

彰化縣員林國民住宅社區商業設施、店鋪住宅標售房地投標須知

- 一、彰化縣政府（以下簡稱本府）為辦理員林國宅社區商業設施、店鋪住宅投標作業，特訂定本須知。
- 二、標的物標示、標售底價、押標金：
 - （一）詳見標售價格表（附件一）、標售位置示意圖（附件二）。
 - （二）押標金以「彰化縣政府」為抬頭（即受款人）之國內各金融機構開立之本行支票、臺銀支票或合庫支票、如以郵政劃撥儲金支票或私人支票或保付支票投標者無效。
- 三、投標資格：
 - （一）凡依法在中華民國領土內具有購買不動產權利之公私法人或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）。
- 四、投標圖說文件：
 - （一）有意投標者，請自標售公告指定之日起於辦公時間內逕向本府工務處建築工程科洽購或郵購投標圖說文件，每份工本費新臺幣壹佰元。
 - （二）若須郵購者，請以掛號郵寄本府工務處建築工程科（自行斟酌時效），並應檢附以新臺幣壹佰元整及填妥收信人姓名、住址並黏貼回郵郵票伍拾元之中型牛皮紙信封乙只。
- 五、現場勘查：

本投標為現狀標售，投標人自行前往標的物現場勘查，或於上班時間電洽本府工務處建築工程科預約時間地點，由本府派員帶領看屋，投標人應於投標前詳細研閱全部圖說文件。如有疑問或不明瞭處，投標人得於投標前向本府工務處建築工程科洽詢（電話 04-7532194）。投標及得標後，不得對標的物或投標內容提出任何異議。
- 六、投標方式：
 - （一）投標人應填具投標單（附件三），以毛筆、鋼筆、或深色原子筆正楷書寫標價（以中文大寫：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖）、押標金票據號碼、投標人姓名（公私法人應填寫法定代表人姓名）、國民身分證統一編號、住址、持分（未註明時視同均等持分）等資料及加蓋印章。
 - （二）投標人應於開標前以通信投標方式，將本府規定使用之標單填妥後，連同押標金票據裝入規定使用之投標封內（附件四），以郵政掛號密封函件（標封正面投標人應簽名蓋章，背面密封處亦應加蓋投標人印章）於公告後開標日上午 9 時 0 分 0 秒前（以郵戳為憑）寄達本府指定信箱（彰化郵政第 1071 號信箱）。投標人自行斟酌時效，未能於指定時間寄達信箱者概不受理，原件退回。

(三) 一個投標專用信封，限投一個標的物，且每一個標的物只可投寄一標函。

(四) 投標人之標封一經投寄後，不得以任何理由請求發還、更改或作廢。

七、開標及決標：

(一) 日期：112年2月3日（星期五）開標，並自次月起每個月第一週之星期五，遇國定例假日或因故無法開標時得順延一週。

(二) 時間：上午10時當眾開標。

(三) 地點：本府工務處建築工程科（彰化市中山路2段416號2樓）。

(四) 參加開標：

1. 投標人參加開標者請攜帶國民身分證參加開標；委託他人者，須檢附委託書、受委託人身分證。

2. 如因故不能親自參加開標亦未委託他人而喪失當場比價之權益者，投標人不得提出任何異議。

(五) 依本府標售公告所定開標、決標之日期、時間，由本府工務處派員前往郵局取回郵遞之投標函件至開標場所，先行驗明妥封無損後，當場當眾開標。

(六) 開標時由審標人員先行驗明投標資格、投標封及所附標單、押標金票據是否符合本須知規定後，除無效者外，決標以投標人所填標價不低於公告標售底價之最高標價為得標對象；如最高標價有二標以上相同時，再以最高標價為底價，當場由出價相同之最高標者以一次比價方式決定之。（未到場者以放棄比價權利論），倘如均不願比價或比價結果仍然相同，當場由投標人抽籤決定得標者。

