113年5月訂定
114年4月修正
114年9月修正

臺中市政府辦理祭祀公業未能釐清權屬土地及建物代為標售作業投標須知

一、臺中市政府(以下簡稱本府)代為標售土地及建物之標示、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、**標售標的一律以現況標售，其實際被使用、占用情形由投標人自行前往現場查勘**，得否建築使用，應請自行依建築法規查詢;另有關代為標售土地及建物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，並依都市計畫規定容許使用項目或目的事業主管機關規定管制。

三、受理投標期間、開標時間及地點

（一）受理投標期間：**如標售公告**。

（二）開標時間及地點：**如標售公告**。

四、投標資格及限制：

（一）依法得在中華民國領土內取得土地及建物之公、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，且於「大陸地區人民來台投資業別項目」未開放不動產業前禁止陸資投資之不動產為住宅及大樓之開發或經營。

（三）標售土地為農業發展條例第3條第1項第11款所規定之耕地，得參與投標之私法人必須為該條例第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。

五、投標書件：

有意投標者，請至本府民政局網站（https://www.civil.taichung.gov.tw/）/**專區服務/祭祀公業土地代為標售專區**或公告訊息/祭祀公業土地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，向本府民政局宗教禮俗科（地址：臺中市西屯區臺灣大道三段99號惠中樓6樓）免費領取，或檢附信封繕寫收件人詳細地址且貼足**回郵郵票**索取，申請人應自行斟酌郵寄時間，如因函索寄送致延誤投標者，概不負責。

六、保證金之繳納：

(一)投標人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、漁會信用部或中華郵政股份有限公司之劃線支票（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(私人支票無效)，或中華郵政股份有限公司之匯票繳納。

(二)票據受款人應為**「臺中市政府民政局」**。

七、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截止日期前寄達**「臺中大隆路郵局第 110 號信箱」，逾時間寄達者，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(不得使用鉛筆及其他可擦拭之書寫工具)，並不得低於標售總底價，至投標金額欄無需填寫處應以「零」帶入或以「橫線」刪除**。倘有數筆土地或建物合併為同一標號標售，應記明每筆土地或建物投標金額，且每筆土地或建物之投標金額，均不得低於標售底價。
2. 自然人應註明國民身分證統一編號、姓名、住址(得為通訊地址)、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，並切結影本與正本相符。
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代表人身分證明文件影本（切結影本與正本相符)。
4. 投標人如為未成年人、受輔助宣告或受監護宣告之人者，應依民法相關規定辦理，投標單上應載明「法定代理人」或「輔助人」或「監護人」之資料，並記載其身分證統一編號及檢附法定代理人、輔助人或監護人之身分證影本（切結影本與正本相符）與相關身分證明文件。另監護人為未成年人或受監護宣告之人購置財產者，需檢附法院許可購買土地或建物之證明文件。
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或建物之證明文件。

6.委託代理人投標者，應註明代理人國民身分證統一編號、姓名、住址(得為通訊地址)、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編號，並由代理人簽章及檢附身分證明文件影本（切結影本與正本相符)。

7.投標人如為公職人員利益衝突迴避法第2條及第3條所稱公職人員或其關係人，應於投標時依同法第14條第2項規定，主動在投標單內表明其身分關係。

（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或建物之登記名義人。

八、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，黏貼於投標單後頁，於騎縫處加蓋共同投標人印章。

九、參觀開標：

參觀開標人應攜帶本人身分證明文件進入開標場所並遵守會場秩序。

十、開標決標：

（一）開標：由本府民政局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或未書寫「臺中市政府民政局」

為受款人者。

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。

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、或經塗改挖補未認章、或雖經認章而無法辨認、或未達標售土地及建物總底價者。

8. 投標單除投標金額以外所填欄位內容經認定無法辨識，或經塗改挖補未認章，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或未一投標單填具一標號。

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、標號塗改挖補未認章者，或未填標號且無法辨識土地建物標示或一標封內投數標者。

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建物標示不符者。

12. 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，未於投標時檢附主管機關核准購買土地或建物之證明文件。

13. 監護人為未成年人或受監護宣告之人購置財產者，未於投標時檢附法院許可購買土地或建物之證明文件者。

14. 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。

15. 決標後經查得該標的標售程序有未符合法令規定。

16. 其他事項經監標人認為於法不合者。

前項經宣布投標無效而投標人對無效標認定有異議，且對得標人之認定具影響者，應於開標之翌日起 10 日內，循民事訴訟程序審理，並同時將訴請法院審理之訴狀繕本(須有法院受理案之收狀章戳)送本府，逾期本府將不受理。未逾期者，則俟判決確定後辦理後續價款繳納及核發產權移轉證明書事宜。

