

## 新北市政府財政局 109 年度第 4 次標售市有非公用不動產投標須知

- 一、 標售公告及開標日期：本次不動產已於 109 年 11 月 25 日在新北市政府財政局（以下簡稱標售機關）網站（<https://www.finance.ntpc.gov.tw/>）公告（布）欄最新消息及聯合報公告標售，並訂於 109 年 12 月 10 日上午 10 時在新北市政府 1522 會議室當眾開標，當天如因颱風或其他突發事故而經相關單位宣布停止上班，則順延至恢復上班第一個上班日上午 10 時同地點開標，且不另行公告。投標人可於開標當時到場參觀。
- 二、 公告期間：109 年 11 月 25 日至 109 年 12 月 9 日，共計 15 日。
- 三、 投標標的：
  - （一） 本次標售不動產之標示、面積、都市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別、標售底價及投標保證金金額，詳如公告附表。
  - （二） 標售之不動產，由投標人自行至現場參觀（參觀方式詳如公告附表）。有關標售不動產之最新土地、建物使用管制情形及地籍、登記資料，請自行向都市計畫、建築管理、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。至投標標的為土地者，得否建築使用，得標人應自行依建築法規評估。
- 四、 投標資格及限制：

凡依法得在中華民國領土內購置不動產之公、私法人及自然人均得參加投標。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，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。
- 五、 投標單之填寫應依下列規定：
  - （一） 以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
  - （二） 投標金額以中文大寫書寫，並不得低於標售底價。
  - （三） 填妥投標人姓名、出生年月日、身分證統一編號（如為外國人民則填載護照號碼）、住址、電話號碼，法人應註明法人名稱、地址、電話

號碼及法人統一編號或經權責單位(係指行政院設立或指定之機構或委託之民間團體)核發之許可文件字號暨法定代理人姓名，並註明投標人之代理人姓名、身分證統一編號、聯絡電話及住址。

- (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)。
- (五) 二人以上共同投標時，應註明各人應有部分，否則即視為均等；並指定一人為代表人，未指定者，以投標單所填之第一人為代表人，投標人不得異議。
- (六) 外國法人應加填在臺灣地區代理人之姓名、身分證統一編號、聯絡電話及住址。

#### 六、 投標人應繳投標保證金及繳交方式：

- (一) 投標保證金：金額按標售底價百分之十計算(計至千位，百位以下無條件進位)。
- (二) 投標保證金，限以下列票據繳交：
  - 1、 經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人，且受款人為「**新北市政府財政局**」之劃線支票或保付支票。
  - 2、 郵政匯票。

#### 七、 投標方式：

- (一) 投標人密封投標單函件後，以郵遞方式，用掛號函件於開啟信箱前寄達指定之郵政信箱—22099 新北市政府郵局第 45 號郵政信箱。逾期寄達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。
- (二) 每一信封以內裝單一標號投標單及投標保證金票據為限。
- (三) 投標人一經投標後，不得撤標；得標後僅得以投標人為得標不動產之登記名義人。

#### 八、 標售機關於標售公告後開標前發現公告(含投標須知、附表、附件)有錯誤或遺漏者，依下列方式處理：

- (一) 停止標售：公告之法令依據、不動產標的物(含不動產標示、面積、

都市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別、使用現況等)、標售底價、保證金金額、繳款期限、繳款方法、優先購買權、點交方式等內容錯誤或遺漏，經標售機關評估有影響投標人權利、義務之虞者，應予停止標售。

- (二) 更正公告：非屬前款停止標售情形者，視其錯誤或遺漏情形辦理更正公告。
- (三) 標售機關於開標前依法令或個案情形，認有發生足致影響投標人或標售機關權利義務之重大情事而有停止必要者，得予停止標售。

前項停止標售一部或全部不動產時，由主持人於開標當場宣布，投標人不得異議。標封所載投標標號已停止標售者，標封原件以郵寄方式退還，或依標封所載投標人或其受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；標封格式與標售機關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，以投標單所載標號內容為準，停止標售不動產之保證金票據併同投標單由投標人領回，領回方式比照第十點規定。

