，由投標人持憑國民身分證、與投標單內相同之簽章，無息領回。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。兩人共同投標時，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。

(二) 申請優先購買人如已依本須知第 14 點第 5 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。

(三) 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。

十一、繳款方式：

得標人或次得標人得標後應繳納之價款，應自接到本府繳款書（乙式六聯）之日起 30 日內至指定經收臺灣銀行各分行或雲林縣轄區之農會一次繳清；得標人或次得標人均未於期限內繳清價款，視為放棄得標權利，所繳保證金不予發還，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。

十二、點交及核發產權移轉證書：

- （一）**標售之土地一律按現狀辦理標售**，其土地(含地上、地下)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。
- （二）得標人於繳清全部價款 15 日內，持憑本府繳款書第一聯收據影本，交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、73 條規定向土地所在地政事務所辦理土地所有權移轉登記；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，除其應繳納之土地增值稅及產權移轉證明書填發日當月(含當月)前應繳納之地價稅，由本府自標售價金代為扣繳外，**其餘欠繳費用(如工程受益費、重劃工程費用或差額地價等)**，應由得標人負擔，並俟繳清相關費用後，再行發給產權移轉證明書。
- （四）標售後應繳之契稅、登記規費及逾期申請登記衍生之登記罰鍰概由得標人負擔，並自本府產權移轉證明書填發日次月起由得標人負擔標售土地及建物之稅賦(房屋稅、地價稅等)。

十三、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，得標人得於辦竣所有權移轉登記 6 個月內，向登記機關申請複丈或檢附相關證明文件，並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。

十四、優先購買權之主張及處理：

(一) 優先購買權人及優先順序如下：

1. 地上權人、典權人、永佃權人（順序，以登記之先後定之）。
2. 基地或耕地承租人。
3. 共有土地之他共有人。
4. 地籍清理條例施行前已占有達 10 年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。

(二) 同一順序優先購買權人有 2 人以上申請優先購買時，由本府關通知申請人先行協議，並於接到通知之日起 10 日內提出全體申請人購買權利範圍協議書；無法達成協議者，由本府依下列原則計算其優先購買權利範圍及應繳價款：

1. 本點第一款第一目至第三目規定之優先購買權人，按各申請人土地權利面積與全體申請人土地權利總面積之比例計算。
2. 本點第一款第四目規定之優先購買權人，按各申請人占有土地面積與全體申請人占有土地總面積之比例計算。

(三) 依前款計算之優先購買權利範圍及應繳價款，部分優先購買權人拒絕接受者，其優先購買權利範圍由本府按其餘優先購買權人之土地權利面積比例併入計算。

(四) 決標後之決標金額將揭示於本府公告(佈)欄及本府地政處網站 10 日，符合規定之優先購買權人主張優先購買權時，應以同一條件為之，並於決標後 10 日內預繳相當於保證金之價款，檢附下列相關證明文件，以書面向標售機關申請承買：

1. 身分證明文件。
2. 符合地籍清理條例第 12 條第 1 項得主張優先購買權之證明文件。
3. 申請人為土地占有人者，應提出占有土地四鄰之證明或其他足資證明於本條例施行前已占有達 10 年以上，至標售時仍繼續占有事實之文件。占有期間以現占有之占有期間計；其為繼承或繼受占有者，占有之期間得合併計算。占有土地四鄰之證明人於占有人占有之始至標售時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有人或房屋居住者，且於占有人占有之始已具有行為能力為限。
4. 其他經中央地政機關規定之證明文件。

- (五) 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 日補正；又依該文件本府仍無法認定時，即通知申請人限期循司法途徑處理。
- (六) 有下列情形時，視為放棄優先購買權：
1. 未依第 4 款規定於期限內以書面申請者。
 2. 未依第 5 款前段規定於期限內補正或完全補正。
 3. 未依第 5 款後段規定於期限內循司法途徑處理者。
- (七) 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價款，如有本須知第 10 點第 3 款規定情形者，已繳納之價款不予發還。
- (八) 有效最高標價投標人如不服本府對優先購買權人資格之審查結果，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送本府。俟該確認判決之訴判決確定後，再由勝訴之一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。
- (九) 因主張優先購買者於前揭規定期限內提起訴訟，致本府於開標後 6 個月內無法通知得標人繳納價款者，因非可歸責於得標人，得標人得向本府申請無息退換保證金，解除標售契約。
- (十) 優先購買權之資格及條件之申請，經標售機關審定不符者，由標售機關通知優先購買權之申請者憑國民身分證及申請書相同之簽章無息領回保證金。委託他人代領或法人指派人員領回時，應出具委託書（簽章應與申請書相同），受託人並應攜帶國民身分證、印章。

十五、停止或暫緩標售：

開標前有地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 18 條停止標售、第 19 條暫緩標售或其他特殊原因致情況變動等情形，**由主持人於開標當場宣佈停止開標**，標封原件退還，投標人不得異議。

- 十六、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。
- 十七、本投標須知未列事項，悉依「地籍清理條例」、「地籍清理條例施行細則」及「地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法」相關規定辦理。