（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，以當場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. 數筆土地或建物合併為同一標號標售時，投標人未記明各筆土地、建物投標

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. 投標人僅記載每筆土地、建物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. 數筆土地、建物合併為同一標號標售時，投標人對各筆土地及建物之投標金額，均應達標售底價，如投標人之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。

十一、保證金之處理：

（一）發還保證金：

1. 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，其餘均於開標後當日或翌日(以辦公時間內為準)，由投標人持憑**國民身分證、與投標單內相同之簽章及投寄投標單之掛號郵件執據，無息領回**。保證金未當場領回者，本府得依公文處理程序發還。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。兩人以上共同投標時，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。

2. 申請優先購買權人如已依本須知第 16 點第 3 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。

（二）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. 投標人或優先購買權人放棄得標者。

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。

十二、繳款方式：

得標人或次得標人得標後應繳納之價款，**應自接到本府繳款通知日起 30 日內至指定經收銀行一次繳清(得標後已繳納之價款不予發還)**；得標人或次得標人均未於期限內繳清價款，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。

十三、點交及核發產權移轉證書：

（一）**標售之土地及建物一律按現狀辦理標售及書面點交**，如有原使用之一切權利義務關係，其土地(含地上、地下)建物實際情形及一切應辦手續，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，由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 條及第 73 條規定向土地所在地政事務所辦理不動產所有權移轉登記；**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）標售土地及建物，除其應繳納之土地增值稅、產權移轉證明書填發日當月(含當月)前應繳納之地價稅及房屋稅，由本府自標售價金代為扣繳外，**其餘稅費(如契稅、工程受益費、重劃工程費用、差額地價、產權移轉證明書填發日次月起之地價稅、房屋稅等)，概由得標人負擔**。

（四）**標售土地及建物倘有土地增值稅、地價稅及房屋稅以外之其他欠繳費用（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**。

（五）依據平均地權條例第 47 條及第 81 條之 2 規定，權利人或地政士應於至地政事務所申辦所有權買賣移轉登記時，一併送交申報書臨櫃申報登錄不動產成交案件實際資訊，前開申報書除以手寫方式填寫外，得透過網際網路方式至內政部地政司「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」(https://vlir.land.moi.gov.tw/)登打列印。

十四、土地面積增減找補原則：

（一）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(不計利息)，逾期不予受理；申請複丈相關費用由得標人自負。

（二）公告標售土地於開標前經地籍圖重測，致重測後面積與公告面積有增減者，標售機關將依重測後面積計算決標金額通知得標人繳交價款；該決標金額係按得標金額除以重測前面積乘以重測後面積，得標人不得異議。惟倘開標後標售土地始辦理重測者，不得因面積增減申請多退少補差額地價。

十五、**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;得標人同為共有人,他共有人無優先購買權之主張。
4. 祭祀公業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）決標後之決標金額將揭示於本府公告（布）欄及本府民政局網站10日，符合規定之優先購買人**應以同一條件(即有效標單之投標總金額最高者)**，**於決標後10日內**預繳相當於保證金之價款，並檢附身分證明等相關文件，以書面向本府申請承買，未依規定期限內以書面申請者，視為放棄優先購買權;若無決標金額，無從准予優先購買。

（三）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翌日起10內補正；又依該文件本府仍無法認定時，應通知其限期向法院起確認之訴。

（四）有下列情形時，視為放棄優先購買權：

1. 未依上開第二款規定於期限內以書面申請者。
2. 未依上開第三款規定於期限內補正或完全補正者。
3. 未依上開第三款規定於期限內循司法途徑處理者。

（五）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11點第2款規定情形者，已繳納之價款不予發還。

（六）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(須有法院受理案件之收狀章戳)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。

（七）前款主張優先購買權人倘已繳足價金，本府得通知其申請無息領回決標價款扣除保證金之價款。

十六、停止開標：

開標前有祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法第21條停止標售、第22條暫緩標售或其他特殊原因致情況變動等情形時，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。

十七、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。

十八、本投標須知未列事項，悉依「祭祀公業條例」、「祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法」等相關規定辦理。

十九、請投標人詳讀本投標須知，除可歸責於標售機關作業疏失之責任外，不得以任何理由事先要求標單作廢。

二十、標售土地現況有供道路、水道、溝渠等使用者，得標人應維持其使用，且在尚未依規定廢道、改道或仍具排水功能前，不得妨礙他人對於該土地之行使。

二十一、土地取得之權利義務倘涉及文化資產保存，請得標人依相關規範辦理。

二十二、其他事項詳見標售公告。