

信義房屋股份有限公司投標須知

標案名稱：信義房屋股份有限公司（下稱本公司）辦理臺北市政府財政局經管「大安區、中山區、北投區、信義區及中正區等12處都更分回市有不動產」115年第2次公開標售案

一、投標人資格：

- (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七十九條之一所規定之住宅者，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。

二、投標文件：

具有投標資格者均可於本公司公告標售之日起至開標前一日止，向本公司業務人員或公告所載各分店洽詢標單領取事宜。

三、投標保證金：

投標人應按公告所訂投標方式繳交投標保證金（即標售不動產總底價百分之十），其繳交方式以金融機構簽發並以臺北市政府財政局或台北市政府財政局為受款人之即期本票、支票、郵政匯票為之。

四、投標方式與手續：

- (一) 以郵遞投標為限。
- (二) 投標單之填寫，應依下列規定：
 1. 以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
 2. 投標金額以中文大寫書寫，最多至個位數，且不得低於公告標售不動產總底價。
 3. 投標人如為自然人應註明國民身分證統一編號，加蓋印章並檢具身分證影本（如為未成年人、受監護宣告人、受輔助宣告人，應檢附父母、監護人、輔助人之身分證影本）。
 4. 投標人如為法人（含公司），應填寫代表人姓名，加蓋法人及代表人印章，並應檢具法人登記證書、或公司設立或變更登記表影本。另公告標售之不動產如為平均地

權條例第七十九條之一所規定之住宅者，應檢附投標住宅房屋應附具之切結書。

5. 投標人為滿七歲之未成年人、受監護宣告人、受輔助宣告人，除投標人親自簽名及蓋章並應由其法定代理人、監護人、輔助人於投標單內簽名並蓋章（父母均應列為未成年人之法定代理人，如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔並辦妥戶籍登記者，於檢附戶籍謄本佐證後，僅需列任監護人）。
 6. 投標人為未滿七歲之未成年人、受監護宣告人，應由其法定代理人、監護人代為簽名並蓋章（父母均應列為未成年人之法定代理人，如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔，並辦妥戶籍登記者，於檢附戶籍謄本佐證後，僅需列任監護人）。
 7. 二人以上共同投標時，應於投標單註明各人應有部分，未註明者即視為均等；並指定一人為代表人，未指定者，以投標單所填之第一人為代表人，投標人不得異議。
 8. 投標人就本標售案，應於投標單投標人聲明事項勾填是否屬公職人員利益衝突迴避法第二條或第三條所稱公職人員或其關係人。未勾填者，本公司得洽投標人澄清。
- (三) 投標人就本標售案，屬公職人員利益衝突迴避法第二條或第三條所稱公職人員或其關係人者，應一併填附「公職人員利益衝突迴避法第14條第2項公職人員及關係人身分關係揭露表」（電子檔置於法務部廉政署網站/防貪業務專區/利益衝突/業務宣導項下），如未揭露者，依同法第十八條第三項處罰。
- (四) 投標人應將投標保證金票據連同填妥之投標單及投標人資格證明文件，置於投標信封內密封後郵寄，於截止投標日：115年7月23日(星期四)上午11時前寄達「臺北市府郵局第二號信箱」，逾期寄達者不予受理。
- (五) 投標信封應黏貼投標封套，並書寫標號、投標人姓名或法人名稱、投標人地址及投標人電話，每一投標封套以內裝一投標單為限，每一投標單限投標一個物件。

- (六) 經寄達指定信箱之投標文件，除招標文件另有規定者外，投標人不得以任何理由請求撤回、作廢、撤銷、更改或於開標前補正投標文件內容。
- (七) 投標人一經投標後，不得撤標。得標後應以得標人為得標不動產之登記名義人。

五、開標決標：

- (一) 依本公司標售公告所訂之開標日期及時間，由開標人員驗明原封後，公開開封審查。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，則順延至恢復上班後的第一個下午二時在臺北市市府路1號市政大樓2樓 N203旁聽室公開開標，不另行公告。
- (二) 決標：以有效標且投標金額不低於標售不動產總底價之最高標價者為得標人。
- (三) 最高標價有二人以上投標金額相同時，由投標人當場填寫比價單密封後辦理比價一次，以出價金額最高者且不低於原投標金額者為得標人。如比價金額仍相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。辦理比價時，如最高標投標人未到場且出具授權書(如附件)委託他人代理比價時，視為放棄比價權利，以到場者辦理比價。
- (四) 開標過程中如發生爭議時，由主持人裁決後宣布之，投標人不得異議。
- (五) 停止招標時，由主持人於開標時當場宣布，投標人不得異議。

六、參觀開標：

本件標售案開放參觀開標。

七、投標無效：

有下列情事之一者，投標無效：

- (一) 未依規定填寫或使用非自本公司領取之投標單者。
- (二) 未檢具第四點第二款第三、四目規定投標人應附證明文件及切結書者。
- (三) 投標人資格不合投標規定者。
- (四) 未檢附投標單或未檢附投標保證金繳納票據者。

