

## 新北市政府代為標售地籍清理未能釐清權屬土地及建物投標須知

100年6月訂定  
101年2月修正  
101年8月修正  
102年1月修正  
103年1月修正

### 一、投標資格及限制：

- (一) 依法得在中華民國領土內取得土地及建物之公、私法人及自然人，均得參加投標。
- (二) 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條及相關規定之限制。
- (三) 標售土地為農業發展條例第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。

### 二、標售公告方式及受理投標期間：

- (一) 標售公告方式：公告於本府、土地所在地區公所、登記機關、里辦公處之公告處所及本府地政局網站  
(<http://www.ntcland.ntpc.gov.tw>) 地籍清理暨標售專區。
- (二) 受理投標期間：如標售公告。

### 三、投標標的：

- (一) 代為標售土地及建物之標示、面積、土地使用情形、他項權利設定、訂定耕地三七五租約、使用分區或編定使用地情形、標售底價及保證金金額詳如標售公告。
- (二) 投標標的由投標人自行前往現場查勘，得否建築使用，應請自行依建築法規查詢；另有關代為標售土地及建物之最新土地使用管制情形及地籍資料，請自行向都市計畫、建築管理、地政等相關機關查詢，如有任何變動，應依該主管業務機關最新內容為準，並依都市計畫規定容許使用項目或目的事業主管機關規定管制。

#### 四、投標書件：

有意投標者，請至本府地政局網站(<http://www.ntcland.ntpc.gov.tw>)地籍清理暨標售專區下載投標單、投標信封及投標須知，或於標售公告之日起至開標前一日辦公時間，向本府地政局地籍科（地址：220 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 24 樓）領取，或檢附收件人詳細地址之回郵信封函索（請自行考量郵寄作業時間，如因函索寄送致延誤投標者，本府概不負責），或電洽本府(02-29603456 轉 3404 至 3408)以傳真方式索取。

#### 五、保證金之繳納：

投標人應按標售公告各標號之保證金金額，以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部或中華郵政股份有限公司即期之劃線支票（指所列金融機構為發票人及付款人之劃線支票）或保付支票，或中華郵政股份有限公司之匯票繳納。票據受款人為「**新北市政府地政局保管金專戶**」，若受款人非「**新北市政府地政局保管金專戶**」者，應經所載受款人背書。

#### 六、投標方式與手續：

- (一) 以郵遞投標為限，親送本府者恕不受理。
- (二) 投標人應將填具之投標單，連同保證金票據及應附證明文件妥為密封，以掛號函件於標售公告所定開啟信箱前寄達「板橋郵政第 30 之 12 號信箱」，逾信箱開啟時間寄達者，不予受理，原件退還。
- (三) 投標人應填具投標單，並依下列事項辦理。
  1. 投標單內必須載明標號、標的、投標金額及承諾事項；所載投標金額，應用中文大寫（不得使用鉛筆及其他可擦拭之書寫工具）。倘有數筆土地或建物合併為同一標號標售，應記明每筆土地或建物投標金額，且每筆土地或建物之投標金額，均不得低於標售底價。
  2. 自然人應註明國民身分證統一編號、姓名、住址（得為通訊地址）、出生年月日及電話號碼，無國民身分證統一編號者，應註明護照號碼或居留證統一證號；並由投標人簽章及檢附身分證明文件影本。
  3. 法人應註明法人名稱兼代表人姓名、法人登記證字號或公司統一編號、地址及電話號碼，並加蓋法人及代表人印章及檢附法人登記證

及其代表人身分證明文件影本。

4. 投標人如為 7 歲以上未滿 20 歲之未成年人或受輔助宣告之人，投標單上應載明「法定代理人」或「輔助人」之資料，記載其身分證統一編號另附具法定代理人或輔助人同意書、身分證明文件；投標人如為未滿 7 歲之未成年人或受監護宣告之人，並應由法定代理人或監護人代為投標，投標單上應載明「法定代理人」或「監護人」之資料，並記載其身分證統一編號另附具法定代理人或監護人身分證明文件。
5. 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土地或建物之證明文件。

