

臺北市政府捷運工程局委託公開標售捷運土地開發公有

不動產投標須知

日期：中華民國 108 年 10 月 25 日

案號：鉅揚字第 1081025 號

一、投標人資格：

- (一) 第 1 標至第 48 標：凡依法在中華民國領土內有購買不動產權利之法人及自然人，均可參加投標。
- (二) 第 49 標至第 89 標(單獨標購車位)：凡依法在中華民國領土內有購買不動產權利之法人及自然人，且為冠德美麗台北(地址：新北市三重區重新路一段 108 至 160 號，使用執照：101 重使字第 00534 號)之區分所有權人可參加投標。
- (三) 外國人參加投標應受土地法第 17 條至第 20 條及第 24 條之限制。大陸地區人民、法人或其於第三地區投資之公司參加投標，應依規定取得許可購買不動產之證明文件。

二、投標書類：

- (一) 投標表單(包含 1.投標單兼切結書、2.國民身分證影本黏貼單)。
- (二) 投標標封封面(1.投標封套、2.價格封)自行黏貼於適當大小之信封使用。
- (三) 配合應用表單(1.委託書、2.退還押標金匯款同意書、3.退還押標金領據)。

三、押標金：

- (一) 投標人應按公告所訂繳交押標金；本標售案押標金額，詳如公告表。
- (二) 繳交方式：於投標前，採下列之一方式繳納相關金額：
 1. 逕洽台北富邦銀行股份有限公司或其所屬各分支機構填寫繳納市屬機關學校押標金申請書，以現金繳納押標金至臺北市政府押標金專戶(押標金申請書填寫如範本)。
 2. 或以匯款入帳方式(台北富邦銀行營業部：帳號 200331755086，受款人名稱：「臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金特種基金專戶」)，備註欄中請註明投標人姓名或公司行號全銜，繳納押標金。投標人採匯款方式繳納押標金者，請先以電話向臺北市政府捷運工程局承辦人員洽詢。
- (三) 投標者應以投標人名義繳納押標金，並向銀行取回押標金收據聯正本或匯款回條，不得使用支票、本票或現金繳交臺北市政府捷運工程局。
- (四) 押標金之處理及退回方式，詳本須知八規定。

四、投標方式與手續：

- (一) 投標人應將下列文件一併裝入「**投標封套**」內：
1. 押標金收據聯正本或匯款回條（採後者繳納方式者，可另行檢附已填妥並蓋章之「退還押標金匯款同意書」及「退還押標金領據」）。
 2. 國民身分證影本。
 3. 其他證明文件：
 - (1) 車位投標者尚須包含欲登記車位之建物區分所有權證明文件：
建物權狀影本或建物第一類謄本正本
 - (2) 法人另須檢附主管機關核准設立之證明文件影本、及其負責人身分證明文件影本（簽約時得查驗正本）。
 - (3) 外國人、大陸地區人民、法人或其於第三地區投資之公司，應於投標時提出主管機關核准購買不動產之證明文件及外國法人須檢附核准設立之公司文件影本及其負責人身分證明文件影本（首次在臺設立分公司時，應先向經濟部商業司申請認許，經認許之外國公司申辦土地登記時，應以總公司名義為之）。
- (二) 投標人應填具投標單兼切結書(第 1 標至第 48 標需填寫標號、投標人姓名或名稱、身分證統一編號、住址、聯絡電話、蓋章、標的物房屋門牌及土地標示、投標金額；第 49 標至第 89 標單獨標售車位者需填寫標號、投標人姓名或名稱、身分證統一編號、住址、聯絡電話、蓋章、標的物車位編號、投標金額)。投標金額請以中文大寫：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖逐欄逐字填寫，不得塗改或挖補；空欄得以阿拉伯數字或其他符號填寫，但如因此而無法辨識或以鉛筆或其他易塗改之書寫工具書寫者，為無效標。投標人為自然人時，應註明國民身分證統一編號，並加蓋投標人之印章後，裝入「**價格封**」內，否則為無效標。法人除應填寫統一編號、其負責人國民身分證統一編號，並應加蓋法人及其負責人之印章。
- 除前開規定外，投標單兼切結書之各欄填寫，如有漏填或其他填寫錯誤致開標作業人員當場無法確認投標標的者，皆視為無效標。
- (三) 投標人將「**價格封**」妥予密封，置於「**投標封套**」內，經密封後，依鉅揚不動產有限公司公告所訂之截標期限內送達。
- (四) 每一標單以填具一標號房地或車位為限，投標封套應填明所投房地或車位標號，並以內裝一投標單為限。
- (五) 單獨標售車位之投標人姓名或名稱須與欲登記車位之區分所有建物權狀影本或第一類謄本正本上所載所有權人姓名完全相符，若區分所有權人為共同持有，則須全體區分所有權人共同投標。
- (六) 投標文件一經寄達各該次公開標售投標公告指定之郵政信箱，除招標文件另有規定外，投標者不得以任何理由要求發還、更改、補充、作廢或撤銷。