#### 九、 開標決標：

- (一) 標售機關派員會同監標人員及政風人員前往郵局，於開標時間前1小時，開啟信箱取回投標函件，並現場與郵政服務人員清點寄達之投標函件，於開標時當眾點明拆封，及逐標公布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。
- (二) 開標進行中有關細節部分，如投標人與標售機關或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣佈之，投標人不得異議。
- (三) 有下列情形之一，投標無效：
  - 1、 投標單及投標保證金票據，二者缺其一者。
  - 2、 投標保證金金額不足或票據不符本須知第六點規定者。
  - 3、 投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標售底價、或未以中文大寫者。
  - 4、 投標人為未成年人，其未依第五點第四款規定投標者。
  - 5、 投標單所填標的物、姓名，經認定無法辨識者。
  - 6、 投標單之格式與標售機關規定之格式不符者。

- 7、投標保證金票據之受款人非以「新北市政府財政局」為受款人名義者。
- 8、投標人資格不符規定者。
- 9、其他經主持人會商監標人或政風人員認為程序於法不合者。

(四) 決標：以有效投標單之投標金額之最高標價者為得標人，次高標價者為次得標人。

如最高標價有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人，次高標價者有二標以上相同時，比照辦理。

#### 十、投標保證金之處理：

投標保證金於開標後，除保留得標人保證金以抵繳應繳部分價款外，其餘未得標人之保證金票據，應於開標當日或翌日之辦公時間內持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據，依下列任一方式，無息領回，逾期標售機關不負保管之責：

- (一) 由未得標人出具與投標單內所蓋相同之印章，到場領回。
- (二) 由未得標人或其受託人（應附身分證明文件）出具委託書（所蓋印章與投標單相同）到場領回。
- (三) 由未得標人以申請書（所蓋印章與投標單相同），申請以郵寄方式領回。

十一、有下列情形之一者，買賣契約關係不待標售機關解除即歸消滅，並由標售機關沒收得標人依本須知第六點第一款規定應繳納之投標保證金，且得標人不得主張對標售之不動產有任何權利：

- (一) 投標人放棄得標者。
- (二) 逾期未繳清價款者。
- (三) 依投標單所填投標人或代理人住址寄送之通知書無法送達或被拒收者。
- (四) 得標人申請抵押貸款繳納價款，未依本須知第十四點規定辦妥登記及繳清價款者。

得標人死亡，合法繼承人申請過戶承購時，其證明繼承關係文件比照土地繼承登記應備文件相關規定辦理。

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，經繼承人選定監護人或輔助人表示不願承購時，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。

前項繼承人、選定監護人或輔助人表示不願承購者，由標售機關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，則標售不動產由標售機關另行處理。

得標人或次得標人應依標售機關通知期限檢附身分資格證明文件，倘得標人、次得標人資格不符合本須知第四點規定，依本須知第九點第三款第八目規定投標無效者，已繳之投標保證金及價款無息退還，標售不動產由標售機關另行處理。

十二、投標人得標後應繳之全部價款，除依本須知第十四點規定辦理貸款或依法有優先購買權者，另候通知繳納外，其餘均應開標日次日起 35 日內持標售機關繳款書至指定經收之代理市庫銀行以現金或上述期日前之即期支票繳清（所繳投標保證金應抵繳價款），如因故延後開標，上述應繳價款之期限亦隨延後開標日數順延之。

產權移轉證明書之核發日期依下列方式認定：

- (一) 得標人一次繳清價款者，為得標人繳清全部價款日。
- (二) 得標人申請貸款繳價者，為得標人繳清第十四點第一項第四款差額價款之日。

十三、一次繳清價款：

得標人依本須知第十二點規定一次繳清標售價款者，由得標人填寫並用印土地增值稅、契稅申報書及不動產成交案件實際資訊申報書後，併附繳款收據影本，應依下列程序辦理：

- (一) 得標人於辦公時間內至標售機關領取已用印之產權移轉證明書正本、土地登記申請書及不動產成交案件實際資訊申報書。
- (二) 得標人於領取前款文件並向稅捐稽徵機關完成土地增值稅及契稅申報後，應於產權移轉證明書核發之日起 1 個月內，向地政事務所申請辦理所有權移轉登記並一併申報登錄不動產成交案件實際資訊，其應繳納之登記費及書狀費等有關費用，均由得標人負擔。倘得標人逾期辦理前揭登記或申報作業，概由得標人自行負擔相關法律責任及罰鍰。