(四) 每一投標單以填具一標號為限，投標信封應填明所投標號、投標人姓名、電話及住址，並以內裝一投標單為限。

(五) 投標函件一經寄達指定之郵政信箱，不得以任何理由要求撤回；得標後僅得以投標人為得標土地或建物之登記名義人。

#### 七、共同投標：

- (一) 2 人以上共同投 1 標時，應在投標單上註明應有部分，否則即視為應有部分均等；並指定 1 人為共同送達代收人，代表共同投標人收受繳款通知等連繫事宜，未指定者，以標單之第 1 人為共同送達代收人，投標人不得異議。
- (二) 共同投標人眾多者，應另填附共同投標人名冊，粘貼於投標單後頁，於騎縫處加蓋共同投標人印章。

#### 八、參觀開標：

參觀開標人應攜帶本人身分證明文件進入開標場所。

#### 九、開標決標：

- (一) 開標時間及地點：如標售公告。
- (二) 開標前 30 分鐘由本府派員會同監標人員前往郵局開啟信箱，取回投標函件，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。

(三)有下列情事之一者，投標無效：

1. 投標人資格不符合本須知規定者。
2. 投標方式與手續不符合本須知規定者。
3. 投標單及保證金票據，二者缺其一者。
4. 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，未於投標時提出主管機關核准購買土地或建物之證明文件。
5. 保證金金額不足或其票據不符本須知規定者。
6. 投標之掛號函件未封口或封口破損可疑，足以影響開標及決標者。
7. 投標單之格式與本府規定之格式不符者。
8. 投標單之投標金額未以中文大寫書寫、或經塗改未認章，或雖經認章而無法辨識、或未達標售土地及建物總底價者。
9. 投標單除投標金額以外所填欄位內容經認定無法辨識，或經塗改未認章，或雖經認章而無法辨識，或印章與姓名不符或投標人漏未簽章者。
10. 投標單之投標人姓名、統一編號缺漏或與所附文件不符。
11. 投標信封所填標號與投標單所填標號不符、未填標號、或標號塗改未認章，或雖經認章而無法辨識者。
12. 投標單所填標號及土地建物標示與標售公告所附清冊之標號及土地建物標示不符者。
13. 數筆土地或建物合併為同一標號標售時，投標人未記明任一筆土地或建物投標金額，或任一筆土地或建物之投標金額低於標售底價者。
14. 其他事項經監標人及主持人認為於法不合者。

(四) 決標：

1. 有效投標單之投標總金額最高者為得標人；投標總金額相同時，以抽籤決定得標人及次得標人；次高標價之投標人有相同情形者，比照辦理。
2. 數筆土地或建物合併為同一標號標售時，投標人僅記載每筆土地、建物投標金額而漏記總投標金額者，由本府代為核計其總投標金

額。

3. 數筆土地或建物合併為同一標號標售時，投標人記載每筆土地或建物投標金額之合計數與總投標金額不符者，以其最高價者為決標金額，並由投標人於決標後自行調整。倘不自行調整者，視為不接受決標，並沒收投標保證金。

#### 十、保證金之處理：

##### (一) 發還保證金：

1. 投標人所繳保證金，除保留得標人保證金以抵繳其部分價款外，其餘均於開標後，由投標人持憑國民身分證、與投標單內相同之簽章，無息領回。委託他人代領或法人指派人員領回時，應出具委託書（簽章應與投標單相同），受託人並應攜帶國民身分證、印章。兩人共同投標時，得出具委託書（簽章應與投標單相同）委託其中一人代表領回。
2. 申請優先購買權人如依本須知第十五點第四款規定於接到本府通知之日起 10 日內提起訴訟，致本府於開標後 6 個月內無法通知得標人繳納價款者，該得標人得申請解除標售契約，無息退還保證金。

