

祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售作業程序

壹、依據

一、祭祀公業條例第 51 條：

祭祀公業土地於第 7 條規定公告之日屆滿三年，有下列情形之一者，除公共設施用地外，由直轄市或縣（市）主管機關代為標售：

- （一）期滿三年無人申報。
- （二）經申報被駁回，屆期未提起訴願或訴請法院裁判。
- （三）經訴願決定或法院裁判駁回確定。

前項情形，祭祀公業及利害關係人有正當理由者，得申請暫緩代為標售。

前二項代為標售之程序、暫緩代為標售之要件及期限、底價訂定及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

二、祭祀公業條例第 52 條、53 條、54 條、55 條：

規範優先購買權順序、標售土地前之公告及通知、地籍清理土地權利價金計算及保管、未能完成標售之土地處理等事項。

三、祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法：

內政部 97 年 4 月 23 日內授中民字第 0970732670 號令發布，係依祭祀公業條例第 51 條第 3 項規定訂定，為直轄市、縣（市）政府執行代為標售之重要依據。

四、祭祀公業土地清理實施計畫：

依內政部 97.7.3 內授中民字第 0970732775 號函核定之祭祀公業土地清理實施計畫，由內政部、各直轄市、縣（市）政府及各鄉（鎮、市）公所編列預算支應。並由直轄市、縣（市）主管機關依該計畫附表三之時程辦理標售。

貳、適用標的類型、時機及成立要件

直轄市、縣（市）主管機關依祭祀公業條例第 51 條規定代為標售土地，其標售標的類型、時機及成立要件，分別說明如下：

一、標售標的類型：

- （一）以祭祀公業名義登記之土地，未依有關法令清理者。

(二)以祭祀公業以外名義登記，經公所以祭祀公業清查公告之土地，未依有關法令清理者。

二、標售時機：

內政部97年7月3日內授中民字第0970732775號函核定之祭祀公業土地清理實施計畫附表三「祭祀公業土地及建物分年清理時程表」，明定祭祀公業土地標售期程，各直轄市、縣(市)主管機關將自101年7月起辦理無人申報之祭祀公業土地代為標售前置作業，自102年起辦理代為標售。

三、成立要件：

適用祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法標售之土地，除非屬公共設施用地外，尚需符合下列情形之一：

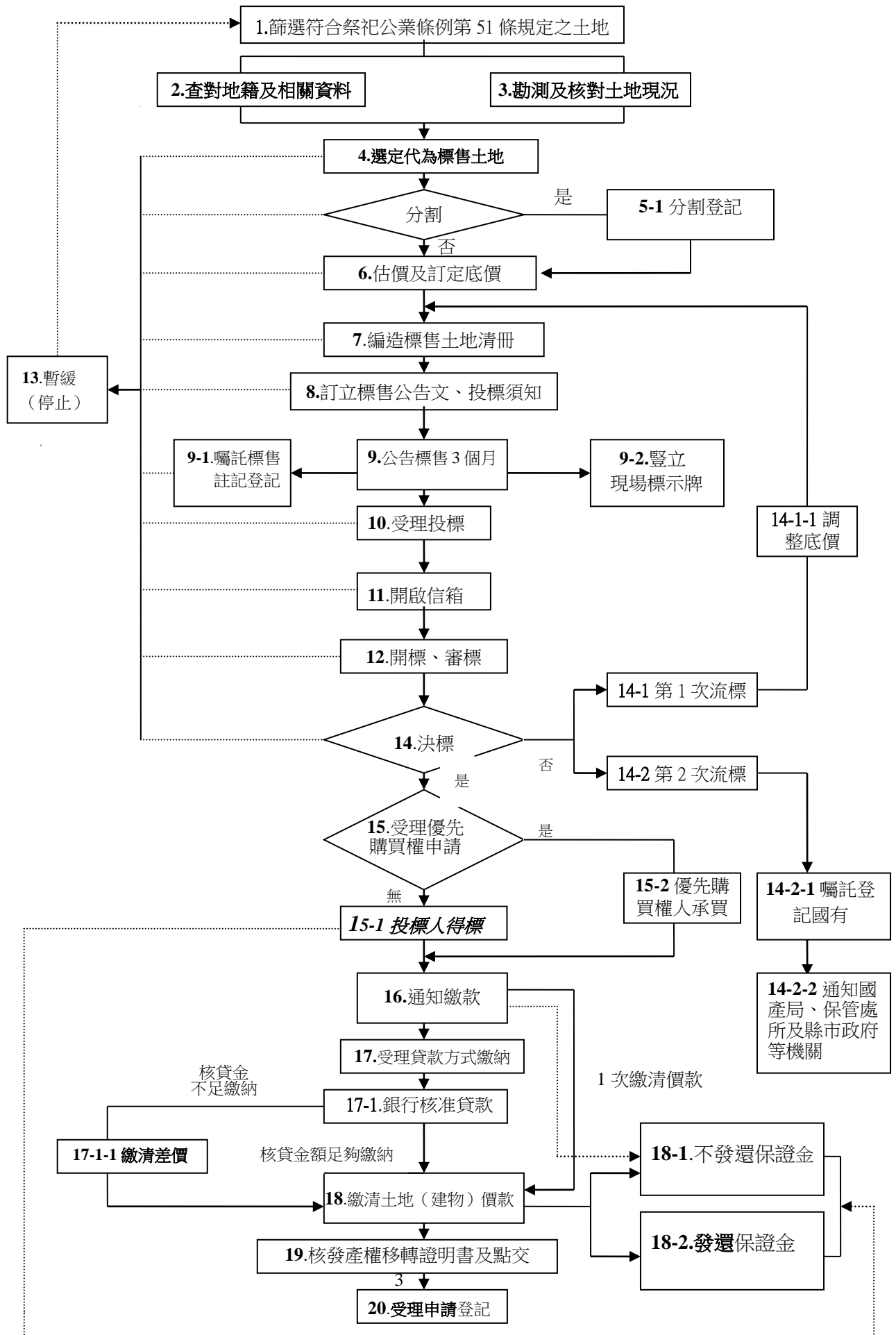
- (一)無人申報。
- (二)經申報被駁回，屆期未提起訴願或訴請法院裁判。
- (三)經訴願決定或法院裁判駁回確定。