- (五) 投標保證金之金額不足或不合投標規定者。
- (六) 投標信封未封口或封口不合理破損足以顯露投標文件者。
- (七) 投標單所填投標金額未以中文大寫、或經塗改、挖補、無法辨識、或投標金額未達標售不動產總底價者。
- (八) 投標人如為自然人者，投標單填寫之姓名、印章、國民身分證統一編號有缺漏或與所附文件不符；如投標人為法人(含公司)，投標單填寫之法人名稱、代表人姓名及法人、代表人印章，有缺漏或與所附文件不符。
- (九) 投標單投標金額以外所填欄位經塗改未認章、或印章與姓名不符，或雖經認章但無法辨識者。
- (十) 投標保證金票據之受款人非「臺北市政府財政局」或「台北市政府財政局」名義。
- (十一) 投標單內另附條件或期限者。
- (十二) 投標信封寄至指定郵政信箱以外之處所或持送開標場所者。
- (十三) 投標人針對本標案同一標號投兩件投標單以上(含兩件)者。
- (十四) 投標信封未黏貼投標封套、黏貼投標封套與本公司規定之格式不符，或投標封套之標號、姓名(名稱)及地址未填寫、缺漏或塗改挖補者。
- (十五) 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。
- (十六) 其他有違反法令之情形者。

八、投標保證金之處理：

- (一) 除得標人之投標保證金應保留抵繳部分價款外，其餘投標人之投標保證金均於開標當日或次日之辦公時間內無息由投標人憑其本人之國民身分證及與投標單內所蓋相同之印章向臺北市政府財政局秘書室領回。
- (二) 委託他人代領或法人指派人員領取時，應出具授權書(委託人所蓋印章應與投標單相同)，受託人並應攜帶身分證、印章。
- (三) 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，逾期臺
北市政府財政局不負保管之責。

(四) 投標人有下列情事之一，所繳投標保證金不予發還，悉數繳入市庫：

1. 以偽造、變造、失效之文件投標者。
2. 借用或冒用他人名義或證件投標者。
3. 得標人不按規定期限繳納價款者。
4. 得標人以書面表達自願放棄得標權者。
5. 得標人申請抵押貸款繳納價款，未依第十點規定辦妥抵押權登記及繳清價款者。
6. 得標人如經地政機關審核無法取得不動產者。

九、價款繳納（不貸款者）：

得標人應繳之不動產價款，除依第十點規定辦理貸款外，其餘均應在標售公告所定繳款期限內一次繳清。如因故延後開標，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，已繳投標保證金不予發還，悉數解繳市庫。

標售之不動產，如有優先購買權人，臺北市政府財政局應於決標後通知優先購買權人。優先購買權人應於通知送達之次日起十五日內表示優先購買之意願並繳納相當於投標保證金之價款，餘款於標售公告所定繳款期限內一次繳清，或依第十點規定辦理貸款。未於規定期限內表示優先購買及繳清價款者，視為放棄優先購買權，已繳相當於投標保證金之價款不予發還，悉數解繳市庫。

前點第四款第六目規定情形，由臺北市政府財政局解除買賣契約，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臺北市政府財政局。

十、價款繳納（有貸款者）：

得標人或優先購買權人如需以標得之市有不動產辦理抵押貸款繳納價款者，應依下列程序辦理：

- (一) 得標人及優先購買權人應於下列規定之起算日起三十日內，出具承諾書與臺北市政府財政局：

1. 得標人：以得標之次日為起算日。
 2. 優先購買權人：以接獲臺北市政府財政局繳款通知之次日為起算日。
- (二) 得標人或優先購買權人應於起算日起七十五日內提供貸款銀行核准貸款文件。逾期未提供貸款銀行核准貸款文件者，仍應於標售公告所定繳款期限內一次繳清不動產價款，逾期未繳清者，視為放棄得標權或優先購買權，已繳投標保證金不予發還。
- (三) 倘貸款銀行核貸金額未達不動產價款扣除已繳投標保證金之金額，得標人或優先購買權人應於標售公告所定繳款期限內自行繳清價款差額，逾期未繳清者，視為放棄得標權或優先購買權，已繳投標保證金不予發還。
- (四) 得標人或優先購買權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臺北市政府財政局，並會同辦理登記事宜。
- (五) 得標人或優先購買權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，其未於原定繳款期限屆滿次日起三十日內辦竣所有權移轉登記及抵押權設定登記暨貸款銀行撥付價款者，視為放棄得標權或優先購買權，已繳投標保證金不予發還，並註銷原發給產權移轉證明書。
- (六) 貸款銀行於接獲他項權利證明書等文件後三日內，應將核貸金額一次撥付市庫；逾期撥付者，貸款銀行應依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臺北市政府財政局。

十一、不負瑕疵擔保責任：

標售不動產一律按現狀辦理標售，標售後一切應辦手續，概由得標人或優先購買權人自行負責處理，臺北市政府財政局及本公司不負任何瑕疵擔保責任。

十二、產權移轉證明書：

得標人或優先購買權人於繳清價款後十日內應向臺北市政府財政局申請領取產權移轉證明書，並依土地法第七十二條、

第七十三條規定於三十日內向轄區地政事務所辦理產權移轉登記。

十三、點交：

標售不動產於得標人或優先購買權人繳清全部價款後，應於臺北市政府財政局指定日期與本公司辦理點交。

十四、稅費負擔：

標售當年期地價稅（含工程受益費）依納稅義務基準日（八月三十一日）土地登記簿所載之所有權人負擔。標售當年期契稅、印花稅、產權移轉費用及重新接（復）水、電、瓦斯等費用概由得標人或優先購買權人負擔。不動產大樓管理費（包含公共設施水、電費），自點交日之次日起應由得標人或優先購買權人負擔。房屋稅則依臺北市房屋稅徵收自治條例第十條規定辦理。

十五、面積：

標售之不動產面積，以登記機關登記面積為準；未登記建物依房屋稅稅籍資料為準。

十六、其他事項詳見標售公告。