##### (二) 不予發還保證金：有下列情事之一者，視為不接受決標，其所繳保證金不予發還。

1. 投標人放棄得標者。
2. 未按得標規定期限繳清（納）價款。
3. 依投標單所填投標人地址寄送通知書無法送達。
4. 得標人未依第九點第四款第三目調整每筆土地或建物之投標金額者。
5. 得標人申請抵押貸款繳納價款，未依本須知第十二點規定辦理者。

#### 十一、繳款方式：

得標人或次得標人得標後應繳納之價款，應自接到本府繳款通知日起 30 日內至指定經收銀行一次繳清，或依本須知第十二點規定申辦貸款，繳納標價；得標人或次得標人均未於期限內繳清價款，由本府通知次高標價投標人按最高標價承購，並依上開方式繳款，如次高標價

投標人不願承購者，由本府另依規定處理。

## 十二、申辦貸款：

得標人如需以標得之土地或建物向金融機構辦理抵押貸款繳納標價者，應依下列程序辦理：

- (一) 接獲本府繳款通知函之次日（以下簡稱起算日，如逢星期六、日或國定假日順延至次日）起 7 日內，以書面（如附件）具明洽貸金融機構名稱及擬貸金額，向本府提出申請。
- (二) 本府同意申請後，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) 金融機構應於起算日之次日起35日內核定准否貸款，並將結果通知得標人及本府。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，得標人應於起算日之次日起45日內一次繳清該差額。
- (五) 經金融機構核准貸款並繳清前款差額者，由本府核發產權移轉證明書，並副知土地所在地政事務所。得標人於核發該證明書之日起1個月內應向土地所在地政事務所連件申請所有權移轉登記及抵押權設定登記，其應繳納之登記費及書狀費等有關費用，均由得標人負擔。逾期未完成所有權移轉登記及抵押權設定登記者，視為不接受決標，沒收投標保證金，並無息退還已繳納之差額。
- (六) 完成登記後，所有權狀由得標人自行向地政事務所領回，另他項權利證明書由地政事務所送交本府，由本府轉交金融機構。金融機構應於接獲他項權利證明書之次日起3日內，將核貸之價款撥付本府，逾期撥款者，得標人應另依貸款金額給付本府自應受款日後以年息5%按日計算之遲延利息。
- (七) 金融機構未於起算日之次日起35日內核准貸款或出具核轉總行核定之函件者，得標人仍應於起算日之次日起45日內一次繳清價款。

- (八) 得標人於起算日之次日起45日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，得不受上開各款所定7日、35日之限制。
- (九) 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，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，標售標的物由本府另行處理。
- (十) 金融機構承辦本貸款案件，倘因逾期致使得標人權益受損，得標人應自行與金融機構協調處理，本府概不負責。

### 十三、點交及核發產權移轉證書：

- (一) 標售之土地及建物一律按現狀辦理書面點交，其土地(含地上、地下)及建物實際情形，與一切應辦手續，概由得標人自理，本府不負任何責任。
- (二) 得標人於繳清全部價款(申請核貸者依本須知第十二點辦理)15日內，由本府發給產權移轉證明書並書面點交予得標人，並自核發該證明書之次日起1個月內，由得標人依土地法第72條、第73條規定向土地所在地政事務所辦理土地及建物所有權移轉登記。
- (三) 標售之土地及建物倘有土地增值稅、地價稅及房屋稅以外之其他欠繳費用(如工程受益費、重劃工程費用或差額地價等)，應由得標人負擔，並俟繳清相關費用後，再行發給產權移轉證明書。
- (四) 標售後應繳之契稅、登記規費及逾期申請登記衍生之登記罰鍰概由得標人負擔，並自本府產權移轉證明書填發日次月起由得標人負擔標售土地及建物之稅賦(房屋稅、地價稅等)。
- (五) 依據平均地權條例第47條及第81條之2規定，權利人或地政士應於買賣案件辦竣所有權移轉登記30日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，違反規定者，將處以新臺幣3萬元至15萬元罰鍰。故得標人應於完成登記後30日內，以自然人憑證，透過網際網路方式至內政部不動產成交案件實

