

農業部農田水利署彰化管理處

標售農田水利事業作業基金非事業用不動產投標須知

一、本處標售不動產其投標手續除照標售公告規定外，悉依本須知辦理；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至第二十條之限制；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)具有投標資格而有意標購者，於標售公告所定期限於本處官網自行下載投標須知、投標單及投標信封封面並自行張貼。

(二)以毛筆、自來水筆、原子筆書寫、機器打印或電子處理列印。

(三)投標金額以中文大寫書寫，單位為「元」，且不得低於標售底價。

(四)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、國內聯絡電話及住址；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。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；外國法人應加註

在臺灣地區送達代收人。)標的物、投標金額及附件，並蓋章。

(五)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、聯絡電話及住址。

(六)二人以上共同投標時，應註明個人承購持分，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，係屬公職人員利益衝突迴避法第二條或第三條所稱公職人員或其關係人者，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」，(電子檔置於農業部農田水利署彰化管理處/便民服務/土地承購相關文件/ 5. 承購書、委託書、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及繳納方式：

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「彰化農田水利事業作業基金 401 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，投標人可於標售公告所定開標時間，攜帶國民身分證或法人登記文件及投寄投標信函之郵局掛號執據，進入開標場所參觀開標及聽取決標報告。

七、開標及決標：

(一)本處派員會同監標人員前往郵局，於開標時間前一小時，開啟信箱取回投標單函件，於開標時間當眾點明拆封，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。使用標單封其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；未使用標單封、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；開標當日，如因上級機關對本標售案臨時有所指示或本處認為停止開標為適當者，本處得當場宣佈緩期開標或作廢退還原標函另行公告標售，投標人均不得異議或請求任何補償。
- (四)有下列情形之一者，投標無效：
 - 1. 未於規定期限寄達。(以郵局郵戳為準)
 - 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. 未依本須知第三點第一至四款規定投標者。
 - 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. 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。
 - 9. 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。
 - 10. 標封寄至指定郵政信箱以外處所、本管理處或持送開標場所。

11. 投標人資格不符規定。
12. 投標人居住國外須取得駐外單位所核發之授權書，並將正本附與投標單內，其餘事項由被授權人辦理，若未附由本處查出或他人告知，其投標無效。
13. 其他未規定之事項，經監辦（標）人認為有其他不合法情形。上列各項如於決標後始發現時仍應作廢，並由本處另行辦理標售。

（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。
3. 決標後，標售之不動產如第三人有優先購買權，得依照得標人之標價及本須知所定之其他條件優先購買，並於通知送達後 10 日內（耕地 15 日內），表示是否優先購買，並應同時繳交該標的總價款百分之三十保證金及依本處規定期限內繳清其餘價款及所積欠租金，如逾期表示者或未表示者，視同放棄其優先購買權，由本處通知得標人辦理購買。若優先購買權人於上開期限內表示購買時，即通知得標人無息領回保證金，得標人不得為任何異議。
4. 得標人應於得標後 20 日內（第三人若有優先購買權，則於本處依前項規定通知得標人辦理購買後 20 日內）繳清所標購價款，逾期即予依照規定沒收所繳保證金，並另與次高標者協議依照最高標價繳款承購，以下類推至第三高標者為限。

5. 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。
6. 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之授權書，由被授權人依第三款規定辦理承購事宜。
7. 得標人不得將標購之不動產移轉登記完成前轉讓權利或變更得標人名義。

八、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。
- (四)所投標價低於標售公告底價者。

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，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。

得標人有前項情形，本處通知次得標人按得標人之標價承購，如次得標人未於通知後 20 日內繳清價款，視為棄權。

九、保證金規定事項如下：

- (一)得標人之保證金抵為應繳價款之一部份。
- (二)投標保證金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與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）持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據領回。

前項委託書所蓋印章應與投標單相同。

- (三)如該標的物為優先承購人所購得，該保證金於優先承購人繳

款承購後，由本處通知得標人依照前款規定手續無息領回。

十、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。得標人如有申請標售不動產鑑界需求應自費辦理。標售不動產原使用之一切權利義務關係如地上物、地下埋設物、作為道路或被占用情事等，概由得標人自行處理並負擔相關費用，不得向標售單位請求補償，並不得主張有關權利或物之瑕疵及債務不履行之權利。

標售後之契稅、產權移轉費用及接（復）水、電、瓦斯等費用概由得標人負擔，並自繳清價款次日起，由得標人負擔標售不動產之賦稅（房屋稅、地價稅及工程受益費）；如有大樓管理費（包含公共水、電費，以下同），自繳清價款次日起，由得標人負擔，本處已先行繳付部分，得標人應於繳納價款時一併繳納。

十一、得標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，並撤銷原發給之產籍移轉證明書，標售標的物由本處另行處理。得標人不得異議或申請任何補償。標售之不動產倘日後查證屬標售時依法不得私有之情形，致買賣契約及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。得標人經完成產權移轉登記後；申請複丈發現面積有所增減，經地政機關或與本處協調確定後、經更正面積應以得標總價按比率退款或補差額；但須在 1 年內為之，超過時限買受人自行吸收損失，但經 1 次更正後如再有面積更正，本處不再受理。如得標人產權移轉登記後，再移轉第 3 人時本處不受理，由得標人自行處理。得標人經完成產權移轉登記後；如地政機關辦理地籍重測或土地重劃中；或多年後再辦理地籍重測或土地重劃，其面積如有增減，買受人自行吸收損失，不適用前項規定辦理。

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、刊登報紙之公告，如有錯誤或文字不清，應以本處公告為準。
- 十五、投標人如有疑問應在開標前詢問，由本處解釋之，如有其他臨時規定事項，本處得另公告或開標當場宣布，投標人不得異議。
- 十六、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。