

農業部農田水利署璦公管理處

114 年度第 1 批標售農田水利事業作業基金非事業用不動產投標須知

一、標售之不動產，由投標人自行至現場參觀。標售土地得否建築使用，應由投標人自行依建築法規評估。各項權利登記、都市計畫等事項，均應由投標人逕向有關機關查證，得標後，不得提出任何異議。

二、凡法律許可在中華民國領土內購置不動產之國內外公、私法人、自然人、適用監督寺廟條例之寺廟及其他得為權利主體者，均得參加投標。

前項外國人民參加投標，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，或其他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之限制，且於「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前，禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營。

公告標售之不動產為農業發展條例第三條第十一款所規定之耕地時，私法人必須為該條例第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者。

三、投標單之填寫，應依下列規定：

(一) 以毛筆、自來水筆、原子筆書寫、機器打印或電子處理列印。

(二) 投標金額以中文大寫書寫，單位為「元」，且不得低於標售底價。

(三) 填妥標號、投標人資料（自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、國內聯絡電話及住址，無國民身分證統一編號者，應註明外僑居留證或外國護照號碼；法人或其他權利主體應註明名稱、地址、電話號碼及營業人統一編號或經權責單位核發許可文件字號暨法定代理人姓名。上述權責單位包含寺廟登記主管機關及行政院設立或指定之機構或委託民間團體；外國法人應加填在臺灣地區送達代收人）、標的物、投標金額及附件，並蓋章。

(四) 投標人為未成年人(未滿 20 歲且未婚)、受輔助宣告或受監護宣告之人，應由法定代理人、輔助人或監護人於投標單內簽名並蓋章（父母均應列為未成年人之法定代理人，如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔，並辦妥戶籍登記者，僅需列任監護人之父或母，並應檢附戶籍資料）。

投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。外國法人應加填在國內代理人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、聯絡電話及住址。

(五) 共同投標：

1. 二人以上共同投標時，應註明各人承購持分，未註明者，視為均等，並指定一人為代表人，未指定者，以投標單所填寫第一人為代表人，投標人不得異議。

2. 共同投標人數眾多者，應自行製作共同投標人名冊，詳列相關身分資料、加蓋印章，註明各人承購持分，連同身分證明文件影本，檢附於投標單後頁，並於騎縫處加蓋共同投標人印章。

四、應檢附身分證明文件：

- (一) 投標人為法人：法人登記證明文件及代表人之資格證明文件影本，或檢附「法人設立或變更登記表」影本(須載有法人及其代表人資格)。
- (二) 投標人為自然人：
 - 1. 國民身分證影本。
 - 2. 投標人如為未成年人(未滿 20 歲且未婚)、受輔助宣告或受監護宣告之人：法定代理人或輔助人或監護人之國民身分證影本、足資證明法定代理人與投標人間法定代理關係之文件，並應檢附戶籍資料。
 - 3. 旅外僑民：經僑務委員會核發之華僑身分證明書及其他附具照片之身分證明文件影本。
 - 4. 歸化或回復中華民國國籍者：主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。
- (三) 投標人為外國人，或大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司，除應檢附主管機關核准購買土地之證明文件外，並應檢附下列身分證明文件影本：
 - 1. 外國人：護照或中華民國居留證。
 - 2. 大陸地區人民：經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。
 - 3. 香港、澳門居民應檢附護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。
- (四) 投標人就本標售案，係屬公職人員利益衝突迴避法第二條或第三條所稱公職人員或其關係人者，應一併填附「公職人員利益衝突迴避法第十四條第二項公職人員及關係人身分關係揭露表」(電子檔置於法務部廉政署網站/防貪業務專區/利益衝突/業務宣導項下)，如未揭露者，依同法第十八條第三項處罰。

五、投標人應繳投標保證金及繳納方式：

- (一) 投標保證金金額按標售底價百分之十計算(計至千位，百元以下無條件捨去)。
- (二) 投標保證金限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、郵局及農會為發票人及付款人(發票人及付款人毋須為同一金融機構)，且受款人欄位為**瑠公農田水利事業作業基金 401 專戶**或保付支票，或郵政匯票繳納。