參、代為標售作業流程

一、各直轄市、縣(市)政府請各鄉(鎮、市、區)公所協助將符合本條例第51條規定之代為標售之祭祀公業土地有關資料函送各直轄市、縣(市)政府主管機關辦理。

二、各直轄市、縣(市)政府主管機關參考下列作業流程圖辦理。

(一)各直轄市、縣(市)政府主管機關作業流程圖



(二)各階段相關規定

1. 篩選符合祭祀公業條例(以下簡稱本條例)第 51 條第 1 項規定之土地

各直轄市、縣(市)政府主管機關應請公所彙整已清理及未清理之祭祀公業資料，自行建置祭祀公業資料庫，登錄其申報起迄日期及用地別資料、有否提起訴願、訴訟或異議之情形、是否為公共設施用地等資料。

2. 查對地籍及相關資料

祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法(以下簡稱標售辦法)第 4 條：「直轄市或縣(市)主管機關應於標售土地前，辦竣下列事項：…二、查對及準備資料：查對地籍資料，確認符合本條例第 51 條第 1 項得予標售之土地；記明有無訂定耕地三七五租約、設定他項權利、限制登記及應納稅賦，並備齊土地登記圖籍資料、位置略圖等。…」

3. 勘測及核對土地現況

標售辦法第 4 條：「直轄市或縣(市)主管機關應於標售土地前，辦竣下列事項：…三、勘測及核對土地現況：至土地現場勘測、拍照並記錄土地上有無建築改良物、農作改良物或其他工作物。…」

4. 選定代為標售土地

標售辦法第 3 條第 1 項：「直轄市或縣(市)主管機關應依土地地籍清查類別，以整批、分筆方式代為標售。但得視土地實際使用情形，以分批、分筆方式為之。」

5. 分割及分割登記

標售辦法第 3 條第 2 項：「一筆土地有部分標售必要者，直轄市或縣(市)主管機關應囑託登記機關辦理分割登記後代為標售。但分割土地應符合相關法令規定，並不得造成畸零狹小不合使用規定情形。」

標售辦法第 4 條：「直轄市或縣(市)主管機關應於標售土地前，辦竣下列事項：…四、土地依法劃設為公共設施用地或其他有分割必要之分割登記。…」

6. 估價及訂定底價

標售辦法第 5 條第 1 項：「直轄市或縣（市）主管機關應參酌公告標售當時徵收補償地價或建築改良物徵收補償費查估基準及應納稅賦，訂定各筆土地或建築改良物標售底價。」

