

雲林縣政府標售農地重劃區抵費地及零星集中土地投標須知

中華民國101年3月2日府地劃字第1010700216號函訂定
中華民國104年1月13日府地劃二字第1035722905號函修正
中華民國108年6月4日府地劃一字第1082708425號函修正
中華民國108年7月19日府地劃一字第1082711755號函修正

一、雲林縣政府(以下簡稱本府)為統一農地重劃區抵費地及零星集中土地之標售事宜，特訂定本須知。

二、本須知之主辦機關為本府。但必要時得委請各鄉鎮(市)公所或地政事務所辦理。

三、投標資格如下：

投標資格為具有中華民國國籍之自然人，但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，不在此限。(未成年人標購土地應由法定代理人依法繳納贈與稅)得標後土地之登記、分割、合併等等，皆應依有關法令規定辦理。

四、未成年人投標方式如下：

投標人為未成年人者，應於投標書上載明其法定代理人之姓名(父母為未成年人之法定代理人，除不能行使權利者，應提出相關釋明文件外，父母均應列為法定代理人)，並提出法定代理人之證明文件、國民身分證正本或影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。

五、具有投標資格者，均得於辦理機關標售公告之日起，至開標前一日止，在辦公時間內，至辦理機關或指定地點，領取投標單、投標信封及投標須知。

六、投標人應按標售之底價，繳納十分之一以上金額為保證金。

七、投標應備書件如下：

(一) 投標人應填寫投標單一份，每一標封僅限投標一筆土地【投標人對投標單，應用墨筆或鋼筆或原子筆書寫所投標地物、願出標價(金額用中文大寫，不得低於標售底價)及投標人姓名(投標人為未成年人者，應填載法定代理人)、住址、身分證統一編號等資料，並加蓋印章。共同投標須另載明權利持分範圍，如人數眾多，其所需填寫資料，如無法於投標單各該欄內全部填載，應另填附共同投標人名冊及個別持分，黏貼投標單後頁，並於騎縫處加蓋共同投標人印章】。

(二) 投標人應繳之保證金。限國內各行庫、鄉鎮市農會、信用合作社開具

劃線保付支票，並取消禁止背書轉讓（支票受款人抬頭開立：辦理機關全銜）。

（三）投標人身分證明文件影本。

前項各款資料應同時裝入投標信封內，於規定投標期間內以掛號郵寄指定之信箱，投標信封以郵寄為限，並以第九點第二款所規定人員前往取回時已寄達指定信箱者為限。

八、投標時間由辦理機關公告之。

九、開標程序如下：

（一）開標日期及地點，由辦理機關公告之。

（二）開標前由辦理機關指定人員會同本府監標人員，前往郵局取回郵遞投標之掛號函件至開標場所，當眾開標，為縮減開標程序作業，就符合投標要件前二高投標金額標單審核，其合於規定者，即予唱標決標，不合規定者，亦當場宣布。

（三）開標由主辦機關派員主持，本府監標人員應到場監督；委請鄉鎮(市)公所或地政事務所辦理者，由受委請機關派員主持，本府得派員監督。

十、投標人得於標售公告所訂開標日期時間前半小時，攜帶本人國民身分證進入開標場所，參觀開標並應遵守會場秩序。

十一、具有下列情事之一者，投標之原件退回或作廢：

（一）原件退回不予參加投標之情形如下：

1. 填用非辦理機關所印製之投標單及投標信封者。
2. 投標信封未封口或封口破損可疑，足資影響開標者。
3. 投標信封未於規定時間寄達指定信箱。

（二）投標作廢之情形如下：

1. 不合本須知之投標資格者。
2. 投標信封內應備書件不全者。
3. 所附保證金之金額不足或所附之保證金單據不合規定者。
4. 投標金額低於標售公告所列標售底價者。
5. 投標單所填之土地標示、投標金額、投標人姓名等書寫錯誤，塗改挖補，未補章或印章與姓名不符者。
6. 同一標的物一人投兩標以上者，或同一標封內投寄兩標以上。