五、開標及決標：

- (一) 本標售作業係採一次公告、二次開標之方式辦理，標售標的於第一次開標作業標脫後，則該標售標的之第二次開標作業不予辦理。
- (二) 開標時應按標號順序開標，已決標之戶別，則不續辦理該戶其他標號之開標事宜；已決標戶別所含之車位，亦不續辦理該車位其他標號之開標事宜。
- (三) 依本公司公告所訂之開標日期及地點進行開標，若遇天災地變或其它突發事件而經相關單位宣布停止上班，則順延一辦公日，且不另行公告。
- (四) 開標(採二階段分段開標)依資格標、價格標，並依序開啟「**投標封套**」、「**價格封**」，當眾拆封審查，若第一階段開資格標經審查資格不符，為無效標情形者，開標主持人將請該無效標之投標人離場，其標單無效之價格封將於開價格標時不予開啟，投標人不得異議。
- (五) **決標：以有效標單內投標金額不低於底價之最高標者為得標。得標之日即為決標日。**
- (六) 最高標價有 2 人以上投標金額相同時：
 1. 當場填寫比價單密封後再比價 1 次，以出價最高者為得標人且比價價格應高於前次所標之最高標價。
 2. 如均不願比價或比價價格相同不願再比價者，由投標者抽籤決定得標人。
 3. 如投最高標者未到場進行比價時，視為棄權，以到場者進行比價；如僅一標進行比價時則以其所投之最高標價為得標且比價價格應高於前次所標之最高標價。
 4. 如投最高標者均未到場，則由開標主持人代為抽籤決定得標人，不得異議。
- (七) 本案決標資訊(含地號、建號、門牌號碼、車位編號、投標價格、得標價格)配合政府不動產資訊透明化政策，由得標人依規定填具「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」申報書，於產權移轉登記時向地政事務所申報。

六、參加開標：

- (一) 投標人得依本公司公告所訂之開標日期及地點，攜帶身分證明文件及印章前往參加開標。
 1. 自然人請攜帶身分證及印章。
 2. 法人請攜帶登記有關證件、法人及其負責人印章。
 3. 委託他人者應檢附委託書(委託人為自然人者，應加蓋自然人之印章；委託人為法人者，應加蓋法人及其負責人之印章)，並出具委託人及受託人之身分證明、印章。
 4. 如無法親自參加開標且未委託他人，致喪失重新比價之權益者，不得提出任何異議。

- (二) 為維持開標會場秩序，僅允許投標人或受託人進場，並管制人員進出。若第一階段開資格標經審查資格不符為無效標情形者，開標主持人將請該無效標之投標人離場，投標人不得提出任何異議。

七、標單無效：

有下列事項之一者，其投標單無效：

- (一) 投標人資格不符合本須知一、投標人資格之規定者。
- (二) 投標方式與手續不符合本須知四、投標方式與手續之規定者。
- (三) 投標之投標信封內缺漏投標單兼切結書、國民身分證影本、押標金收據聯正本或匯款回條之任一者。若為單獨標售車位缺漏欲登記車位之建物所有權狀影本或第一類謄本正本、國民身分證影本、押標金收據聯正本或匯款回條之任一者。若為法人亦不得缺漏主管機關核准設立之證明文件影本、及其負責人資格證明文件影本。若為外國人另須檢附主管機關核准之證明文件影本。
- (四) 所附押標金之金額不足或不符合本須知三、押標金之規定者。
- (五) 投標封套、價格封未封口或封口破損可疑，足以影響開標決標者。
- (六) 投標封套未於指定期限內寄達各該次公開標售投標公告指定之郵政信箱者。
- (七) 填用非本公司發給之投標標封及投標單兼切結書或非從本公司網站自行下載之投標標封封面(1.投標封套、2.價格封)、投標單兼切結書、國民身分證影本黏貼單者。
- (八) 投標單兼切結書之投標金額經塗改、挖補、或投標金額未達標售總底價者。
- (九) 投標單兼切結書投標人姓名、印章、身分證統一編號缺漏或與所附文件不符，或除投標金額以外所填欄位經塗改未認章或簽名者、或雖經認章而無法辨識、或投標人姓名與印章不符或漏（未）蓋投標人或負責人印章者。
- (十) 「投標封套」所填標號與「投標單兼切結書」所填標號、標的物不符者。
- (十一) 投標封套未填標號或標號塗改挖補者。
- (十二) 同一投標人對同一標的物投寄兩份以上標單者。
- (十三) 將數個標單裝入一個標封內，全部投標單均視為無效標。
- (十四) 其他事項經監標人認為於法不合者。

八、押標金之處理及退回：

(一) 得標人保留押標金抵繳部分價款。

(二) 未得標人快速退回押標金方式：

採以代收市屬機關學校押標金申請書方式辦理繳納押標金之未得標者，請於開標後當日或翌日起5日內之辦公時間，由投標人憑其本人之國民身分證正本及印章，至臺北市政府捷運局聯開處領回代收市屬