(七) 開標後如得標人放棄承購權時，其所繳押標金不予發還，沒入住宅基金。

(八) 標售之房地，按最高標價依下列順序承購：

1. 依法律規定有優先承購權者。

2. 最高標價之投標人。

3. 次高標價之投標人（應以最高標價金額通知）。

合於前項規定之優先承購人，於接到通知之次日起十日內，應以書面表示是否願意承購，逾期不表示者，視為放棄承購權。

(九) 投標人有下列情事之一者，其所投標函無效，但得退還已繳押標金：

1. 未使用本府當次發售之投標封或投標單者。

2. 標封未經郵局投遞或逾開標指定收件日期寄達者。

3. 同一投標人對同一標的物投寄兩張以上投標單者。

4. 同一標封內附入兩標以上之投標單或每一投標單填寫購買標的物超過一筆者。

5. 投標封未密封或密封處未加蓋投標人印章者。

6. 標封內未附押標金票據或未附標單者（不得分開郵寄或當場補繳）。
7. 標單未加蓋投標人印章或未依規定格式內容填寫完整者。
8. 字跡填寫不明、難以辨認或經塗改未於塗改處加蓋與標單相同印章者。
9. 標單上之投標價格，未以中文大寫或投標人姓名、印章與身分證所載不符者。
10. 標單內附加任何條件者。
11. 投標資格不合規定者。
12. 押標金票據不合規定或金額不足另以現金混合充數或其他不合規定者。
13. 其他事項經監標人員認為依規定不合者。

(十) 開標前如因情況變動，本府得隨時變更公告內容，或因故無法開標時，本府得停止開標，投標人應自行備據領回原投標函件，押標金依規定無息退還，不得提出異議。

八、押標金之處理：

- (一) 投標人之押標金於得標後轉作承購定金。
- (二) 未得標者憑國民身分證及與標單相符之印章於開標後三日內（辦公時間內）由本府依規定無息發還，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員之文件（其委託書所蓋印章應與投標單之印章相符），受託人或受派人並應攜帶國民身分證、印章由其立據領回。
- (三) 投標人如有下列情事之一者，除所投標單無效外，押標金悉數沒收繳入住宅基金，投標人不得異議。
 1. 所投標價低於公告標售底價者。
 2. 得標後未按本府規定期限辦理簽訂買賣契約（附件五）、繳款、繳交各項登記費用、規費、代辦費等費用並投保火險地震險或放棄承購權利者。
 3. 投標單所填住址與實際不符，無法送達得標通知或投標人藉故拒收得標通知或經郵局兩次投遞退還者。
- (四) 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。

九、繳款與簽約：

- (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，向臺灣土地銀行彰化分行（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) 所附標售標格表中每戶貸款額度僅係土銀概估金額所列，得標之標的

物其實際貸款金額仍以土銀核貸金額為準，得標人並應於規定期間內辦妥全部貸款手續。

(三) 得標人應依本府通知日期按下列方式擇一項辦理繳付：

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) 得標金額扣除定金（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兩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。

上述各項收回原標的物應繳納之有關稅捐、規費、其他必需費用應由得標人負擔。

(四) 如得標人未按通知日期繳交房地價款及其他應繳交款項或簽訂買賣契約手續者，均以放棄承購權論，除定金（押標金）不予發還沒收繳入住宅基金外，本府得取消其承購資格，解除契約，標的物另行處理，得標人不得異議。

十、產權登記與稅費負擔：

(一) 產權登記：

1. 得標人依本府通知日期於全部得標價款及其他必需費用繳清後，由本府委託地政士代辦土地、建物所有權移轉登記（如須貸款並應同時辦理抵押權設定登記）。辦理土地、建物所有權移轉登記、抵押權設定登記、投保火險地震險等，所需登記費、複丈費、契稅、監證費、火險地震險費、印花稅、地政士代辦費、社區管理維護費及其他必需費用，均由得標人自行負擔。於簽訂買賣契約時，應預繳上述代辦費等費用新臺幣貳萬元整（結算後多退少補）。其中辦理建物所有權移轉登記所需契稅、監證費、貸款利息各項登記規費等費用，得標人應依本府通知日期另行依限繳納。

2. 前款產權登記未辦妥前，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. 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，於得標後不得提出任何異議。
4. 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。
5. 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：

自簽約之次月起，標的物之房屋稅、地價稅、水電費、社區管理維護費、瓦斯費、污水處理費、工程受益費等各項稅費，均由得標人自行負責繳納。

標的物交易之營業稅，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。】

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、空氣污染、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令規定辦理。
- (四) 得標人於簽約承購後，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。標的物如有被佔用毀損情事者，應由得標人自行負責處理。

十二、 其他規定：

- 1、標售之不動產一律按現狀辦理標售及點交（僅交付鑰匙），標售機關不負任何責任，概由得標人自行負責處理。
- 2、本社區所附建地下室地下一層為百貨公司、超市、停車場(依建物登記為準)，地下二層為防空避難室兼停車場(依建物登記為準)，得標人不得提出任何異議。

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。