7. 投標人為未成年人，未由其法定代理人代理投標。

8. 其他未規定之事項經開標主持人、監標人認為依法不合者。

十二、優先購買權之主張方式如下：

- (一) 抵費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第二十三條第三項規定，毗連土地現耕所有權人(以下簡稱優先購買權人)，有依同樣條件優先購買之權，並以土地相連者為限。
- (二) 優先購買權人姓名除在標售土地清冊列明公告外，並於公開標售前十日以書面通知優先購買權人，如欲主張優先購買權，該筆土地至少須有一人以上投標，且應以公開標售時當場主張優先購買者為限【委託他人代理需檢附委託書及受委任人身分證正本及影本(需切結與正本相符)各乙份】，並須檢附承購該筆土地底價十分之一以上保證金及身分證明文件，逾期視為放棄優先購買權，不得異議。上述保證金限國內各行庫、鄉鎮市農會、信用合作社開具劃線保付支票，並取消禁止背書轉讓(支票受款人抬頭開立：辦理機關全銜)。
- (三) 優先購買權人之繼承人能提出證明者，仍享有優先購買權。
- (四) 優先購買權人是否參加投標，並不影響其優先購買權。但優先購買權人之一參加投標而得標者，其他優先購買權人即無優先購買權。
- (五) 有二人以上主張優先購買權時，以抽籤定之。

十三、得標之相關規定如下：

- (一) 無優先購買權人投標者，以標價超過底價最高者得標。如一筆土地只有一人投標者，以其標價已達底價以上者為得標。如一筆土地最高標有二標以上標價相同時，於開標當場抽籤定之，如投標人未到場，由監標人當眾代為抽籤。
- (二) 優先購買權人優先購買土地後，該土地應與其毗連原受分配土地合併成一宗。
- (三) 毗連土地原為共有或設有抵押權者，須檢附合併協議書、全體共有人原所有權狀及印鑑證明，辦理土地合併登記。
- (四) 得標人應於接到辦理機關繳款通知翌日起三十日內向指定臺灣土地銀行繳清價款(保證金可以抵繳)，逾期未繳清者，除沒收保證金外，土地另行公告標售。
- (五) 優先購買權人逾期未繳清價款者，除沒收保證金外，土地由辦理機關

通知原最高標者繳價承購。

(六) 得標人資格虛偽不實者，除撤銷得標資格，沒收所繳價款外，土地另行公告標售。

十四、具有下列情事之一者，其所繳保證金，予以沒收：

(一) 得標後不按得標通知規定方式及期限繳納價款或自願放棄得標權利者。

(二) 得標通知依投標單所填地址，無法送達或拒收得標通知，經郵局兩次退回者，視為自願放棄得標權利。

(三) 有前點第六款之情形而可歸責於得標人者。

十五、發還保證金之情形如下：

(一) 投標人所繳保證金，除有第十三點及前點各款情事不予發還外，其餘未得標人於開標當日或翌日（以辦公時間為準）憑投標人國民身分證、投標人原用印章，無息發還【如係委託他人代領，應出具委託書，受託人並應攜帶身分證、印章由其於投標單內簽章領回】。

(二) 經宣布最高標者，如優先購買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。

十六、得標人或優先購買權人於繳清價款後，取具當地臺灣土地銀行發給之繳款單據及身分證明文件，送交辦理機關。

辦理機關確認繳款單據及身分證明文件無誤後，應編製得標審核結果清冊及印製登記申請書函請本府核定。

本府於核定後，囑託地政事務所辦理土地所有權移轉登記(有關登記費及書狀費由地政事務所通知得標人繳納)，如係優先購買者，並應與其毗連土地辦理合併登記。

十七、抵費地或零星集中土地以現況標售，得標人於得標後，不得要求任何補償或增設公共設施，主辦機關亦不負瑕疵擔保責任。得標土地均依現況標售，如有地上物，由得標人自行與地上物所有人協商解決，登記完畢請得標人至該地所屬之地政事務所領取土地所有權狀。

如須確認四至範圍位置，俟經登記完畢後，自費向地政事務所申請辦理鑑界。

標售土地之地形、地勢，投標人或優先購買權人於投標前應依地籍資料，親赴現場實地勘查。

十八、得標土地如部分現況已作農路或水路使用，得標人應繼續維持其通行或排給水暢通。

得標人不得將標購之土地於移轉登記完畢前轉讓或變更得標人名義。

十九、抵費地或零星集中土地於標售後，其面積若有不符，應以地政機關實地測量之面積為準，如有增減，依得標當時之單價核算多退少補。

二十、開標前如因不可抗力之特殊原因或辦理機關確認所標售之土地或相關事項有疑義，無法如期開標時，辦理機關得公告或於開標場所當場宣布全部或部分停止標售，並退還所寄投標封原件，或延期擇日開標，投標人不得異議。

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