

# 臺北市政府都市發展局管有市有非公用房地標售投標須知

中華民國 113 年 5 月 31 日北市都企字第 1133040686 號

## 壹、投標資格：

- 一、凡中華民國國民及依法設立之本國法人（含公司），均可參加投標。
- 二、公告標售之不動產為平均地權條例第 79 條之 1 所規定之住宅者，參與投標之私法人應自行確認符合內政部公告免經許可情形，或於申辦所有權移轉登記前自行檢具使用計畫依內政部訂定「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」申請許可。

## 貳、投標書類及索取方式：

具有投標資格者，均可於公告規定期限內，在辦公時間內向本局秘書室（臺北市信義區市府路 1 號 9 樓）以無記名方式洽購投標文件（含公告、投標單、投標須知及投標專用信封），每份工本費 100 元整。

## 參、現場勘查：

投標人應於投標前，詳細審慎研閱全部圖說文件，如有現場勘查需要，應先行聯繫本局（電話：(02) 27772186 轉 2517），並自行赴標售現場詳實勘查，俾明瞭標的物狀況。倘有疑問或不明之處，得於投標前向本局洽詢，投標後不得提出異議。

## 肆、押標金：

- 一、投標人應按公告所訂繳交押標金。
- 二、繳交方式：
  - (一)金融機構簽發即期並以本局為受款人之本票、支票、保付支票(抬頭:臺北市政府都市發展局)。
  - (二)交由台北富邦商業銀行股份有限公司或其所屬各分行（在銀行營業時間內）代收，取具「代收市屬機關學校押標金收據聯」正本。

## 伍、投標方式及手續：

- 一、以郵遞投標為限，最遲應於開標日前一上班日下午 5 時 30 分前（非例假日），經郵局以掛號、快捷方式投遞寄達本局（臺北市市府路 1 號 9 樓東南區），並以本局實際收到投標單所簽收之收件日期及時間為準，逾時寄達或

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、投標標數超過規定或押標金不足額時，均視為無效標，投標者不得異議。
- 三、投標人應使用本局所規定之標單，以墨筆、鋼筆、原子筆或機器打印或按表列項目逐項填寫清楚，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。
- 四、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。
- 五、另公告標售之不動產如為平均地權條例第 79 條之 1 所規定之住宅者，私法人(含公司)應檢附投標住宅房屋應附具之切結書。
- 六、投標人應將押標金收據聯正本(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。
- 七、每一投標單以填具一標號不動產為限，投標信封應填明所投不動產標號、投標人姓名及住址，並以內裝一投標單為限。
- 八、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。
- 九、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之第 1 人為代表人，投標人不得異議，得標後僅得以投標人為得標不動產之登記名義人。

陸、開標決標：

- 一、依本局標售公告所訂日期及時間，由本局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、投標人應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(本局 905 會議室，地址:臺北市信義區市府路 1 號 9 樓南區)。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、本標售作業係採一次公告、二次開標之方式辦理，惟若標售標的於第一次開標作業標脫，則該標售標的之第二次開標作業不予辦理。
- 五、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。
- 六、停止招標時，由主持人於開標時當場宣佈，投標人不得異議。
- 七、投標人如有下列情形之一，**其所投標單無效**：
  - (一)未使用本局所規定之投標單及專用信封填寫者。
  - (二)投標人資格不合規定者。
  - (三)投標方式、手續與投標資格不合規定者。
  - (四)未檢具本須知投標人應附證明文件及切結書者。
  - (五)標單未蓋章或蓋章不明以致無法辨識者。
  - (六)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。

- (七)投標信封未封口或封口破損可疑，足以影響開標決標者。
- (八)投標單未經郵局以掛號、快捷方式投遞或寄達本局時已逾開標時間者。
- (九)標單內附加任何條件、期限或所投標價格未達標售底價者。
- (十)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。
- (十一)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。
- (十二)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。
- (十三)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。
- (十四)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。
- (十五)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。
- (十六)同一投標人對同一標的物投寄兩份以上（含兩件）標單者。
- (十七)將數個標單裝入一個標函內，全部投標單均視為無效標。
- (十八)投標押標金收據聯或票據之受款人非「臺北市政府都市發展局」或「臺北市政府都市發展局」名義。
- (十九)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。
- (二十)以偽造、變造、失效之文件或借用、冒用他人名義或證件投標者。
- (二十一)其他有違反法令之情形者。

八、參加投標如因政策變更或其他不可抗力之原因者，本局得停止開標；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。）

#### 柒、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**，除押標金以取具「代收市屬機關學校押標金收據聯」方式繳交，自開標日後第三天方

可無息由投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局住宅企劃科領回外，其餘均可於開標當日或翌日之辦公時間內無息由投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局住宅企劃科領回。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，本局不負保管之責。

