

臺中市國民住宅店舖房地標售 投標須知

核准文號：中華民國 108 年 12 月 31 日營署管字第 1081275282 號

- 一、臺中市政府(已下簡稱本府)，為辦理健康國宅店舖房地投標作業，特訂定本須知。
- 二、標售房地標示、標售底價、押標金：
 - (一) 標售房地標示：詳如公告之附件一
 - (二) 押標金：投標人應按公告所訂繳交押標金。其押標金為國內各金融機構開立即期並以「臺中市政府住宅發展工程處」為抬頭(即受款人)之本票、支票、保付支票。
- 三、投標資格：
 - (一) 凡依法在中華民國領土內有購買不動產權利之公私法人及自然人，均可參加投標。
 - (二) 法人參加投標者應檢送法人登記有關證明文件(縣市政府核發之營利事業登記證或法院登記證影印本)。
 - (三) 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，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條之限制。
- 四、投標書類：

具有投標資格者，均可於公告規定期限內，上網下載(網址：<https://thd.taichung.gov.tw/>)，或於上班時間至本府住宅發展工程處住宅服務科(臺中市西區民權路 99-1 號)影印投標文件。
- 五、現場看屋：

本投標為現狀標售，投標人應於投標前，詳細研閱全部圖說文件，並於開放看屋時間，赴標的物現場詳實勘查，俾明瞭標的物狀況，投標或得標後不得對標的物或投標內容提出異議。
- 六、投標方式及手續：
 - (一) 以郵遞投標為限，109 年 2 月 3 日(一)起至 109 年 2 月 14 日(五)止(以寄達時間為主，請投標人自行預估寄達時間)，經郵局以掛號、快捷方式投遞寄達本府住宅發展工程處政風室(臺中市西區民權路 99-1 號)。請以專用標封寄送，逾期寄出或未經郵局以掛號或快捷方式投遞者以廢標論，不予受理，原件退還。投標人應向投遞郵局確認送達時間，並自負無法於開標前送達之責任。
 - (二) 投標人應填具本府所規定之投標單(附件三)，並以墨筆、鋼筆、原子筆或機器打印或按表列項逐項填寫清楚，投標單內所書投標金額應以

中文大寫填寫，最多至個位數，並不得低於公告標售底價。

- (三) 自然人應註明國民身分證統一編號，併加蓋投標人印章及檢具身分證證明文件影本；公私法人除應加填代表人姓名，加蓋公私法人及代表人印章外，應檢具法人登記證明文件及代表人之資格證明影本，或法人設立或變更登記表(須載有法人及其代表人資格，否則仍應檢具法人登記證明文件及代表人之資格證明影本)、公司登記證明文件、商業登記證明文件、股份有限公司變更登記事項表原本影本或抄錄本(經濟部商業司申請核發)；外國人、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，應於投標時提出主管機關核准購買本件不動產之證明文件。
- (四) 投標人應將押標金收據正本(或票據)連同填妥之投標單置於投標信封內密封加蓋騎縫章後郵寄，並將標函正面書寫齊全。
- (五) 投標人之標單一經投遞後，不得以任何理由請求發還、更改、作廢或撤標。
- (六) 二人以上共同投標時，應在投標單上註明應有部分，否則即視為應有部分均相等，投標人不得異議；並指定 1 人為投標代表人，未指定者以投標單所填第 1 人為代表人，投標人不得異議，得標後僅得以其為得標不動產之登記名義人。

七、開標及決標：

- (一) 依本府標售公告所訂之日期及時間，由本府會同有關業務單位當眾開標。當天如因颱風或其他突發事故而經相關單位宣布停止上班，則順延至恢復上班日同時間、地點開標，且不另行公告。
- (二) 投標人得按照公告所定開標日期、時間，親自攜帶國民身分證、印章前往開標地點參加開標(臺中市政府都市發展局第三會議室，地址：臺中市西區民權路 99-1 號)。法人投標者，由代表人親自攜帶國民身分證、法人登記證明文件、代表人資格證明及印章；委託他人者，應檢附委託書(委託書所蓋印章應與投標單相同)，並出具委託人之印鑑證明。投標人如無法親自參加開標亦未委託他人而喪失重行比價之權益者，不得提出任何異議。
- (三) 開標時應按標售物編號依序開標，決標以有效標投標金額不低於標售底價之房地總金額最高標價者為得標。最高標價有二人以上投標金額相同者，當場填寫比價單密封後再比價一次，以出價較高者為得標，但不得低於原所標之最高標價。如投最高標價者未到場或其代理人到場未出具委託代理授權書(兩人以上共同投標時，得出具委託代理授權書委託其中一人代理)重行比價時，視為放棄比價權利，以到場者重行比價；如均不願比價或比價後價格相同不願再比價者，由開標主持人抽籤決定之。
- (四) 開標進行中有關細節部分，如投標人與標售機關或投標人間發生爭

