台灣糖業股份有限公司標售土地及地上物投標須知（有優先承購權，銀行貸款—得標人自行洽貸適用）

一、土地及地上物坐落，底價與押標金：詳見所附標售土地明細表與位置圖。

二、投標資格：凡法律上許可在中華民國領土內有權購置不動產之自然人及法人均可參加標購。但其他法令規定購置不動產須具備特殊資格條件者，應符合其規定。

三、投標時應提出之資格文件:

(一)投標時，投標人須出具切結符合前條規定之切結書。

(二)檢具資格證明文件影本：自然人為國民身分證影本（如為未成年人應檢具戶口名簿影本及法定代理人國民身分證影本）、法人為法人登記機關核發之設立、變更登記表影本。(營利事業登記證依法不得再作為證明文件)。

(三)出具未違反「公職人員利益衝突迴避法」之投標人聲明書。

四、購領投標須知與標單：凡有意標購者，應於標售公告指定期限內，逕向本區處出納部門繳納工本費後，憑據向資產部門領取投標須知與標單，每份工本費新臺幣 500 元，無需登記姓名、地址與電話號碼，函購者可附工本費及掛號回郵信封即行寄送。

五、踏看現場：凡有意標購者，可依本須知附圖自往現場踏看，本區處不另派員引導，如有疑問可逕詢本區處資產部門，或至政府有關機關閱覽必要之資料。

六、押標金：

（一)投標人應以銀行、信用合作社或農、漁會信用部為發票人所開立之即期支票、本票、劃線保付支票或郵局匯票繳納押標金，上述票據毋需載明受款人，如載明受款人時，應以本區處『台灣糖業股份有限公司雲嘉區處』為受款人，如受款人非本區處，應經所載受款人背書。

（二)投標人所繳之押標金，除違反各項規定不予發還，及得標人之押標金保留抵繳部分價款外，其餘未得標者，均於開標當日或翌日（辦公時間內）由原投標人憑寄標單掛號執據，由本區處驗明原投標人之國民身分證或法人登記文件，及標單內所蓋用之印章後，原票據（不予背書，如受款人為本區處，原投標人需自行洽請原開票金融機構辦理）無息發還。如係委託他人代領或法人指派人員領取，應出具委託書或指派領取人員之文件（其上須蓋用與標單相同之印章)，受託人或受派人應攜帶身分證、印章，由其具據領回。逾期未領回者，由本區處依一般公文處理程序發還。

（三)如標售土地由優先承購權人承購時，押標金於優先承購人依第 9 條第 1 款規定繳款之次日，由本區處通知最高標人依照前款規定手續無息領回或發還。

七、投標：

（一）投標人應依第 3 條第 2 款所提出之資格文件內容，在標單上載明投標人之姓名、住址及身分證統一編號，並加蓋印章，如為未成年人應加法定代理人簽章；其為法人者，應載明法人名稱、住址、登記文件字號(或公司

統一編號)，及法人登記證明文件所載之代表人或負責人姓名，並加蓋印章。

（二）除法令規定不得共同承購外，參加投標不限人數，如係 2 人以上共同投同一標的者，應在標單上註明各人應有部分，否則視為應有部分均等，同時並指定一人為代表人，未指定代表人者，以標單上之第一人為代表人，投標人不得異議。

（三）投標人應將押標金之票據，連同標單、切結書、聲明書、公職人員及關係人身分關係揭露表及身分（自然人或法人等）證明文件影本妥予密封，投標函件以掛號信郵寄，於開標日信箱開啟時間前寄達『虎尾郵局第一號信箱』，親送本區處者不予受理，寄到郵局後一律不得申請撤回，如逾信箱開啟時間後送達信箱者，概不受理，原件退回。

（四）標售土地及地上物均按照現狀出售，如有地上權設定、租賃關係、重劃、共有、被侵情事或地方政府有規劃變更都市計畫或使用編定情事、既成道路、水路或地上物補償等，均由得標人自行負責處理，本區處不負點交或補償之責。

（五）每一標號為一投標單位。每一標號填寫一標單，一標號中如有土地及地上物，應合併為共同標價，其標價超過總底價部分，視為土地價款，各筆土地買賣價格，按決標總價乘各筆土地底價占該標號總底價之比例攤算。

（六）投標信封應用本須知所附發者，並妥予密封。

（七）標售土地以整筆土地標售；非整筆土地以分割後土地所有權狀所載面積為準，即使實測或政府重測面積發生增減，買賣雙方均不負多退少補之責任。

（八）標售土地明細表所載之使用分區或使用編定、土地現況等欄位，僅供參考；標售土地得否供建築使用，及地方政府是否有規劃變更都市計畫或使用編定情事，投標人應自行查明再評估投標，得標後不得要求退標減價或請求任何賠償或補償。