- 二、開標後本局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、投標人應妥善保管押標金之收據聯，如有遺失或遭冒領情事，本局不負任何責任。
- 四、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，經本局認可者外，有下列情事之一者，其所繳押標金不予發還，悉數撥入住宅基金，投標人不得異議。
  - (一)得標人得標後，不按規定期限內繳清標的物價款或自願放棄得標權利者。
  - (二)投標單所填住址與實際住處或公司地址不符，致無法送達或得標人因故無人代收，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。
  - (三)得標人申請抵押貸款繳納價款，未依本須知**第拾點**規定辦妥抵押權登記及繳清價款者。
  - (四)得標人如經地政機關審核無法取得不動產者。
  - (五)以偽造、變造、失效之文件投標者，借用或冒用他人名義或證件投標者。自願放棄得標權利者。

捌、付款：

- 一、得標人應繳之房地價款，除依本須知第玖點規定辦理貸款，**第1次開標作業應於113年8月27日前**一次繳清所有款項(得標價格扣除已繳納10%標售押標金)；**第2次開標作業應於113年9月16日前**一次繳清所有款項

(得標價格扣除已繳納 10%標售押標金)後，並親自與本局完成點交手續。如因故延後開標，應繳價期限亦隨延後開標日數順延之。凡未於規定期限內繳款者，視為放棄得標權利，所繳押標金視為違約金，不予發還，悉數撥入臺北市住宅基金，得標者不得提出異議。得標人如須向金融機構辦理抵押貸款者，請依投標須知第玖點辦理。

二、除依本須知第玖點規定辦理貸款外，其餘均應在規定時間內將應繳納之房地價款逕匯入本局指定銀行帳戶中(台北富邦商業銀行公庫處、帳號：1614320570000-4 號，戶名：臺北市政府都市發展局臺北市住宅基金)。如因故延後開標，應繳款期限亦隨延後開標日順延之。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，悉數撥入住宅基金基金，並另行訂期標售。

三、前點第四項第四款規定情形，本標售不動產產權得標結果視為無效，沒收投標保證金，無息退還扣除投標保證金後之餘款，並註銷原發給之產權移轉證明書，得標人並應將產權移轉證明書返還本局。

玖、得標人如需以標得之市有不動產向標售機關指定或承諾依標售機關規定辦理核貸事宜之金融機構辦理抵押貸款繳納價款者，應依「臺北市政府財政局出售市有非公用不動產案件承購人申辦貸款繳納價款作業要點」及下列程序辦理：

(一)應於開標之次日(以下簡稱起算日)起 15 日內以書面向標售機關提出申請，並同時出具得標人及銀行承諾書。

(二)得標人應於起算日起 35 日內提供貸款銀行核准貸款文件，倘核貸金額未達不動產價款扣除已繳押標金之金額，得標人應於起算日起 45 日內自行繳清價款差額。貸款銀行於起算日起 35 日內未核定准否貸款者，得標人仍應於標售公告所訂繳款期限內一次繳清不動產價款。逾期未繳清者，視為放棄得標權，並沒收押標金。

(三)得標人依規定申請貸款繳納不動產價款，並獲貸款銀行於期限內核准貸款，其未於起算日起 60 日內辦竣所有權移轉及抵押權設定登記暨貸款銀行撥付價款者，視為放棄得標承購權，已繳投標保證金不予發還，並註銷原發給產權移轉證明書。



(四)貸款銀行核准貸款者，得標人應檢具貸款銀行已用印之貸款契約及抵押權設定登記書表等文件，送交標售機關辦理登記事宜。

(五)貸款銀行於接獲他項權利證明書等文件後3日內，應將核貸金額一次撥付解繳臺北市住宅基金；逾期撥付者，得標人及貸款銀行應按該貸款金額給付以貸款銀行基本放款利率，按逾期日數計算之遲延利息予本局。

拾、得標人應於繳清房地價款之次日起10日內向本局申請領取產權移轉證明書，並依平均地權條例第47條規定於30日內向轄區地政事務所辦理產權移轉登記，倘未於30天內完成土地權利變更登記，依土地法73條第2項規定，聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。

拾壹、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。

拾貳、各標號公告房屋及土地標售底價，係按房地總底價依113年度土地公告現值及房屋評定現值所占比例分算之。得標之建物價格依公告建物標售底價計價，得標價格扣除建物價格後之金額均屬土地價格。

拾參、標售不動產應繳之契稅、規費、標售當年期地價稅(含工程受益費)、產權移轉費用及其他法定稅捐(含印花稅票)悉由得標人負擔。本標的不動產重新接(復)水、電、瓦斯費及不動產大樓管理費(包含公共設施水、電費)等各項費用，第一次開標作業，本局負擔繳納至113年8月27日止(以實際交屋日為準)；第二次開標作業，本局負擔繳納至113年9月16日止(以實際交屋日為準)，標售不動產之房屋稅則依臺北市房屋稅徵收自治條例第10條規定辦理。

拾肆、標售不動產面積，應以地政機關土地(建物)登記簿記載面積為準(未登記建物依房屋稅稅籍資料為準)，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。

拾伍、附註：

- 一、本須知必要時得以修正方式酌予修正，其效力優於本須知。
- 二、本須知若有未盡事項，悉依有關法令規定辦理。
- 三、其他事項詳見標售公告。