議時，由主持人會商監標人裁決後宣佈之，投標人不得異議。

(五) 停止招標時，由主持人於開標時當場宣佈，投標人不得異議。

(六) 投標人如有下列情形之一，其所投標單無效：

1. 未使用本府所規定之投標單及專用標封填寫者。
2. 投標人資格不合規定者。
3. 投標方式、手續與投標資格不合規定者。
4. 標單未蓋章或蓋章不明以致無法辨識者。
5. 投標單及押標金收據聯正本(或票據)，二者缺其一者；所附押標金之金額不足或不合規定者。
6. 投標信封未封口或封口破損可疑，足以影響開標決標者。
7. 投標單未經郵局以掛號、快捷方式投遞或逾期寄出者。
8. 標單內附加任何條件、期限或所投標價格未達標售底價者。
9. 投標金額未以中文大寫填寫，或經塗改、挖補、投標金額未達標售房地總底價或投標金額字跡模糊不清難以辨認者。
10. 投標單所填之投標人姓名、印章、國民身分證統一編號(自然人)缺漏或與所附文件不符。
11. 投標單所填投標人姓名或印鑑所示之姓名與身分證所載不符者。
12. 投標單除投標金額以外所填欄位經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或印章與姓名不符或漏未蓋投標人印章者。
13. 投標信封所填標號與投標單所填標號、標的物不符，或投標單所填標號、標的物不符者。
14. 投標信封正面未填寫齊全、投標信封未填標號或標號塗改挖補者。
15. 投標押標金收據聯或票據之受款人非「臺中市政府住宅發展工程處」名義。
16. 其他事項經監標人認為依法不合或未按照本投標須知各項規定辦理投標者。

(七) 參加投標如因政策變更或其他不可抗力之原因者，本府得停止開標；投標人所投標函由其出據領回，並無息發還其押標金，投標人不得提出異議或要求任何賠償。(委託代領者應出具委託書或授權書及一個月內之印鑑證明。)

八、 押標金之處理：

(一) 得標人繳納之押標金，應予保留以備抵繳價款外；未得標者，自開標日後5日內無息由得標人出示其本人之國民身分證、與投標單內所蓋相同之印章向本府住宅發展工程處住宅服務科領回。如係委託他人代領或公私法人指派人員領取，應出具委託書或指派領取人之證明文件，受託人或受派人，並應攜帶國民身分證、印章由其立據領回。兩人以上共同投標時，得出具委託書(委託人所蓋印章應與投標單相同)委託其中一人代表領回，逾期不領回，本府不負保管之責。

- (二) 開標後本府認為有保留決標必要時，投標人所繳交之押標金得暫予保留，並俟保留原因消失後，無息發還。
- (三) 投標人已繳納押標金並投寄標函後，除因天災人禍等人力不可抗拒之情事，經本府認可者外，有下列情事之一者，其所繳押標金不予發還，投標人不得異議。
 - 1. 投標人得標後，不按規定期限內，繳清標的物價款或自願放棄得標權利者。
 - 2. 投標單所填住址與實際住處或公司地址不符，無法送達或投標人因故無人代收，或藉故拒收得標通知，經郵局投遞二次退回，視為自願放棄得標權利者。

