

屏東縣榮民服務處114年第2次不動產標售投標須知

一、本批標售不動產之所在地、種類、權利範圍、實際狀況、使用情形、拍賣最低價額、應買資格或條件及其他相關事項：均詳如招標公告附表。標售之不動產面積，地目，權利範圍等土地或建物相關資料如有錯誤，應以地政機關之土地或建物登記簿所載者為之。

二、本批不動產已於本處門首公告（佈）欄、標售標的物門首或明顯處、本處網站及全國性報公告標售，並訂於114年10月27日下午14時整，在本處7樓會議室（地址：屏東縣屏東市建國路300之1號），公開辦理標售（民國114年10月24日17時截止，以本處收發室收訖時間為準，如逾期限者，則不予接受投標。），當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至恢復上班之第一天同時段，於同地點開標，投標時請將投標文件依序放入標單封，完成投標程序。

三、全份投標文件包括：

- (一) 投標須知。
- (一) 公告之附表。
- (三) 標單(兼切結書)。
- (四) 委託代理出席授權書。
- (五) 保證金(支票或郵局匯票)。
- (六) 身分證影本正反面(需清晰可辨識)

四、投標人資格：

- (一) 投標人為未成年人或法人者，應記明其法定代理人姓名及國民身分證統一編號；多人共同投標者，應分別記明其姓名，如委任代理人到場者，應提出有授與特別代理權之委託書，附於本投標封袋內。
- (二) 投標人或代理人應帶個人身分證件及印章（與投標單相同用印之印章）俾供核對身分，如投標人因故未能參加開標時，得授權委託人代表參加，惟須簽具委託代理出席授權書，附於本投標封袋內；另委託書內投標人之授權章應與標單內之印章相同。
- (三) 投標人如係外國人，應向土地所在地之地方政府申請核准，並於投標時提出經該政府核准購買本件不動產之證明文件。如拍賣標的為原住民保留地，投標人應將原住民之證明文件附於投標文件。
- (四) 可在中華民國領土境內得購買不動產之自然人或公司行號均可參加投標。
- (五) 拍賣標的為原住民保留地，投標人應將原住民之證明文件附於投標文件。

五、領（投）標：

- (一) 請向本處2樓善後承辦人領取投標文件，投標文件有公告之附表、投標須知、標單(兼切結書)、委託代理出席授權書、保證金、身分證影本正反面、領標提醒事項及投標專用標單封。
- (二) 標購之不動產，須依照拍賣公告之內容於標單記載填寫；不動產土地及建物請合併出價，標購價金以國字大寫詳細記明（例如：壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾）於標單，如有修改，請另加蓋原印章更誤。
- (三) 投標人除投標文件應詳細記載外，並將投標保證金置入保證金封存袋，連同投標文件【例如：標單、身分證正、反面影本（正反面影本各乙份，印在A4版面紙張同一面上），如有委託他人代理投標，需加附委託代理出席授權書】裝入投標專用封袋內密封，並於封袋封面填載標案案號、標案名稱（故榮民姓名）、投標人姓名、住址、電話。
- (四) 地點：本處地址：屏東市建國路300之1號；聯絡電話 08-7522717轉208。

六、標售之不動產，由投標人自行至現地觀看（不提供屋內觀看），得否建築使用等事項，應自行依建築法規評估。

七、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，且不得低於標售底價。
- (三) 填妥標號、投標人姓名、國民身分證統一編號、住址、電話號碼，法人應註明法人名稱及

登記文件字號或公司執照號碼，並註明投標人外出時代理收件人姓名住址。

(四)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。

八、投標人應繳之保證金，限以下列票據繳納：

(一)經政府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、農會或漁會之劃線支票(指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票)或保付支票。

(二)郵局匯票。(建議投標人使用該票據，以利本處作業人員核對保證金效力)

(三)上述票據抬頭(受款人)應填『國軍退除役官兵輔導委員會屏東縣榮民服務處』或為銀行本票且背書可轉讓。

(四)保證金以各標案所定保證金之金額為準，不得低於該金額。投標人投數標者，應依各標案所定之保證金數額，分別開立票據並置入各標單封內。

九、投標人應將填妥之標單連同保證金票據及國民身分證正反面影本或公、私立法人設立證明文件影本(正反面影本各乙份，印在 A4版面紙張同一面上)妥慎密封，依招標公告規定時間前親自投入指定地點之投標櫃內，其委託他人投標者亦同。

十、投標人一經投標後，不得撤標；決標後，僅以得標人為該不動產之登記名義人。

十一、開標及決標：

(一)標售機關於開標時，由承辦人宣布該標案總投標數，當眾拆封該標案標單封、查驗投標單及投標人身分。就各案所有投標人進行實質審查(含出納查驗投標者之保證金)，如有爭議者，則由經監標、督導人員會同判定後，報請則主席裁示。資格不符者，則經主席裁示確定後，當場退還保證金並不對其價格進行審查。於完成開標程序後，公佈該標案所有合格投標人及其投標金額。