六、投標及參加開標：

- (一) 投標人應自備信封，將投標單、投標保證金票據及身分證明文件影本，一併裝入信封密封後，填寫投標專用標封黏貼於信封上密封；於公告截止投標時間前，以郵寄掛號或專人送達投入本處 1 樓標封箱，逾時不予受理。每一信封以裝單一標號投標單及投標保證金票據為限。

- (二) 除本標售公告另有規定外，投標人可於開標時間到場參加開標及聽取決標報告，參加開標之有效標投標人及其同行者不得超過三人，但經本處同意者不在此限。
- (三) 參加開標者應攜帶附具照片及統一編號之身分證明文件供查驗。自然人或法人代表人親自參加者，應出示本人身分證明文件；委託他人參加或法人指派人員參加者，應出示填妥蓋章之委託書及委託人身分證明文件影本；法人代表人或指派人員另應出具法人登記證明文件影本。

七、開標及決標：

- (一) 本處派員會同監標人員於截標時間，至本處 1 樓開啟標封箱取出投標函件並做成紀錄，於開標時間，在本處 4 樓會議室當眾點明拆封。開標後由本處逐標公布所有投標人及其投標金額。
- (二) 開標進行中，如投標人與本處或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。
- (三) 停止招標一部或全部不動產時，由主持人於開標時當場宣布，投標人不得異議。標封所載投標標號已停標者，標封原件以郵寄方式退還，或依標封所載投標人或其委託人持憑身分證明文件到本處財務組領回；標封所載投標人姓名、地址、標號缺漏或無法辨識者，以投標單所載為準，停標不動產之投標保證金票據併同投標單由投標人領回，領回方式比照本須知第十點規定。
- (四) 有下列情形之一者，投標無效：
 - 1. 未於規定期限將標封寄達或送達。
 - 2. 未完整檢附投標單或投標保證金票據（當場不得補繳）。
 - 3. 投標保證金金額不足或其票據不符本須知第五點規定。
 - 4. 投標單所填金額錯誤、字跡模糊無法辨識、未中文大寫、經塗改未認章、雖經認章而不能辨認，破壞不完整或加註附帶條件。
 - 5. 投標人為未成年人，其未依本須知第三點第四款規定投標。
 - 6. 投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識；投標單之姓名、印章、統一編號缺漏或與所附文件不符者。
 - 7. 使用非本處或農業部農田水利署網站公告之投標單。
 - 8. 投標保證金票據之受款人非瑠公農田水利事業作業基金 401 專戶，且未經所載受款人背書或有禁止背書轉讓之記載。
 - 9. 同一人對同一標的物投寄二張以上投標單，或同一標封內裝入二標以上。
 - 10. 投標信封未封口及封口破損可疑，足以影響開標決標，或投標信封書寫任何可疑記號。
 - 11. 標封未投寄至本處指定處所。
 - 12. 投標人資格不符規定。
 - 13. 其他未規定之事項，經監辦（標）人認為有其他不合法情形。

- (五) 決標：以有效投標單中，投標金額最高者為得標人，次高者為次得標人。如最高標者有二標以上金額相同者，應當場由主持人以抽籤方式決定得標人及次得標人。次高標者有二標以上金額相同時，比照辦理。

八、優先購買權：

- (一) 標售之不動產按最高標價依下列順序優先購買：

1. 依法律規定有優先購買權者。
2. 標售公告中指定有優先購買權者。
3. 最高標價之投標人。
4. 次高標價之投標人。
5. 第三高價之投標人。

- (二) 標售不動產，如第三人依法有優先購買權，而本處負通知義務者，決標後，本處應先行通知法定優先購買權人得於出賣通知送達次日起法定期限內（悉依法令規定，如依土地法第 34 條之 1 之他共有人為 15 日，依土地法第 104 條之地上權人、典權人、承租人或基地所有權人為 10 日，法令未規定者為 10 日），繳納投標保證金額之價款，以示願以最高標價優先購買，餘款及應負擔之稅費應於出賣通知送達次日起 50 日內繳清。屆期未繳清，視為放棄優先購買權，並沒收已繳價款。

