

新北市政府財政局 108 年度第 2 次標售市有非公用不動產投標須知

- 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、 本次不動產已於 108 年 10 月 2 日在新北市政府財政局（以下簡稱本局）公告（布）欄及聯合報公告標售，並訂於 108 年 10 月 16 日上午 11 時在新北市政府 1502 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 11 時同地點開標，且不另行公告。
- 三、 標售之不動產，由投標人自行至現場參觀。得否建築使用，應請自行依建築法規評估。
- 四、 凡法律許可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 17 條至第 20 條之限制。
- 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、 投標人應將填妥之投標單連同應繳保證金之票據妥予密封於投郵標封內，以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 號信箱，如逾信箱開啟時間寄達或因郵局疏失致本局於領標時未能取回投標函件者，不予受理，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。投標信件經寄達指定之郵政信箱後，不得撤標；得標後僅得以其為得標不動產之登記名義人。

八、 投標人可於開標當時到場參觀。

九、 開標決標：

(一) 本局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，如投標人與本局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、 投標單之格式與本局規定之格式不符者。

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、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、投標保證金於開標後，除最高標價者外，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，逾期本局不負保管之責：

(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、投標人得標後應繳之全部價款，除依本須知第十二點規定辦理貸款或依法有優先購買權者，另候通知繳納外，其餘均應在 108 年 11 月 15 日以前持本局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。

有下列情形之一者，買賣契約關係不待本局解除即歸消滅，並由本局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標價，未依本須知第十二點規定辦妥登記及繳清標價者。

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，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。

得標人有第二項或第三項之情形，由本局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。

十二、得標人如需以標得之不動產向本局指定或承諾依本局相關規定辦理核貸事宜之金融機構辦理抵押貸款繳納標價者，應依下列程序辦理：

- (一) 開標之次日起 5 日內，以書面具明洽貸金融機構名稱及擬貸金額，向本局提出申請。
- (二) 本局同意申請後，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) 金融機構應於開標之次日起 25 日內核定准否貸款，並將結果通知得標人及本局。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，得標人應於公告原定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五計算預繳 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。
- (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本局辦理登記事宜。
- (六) 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，將核貸之價款撥付本局。得標人於金融機構接獲他項權利證明書後應立即通知本局，並促請金融機構依限撥款，逾期撥款者則得標人應另依貸款金額給付本局自應受款日後以年息百分之五按日計算之遲延利息。

金融機構未於開標之次日起 25 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。

得標人於公告原定繳款期限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 5 日、25 日之限制。

得標人依前三項規定申請貸款繳納標價，並獲金融機構於期限內核准貸款（包括核轉總行核定），其未於開標之次日起 50 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者，應依貸款金額給付本局自開標後 50 日起以年息百分之五按日計算之遲延利息。本局並應限期得標人於開標之次日起 80 日內一次繳清價款；逾期未繳清者，視為放棄得標，

買賣契約關係不待本局解除即歸消滅，並沒收投標保證金，標售標的物由本局另行處理。

第一項第四款預繳之遲延利息保證金，於得標人繳清標價後，扣除按開標後 50 日止未繳金額並按日計至繳清標價日止實際應付遲延利息，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，買賣契約關係不待本局解除即歸消滅，並沒收投標保證金，標售不動產由本局另行處理。

十三、標售不動產如第三人依法有優先購買權而本局負通知義務者，決標後，本局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 50 日內一次繳清或申請抵押貸款繳納標價。逾期未繳清，視為放棄優先購買權，並沒收已繳價款。

十四、標售不動產，於得標人繳清全部價款後 15 日內，由本局點交予得標人，但得標人自費鑑界者，不在此限。點交方式以書面點交為原則。標售後之房屋契稅、產權移轉及重新接(復)水、電、瓦斯等費用概由得標人負擔，並自本局產權移轉證明書填發日次日起由得標人負擔標售不動產之稅費（地價稅、房屋稅、工程受益費、大樓管理費及水、電費等）。

以上稅費，已由本局先行繳付部分，本局於通知繳款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，由本局解除買賣契約，沒收投標保證金，無息退還扣除投標保證金後之餘款，並撤銷原發給之產權移轉證明書，標售不動產由本局另行處理。

投標公告內載明採現狀標售者，其地上物概由得標人自理。

十五、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，會同本局辦理複丈。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。

前項因地政機關測量登記錯誤，致土地實際面積較出售面積增減時，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土地價款，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：本局應按標售時之底價計算差額地價，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。

第一項差額地價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；前項第二款差額地價之計算公式為：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、停止標售一部或全部不動產時，由主持人於開標當場宣佈，投標人不得異議。
- 十八、本投標須知未列事項，悉依「新北市市有財產管理規則」等相關規定辦理。