

嘉義市政府代為標售祭祀公業未能釐清權屬土地及建物投標須知

115年2月訂定

- 一、嘉義市政府（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、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。
- 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。
 - （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：

具有投標資格者，得以下列方式之一領取投標書件：

 - （一）至本府民政處網站 (<https://civil.chiayi.gov.tw/>) 業務專區/祭祀公業土地標售下載「投標單、投標信封及投標須知」。
 - （二）於標售公告之日起至開標前一日辦公時間，向本府民政處宗教禮俗科（嘉義市中山路 199 號三樓）或本市東區區公所（嘉義市東區吳鳳北路 184 號四樓）、西區區公所（嘉義市西區錦州二街 28 號三樓）領取投標書件，或檢附 B4 信封繕寫收件人詳細地址及貼足回郵（45 元）函索（請自行考量郵寄往返作業時間，如因函索寄送致延誤投標者，概不負責）。

六、保證金之繳納：

投標人應按標售公告之各標號之保證金額繳納保證金。投標人繳納之保證金應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、漁會信用部或臺灣郵政股份有限公司之劃線支票（指以上述所列金融機構為發票人及付款人之劃線支票）或保付支票，或臺灣郵政股份有限公司之匯票繳納，票據受款人為「祭祀公業土地權利價金代收專戶」。

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載截止投標日前寄達「嘉義文化路郵局第 429 號信箱」，逾期送達者不予受理，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），並不得低於標售底價，至投標金額欄無需填寫處應以「零」代入或以「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、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；並檢附身分證明文件影本，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法人登記證及代表人國民身分證影本。
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，另行檢附法定代理人或輔助人之國民身分證影本及戶籍謄本正本。
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、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，並由代理人簽章及檢附身分證明文件影本。

(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：

投標人得於標售公告所訂開標日期、時間，進入開標場所參觀開標，並應遵守會場秩序。

十、開標決標：

(一) 開標：由本府派員會同監標人員前往郵局開啟信箱，取回投標函件並作成紀錄，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。
2. 投標方式與手續不符合本須知規定。
3. 投標單及保證金票據，二者缺其一。
4. 保證金金額不足或其票據不符本須知規定。
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。
7. 投標金額未以中文大寫書寫、或經塗改挖補未認章，或未達標售土地及建物總底價。
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。
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。

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。
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. 數筆土地或建物合併為同一標號標售時，投標人未記明任一筆土地或建物投標金額，或任一筆土地或建物之投標金額低於標售底價。
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. 其他事項經主持人或監標人認為於法不合。

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（須有法院受理案件之收狀章戳）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，投標人記載每筆土地或建物投標金額之合計數與總投標金額不符者，以其最高價者為決標金額，並由投標人於決標後自行調整。倘不自行調整者，視為不接受決標，並沒收投標保證金。
3. 數筆土地或建物合併為同一標號標售時，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，由本府當場代為核計其總投標金額。

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），以下列方式**無息發還**：
 - (1) 由投標人持憑國民身分證、與投標單內相同之簽章於開標現場領回。
 - (2) 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。

(3)兩人共同投標時，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.申請優先購買人如已依本須知第15點第3款規定，於接到本府通知之翌日起10日內提起訴訟，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，視為不接受決標，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。

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。

4.得標人未依本須知第10點第3款第2目調整每筆土地或建物之投標金額。

十二、繳款方式：

(一)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。

(二)得標人未於期限內繳清價款，本府通知次得標人依上開規定繳款；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）及建物實際情形與一切應辦手續或占用排除，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翌日起30日內，須依土地法第72條、第73條規定向本府所屬任一地政事務所辦理土地及建物所有權移轉登記；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)標售土地或建物，除其應繳納之土地增值稅及產權移轉證明書填發當月（含當月）前應繳納之地價稅與房屋稅，由本府自標售價金代為扣繳外，其餘稅費或欠繳費用（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、產權移轉費用之印花稅票、登記規費及逾期申請登記衍生之登記罰鍰等），概由得標人負擔，並俟其繳清相關費用後，再行發給產權移轉證明書。

- (四) 辦竣所有權移轉登記 30 日內，依據平均地權條例第 47 條及第 81 條之 2 規定，應向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（實價登錄），亦得以自然人憑證，透過網際網路方式至內政部不動產成交案件實際資訊申報登錄系統(<https://clir.land.moi.gov.tw/cap/>)完成申報，或至本府所屬任一地政事務所臨櫃辦理申報。

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，向土地所在地之地政事務所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，並以無息計算，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土地重測，致重測後面積與公告面積有增減者，本府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) 決標後之決標金額將揭示於本府公告（佈）欄及本府民政處網站（<https://civil.chiayi.gov.tw/>）業務專區/祭祀公業土地標售專區資訊揭示 10 日，符合規定之優先購買人未於決標後 10 日內預繳相當於保證金之價款，並檢附身分證明及主張優先購買權之相關證明文件，以書面就同一條件向本府為承買之意思表示者，視為放棄優先購買權。又有效最高標價投標人如具優先購買權人資格者，遇他方主張優先購買權時，亦應依優先購買權之規定，以書面向本府申請主張優先購買權。
- (二) 代為標售土地建物，倘有土地建物共有人之一得標買受者，其他共有人不得依祭祀公業條例第 52 條第 1 項第 3 款規定主張優先購買權。
- (三) 申請優先購買權所檢附之證明文件，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 日內補正；又依該文件本府無法認定時，申請人應於接到本府通知之翌日起 10 日內以得標人為訴訟對象向法院提起確認之訴。
- (四) 有下列情形時，視為放棄優先購買權：
1. 未依第 1 款規定於期限內以書面申請者。
 2. 未依第 3 款規定於期限內補正或完全補正者。
 3. 未依第 3 款規定於期限內向法院提起確認之訴者。

- (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，並僅得以主張優先購買權人為得標土地或建物之登記名義人；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翌日起 10 日內，就優先購買權人主張優先購買權之存否，以優先購買權人為訴訟對象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布停止開標，標封原件退還，投標人不得異議。相關訊息，請至本府本府民政處網站 (<https://civil.chiayi.gov.tw/>) 業務專區/祭祀公業土地標售專區查詢。

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、在開標前倘因非人力所能抗拒之特殊原因而情況變動，本府得隨時變更公告內容或停止標售，並將投標人所投寄之原投標信封退還，投標人不得異議。

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」及內政部相關函釋規定辦理。

十九、其他事項詳見標售公告。

