

財政部國有財產署南區分署辦理國防部委託標售 105 年度第 13 批國軍老舊眷村改建國有不動產投標須知

- 一. 本批標售不動產之標示、面積、使用分區或使用編定種類、標售底價及保證金額，詳如附表。
- 二. 本批不動產已於 105 年 8 月 3 日在標售機關公告（佈）欄及自由時報刊登 3 天公告標售，並訂於 105 年 9 月 5 日下午 2 時 30 分在本分署嘉義辦事處 2 樓會議室當眾開標，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個下午 2 時 30 分同地點開標。
- 三. 標售之不動產，由投標人自行至現場參觀。得否建築使用，應請自行依建築法規評估。
- 四. 凡法律許可在中華民國領土內購置不動產之公、私法人及自然人均得參加投標。外國人參加投標，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制；大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受台灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條之限制。
公告標售之不動產如為農業發展條例第 3 條第 1 項第 11 款所規定之耕地，得參與投標之私法人必須為該條例第 34 條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者。
- 五. 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，並不得低於標售底價。
 - （三）填妥投標人姓名、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，並註明投標人之代理收件人姓名住址。
 - （四）2 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 1 人為代表人，未指定者，以投標單所填之第 1 人為代表人，投標人不得異議。
- 六. 投標人應繳之保證金票據，其受款人應為財政部國有財產署南區分署，若受款人非標售機關，應經所載受款人背書，並限以下列票據繳納：
 - （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）郵局之匯票。
- 七. 投標人應將填妥之投標單連同應繳保證金之票據妥於密封，以掛號函件於開啟信箱前寄達嘉義文化路郵局郵政信箱第 991 號。逾期寄達者，不予受理，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。
投標人一經投標後，不得撤標；得標後僅得以其為得標不動產之登記名義人。
- 八. 投標人可於開標當時到場參觀。

九. 開標決標：

(一)標售機關派員會同監標人員前往郵局，於開標時間前1小時，開啟信箱取回投標函件並作成紀錄，於開標時當眾點明拆封，及逐標公佈所有投標人及其投標金額，並就各標號最高標價及次高標價者進行審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查。

(二)有下列情形之一者，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6點規定者。
3. 投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標售底價、或未以中文大寫者。
4. 投標單所填標的物、姓名，經認定無法辨識者。
5. 投標單之格式與標售機關規定之格式不符者。
6. 投標保證金票據之受款人非標售機關名義而未經所載受款人背書者。

(三)決標：以有效投標單之投標金額之最高標價者為得標人，次高標價者為次得標人。

如最高標價有2標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人，次高標價者有2標以上相同時，比照辦理。

十. 保證金於開標後，除最高標價者外，其餘未得標人之保證金票據，應持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單所蓋相同之印章，無息領回。或由未得標人或其受託人（應附身分證明文件）出具委託書（所蓋印章與投標單相同）領回。

十一. 投標人得標後應繳之全部價款，除依本須知第12點規定辦理貸款或依法有優先購買權者，另候通知繳納外，其餘均應在105年10月25日以前依標售機關通知之方式一次繳清（所繳保證金應抵繳價款），如因故延後開標，上述應繳價期限亦隨延後開標日數順延之。

有下列情形之一者，買賣契約關係消滅，得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)投標人放棄得標者。

(二)逾期未繳清價款者。

(三)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。

(四)得標人申請抵押貸款繳納標價，未依本須知第12點規定辦妥登記及繳清標價者。

得標人未依規定期限繳款者，由國防部通知次得標人按最高標價承購，並限期繳款，如次得標人不願承購時，則另行依法處理。

前項之次得標人應於通知送達之次日起10日內，先繳相當於保證金額之價款，以示願意承購；餘款於該通知送達之次日起50日內一次繳清，逾期未繳清，視為放棄承購，並沒收已繳價款。