際資訊申報登錄系統(<https://clir.land.moi.gov.tw/cap/>)完成申報，或至本市各地政事務所臨櫃辦理申報。

#### 十四、土地面積增減找補原則：

- (一) 公告標售土地面積如與實際土地面積不符，得標人得於辦竣所有權移轉登記 6 個月內，向土地所在地政事務所申請複丈或檢附相關證明文件，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；該差額地價係以得標金額除以更正前面積乘以增減面積，且不加計利息；申請複丈相關費用由得標人自負。
- (二) 代為標售土地於公告標售後經土地重測，致重測後面積與標售公告面積有增減者，不得因面積增減申請多退少補差額地價。

#### 十五、優先購買權之主張及處理：

- (一) 決標後之決標金額將揭示於本府公告（佈）欄及本府地政局網站 (<http://www.ntcland.ntpc.gov.tw>) 地籍清理暨標售專區 10 日，符合地籍清理條例第 12 條或其他相關規定之優先購買權人未於決標後 10 日內預繳相當於保證金之價款，並檢附身分證明及足資證明文件，以書面就同一條件向本府為承買之意思表示者，視為放棄優先購買權。
- (二) 代為標售土地倘由土地共有人之一得標買受者，其他共有人不得主張優先購買權。
- (三) 優先購買權之申請經本府審查應予補正，而未於接到本府通知補正之日起 10 日內補正者，視為放棄優先購買權。
- (四) 申請優先購買權所檢附之證明文件，本府無法認定時，申請人應於接到本府通知之日起 10 日內循司法途徑處理，逾期未提起者，視為放棄優先購買權。
- (五) 得標人如對於優先購買權人主張優先購買權之存否有爭執者，應循民事訴訟程序訴請法院審理，並同時將訴請法院審理之訴狀繕本送本府。俟該確認判決之訴判決確定後，再由勝訴之一方檢具相關證明文件通知本府辦理後續繳款及發給產權移轉證明書事宜。倘優先購買權人已繳足價金，本府通知其無息領回決標價款扣除保證金之價款。
- (六) 優先購買權人得標後應繳納之價款，應自接到本府繳款通知日起



30 日內至指定經收銀行一次繳清，或依本須知第十二點規定申辦貸款，繳納標價；如有本須知第十點第二款規定情形者，已繳納之保證金不予發還。

十六、停止開標：

開標前有地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 18 條停止標售、第 19 條暫緩標售規定或其他特殊原因致情況變動等情形時，由主持人於開標當場宣佈停止開標，標封原件退還，投標人不得異議。相關訊息，請至本府地政局網站 (<http://www.ntcland.ntpc.gov.tw>) 地籍清理暨標售專區查詢。

十七、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。

十八、標售公告所載土地及建物之標示資料、有無他項權利及訂定耕地三七五租約情形，倘於決標後發現與實際不符者，本府得撤銷決標，並無息退還保證金及已納價款。但得標人就該不符情形無異議時，得不撤銷決標。

十九、本投標須知未列事項，悉依「地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法」及內政部相關函釋規定辦理。

# 申 請 書

本人業以下列得標之不動產向 \_\_\_\_\_ 銀行 \_\_\_\_\_ 分行洽貸新台幣  
\_\_\_\_\_ 元整之抵押貸款，以繳納得標價金，惠請 貴府同意，並  
將相關資料轉送貸款銀行核辦。

不動產標的：

年度	標號	區	地段/小段	地/建號	權利範圍

此 致

新北市政府

申 請 人： \_\_\_\_\_ (簽名並蓋章)  
住 址： \_\_\_\_\_  
身分證號碼： \_\_\_\_\_  
電 話： \_\_\_\_\_  
銀行連絡人： \_\_\_\_\_  
電 話： \_\_\_\_\_  
銀 行 地 址： \_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日