（九）標單上之總標價金額應以中文大寫書寫(壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾)。

（十）一標中如有多筆土地，不得分開標購或標購其中之一部分，否則視為無效。

（十一）投標人一經投標後，不得撤回投標；除法令另有規定外，得標後僅得以得標人為得標不動產之登記名義人。

八、開標與決標：

（一）民國 112 年 9 月 6 日上午 10 時在本區處文物 3 館開標，投標人可於開標當時到場參觀，當天如因天災或其他突發事故停止上班，則順延至恢復上班日之同時間、地點開標。

（二）本區處派員（含監標人員）前往郵局，於開標時間前 1 小時，開啟信箱取回投標函件及郵局所出具之郵政信箱掛件交投清單，於開標時當眾點明拆封審查，除無效標外，逐標公布投標人之總標價金額及得標金額。
逾期寄達者，不予受理，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。

（三）標價以總標價為準，以合於招標文件規定之投標人，於標單上所載總標價之金額最高，且不低於底價者得標，如最高標有兩人以上相同且均得為決標對象時，當場由主持人以抽籤方式決定得標人。

（四）最高標人於開標後放棄承購時，其押標金不予發還。

（五）凡有下列情形之一者，所投標單無效，原件退還投標人：

1. 標單加註附帶條件、標價經塗改未蓋章、或其字跡欠明污染經認定無法辨識者。
2. 投標人未依第 3 條第 2 款所提出之資格文件內容，於標單上載明投標人姓名、身分證統一編號，或法人名稱、登記文件字號(或公司統一編號)、法人登記證明文件所載之代表人或負責人姓名，並加蓋印章者
3. 投標信封內未附押標金，或附寄押標金不足者（當場不得補繳），或所附票據不合規定，或僅有押標金而無標單者。
4. 標單未填標價，或所投標價低於底價者。
5. 未符合第 2 條投標資格，或未檢附第 3 條第 1、2、3 款應提出之資格文件者。
6. 使用非本須知所附發本批標售土地及地上物專用標單或專用信封者。
7. 標單未簽名或蓋章，或簽名與印章非同一人者；簽名或蓋章模糊，經認定無法辨識者，視同未簽名或蓋章。
8. 同標案一人投二標以上者，或同一標封內寄二標以上者。
9. 投標信封寄至指定郵政信箱以外處所，或逕送本區處或持送開標場所者。
10. 投標信封未封口，或封口破損可疑，足以影響開標決標者。
11. 押標金票據之受款人非本區處名義，且未經所載受款人背書者。
12. 其他未規定之事項，經監辦（標）人認為依法不合，或未依投標須知投標者。

（六）本區處如因故停止標售一部分或全部不動產時，除於台糖公司全球資訊網及行政院公共工程委員會網站內公告停標，得由主持人於開標當場宣布，投標人不得異議。已投標者，原件退還，本公司對投標人不負任何賠償或補償責任，購標人得憑發票收執聯退還工本費。

九、訂約及繳款：

（一）本區處於決標後，先行書面通知優先承購權人願否按照最高標價及本須知相關規定優先承購，優先承購權人應於通知送達之次日起 10 日內以書面表示是否願意承購，逾期不表示或附帶條件者，均視為放棄優先承購權；優先承購權人出具優先承購書時(2 人以上主張優先承購權時，另行通知以抽籤定之)，亦應於上開期限內繳納相當於押標金之價款，逾期未繳納上開價款者，視為放棄承購。

（二）得標人或優先承購權人得以下列方式之一訂約繳款：

1. 得標人或優先承購權人應於本區處書面通知送達之次日起 20 日內繳清價款，並依附件「土地買賣契約（一次付款適用）」之內容與本公司簽約，除已繳押標金或相當於押標金之價款抵充部分價款外，其餘款應一次繳清，逾期未繳款訂約者，視為放棄承購，已繳押標金或相當於押標金之價

款不予發還，得標人或優先承購權人不得異議。

2. 得標人或優先承購權人得依下列規定以貸款方式繳交：

(1)得標人或優先承購權人應於本區處書面通知送達之次日起 20 日內，繳交自備款即決標價金 40%(上開自備款得以押標金或相當於押標金之價款抵充部分價款)，並依附件「土地買賣契約(銀行貸款-得標人自行洽貸適用)」之內容與本公司簽約，且簽約時得標人或優先承購權人須同時交付業經依附件「土地貸款同意撥款授權書」及「承諾書」之內容，簽署之授權書及承諾書予本公司(得標人或優先承購權人應先洽請銀行同意依照上述附件內容簽署承諾書)，逾期視為放棄承購，由本區處沒收押標金。

(2)尾款：最高貸款額度為承購土地價款 60%，得標人或優先承購權人應自行向銀行洽商申貸，得標人或優先承購權人應同意銀行先行將貸款直接撥入本區處帳戶，且自撥付貸款之日起負責按月攤還本息。如於簽約之次日起 30 日內未獲銀行核准貸款或獲核准貸款金額不足 60%時，不足繳付承購土地價款之差額視為自備款之一部分，得標人或優先承購權人應於本區處補繳書面通知送達之次日起 20 日內繳納，逾期未繳清者，本公司得解除買賣契約，並沒收押標金或相當於押標金金額之價款，餘已繳價款扣除貸款及其他所生相關費用後，無息退還，得標人或優先承購權人不得異議。