十二. 得標人如需以標得之不動產向國防部指定或承諾依國防部相關規定辦理

核貸事宜之金融機構辦理抵押貸款繳納標價者，應依下列程序辦理：

- (一)開標之次日起5日內，以書面具明洽貸金融機構名稱及擬貸金額，向國防部提出申請。
- (二)國防部同意申請後，將相關資料轉送洽貸之金融機構核辦。有關貸款條件及貸款額度，應由金融機構依其規定核定。
- (三)金融機構應於開標之次日起25日內核定准否貸款，並將結果通知得標人及國防部。但貸款金額超過貸款金融機構核定權限，需陳報總行核定者，應於上述期限內出具核轉總行核定之函件。
- (四)金融機構核准或核轉總行之貸款金額與得標價扣除保證金後之金額有差額者，得標人應於公告原定繳款期限內一次繳清該差額，並應按該貸款金額以年息百分之五計算（計至千位）預繳一個月相當於遲延利息之保證金。核轉總行之貸款金額與總行核定之貸款金額有差額者，得標人應於送辦所有權移轉前繳清。
- (五)經核准貸款者，金融機構應同時將貸款契約及抵押權設定登記書表送達國防部辦理登記事宜。
- (六)金融機構於抵押權設定登記完成並接獲他項權利證明書之次日起3日內，將核貸之價款撥付國防部。得標人於金融機構接獲他項權利證明書後，應立即通知國防部，並促請金融機構依限撥款，逾期撥款者，則得標人應另依貸款金額給付國防部自應受款日後以年息百分之五按日計算之遲延利息。

金融機構未於開標之次日起25日內核准貸款或出具核轉總行核定之函件者，得標人仍應於公告原定繳納期限內一次繳清價款。

得標人於公告原定繳款期限內取得金融機構之核准貸款或出具核轉總行核定之函件，且繳清差額者，得不受前二項所定5日、25日之限制。

得標人依前三項規定申請貸款繳納標價，並獲金融機構於期限內核准貸款（包括核轉總行核定），其未於開標之次日起50日內辦竣所有權移轉及抵押權設定登記暨金融機構撥付價款者，應依貸款金額給付國防部自開標後50日起以年息百分之五按日計算之遲延利息。國防部並應限期得標人於開標之次日起80日內一次繳清價款；逾期未繳清者，視為放棄得標，買賣契約關係消滅，沒收投標保證金，標售標的物由國防部另行處理。

第1項第4款預繳之遲延利息保證金，於得標人繳清標價後，扣除按開標後50日止未繳金額並按日計至繳清標價日止實際應付遲延利息，如有剩餘，無息退還；如有不足，通知得標人補繳。

金融機構核准或核轉總行之貸款金額與得標價扣除保證金後之金額之差額、遲延利息保證金或應補繳之遲延利息保證金，經限期通知繳納，逾期未繳清者，視為放棄得標，買賣契約關係消滅，沒收投標保證金，標售標的物由國防部另行處理。

十三. 標售不動產如第三人依法有優先購買權，而國防部負通知義務者，決標後，國防部應先行審認優先購買權人資格並通知優先購買權人於通知送達

之次日起 10 日內，先繳相當於保證金額之價款，以示願意優先承購，餘款於接獲通知之次日起 50 日內一次繳清或準用財政部國有財產署「國有非公用不動產標售作業程序」第 11 點、第 12 點規定申請抵押貸款繳納標價。逾期未繳清，視為放棄優先購買權，並沒收已繳價款。

十四. 標售不動產，於得標人繳清全部價款後 15 日內，由國防部點交予得標人，但得標人自費鑑界者，不在此限。點交方式以書面點交為原則。標售後之房屋契稅、產權移轉費用及復水、電、瓦斯等費用概由得標人負擔，並自國防部產權移轉證明書填發日次月起由得標人負擔標售不動產之賦稅（房屋稅、地價稅及工程受益費等）、大樓管理費。

投標公告內載明按現狀點交者，其地上物概由得標人自理。

十五. 標售之不動產面積，應以地政機關之土地或建物登記簿所載者為準。但於點交後得標人如發現面積不符，除因地政機關測量登記錯誤者外，得於 6 個月內自行負擔費用，會同國防部辦理複丈。並就更正後增減面積計算差額地價辦理多退少補，逾期不予受理。

前項因地政機關測量登記錯誤，致土地實際面積較出售面積增減時，得自得標人繳款之日起 15 年內，依下列規定辦理：

(一) 面積減少者：得標人得檢附同意無息退還該短少土地價款，絕不另行要求其他損害賠償之同意書，向國防部申請退還溢繳價款。

(二) 面積增加者：國防部應按標售時之底價計算差額地價，請得標人補繳價款。如得標人未補繳，必要時得循司法途徑處理。

第 1 項差額地價及第 2 項第 1 款溢繳價款之計算公式為：得標金額除以公告標售面積乘以增減面積；第 2 項第 2 款差額地價之計算公式為：標售底價除以公告標售面積乘以增加面積。

十六. 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。

十七. 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。

十八. 本投標須知未列事項，準用財政部國有財產署「國有非公用不動產標售作業程序」規定辦理。

註：本分署標售資料刊登網路網址為 <http://www.fnps.gov.tw/>。