7. 編造標售土地清冊

標售辦法第 2 條：「直轄市或縣（市）主管機關代為標售本條例第五十一條第一項所定土地之程序如下：一、分類編造標售土地清冊。…」

標售土地清冊參考範例如后範例 3。

8. 訂立投標須知及標售公告文

標售辦法第 2 條：「直轄市或縣（市）主管機關代為標售本條例第五十一條第一項所定土地之程序如下：…二、訂定投標須知。…」

標售辦法第 6 條：「第 4 條第 6 款之公告，應張貼於直轄市或縣（市）主管機關、土地所在地鄉（鎮、市、區）公所、登記機關及村（里）辦公處所之公告處所，並載明下列事項：一、法令依據。二、土地標示及面積。三、土地使用情形。四、他項權利設定、訂定耕地三七五租約。五、都市計畫使用分區或非都市土地使用編定情形。六、標售底價及保證金金額。七、受理投標期限。八、得參加投標之對象。九、開標日期及地點。十、價款繳納期限及繳付方式。十一、領取投標須知、投標單之時間、地點。十二、得標規定。十三、有關優先購買權之規定。十四、其他必要事項。」

標售辦法第 20 條：「直轄市或縣（市）主管機關辦理標售土地時，應於招標文件中載明投標人之權利義務。」

標售辦法第 21 條：「本辦法所需之標售公告、投標單、投標須知、點交紀錄及相關書件，依直轄市、縣（市）主管機關規定辦理。」

投標須知參考範例如后範例 4；標售公告參考範例如后範例 2。

9. 公告標售 3 個月

標售辦法第 4 條：「直轄市或縣（市）主管機關應於標售土地前，辦

竣下列事項：…六、公告三個月。」

標售辦法第 6 條第 1 項：「第 4 條第 6 款之公告，應張貼於直轄市或縣（市）主管機關、土地所在地鄉（鎮、市、區）公所、登記機關及村（里）辦公處所之公告處所，並載明下列事項：…」

標售辦法第 6 條第 2 項：「前項公告並得於公告之日起刊登於當地通行之一種新聞紙連續三日，或於直轄市或縣（市）主管機關、土地所在地鄉（鎮、市、區）公所電腦網站刊登公告文三十日。」

9-1. 囑託標售註記登記

標售辦法第 4 條：「直轄市或縣（市）主管機關應於標售土地前，辦竣下列事項：一、囑託註記：囑託登記機關自公告標售日於登記簿所有權部其他登記事項欄，註記依本條例第 51 條第 1 項代為標售字樣。…」

9-2. 豎立現場標示牌

標售辦法第 4 條：「直轄市或縣（市）主管機關應於標售土地前，辦竣下列事項：…七、豎立現場標示牌。」

10. 受理投標

標售辦法第 2 條：「直轄市或縣（市）主管機關代為標售本條例第五十一條第一項所定土地之程序如下：…四、受理投標。…」

售辦法第 8 條第 1 項：「投標人參加投標，應依下列規定辦理：一、填具投標單並應載明下列事項：（一）投標人：自然人應註明國民身分證統一編號、姓名、住址、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；法人應註明法人名稱、法人登記證或公司統一編號、代表人姓名、地址及電話號碼。（二）標的物。（三）投標金額：應以中文大寫書寫。（四）承諾事項。二、繳納保證金：金額按標售底價百分之十計算並計至千位，應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、漁會信用部或臺灣郵政股份有限公司之劃線支票或保付支票，或臺灣郵政股份有限公司之匯票繳納，並連同投標單妥為密封，用掛號函件於開啟信箱前寄達標售機關或指定之郵

政信箱。」

投標單、投標信封及投標須知之參考範例如后範例 5、範例 6。

11. 開啟信箱

直轄市、縣(市)主管機關辦理開標作業前，應依公告文所定開啟信箱時間，派員向指定郵政信箱之郵局領取投標函件，並作成開啟信箱紀錄，以供日後查證；開啟信箱紀錄參考範例如后範例 11。

12. 開標、審標

標售辦法第 2 條：「直轄市或縣(市)主管機關代為標售本條例第 51 條第 1 項所定土地之程序如下：…五、開標、審標及決標。…」

投標審查表參考範例如后範例 7。

13. 暫緩(停止)標售

標售辦法第 18 條：「(第 1 項)直轄市或縣(市)主管機關辦理標售期間，土地有下列情形之一者，應停止標售：一、法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記。二、公告徵收。三、依法禁止移轉。(第 2 項)前項第一款情形，登記機關於接獲法院或行政執行處囑託時，應即通知直轄市或縣(市)主管機關停止標售。(第 3 項)停止標售時，直轄市或縣(市)主管機關應囑託登記機關塗銷標售註記，並於土地登記簿所有權部其他登記事項欄註記第 1 項第 1 款及第 3 款原因消滅後，通知直轄市或縣(市)主管機關依第 4 條第 1 款辦理囑託註記。」