- (三) 優先購買權人有二人以上，皆主張優先購買權，除法令另訂有優先購買順序外，以公開抽籤方式決定；如居住在國外之優先購買權人主張其權利，須取得駐外單位核發授權書，由被授權人辦理承購事宜。

九、繳款及產權移轉登記：

- (一) 除依法令規定另有優先購買權者，得標人應另候通知繳款外，其餘應在 114 年 4 月 25 日以前，以匯款或即期支票繳清標購價款（得標價扣除已繳之投標保證金）及應負擔稅費，並至本處辦理買賣、簽約等一切手續；如因故延後開標，上述繳款及簽約期限亦隨延後開標日數順延之。

- (二) 標售後之契稅、產權移轉費用及接(復)水、電、瓦斯等費用概由得標人負擔，並自繳清價款次日起，由得標人負擔標售不動產之賦稅（房屋稅、地價稅及工程受益費）；如有大樓管理費（包含公共水、電費），自繳清價款次日起，由得標人負擔，本處已先行繳付部分，得標人應於繳納價款時一併繳納。

- (三) 得標人應自行或委託地政士辦理產權移轉登記、申報登錄買賣雙方不動產成交案件實際資訊等作業。以上所需費用，除不動產增值稅外，均由得標人負擔。

十、投標保證金之處理：

- (一) 得標人繳納之投標保證金，應保留以備抵繳部分地價款，不予發還。
- (二) 投標保證金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人於辦公時間內，依下列方式無息領回：
1. 未得標人憑國民身分證正本及用印於投標單之印章領回。

2. 由未得標人出具委託書及身分證明文件影本委託代理人（應附身分證明文件）領回。
 3. 由未得標人以申請書申請自付費用以郵寄或匯款方式發還。
前揭委託書、申請書所蓋印章應與投標單相同。
- （三）投標人有下列情形之一者，其繳納之投標保證金沒收，且不得主張對標售之不動產有任何權利：
1. 得標後放棄得標。
 2. 得標後屆期未繳清價款。
 3. 得標後依投標單所填投標人或代理人（或法定代理人）住址寄送之繳款通知書無法送達或被拒收。
 4. 以偽造、變造之文件投標者。
- （四）得標人於繳款期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，本處得將投標保證金退還予全體繼承人（或指定代表人）、選定監護人或輔助人。

得標人有前項第(三)款或第(四)款情形者，買賣契約關係不待本處解除即消滅，本處得通知次得標人按最高標價承購，並限期繳款，如次得標人不願承購時，則另行依法處理。

十一、於得標人繳清全部價款後，標的物按現況交付得標人，不辦理點交。得標人如有申請標售不動產鑑界需求應自費辦理。標售不動產原使用之一切權利義務關係如地上物、地下埋設物、作為道路或被占用情事等，概由得標人自行處理並負擔相關費用，不得向標售單位請求補償，並不得主張有關權利或物之瑕疵及債務不履行之權利。

標售不動產如尚須暫供家庭排水及現有通路地段者，或地下設有供、排水管線，得標人須同意遵照政府規定在排水設施及道路系統興建完成前，自行負責繼續維持排水暢通或現有道路之通行決無異議。

十二、承購人身分如經地政機關審核無法取得不動產，或因法令規定而不能移轉登記時，由本處解除買賣契約，無息退還已繳價款，並撤銷原發給之產籍移轉證明書，標售標的物由本處另行處理。

標售之不動產倘日後查證屬標售時依法不得私有之情形，致買賣契約及移轉所有權之物權行為無效，經依法塗銷移轉登記時，由本處無息退還已繳價款，標售標的物由本處另行處理。

十三、標售之不動產面積，應以標售當時地政機關之土地登記簿所載者為準，得標人不得以實際面積與前述登載面積有誤差為由，提出任何異議或要求補償。

十四、標售公告，視為要約之引誘，但對投標金額最高之投標人，除別有保留外，應視為要約。

十五、本投標須知未列事項，悉依「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」相關規定辦理；本投標須知之文句如有疑義，解釋權歸屬本處。