

# 投標須知

## 標售農地重劃區抵費地及零星集中土地



- 一、目的：  
桃園市政府地政局(以下簡稱本局)為統一農地重劃區抵費地及零星集中土地之標售事宜，特訂立本須知。
- 二、投標資格：  
具有中華民國國籍之自然人或符合農業發展條例第三十四條規定之農民團體、農企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，均可參加投標。
- 三、投標書額：  
具有投標資格者，均得於本局公告標售土地之日起，至開標前一日止，在辦公時間內向本局免費領取投標所需文件，或自本局網站下載使用。
- 四、押標金：  
投標人應按各標土地標售之底價繳納百分之十押標金，但千元以下四捨五人；投標人應繳納之押標金，限用各銀行、郵局、信用合作社及農漁會信用部開具以「桃園市政府地政局」為受款人之劃線支票、本票或郵政匯票。
- 五、投標方式及手續：(參自我檢核表)
  - (一)以掛號郵遞投標為限，親送者不予受理。逾信箱開啟時間寄達者無效，原件退還。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、更改內容或作廢。
  - (二)投標人應附證明文件：
    1. 自然人：
      - (1) 國民身分證影本。
      - (2) 投標人如為未成年人，尚需檢附法定代理人之國民身分證影本、足資證明法定代理人與投標人間法定代理關係之文件，惟未成年人已結婚者，不在此限。
      - (3) 旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證影本及其他附具照片之身分證明文件。
      - (4) 歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。
    2. 如為符合農業發展條例第三十四條規定之農民團體、農企業機構或農業試驗研究機構投標者，應檢附許可證明文件。
    - (三) 投標人應填具投標單，並以墨筆或鋼筆或原子筆(限用黑色或藍色)填寫標的物所在區、地段、地號、投標總價(金額以中文大寫)及投標人姓名(投標人為未成年者，應一併填寫法定代理人並用印)、出生年月日、住址、身分證統一編號(附影本)，並加蓋印章。投標人亦可以電腦下載列印投標單，並加蓋印章。如為符合農業發展條例第三十四條規定之農民團體、農企業機構或農業試驗研究機構投標者，應填明團體、企業機構、研究機構名稱、登記文件字號及法定代理人姓名。



- (四) 投標人應將押標金票據，連同填妥之投標單置於投標信封內密封後(每一標封限裝1份投標單)，以郵寄掛號函件於公告所定開標日期時間前寄達本局指定之信箱，逾期寄達者不予受理並將原件退還。
  - (五) 投標信封應填明所投土地標號及聯絡電話，每一投標單以填一標號土地為限。
  - (六) 投標人應填投標單，除法令規定不得共同承購者外，如係二人以上共同投一標者，應另填附共同投標人名冊，黏貼投標單後頁，於騎縫處加蓋共同投標人印章，並應在投標單上註明各投標人應有部分，否則視為應有部分均等，未指定代表人者，以標單之第一名為代表人，投標人不得異議。
  - (七) 投二標以上者，各標應分別填寫投標單，及分別繳付押標金，不得併填一張標單。
- 六、投標時間：  
投標時間由本局公告之。
- 七、開標及決標：
  - (一) 依本局標售公告所定之日期、時間，由本局派員前往郵局取回郵遞之投標函件至開標場所，驗明原封無損後，當場當眾開標。
  - (二) 審標：本標案應先審查「投標單及押標金」，並審查本投標須知第五點投標人應檢附之身分證明文件，經審查不符本投標須知者，則按標價高低依序遞補審查至結果產生為止，其餘標價之其他實質內容於開標現場得不予審查。
  - (三) 決標：投標單經審查完竣後應當場公開宣唱及記載之，並將決標結果(金額)當眾宣布及列入紀錄，開標結束後，本局以書面通知得標人。
  - (四) 投標標的無人主張優先購買權時，決標以各該標售土地所投標價，在標售底價以上之最高標價得標(如一筆土地僅一人投標，其標價與底價相同者亦為得標)，如最高標價有二標以上金額相同時，由各該最高標者當場填寫比價金額後再行比價一次，以出價較高且已超出原投標價者得標；未到場者，視同放棄比價，由其餘到場之最高標者比價，如僅一人到場，由到場者依最高標價得標，如皆未到場時，由主持人當場抽籤決定得標人。
  - (五) 唱標金額與得標人投標價格不符者，決標金額以投標單上所載投標價格為準。
  - (六) 投標人一經投標後，不得撤標，得標後僅得以其為得標不動產之登記名義人。

八、參觀開標：  
投標人得於標售公告所定開標日期時間，參觀開標及聽取決標結果。

九、投標無效：  
具有下列情事之一者，其投標作廢，原件退還。
  - (一) 不合本須知第二點之投標資格者。
  - (二) 投標單及押標金票據二者缺一者(當場不得補繳)。
  - (三) 所附押標金票據之金額不足或其票據不符第四點規定者。



- (四) 投標信封未封口或封口破壞可疑，足以影響開標決標者。
- (五) 投標信封寄至本局指定郵政信箱以外之處或郵送開標場所者。
- (六) 填寫非本局發給(或自本局網站下載)之投標單、投標信封者，或投標單未依規定填寫及蓋章或未檢具相關證明文件者。
- (七) 投標單未按規定內容填寫，或加註附帶條件，或所填內容錯誤或模糊不明，或塗改處未蓋章，或所蓋印章模糊不清無法辨認，或漏蓋章，或印章與姓名不符者。
- (八) 投標之掛號函件，逾規定寄達之時間者。
- (九) 同一人對同一標號投寄 2 張以上之投標單，或同一標封內附 2 標以上之投標單。
- (十) 其他事項經主持人及監標人共同認定於法不合者。
- (十一) 前項各款，如於決標後始發現，仍應作廢，原得標人不得異議，並以次高標者遞補得標，如次高標人不願以原得標人標價(最高標價)承購時，則該標作廢。

