

農業部農田水利署宜蘭管理處

115 年度第 2 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及第二十條之限制；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，不得經塗改、挖補，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、外僑居留證或外國護照號碼、國內連絡電話及住址，並蓋章；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，並蓋章。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，應由法定代理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、連絡電話及住址。
 - (五) 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。
- 四、投標人就本標售案，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，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繳納方式：
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，且受款人欄位為宜蘭農水基金宜蘭縣農地重劃 403 專戶或保付支票，或郵政匯票繳納。
- 六、除本標售公告另有規定外，投標人可於開標當時到場參觀。
- 七、開標及決標：
 - (一) 本處派員會同監標人員前往收發室，於開標時間前 10 分鐘，取回標箱，於開標時間當眾點明投標函件並做成紀錄及拆封，並就各標號最高標價及次高標價者進行

審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查，並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。使用信封且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及交寄投標單函件之郵局掛號執據到場領回；未使用信封、標封格式與本處規定之格式不符或標封所載投標人姓名、地址、標號缺漏或無法辨識者，以投標單所載標號為準，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九點規定。
- (四) 有下列情形之一者，投標無效：
1. 未於規定期限寄(送)達。
 2. 未完整檢附投標單或投標保證金票據。
 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。
 7. 投標單格式與本處規定格式不符。
 8. 投標保證金票據之受款人非宜蘭農水基金宜蘭縣農地重劃 403 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，或同一標封內投寄二標以上。
 10. 投標信封未封口及封口破損可疑，足以影響開標決標，或投標信封書寫姓名、住址及任何記號或蓋章。
 11. 標封寄至本處收發室以外處所或持送開標場所。
 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：

1. 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。
2. 標售之房地按最高標價依下列順序優先承購：
 - (1) 依法律規定有優先承購權者。
 - (2) 標售公告中指定有優先承購權者。
 - (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。

決標後，本處應先行通知法定優先購買權人於通知送達次日起 10 日內，以最高標價優先承購，於法定期限內繳納投標保證金額之價款，以示願優先購買，餘款於接獲本處繳款通知次日起 20 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。

優先購買權人有二人以上，皆主張優先購買權，除法律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。

八、投標人應於得標後接獲本處繳款通知次日起 30 日內繳清標購價款。

有下列情形之一者，買賣契約關係不待本處解除即消滅，得標人依本須知第五點第一款規定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：

(一) 得標人放棄得標。

(二) 屆期未繳清價款。

(三) 依投標單所填投標人或代理人（或法定代理人）住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

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。

得標人有第一項或第二項情形，本處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。

九、投標保證金於開標後，除得標人外，其餘未得標人除有第八點規定沒收者外，均於開標後當日或翌日（以本處辦公時間內為準）憑投標人國民身分證及投標單內所蓋相同之印章，無息領回；或由未得標人出具委託書委託受託人（應附身分證明文件）領回；或由未得標人以申請書申請自付費用以郵寄或匯款方式領回。

前項委託書、申請書所蓋印章應與投標單相同。

十、

(一) 標售不動產，於得標人繳清全部價款後按現況交付得標人，不辦理點交。標售不動產原使用之一切權利義務關係如地上物或被占用情事等，概由得標人自行處理並負擔相關費用，不得向本處請求補償；另標的物現況若有供公共使用（如既成道路、巷道、排水溝或污水下水道…等之情形），除經相關政府機關同意變更使用外，應繼續為從來之使用，得標人不得異議。

(二) 得標人應於繳清全部價款後之 7 日內，檢附產權移轉登記所需文件，向本處申請用印，並依法向地政機關辦理產權移轉登記及實價申報登錄等各項手續，所需一切登記費用及稅賦，均由得標人負擔，倘有本處已先行繳付部分，得標人應於繳納價款時一併繳納；至得標人要求鑑界者，概由得標人辦竣產權移轉後，自行向地政機關申請鑑界，並應負擔因鑑界所生之一切費用。

(三) 得標人不得將所購買之土地於移轉登記完成前轉讓權利或指定第三人為登記名義人，並自得標後應負擔當期起之稅費。

十一、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，並撤銷原發給之產權移轉證明書，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，致買賣契約產權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。

十二、標售之不動產面積，應以地政機關之土地或建物登記簿所載者為準，如有增減時，應以得標總價按比率多退少補，但經辦妥產權移轉登記後，再有增減者，一律不退補價款，其他第三人如請求任何補(賠)償時，得標人應自行負責，與本處無關，得標人不得異議。

十三、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。

- 十四、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，倘有其他臨時規定事項，本處得另公告或開標時場宣佈，投標人不得異議。
- 十五、本須知視同契約內容之一部分，其效力與契約相同。