機關學校押標金收據聯正本，並經臺北市政府捷運局資產及財務管理室(出納課)在收據聯上加蓋印章後，自行持送原繳款銀行無息領回押標金，臺北市政府捷運局恕不負責利息賠償之責任。

(三) 未得標人一般退回押標金方式：

採以匯款方式繳納押標金之未得標者，為加速退還押標金之作業，請配合委託人會計程序預先填寫**退還押標金匯款同意書**及**退還押標金領據**，並蓋章，上述表單請由本公司網站自行下載列印使用，併同**匯款回條**一併裝入「**投標封套**」內，經委託人洽台北富邦銀行核對確認入帳後，開標後若未得標經核對無誤後，即依委託人會計程序辦理押標金退款作業，未填寫退還押標金匯款同意書者，仍須填寫退還押標金領據(委託人將於支票上記名劃線並加蓋禁止背書轉讓等戳記)，作業時間約需 3 至 4 週，方可退回押標金，本公司及委託人不負利息賠償之責，請投標人自行評估，投標後不得異議。

(四) 但有下列情事之一者，其所繳押標金不予發還：

1. 得標人不按規定期限繳納價款，或自願放棄得標權利者。
2. 得標人投標單所填住址與實際住處不符，致無法送達或藉故拒收得標通知，經郵局 2 次退回，視為自願放棄投標權利者。
3. 單獨投標車位之得標人於車位產權移轉時，因所附文件有虛偽、不實之情形，致無法完成產權移轉者。
4. 投標者或其代表人、代理人、受雇人或其他從業人員於投標過程中，對辦理本標售案相關人員行求、期約或交付不正利益者。

九、若 2 人以上共同投標時，應在投標單上註明分別之應有部分，否則即視為應有部分均相等，投標人不得異議。車位共同投標者，投標車位持分須與欲登記車位之區分所有建物權狀影本或第一類謄本正本上所載持分相同。

十、得標人應自決標日次日起至本公司公告之繳清決標總價款截止日前，第一次截止日為民國 109 年 1 月 3 日(星期五)，第二次截止日為民國 109 年 1 月 23 日(星期四)，得選擇一次繳清決標總價款方式或以融資貸款繳清決標總價款方式辦理。凡未於規定期限內繳款者，視為放棄得標權，所繳押標金視為違約金，不予發還。

十一、 得標人如選擇以融資貸款繳清決標總價款方式：

(一)得標人須提供本得標之不動產權作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構，並依貸款機構之規定覓具保證人，保證履行償還貸款本息之義務。上述融資貸款繳清決標總價款後，如未於 30 日內配合辦理不動產移轉與抵押權設定者將沒收得標款百分之 20；但非可歸責於承購人之事由，致未能依限辦理完成產權移轉與抵押設定者，須經貸款機構同意得申請展延，並由委託人依實施情形展延期限，或由承購人補足貸款額，則不予沒收得標款百分之 20。

(二)有關辦理融資貸款作業及資格條件，請依各貸款機構『臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發公有不動產標售融資專案』相關規定辦理。

十二、 本案標售標的為使用執照：101 重使字第 00534 號之成屋，標示不動

產一律按現狀辦理標售及點交，本公司及委託人皆不負修繕及其他瑕疵擔保責任（包括滲漏水、水電管線、門窗、大門電子鎖及其他設備等），點交時現場如有雜物由得標人自行負責清理。未赴現場勘查者亦視同瞭解現況，投標人應自行評估，得標後不得提出任何異議或要求退還押標金；標售後一切應辦手續概由得標人自行負責，標售機關不負任何責任。

十三、 得標人於繳清總價款後 15 日內，應填具所有權移轉書件（僅能以得標人作為辦理產權移轉之權利人），向委託人申請用印及領取產權移轉證明，並依土地法第 72 條、第 73 條規定，於 30 日內向轄區地政事務所辦理產權移轉登記，並於產權移轉登記完成日起 10 個工作日內與本公司完成交屋。

十四、 標售之不動產各項稅捐、費用依下列原則辦理：

（一）地價稅依納稅義務基準日（8 月 31 日）土地登記簿所載之所有權人負擔。

（二）房屋稅以即予開徵之房屋稅額，由得標人於辦理產權登記時先行繳納後，再向本公司請款。

（三）水費、電費、管理費由委託人繳納至交屋日，其後之費用皆由得標人負擔。

（四）其餘之各項費用概由得標人負擔。

十五、 標售之不動產面積以地政機關土地（建物）登記簿記載面積為準。如有不符時，按得標金額平均單價計算價款，多退少補。

十六、 本投標案係屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條及第 3 條所稱公職人員或其關係人，涉及違反公職人員利益衝突迴避法第 9 條『公職人員或其關係人，不得與公職人員服務之機關或受其監督之機關為買賣、租賃、承攬等交易行為』。具身分關係之投標者，請一併填附「公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項公職人員及關係人身分關係揭露表」，如未揭露者，依同法第 18 條第 3 項處罰。

十七、 其他事項詳見本公司公告之標售公告。