標售辦法第 19 條：「(第 1 項)土地有下列情形之一者，得由相關權利人檢具理由及證明文件，申請暫緩標售：一、經申報遭駁回，已於期限內提起訴願或訴請法院裁判，尚未確定。二、標售土地於決標或登記為國有前，真正權利人依本條例規定申報。三、其他具有正當理由經直轄市或縣(市)主管機關同意。(第 2 項)前項第 2 款情形，民政機關於接獲申報時，應即通知直轄市或縣(市)主管機關暫緩標售。」

14. 決標

標售辦法第 2 條：「直轄市或縣（市）主管機關代為標售本條例第 51 條第 1 項所定土地之程序如下：…五、開標、審標及決標。…」

標售辦法第 6 條第 3 項：「第 1 項第 12 款之得標規定，指已達標售底價且標價最高者為得標人；價額相同時，以抽籤決定得標人及次得標人。」

14-1. 第 1 次標售無人投標或未完成標售，續辦第 2 次標售及調整底價

標售辦法第 5 條第 2 項：「標售土地無人投標或未完成標售者，直轄市或縣（市）主管機關得酌減底價再行辦理第二次標售，酌減數額不得逾第 1 次標售底價百分之十。」

14-2. 第 2 次流標，囑託登記為國有及通知

標售辦法第 17 條第 1 項：「經二次標售未完成標售者，由直轄市或縣（市）主管機關依本條例第 55 條第 1 項規定，囑託登記機關登記為國有，並於登記完竣後，由登記機關繕造清冊，通知財政部國有財產局、直轄市或縣（市）主管機關及祭祀公業土地權利價金保管款保管處所。」

囑託登記國有土地清冊參考範例如后範例 8。

15. 受理優先購買權申請

祭祀公業條例第 52 條第 1 項：「依前條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：一、地上權人、典權人、永佃權人。二、基地或耕地承租人。三、共有土地之他共有人。四、本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。前項第 1 款優先購買權之順序，以登記之先後定之。」

標售辦法第 9 條：「主張優先購買標售土地者，應以同一條件為之，並於決標後十日內，預繳相當於保證金之價款，檢附下列文件，以書面向直轄市或縣（市）主管機關為承買之意思表示，逾期視為放棄優先購買權：一、身分證明文件。二、符合本條例第 52 條第 1 項得主張優先購買權之證明文件。三、申請人為土地占有人者，另檢附第 10 條規定之證明文件。四、其他經中央地政機關規定之證明文件。」

標售辦法第 10 條：「（第 1 項）本條例第 52 條第 1 項第 4 款所定優先

購買權人，應提出占有土地四鄰之證明或其他足資證明於本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續占有事實之文件。占有期間以現占有人之占有期間計；其為繼承或繼受占有者，占有之期間得合併計算。(第2項)前項占有土地四鄰之證明人於占有人占有之始至標售時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有人或房屋居住者，且於占有人占有之始已具有行為能力為限。」

標售辦法第11條：「(第1項)本條例第52條第1項各款所定同一順序優先購買權人有二人以上申請優先購買時，由直轄市或縣(市)主管機關通知申請人先行協議，並於接到通知之日起十日內提出全體申請人購買權利範圍協議書；無法達成協議者，由直轄市或縣(市)主管機關依下列原則計算其優先購買權利範圍及應繳價款：一、本條例第52條第1項第1款至第3款規定優先購買權人，按各申請人土地權利面積與全體申請人土地權利總面積之比例計算。二、本條例第52條第1項第4款規定優先購買權人，按各申請人占有土地面積與全體申請人占有土地總面積之比例計算。(第2項)依前項第1款及第2款計算之優先購買權利範圍及應繳價款，部分優先購買權人拒絕接受者，其優先購買權利範圍由直轄市或縣(市)主管機關按其餘優先購買權人之土地權利面積比例併入計算。」

15-1. 投標人得標

符合規定之優先購買人未於決標後10日內預繳相當於保證金之價款，並檢附身分證明等相關文件，以書面向標售機關為承買之意思表示者，視為放棄優先購買權，由有效投標單之投標總金額最高者為得標人。