(二)有下列情形之一者，得評定其投標無效：

1. 投標單及保證金票據，二者缺其一者。
2. 保證金金額不足或票據不符本須知第八點規定者。
3. 投標單所填投標金額經塗改未認章、雖經認章而無法辨識、或未以中文數字寫法填寫者。
4. 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者。
5. 投標保證金票據受款人非標售機關名義且未經所載受款人背書者。
6. 投標單所填投標金額低於底價者。
7. 投標人有資格不符或其他未依本須知規定而經主持人及監標人共同認定投標無效者。

(三)決標：

1. 得標規定：以投標價額達到標售公告底價且為該標案之最高標價者為得標人並將該標案所有投標人及其投標金額登載於電腦上，以投影機方式播放。除該標案有優先購買權而保留決標資格者外，由主席當眾宣布最高標之得標人及其投標金額並再次詢問該標案之其他投標人有無異議後，決標之。
2. 如最高標價有二標以上相同時，則以競標決定之兩人以上所投標價，當場以書面方式加價及比價，最高者為得標人，如仍為相同時，以三次比加價為限。如無人增加價額或當場增加之最高價額相同時，以抽籤方式決定得標人。
3. 如該標案有優先購買權者，暫時保留得標人之得標資格，俟確認優先承買權人放棄承買後，本處再另行通知得標人承買。

十二、除最高標價者外，保證金於決標後，由原投標人持與投標單所蓋相同之印章或親自簽收，無息領回。二人以上共同投標時，得由投標人出具委託書(所蓋印章與投標單相同)委託其中一人代表領回。

十三、得標規定：

(一)以投標價額達到標售公告底價且標價最高者為得標人。

(二)標售之不動產依下列順序承購：

1. 依法令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. 最高標價之投標人有本須知第15條所定之情事而喪失得標資格者，由次高標價之投標人依該標案之得標價承購。

(三)標售後權益約定如下：

1. 有關年度土地及房屋稅及開徵之工程受益費之繳納，開標日之前，已通知繳納而未繳之賦稅（租金）由本處負責。
2. 得標人應繳納各項稅款（契稅、印花稅...等）及過戶規費及代書費等；另於決標日（含）起所開徵之該年度土地、房屋稅等稅賦，該全年度稅款、工程受益費、復水、電、瓦斯及大樓管理費等亦由得標人負責繳納。但如有因拍定成立與否而爭執涉訟，致未能核發權利移轉證書時，則以訴訟確定日為止。
3. 土地增值稅由本處負擔繳納，由得標人於辦理過戶時先行墊支後，再行檢附繳款收據正本及得標人本人之金融機關存摺影本送交本處（郵局或臺灣銀行以外之金融帳戶需由賣方支付30元匯款費用），俾利辦理結報歸墊代繳之土地增值稅。
4. 得標人依強制執行法第69條規定，無物之瑕疵擔保請求權（諸如海砂屋、凶宅等）並依民法第373條規定承受危險負擔。標的物以現況由得標人於完成過戶自行接收，有關清潔及水、電設施之恢復，由得標人逕向相關機構申請。
5. 得標人繳足價款後，本處提供辦理產權移轉登記有關資料及權利移轉證明等文件影印本，須由得標人自行辦理產權移轉手續並自負相關辦理費用，本處無代為移轉之義務。
6. 拍定後，不點交，另依民法第758條前段有關不動產物權非經登記，不生效力之規定，得標人完成產權過戶登記後，請提供權狀或土地登記謄本影本，俾利交付門鑰。

十四、得標人交付價金之期限及方式：

- (一) 除有優先購買權者，另候通知繳納外，得標人不待通知即應於得標翌日起，10個工作日內（即114年11月10日以前），依本須知第8條之規定開立票據交付本處或匯入本處遺款專戶（臺灣銀行屏東分行、戶名：輔導會—屏東縣榮服處338專戶、帳號：017036030466），以繳清尾款。
- (二) 不得要求本處以任何方式協助得標人申請代墊標案尾款及延長繳款期限，另請自行辦理或委任地政士辦理所有權移轉登記。
- (三) 不動產依法令規定有優先承購權者或標售公告中指定有優先承購權者，本處於開標後通知優先承購權人，限期10日（於送達通知後之日起算）內表示願否按最高標價優先承購，如優先承購權人願優先承購者，應於主張優先承購權之同時，繳納該標的相當於保證金金額價款並於繳款通知至達後10個工作日內前完成繳清尾款。逾期未表示（含通知無法送達）或未繳納者，視為無意承購，本處另行通知得標人依上述時限內繳款承購。
- (四) 以金融機構本票、支票或郵政匯票繳納者，應為即期並以本處「戶名：國軍退除役官兵輔導委員會屏東縣榮民服務處」為收款人。
- (五) 得標人未依規定期限繳款者，由標售機關通知次得標人按該標案之最高標價承購，次得標人有2人以上者，其決定方式同第11條第（三）項辦理，且應通知次得標人一併到場抽籤決定之；並應限期繳款，如次得標人不願承購時，則視為流標。

