

彰化縣 114 年度第 1 次農地重劃區抵費地及零星集中土地投標須知

一、投標資格：

(一) 耕地

凡法律上許可在中華民國領土內承購耕地之自然人，及符合農業發展條例第 34 條規定農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者。

(二) 非耕地

中華民國法律上有權購置不動產之自然人及法人。

二、抵費地及零星集中土地標售清冊閱覽及投標單領取期間、地點：

自標售公告之日起至開標前 1 日止於辦公時間內(例假日除外)，置本縣標售土地所轄鄉鎮公所、地政事務所及本府地政處供民眾閱覽、領取投標單，或至本府地政處網站(<https://land.chcg.gov.tw/>)-土地標售項下參閱下載。

三、保證金：

(一) 投標人應按各筆土地標售底價繳納 10 分之 1 以上保證金，詳細金額如標售清冊所載。

(二) 投標應繳保證金限用各銀行、信用合作社、農漁會信用部開立以「**彰化縣政府**」為受款人之劃線支票或郵政匯票(不收現金及私人支票)，支票不得以鉛筆填寫。

(三) 未得標者無息退還保證金。

四、投標方式與應備書件：

投標人須備齊下列書件，裝入本府投標專用信封或下載列印投標專用信封封面黏貼於信封(請註明聯絡電話)，於規定投標期間內以掛號郵寄彰化中央路郵局第 1025 號信箱。

(一) 投標人須填寫投標單 1 份(每 1 標封僅限投標 1 筆土地)。

(二) 投標保證金票據(應符合本投標須知第 3 點第 1、2 款規定)。

(三) 投標人身分證明文件正反面影本並蓋章。

(四) 農民團體、農業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、法定代理人姓名並檢附許可證明文件。

(五) 投標封一經寄達指定郵政信箱，不得以任何理由要求發還、抽換、更改或作廢。

五、投標期間：

投標函件以掛號郵寄為限，應於開標日上午 9 時信箱開啓前，寄達「彰化中央路郵局第 1025 號信箱」，並以落地郵戳為憑，親送者不予受理，逾信箱開啓時間寄達者無效，原件退還。

六、開標：

(一) 開標日期、時間及地點：114 年 3 月 12 日上午 10 時於本府 1 樓第一會議室當眾開標。

(二) 開標時如有下列情形之一者，投標原件退回不予參加投標：

- 1、不用本府發給投標專用信封或投標封面者。
- 2、投標信封未經郵局遞送者。
- 3、投標信封未封口或破損可疑足資影響開標者。
- 4、郵局所蓋收信戳記日期在投標期間以後者。
- 5、郵局所蓋收信戳記日期在投標期間內，但於本府領標、監標人員前往取回日期時間(114年3月12日上午9時)後送達信箱者。

(三) 投標單如有下列情形之一者，該投標視為無效：

- 1、與投標須知第1點規定投標資格不符者。
- 2、不用本府發給投標單者。
- 3、未繳足保證金者或保證金票據不符合本投標須知第3點第2款規定者。
- 4、投標標價低於標售清冊所列標售總底價者。
- 5、投標單所填內容書寫錯誤、加註附帶條件、塗改挖補未蓋章訂正、印章與姓名不符或所填土地標示與標售清冊不符者。
- 6、同一標的物1人投2標以上者。
- 7、投標單未簽名或蓋章。
- 8、未檢附身分證明文件正反面影本。
- 9、其他未定事項經開標主持人、監標人認定依法不符者。

前項各款無效情形，如於決標後始發現者，該投標單仍視為無效予以作廢，倘該作廢投標單為最高標者，改以投標次高標者遞補得標。

(四) 因毗連土地於公告期間發生土地所有權移轉登記或其他原因，致公開標售訊息未能通知送達優先購買權人，該標暫停標售。但異動後新優先購買權人如有參加投標並當場表明其身分者，得受理標售。

七、參觀開標：

於標售公告所訂開標日期時間前，得進入開標場所參觀開標，並請遵守會場秩序；必要時將限制入場參觀人數及資格。

八、得標：

- (一) 無毗連土地現耕所有權人，或毗連土地所有權人未具優先購買權資格者，以標價超過底價最高者得標，如1筆土地只有1人投標者，其標價已達底價以上者得標，如1筆土地最高標有2人以上標價相同，於開標當場抽籤定之，如投標人未到現場，由監標人當眾代為抽籤。
- (二) 毗連土地現耕所有權人有依同樣條件優先購買之權，但如毗連土地現耕所有權人之一參加投標而得標者，在同屬毗連土地其他現耕所有權人即無優先購買權。
- (三) 毗連土地現耕繼承人，如欲行使優先購買權，應檢附記載被繼承人死亡記事及與被繼承人親屬關係戶籍謄本，且毗連原分配土地未辦理繼承登記完竣並與主張優先購買抵費地合併前，不得單獨移轉該2筆土地所有權。