#### 十、優先購買權之主張：

- (一) 拍賣地或零星集中土地之標售，依農地重劃條例第五條第三款及其施行細則第三十七條規定，毗連耕地現耕所有權人有依同樣條件優先購買之權，並以地段(含段及小段)相連者為限。
- (二) 公告標售前十日由本局書面通知毗連耕地所有權人，符合資格且欲主張優先購買權者，應於決標時當場主張優先購買權，逾期視為放棄優先購買，不得異議。毗連耕地所有權人之現耕總承人能提出戶籍謄本證明者，仍享有優先購買權。
- (三) 主張優先購買權者須檢附承購該筆土地押標金(押標金數額及繳納方式參閱本須知第四點)、申請書(需加蓋印章)、其毗連土地之農業用地作農業使用證明書及身分證明文件、委託他人代理人，另需具備委託書(需加蓋印章)、受託人亦應攜帶印章、國民身分證及影本 1 份(需切結與正本相符)。
- (四) 毗連耕地之現耕所有權人參加投標而得標者，其餘同團毗連耕地之現耕所有權人即無優先購買權。
- (五) 依照農地重劃條例第二十三條第三項規定，有二人以上主張優先購買權時，於開標當場抽籤定之。
- (六) 毗連耕地之現耕所有權人經決標後以相同條件優先購買，則該筆土地應與其毗連原受分配土地合併成一宗。其毗連耕地原為共有持分或設有他項權利者，須檢附共有人全體同意合併協議書、全體共有人原所有權狀及印鑑證明，或他項權利同意書，辦理土地合併登記。

#### 十一、押標金之處理：

- (一) 得標人或優先購買權人之押標金作為抵繳價款，不予發還。其餘未得標人之押標金，得於開標後憑投標人國民身分證及投標人原用印於投標單之印章，向本局無息領回。如係委託他人代領或法人指派人員領回，應出具委託書(用印需與投標單相同之印章)及受託人之身分證、印章或其他證明文件等，押標金票據未當場領回者，由本局依公文處理程序發還。但有下列情事之一者，其所繳押標金不予發還並悉數繳入本局指定基金專戶存儲：
1. 未按規定期限繳納價款或自願放棄標權。
  2. 得標後通知單經依投標單住址通知拒收或通知不到，經郵局二次退回，視為自願放棄標權。
- (二) 經宣布最高標者，如毗連耕地現耕所有權人當場提出主張優先承購時，其原繳押標金無息發還，不得異議。

#### 十二、地價款繳納方式：

- (一) 得標人應於接到本局繳款通知翌日起三十日內向桃園市市庫存款戶繳清價款，逾期未繳清者，除沒收押標金外，土地另行公告標售。
- (二) 優先購買權人應於接到本局繳款通知翌日起三十日內向桃園市市庫存款戶繳清價款，逾期未繳清者，除沒收押標金外，土地由本局通知原最高標者繳價承購，其不願承購時，則該標作廢。

#### 十三、得標土地登記：

- (一) 本局應於得標人或優先購買權人繳清土地價款之日起三十日內核發權利移轉證明書，並提供申請登記所需文件，交由得標人或優先購買權人辦理所有權移轉登記(未成年人權屬土地應由法定代理人依法繳納贈與稅)，如係優先承購者，並應與其毗連耕地辦理合併登記。辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，應由得標人或優先購買權人負擔。
- (二) 如係得標人或優先購買權人，未配合辦理移轉、合併登記者，逾 15 年地價款全數沒收，土地另行辦理標售不得異議。

#### 十四、現況標售：

標售之標的，均照現狀標售，該土地上原有之一切權利義務關係，概由得標人或優先購買權人自行負責處理，不得向本局要求任何賠償、其他費用或增設公共設施，本局亦不負瑕疵擔保責任。如須確認四至範圍位置，由得標人或優先購買權人於登記完畢後，自費向地政事務所辦理查界。

#### 十五、實地查勘：

標售土地之地形、地勢，請投標人及優先購買權人於投標前自行前往標售實地查勘，並自行至轄管地政事務所查證相關圖籍資料。

#### 十六、標售土地部分作農路或水路使用：

得標土地如部分現況已作農路或水路使用，得標人或優先購買權人應繼續維持其通行或非給水暢通。

#### 十七、標售土地面積不符：

標售土地於標售後，面積如有不符，應以地政機關實際登記面積為準，並按得標總價換算單價繳納差額(不計利息)。

#### 十八、變更公告內容或停止標售：

開標前尚因非人力所能抗拒之特殊原因而情況變動，本局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。

#### 十九、刊登報紙之公告，如有錯誤或文字不清，應以本局公告內容為準。

二十、本須知如有補充事項，得於開標前經與監標人員商妥後列入紀錄當眾聲明，但補充事項不應違反本須知之規定。

二十一、本須知及投標公告，未規定事項，本局有增訂及解釋之權，如未違反有關法令，投標人不得異議。