十五、有下列情形之一者，買賣契約關係消滅，得標人（含共同投標人）所繳之全部保證金沒收，且不得主張對標售之不動產有任何權利：

- (一)得標人放棄得標者。
- (二)逾期未繳清價款者。
- (三)有票據無效或有致本處無法受領款項之情事者。
- (四)依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收者。
- (五)其他可歸責於得標人之因素而導致喪失得標資格者。
- (六)得標人或承受人如因證件不實或法令限制，致無法辦理所有權移轉登記者，應自行負責

並得沒收保證金。

- 十六、標售之不動產面積，地目及權利範圍等資料，應以地政機關之土地或建物登記簿所載為準。
- 十七、拍賣之建物如為政府直接興建之國民住宅，依國民住宅條例第19條規定，其承購人居住滿1年後，始得將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。但取得使用執照滿15年以上之國民住宅，則不受此限制。
- 十八、本標的物原所有權人或使用人如有積欠水、電、瓦斯等費用，應由得標人自行與相關機關單位洽商解決，請得標人注意。
- 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、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。

二十一、一般規定：

- (一) 開標過程將全程錄音或錄影，另因本處開標場地空間有限，如非投標人或其授權委託人，本處可視情況管制人員進入或請其至本處六樓就業站諮詢區休息；如開標場地因與會人數過多而不敷使用者，請確依現場工作人員或主席裁示，分批參與開標作業。
- (二) 開標現場不得使用手機或其他通訊器材，並請遵守會場秩序，如不聽規勸，承辦單位得終止其投標權利。投標人不得有參與圍標或其他非法行為，如查有事實者，事後將取消決標資格，並移請檢調單位依法偵辦。
- (三) 標售房地之都市計畫使用分區或非都市土地使用編定，係依當地縣（市）政府核發之都市計畫使用分區證明書、政府機關網站公布之使用分區或地政事務所核發之土地登記簿謄本記載，有關土地使用管制、地籍資料，請投標人自行向當地縣（市）政府、地政機關查詢，並請逕至現場參觀。
- (四) 拍賣標的如為興建中農舍或興建完成之農舍，投標人應為「無自用農舍者」並檢具向稅捐稽徵機關請領之財產歸戶查詢清單、財產歸戶查詢清單上所有房屋之權狀或使用執照影本及無自用農舍切結書等，供本處審核。
- (五) 凡對本標售標的物有權利主張者，應於開標日前5日之上班時間檢具有關權利憑證正本，送至本處。逾期視為放棄一切權利，不予受理。
- (六) 投標人對於投標、開標或未得標領回保證金等程序，如有異議，應開標前當場提出，開標（中）後不得提出任何異議，亦不得在會場內咆哮及不當違規行為，否則，當場取消其參加投標資格。
- (七) 得標人或承受人如因資格不符或證件不實或因法令限制，致無法辦理所有權移轉登記者，應自行負責。

二十二、本須知與不動產拍賣公告不符者，以該不動產拍賣公告之記載為準。標的物如為違建屋，以點交時之現況為準，其面積登載如有誤差，以實況為準。

二十三、特別註明事項：

- (一) 拍賣之建物含增建者，拍定後拍定人或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷拍定。該標的物如為違建屋，自讓渡後，得標人因僅限於使用權，不涉及他項權利，嗣後該標的物之爭訟、拆除等概與標售機構無關，亦不得藉詞向標售機構提出任何異議與要求。有關能否租賃其項下基地，請自行洽土地所有權人（機關）辦理承租事宜。
- (二) 拍賣之土地如係土壤、地下水污染控制場址者，主管機關將依土壤或地下水污染整治法第11條、第14條之規定限制開發行為，如係土壤、地下水污染整治場址者，除得依前揭法規限制開發行為外，另將依同法第15條禁止處分，相關場址資訊得至土壤及地下水污染整治網 (<http://sgw.epa.gov.tw/public/index.asp>) 查閱。
- (三) 得標人依強制執行法第69條規定，無物之瑕疵擔保請求權（諸如海砂屋、凶宅等）並依民法第373條規定承受危險負擔，不得於拍定後據此請求撤銷拍定；另本件拍賣物有無物之瑕疵，請投標人自行查明。另該建物有無占用鄰地，投標人應自行查明解決，本處不代為處理。

- (四) 投標人請於開標前自行至標的物現場查勘；惟本處不提供鑰匙及派員現場會勘(看屋)之措施，如標售之不動產係屬共有人居住或其他不點交之情形，均於招標公告內載明；另標售面積以地政機關實際登記為準。
- (五) 除本次投標及開標相關事宜外，舉凡有關下次標售時間、底價金額及其他故榮民所遺不動產之個案是否能排定標售等相關事項，因涉及該故榮民之個人資料及本處內部行政作業，上述問題本處均不予回應，特予說明。