十四、申辦抵押貸款繳納價款：

得標人如需以標得之不動產向標售機關申請依本投標須知相關規定辦理核貸事宜之金融機構辦理抵押貸款繳納價款者，應依下列程序辦理：

- (一) 開標日之次日（以下簡稱起算日）起 7 日內，以書面具明洽貸金融機構名稱及擬貸金額，向標售機關提出申請。
- (二) 標售機關同意申請後，將相關資料轉送洽貸之金融機構核辦。有關貸款條件及貸款額度，應由金融機構依其規定核定。
- (三) 金融機構應於起算日起 30 日內核定准否貸款，並將結果通知得標人及標售機關。但貸款金額超過貸款金融機構核定權限，需陳報總行核定者，應於上述期限內出具核轉總行核定之函件。
- (四) 金融機構核准或核轉總行之貸款金額與得標價扣除保證金後之金額有差額者，得標人應於起算日起 35 日（即公告繳款期限）內一次繳清該差額，並應按該貸款金額以年息百分之 5 計算預繳 1 個月之遲延利息保證金。核轉總行之貸款金額與總行核定之貸款金額有差額者，得標人應於送辦所有權移轉登記前繳清該差額。
- (五) 經核准貸款者，金融機構應同時將貸款契約及抵押權設定登記書表送達標售機關後續辦理登記事宜。得標人則持前款之差額繳款書收據、得標人已填寫並用印之土地增值稅申報書、契稅申報書、土地登記申請書及不動產成交案件實際資訊申報書洽標售機關用印。
- (六) 經金融機構核准貸款並繳清第四款差額者，得標人應於產權移轉證明書核發之日起 1 個月內，會同標售機關向地政事務所連件申請所有權移轉登記及抵押權設定登記，並同時依法申報不動產成交案件實際資訊，其應繳納之登記費及書狀費等有關費用，均由得標人負擔。倘得標人逾期辦理前揭登記或申報作業，概由得標人自行負擔相關法律責任及罰鍰。逾期未完成所有權移轉登記及抵押權設定登記者，視為不接受決標，沒收投標保證金並無息退還已繳納之差額。
- (七) 得標人及金融機構應於土地登記申請書及抵押權設定申請書備註欄加註「登記權利人同意權利書狀由新北市政府財政局領取」，並於完成登記後，所有權狀及他項權利證明書由地政事務所送交標售機關，再由標售機關分別轉交所有權狀、他項權利證明書予得標人及金融機構。
- (八) 金融機構於抵押權設定登記完成並接獲他項權利證明書之次日起 3 日內，將核貸之價款撥付標售機關指定帳戶。金融機構接獲他項權利證

明書後，得標人應促請金融機構依限撥付價款，逾期撥款者則得標人應另依本點第五項規定給付標售機關遲延利息。

- (九) 金融機構承辦本貸款案件，倘因逾期致使得標人權益受損，得標人應自行與金融機構協調處理，標售機關概不負責。

金融機構未於起算日起 30 日內核准貸款或出具核轉總行核定之函件者，得標人仍應於公告原定繳款期限內一次繳清價款。

得標人於起算日起 35 日內取得金融機構之核准貸款或出具核轉總行核定之函件，且繳清差額者，得不受前二項所定 7 日、30 日之限制。

得標人依前三項規定申請貸款繳納價款，並獲金融機構於期限內核准貸款（包括核轉總行核定），應於起算日起 65 日內辦竣所有權移轉及抵押權設定登記暨金融機構撥付價款。

得標人未依第一項第八款或前項所定期限撥付價款者，應依貸款金額給付標售機關自所定期限之次日起至實際撥付價款日止以年息百分之 5 按日計算之遲延利息，並應於起算日起 95 日內一次繳清價款；逾期未繳清者，視為放棄得標，買賣契約關係不待標售機關解除即歸消滅，並沒收投標保證金，標售標的物由標售機關另行處理。