(3)貸款利率及貸款年限：按自行洽貸銀行之貸款規定辦理。

（三）得標人或優先承購權人未依前款規定予以訂約繳款者，視為放棄承購，本區處得按決標價通知次高標之投標人是否願意承購，並依前款規定辦理。

（四）標單所填投標人之住址與實際不符，致無法送達得標通知，或投標人藉故拒收經郵局退回，視為得標人自願放棄承購權利，已繳押標金不予發還，得標人不得異議。

十、移轉登記：

（一）一次付款者，於得標人或優先承購權人訂約繳清價款後，由本區處報請本公司核發土地所有權移轉登記文件，即通知得標人或優先承購權人領取，自行辦理移轉登記（或交指定代書辦理過戶，所需代書費由得標人或優先承購權人負擔），一切登記費用均由得標人或優先承購權人自行負擔。如辦理銀行貸款者，得標人或優先承購權人於繳清全部土地價款之自備款後，洽本區處指定代書辦理所有權移轉登記文件用印時，須一併出具「商業本票」、「銀行取款單」，再由本區處報請本公司核發土地所有權移轉登記文件交予指定代書辦理產權移轉登記予得標人或優先承購權人，及抵押權設定登記予貸款銀行，所需一切費用均由得標人負擔。

（二）標售土地均以得標人或優先承購權人為權利人，按標單所填權利持分辦理移轉登記。又申報現值時，一律以成交當時政府公告現值為申報移轉現值，得標人或優先承購權人不得異議。

（三）簽約後，如有因法令規定無法辦理產權移轉登記時，得標人或優先承購

權人應同意無條件解除買賣契約，已繳價金無息退還。

十一、賦稅負擔：

（一）本標售案土地上如有建物時，房屋契稅及按照房屋成交價格加收百分之五加值營業稅，均由得標人或優先承購權人負擔。

（二）土地增值稅由本區處負擔，但如為依都市計畫法指定之公共設施保留地，或經政府核發作農業使用證明書之農業用地，得標人或優先承購權人應無條件會同申請依法免徵或不課徵；在得標或優先承購後如遇政府調整土地公告現值，較原成交當時之土地公告現值為高時，其增加負擔之差額土地增值稅，應由得標人或優先承購權人負責補償本區處。

（三）地價稅或田賦、房屋稅及工程受益費，按標購面積及納稅義務人當年期繳納標準，自訂約之日起由得標人或優先承購權人負擔，並辦理按比例結算分攤。

十二、本須知解釋：本須知所規定事項如有疑義，應以本區處解釋為準，又刊登報紙之公告，如有錯誤或文字不清，應以本區處公告欄為準。

十三、本須知附件：本須知附土地買賣契約書、切結書、聲明書、公職人員及關係人身分關係揭露表、標售土地明細表、土地位置圖、標單、專用信封各1份。「土地買賣契約書」為本須知之一部分，與本須知具同一之效力。

十四、檢舉：投標人於辦理領標、投標、履約等過程中，如發現弊端或貪瀆不法情事，請依據「獎勵保護檢舉貪污瀆職辦法」規定辦理。

（一） 檢舉貪污瀆職案件，應以書面或言詞為之。以書面檢舉者，應記載下列事項，由檢舉人簽名、蓋章或按指紋：

1. 檢舉人姓名、性別、出生年月日、國民身分證統一編號或護照號碼、住所、居所或服務機關、學校、團體，及被檢舉人之姓名或其他足資辨別之特徵。
2. 貪污瀆職事實。
3. 證據資料。

（二） 以言詞檢舉且內容具體者，由受理檢舉機關作成筆錄，交檢舉人閱覽後簽名、蓋章或按指印。其以電話檢舉且內容具體者，受理檢舉機關應通知檢舉人到達指定處所製作筆錄。

（三）匿名或不以真實姓名檢舉或無具體事證或拒絕製作筆錄者，不給獎金。委託他人檢舉或以他人名義檢舉者，實際檢舉人及名義檢舉人，均不給獎金。

（四） 利用下列信箱及電話號碼，勇於提出檢舉：

本公司政風檢舉專用電話：(06) 3378682　傳真機：(06) 3378519　信箱：701036 臺南市東區生產路 68 號。

十五、本公司應予上網公布得標人，得標人不得異議。

十六、本件標售土地其中大同段 687-1 地號土地與本公司間有租賃契約存在關係，且承租人建有房屋，依土地法第 104 條規定，承租人有依同樣條件(最高標)優先購買之權，其租賃期間自 110 年 5 月 14 日起至 114 年 12 月 31 日止，依民法第 425 條第 1 項規定該租約對得標人繼續存在。

十七、本標決標後，687-1 地號土地買賣地價，按決標總價除以總面積之平均單價再乘以該筆面積，依法通知優先購買權人。倘優先購買權人主張優先承購時，最高標人得標僅得承購本標中 687、697 地號土地，其買賣地價為決標總價扣除 687-1 地號土地之出售地價，得標人不得異議。