- (四) 有毗連土地現耕所有權人時，最高標者，保留得標權，俟優先購買權人當場表示不主張優先購買(即放棄優先購買權)、或開標現場經唱名優先購買權人姓名三次未到場，始由最高標人得標。優先購買權人以公開開標當場主張優先購買者為限，並當場繳納承購土地1成以上保證金票據(須符合本投標須知第3點規定)，未繳納者其優先購買權視為放棄不得異議，有2人以上優先購買權人同時主張優先購買時，當場以抽籤定之。
- (五) 得標人接到本府繳款公文書後，應於繳款期限內向臺灣土地銀行繳清地價款(保證金得予抵繳)，逾期未繳清者除沒收保證金外，該筆抵費地由本府撤銷得標公告；另主張優先購買權得標人逾期未繳清地價款者，除沒收保證金及撤銷得標公告外，由本府改通知原最高標者得標繳款承購。
- (六) 毗連土地現耕所有權人主張優先購買得標抵費地後，該抵費地應與其毗連原分配土地合併成一宗，未完成合併登記前，毗連原分配土地除繼承外不得移轉，如移轉視為該得標無效，除沒收保證金及撤銷得標公告外，該抵費地由本府改通知最高標者得標繳款承購；如依相關法令限制未能完成合併登記，得標抵費地與毗鄰原分配土地日後再移轉時應併同移轉。
- (七) 毗連土地現耕所有權人主張優先購買抵費地，如經本府會同相關單位實地勘查確認非現耕者，則喪失優先購買資格，該優先購買權主張無效，倘已得標者，由本府撤銷得標公告並改通知最高標者得標繳款承購。

九、沒收保證金：凡有下列情形之一者，其所繳保證金予以沒收：

- (一) 得標後不按通知繳款期限繳款及自願放棄得標權利者。
- (二) 投標單所填住址與實際不符致得標繳款通知無法送達，或得標人離家外出行蹤不明，或拒收得標繳款通知，經郵局兩次退回視為自願放棄得標權利者。

十、發還保證金：

- (一) 投標人所繳保證金除有本投標須知第9點各款情事不予發還外，其餘未得標人憑投標人國民身分證、投標單原用印章，經主辦單位審核上述證件無訛後由原投標人無息當場領回，其餘未領回者於開標後5日內(以辦公時間為準)，憑投標人國民身分證及投標人原印章至本府地政處領回，若係委託他人代領，應出具委託書、委託人及受託人國民身分證、印章或其他證明文件等，逾期未領回者，由本府依公文處理程序發還。
- (二) 經宣布最高標者，如毗連土地現耕所有權人當場提出主張優先購買時，其原繳保證金無息發還不得異議。

十一、得標人或優先購買權得標人繳清價款後，本府始發給產權移轉證明書，交由得標人於發給之日起1個月內，連同其他依規定應附文件自行向轄管地政事務所申請辦理產權移轉登記及實價登錄申報作業，本府僅配合於相關登記申請書冊用印，所需稅費由得標人自行負擔，且得標人自得標之日起，負擔承購標的相關稅賦；另優先購買權得標人應連件辦理得標抵費地與其毗連原分配土地合併

登記。

- 十二、抵費地及零星集中土地按現況標售不交耕，投標人應自行前往勘查，得標後抵費地如有地上、地下物由得標人自行處理，現況實際情形本府不負瑕疵擔保責任，如有鑑界需求，請於辦理產權移轉登記完畢後自行向所轄地政事務所繳費申請鑑界，標售之土地於決標後，移轉面積如有不符，應以登記機關測量面積為準，並按得標單價計算多退少補(不加利息)，得標人不得要求任何補償、增加公共設施或申請撤銷得標等抗辯行為。
- 十三、得標土地日後如因農地重劃區內需增設農水路時，得標人應提供使用不得異議。
- 十四、開標前如因不可抗力特殊原因無法如期開標時，本府得延期開標。
- 十五、得標人辦理產權移轉登記，登記名義人以得標人為限，得標人不得轉讓或變更得標人，否則視同放棄得標權利。
- 十六、得標人持本府核發產權移轉證明書辦理所有權移轉等登記案件所需相關稅費，由得標人自行負擔。
- 十七、毗連現耕所有權人主張優先購買標得抵費地，倘其原受分配土地係共有，經繳清得標價款取得本府發給產權移轉證明書送地政事務所登記時，應一併提出全體共有人同意合併協議書(載明合併前、後各共有人持分)、他項權利人同意書等，未能提出致無法辦理土地合併登記者，依規定土地合併前不得單獨移轉所有權。
- 十八、本次採現況標售，有關標售土地地形、地勢、現況及土地使用相關法令限制，**投標人或優先購買權人於投標前請自行至實地勘查、評估。**
- 十九、本投標須知如有其他補充事項，由主持人於開標前與監標人員商妥後，當眾聲明並列入紀錄，但補充事項不得違背相關法令及本投標須知規定。
- 二十、開標前如發生重大事務影響開標工作時，本府得隨時停止開標並退還原件，投標人不得異議。
- 二一、刊登網路公告如有錯誤或文字不清，以本府公告內容為準。
- 二二、投標人請於投標前詳閱本投標須知，同意依本投標須知所列說明及規定辦理無異議者再參與投標，以杜爭議。
- 二三、投標公告及本投標須知未規定事項，如未違反有關法令，本府有增訂及解釋之權，投標人不得異議。