第一項第四款預繳之遲延利息保證金，於得標人繳清價款後，扣除前項規定應付遲延利息，如有剩餘，無息退還；如有不足，通知得標人補繳。金融機構核准或核轉總行之貸款金額與得標價扣除保證金後之金額之差額、遲延利息保證金或應補繳之遲延利息保證金，經限期通知繳納，逾期未繳清者，視為放棄得標，買賣契約關係不待標售機關解除即歸消滅，並沒收投標保證金，標售不動產由標售機關另行處理。

#### 十五、點交方式：

- (一) 標售之不動產一律按現狀辦理書面點交，其土地（含地上、地下）及建物實際情形，與一切應辦手續，概由得標人自理，標售機關不負瑕疵擔保責任。
- (二) 標售房地之點交日期依得標人繳款方式分述如下：
  1. 得標人一次繳清全部價款且登記完竣者，均以起算日起第 50 日作為點交日，並由標售機關書面點交予得標人。
  2. 得標人申請貸款繳納價款且繳清全部價款者，均以起算日起第 75 日

作為點交日，並由標售機關交付所有權狀並書面點交予得標人。

3. 標售之不動產於公告期間屆滿後至點交前不開放任何人進入，得標人不得異議。

(三) 標售不動產之各項稅捐及費用負擔方式如下：

1. 地價稅依土地稅法施行細則第 20 條規定，由納稅義務基準日（8 月 31 日）當日土地登記簿所載之所有權人負擔全年度地價稅。
2. 房屋稅以即予開徵之房屋稅額，由得標人於辦理產權移轉登記前先行繳納後，再向標售機關請款。
3. 大樓管理費應自標售機關點交次月起由得標人負擔；水費及電費則應自標售機關點交次日起由得標人負擔。
4. 契稅、產權移轉及重新接(復)水、電、瓦斯等費用概由得標人負擔。

以上各項費用，屬得標人應負擔而已由標售機關先行繳付部分，標售機關於通知點交時一併通知得標人繳納。

得標人身分如經地政機關審核無法取得不動產者，由標售機關解除買賣契約，已繳之投標保證金及價款無息退還，並撤銷原發給之產權移轉證明書，標售不動產由標售機關另行處理。

投標公告內載明採現狀標售者，其地上物概由得標人自理。

十六、本須知各點所定之期限迄日，如逢星期六、日、國定假日或因颱風或其他突發事故而經相關單位宣布停止上班，則順延至次日或恢復上班第一個上班日。

十七、面積增減之處理：

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。但於點交後得標人如發現面積不符，除因地政機關測量登記錯誤者外，得於 6 個月內自行負擔費用，會同標售機關辦理複丈。並就更正後增減面積計算差額價款辦理多退少補，逾期不予受理。

前項因地政機關測量登記錯誤，致土地或建物實際面積較出售面積增減時，得自得標人繳款之日起 15 年內，依下列規定辦理：

- (一) 面積減少者：得標人得檢附同意無息退還該短少價款，且不另行要求其他損害賠償之同意書，申請退還溢繳價款。
- (二) 面積增加者：標售機關應按標售時之底價計算差額價款，請得標人補



繳價款。如得標人未補繳，必要時得循司法途徑處理。

第一項差額價款及前項第一款溢繳價款之計算公式為：得標金額除以公告標售面積乘以增減面積；前項第二款差額價款之計算公式為：標售底價除以公告標售面積乘以增加面積。

十八、優先購買權之主張及處理：

標售不動產如第三人依法有優先購買權而標售機關負通知義務者，決標後，標售機關應先行通知優先購買權人於通知送達之次日起 15 日內，先繳相當於保證金額之價款，以示願意優先承購，餘款於接獲通知之次日起 65 日內一次繳清或申請抵押貸款繳納價款。逾期未繳清，視為放棄優先購買權，並沒收已繳價款。

十九、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。

二十、本投標須知未盡事宜，悉由標售機關依實務作業判斷合理公平之處理方式或依民法及土地登記規則等相關規定辦理。