九、 付款與簽約：

- (一) 得標人為具有還款能力之個人或法人者，得以所購得之房地提供擔保，向臺灣土地銀行(以下簡稱土銀)辦理貸款，其有關貸款作業悉依該行相關規定辦理之。
- (二) 得標人應於本府通知日期按下列方式擇一項辦理繳付，並親自與本府住宅發展工程處辦理簽約及房地點交等手續：
 - 1. 得標後，應於本府規定之期限內一次繳清所有款項（得標價格扣除已繳納 10%標售押標金）
 - 2. 得標後依本條第(一)項規定向土銀辦理貸款繳付部分購屋價款者，依下列方式處理：
 - (1) 得標金額扣除押標金及貸款金額後之自備款金額應一次繳付。
 - (2) 向土銀貸款轉付部分，在貸款未撥付前由得標人向「內政部營建署」立具欠款借據一紙作為欠繳之款，並自立據之日起，按月比照土銀該項貸款利率(即土銀基本放款利率，加減碼機動計息)，依實際日數計付利息至辦妥貸款轉付為止。
 - (3) 得標人如經土銀徵信調查與該行放款規定不符，無法核予貸款或減少貸款額度時，一經土銀通知(副知本府)，得標人應即於接獲通知之日起二個月內繳清或補足全部欠款，如無法繳清時，押標金由本府無息發還，並收回原標的物另行處理。但得標人經土銀徵信調查符合該行放款規定，而未於通知期限內辦理貸款者，視同放棄得標權利，押標金沒收繳入住宅基金，不予發還，並由本府收回標的物，另行處理。
- (三) 凡未於規定期限內繳交房地價款及其他應繳交款項或簽訂買賣契約手續者，視為放棄得標權利，所繳押標金視為違約金，不予發還，悉數撥入住宅基金，得標者不得提出異議。

- (四) 除依本須知第九點規定辦理貸款外，其餘均應在規定時間內將應繳納之房地價款逕匯本府指定銀行帳戶中：臺灣土地銀行營業部「住宅基金401專戶」041-056-60015-7)。

十、 產權登記及稅費負擔：

(一) 產權登記：

1. 得標人應於本府通知日期內繳清全部房地價款及其他必須費用後，由本府委託地政士代辦產權移轉登記及其他產權移轉相關手續。得標人應具所有權移轉等書件向本府申請用印，並由本府審查後用印交付本府委託地政士辦理產權移轉登記手續，惟如須貸款，應同時辦理抵押權設定登記並副知本府。辦理產權移轉登記相關費用(土地、建物所有權移轉登記費、抵押權設定登記費)、稅費(契稅、印花稅等)、投保火險及地震險等必須費用及地政士代辦費，均由得標人負擔。
2. 前項產權登記為辦妥前，除辦理繼承外，得標人不得以任何理由要求變更他人名義。
3. 得標人承購之標的物如需向土銀辦理貸款，應以該住宅及基地設定第一順位抵押權予該行後辦理之。
4. 得標後買賣契約中土地及建物之售價，按得標總價依照標售價格表內土地及房屋所占比例分別調整計算填列。

(二) 稅費負擔：

1. 標的物之各項稅費(房屋稅、地價稅)及交易之營業稅，自產權移轉登記日起，由得標人負擔。【本案標的物(標售底價未含營業稅)應繳納營業稅，將由得標人負擔，稅額以得標價分算之建物價款5%計算，於完成簽訂買賣契約前解繳至住宅基金專戶，請投標人於投標前自行評估該項成本，投標或得標後不得提出任何異議。】
2. 標的物之水電費、瓦斯費、汙水處理費、社區管理維護費等，自房屋點交日起，均由得標人自行負擔繳納。

十一、 標的物之使用：

- (一) 得標人使用標的物應依公寓大廈管理條例及有關法令規定辦理，其因變更隔間、重要裝修或其他措施，致有妨礙房屋結構安全、環境衛生、社區景觀或公共安寧，經相關主管單位通知應限期回復原狀或改善；逾期不為者，依公寓大廈管理條例及有關法令規定續處。
- (二) 標的物之營業項目應向相關主管單位報備，除特定對象、製造髒亂、空氣汙染、噪音、有礙環境衛生、影響公眾安全、違背公序良俗者外不予限制，由得標人自由選擇。
- (三) 安裝營業廣告招牌、櫥窗、鐵窗、鐵柵欄、防盜鐵門應依公寓大廈管理條例及有關法定規定辦理。

(四) 得標人於簽約交屋後，應依社區管理委員會之規定，按月繳交社區管理維護費，並應分攤公共水、電費用，接受社區管理委員會之管理。

十二、 其他規定：

(一) 標售之不動產一律按現狀辦理標售及點交，標售機關不負任何責任，標售後一切應辦手續，概由得標人自行負責處理。

(二) 標售之不動產面積，應以地政機關土地（建物）登記簿記載面積為準，於得標後不得再以實際面積與前述記載之面積及地政機關登記的面積有誤差為由提出任何異議。

十三、 得標人應依本府規定簽訂買賣契約，不得另提其他任何要求。

十四、 本須知為契約條件之一，效力視同契約，投標人應詳閱本須知、標售價格表、買賣契約等，簽約後不得提出任何異議。

十五、 本須知未盡事宜，悉依有關法令規定辦理，如有疑義，應以本府解釋為準。