15-2. 優先購買權人承買

如上開第15點。

16. 通知繳款

標售辦法第12條：「(第1項)決標後十日內無人主張優先購買權時，直轄市或縣(市)主管機關應即通知得標人自接到通知日起三十日內，一

次繳清價款或依直轄市或縣（市）主管機關規定申辦貸款，繳納標價；得標者之保證金逕以抵充價款。（第 2 項）得標人有下列情形之一者，視為不接受決標，直轄市或縣（市）主管機關除得不予發還保證金外，並通知次得標人於接到通知三十日內，按最高標價及前項規定辦理繳清（納）價款。但因不可歸責於得標人之事由，經該管機關准予展延期限者，不在此限：一、逾期未繳清（納）價款。二、依投標單所填投標人地址寄送通知書無法送達。（第 3 項）得標人或次得標人均未依前二項規定期限繳清（納）價款，直轄市或縣（市）主管機關得通知次高標價之投標人為得標人，並規定一定期限內繳清（納）價款。（第 4 項）第 1 項及第 2 項規定，於優先購買權人準用之。」

17. 受理貸款方式繳納

標售辦法第 13 條：「（第 1 項）得標人以標得之土地向金融機構辦理抵押貸款以繳納標價者，其申請貸款、繳款方式及繳納期限，應依直轄市或縣（市）主管機關規定之程序辦理。「（第 2 項）前項規定，於優先購買權人準用之。」

17-1. 銀行核准貸款

得標人申請抵押貸款繳納標價者，核貸銀行須依規定辦妥登記後，按直轄市、縣（市）主管機關規定繳款日期，將金額撥至其指定帳戶；銀行核貸金額若不足繳納價款者，得標人仍需依繳款期限繳足差價。

18. 繳清土地（建物）價款

18-1. 不發還保證金

標售辦法第 12 條第 2 項：「得標人有下列情形之一者，視為不接受決標，直轄市或縣（市）主管機關除得不予發還保證金外，並通知次得標人於接到通知三十日內，按最高標價及前項規定辦理繳清（納）價款。但因不可歸責於得標人之事由，經該管機關准予展延期限者，不在此限：一、逾期未繳清（納）價款。二、依投標單所填投標人地址寄送通知書無法送達。」

標售辦法第 12 條第 4 項：「第 1 項及第 2 項規定，於優先購買權人準用之。」

18-2. 發還保證金

標售辦法第 2 條：「直轄市或縣（市）主管機關代為標售本條例第 51 條第 1 項所定土地之程序如下：…六、通知得標人或優先購買權人繳交價款並發還未得標人繳交之保證金。」

19. 核發產權移轉證明書及點交

標售辦法第 14 條：「直轄市或縣（市）主管機關應於得標人繳清全部價款後十五日內辦理書面點交，並於點交紀錄其他事項欄記載依現狀書面點交完竣字樣。」

標售辦法第 15 條第 1 項：「標售之土地，得標人依標售條件繳清價款，或依第 13 條向金融機構申請貸款，完成核貸程序後，由直轄市或縣（市）主管機關發給產權移轉證明書，並囑託登記機關辦理塗銷標售註記。」

產權移轉證明書參考範例如后範例 9；點交紀錄表參考範例如后範例 10。

20. 受理申請登記

標售辦法第 15 條第 2 項：「得標人得持前項產權移轉證明書，單獨向登記機關申請權利移轉登記，並由登記機關辦理地籍異動，原權利書狀於登記完畢時公告註銷。」

標售辦法第 15 條第 3 項：「依前項辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，應於招標文件中敘明由得標人負擔。」

範例 1

勘測紀錄參考範例

○○縣(市)政府代為標售祭祀公業土地勘測紀錄表

頁次：第□頁/共□頁

一、勘測土地/建物標的					
鄉鎮市區	段/小段	地/建號	面積 (平方公尺)	使用分區/ 使用地類別	備註
二、勘測土地/建物位置略圖如附件 1					
三、勘測時間	○○○年○○月○○日○午○○時○○分				
四、勘測單位及人員	○○鄉(鎮、市、區)公所：_____ ○○地政事務所：_____ ○○政府○○局(處)：_____				
五、土地/建物使用情形	(一) 本標的是否為公共設施使用： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 (二) 使用情形：(請依實際情形勾選並描述) 1. 有無地上物 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(<input type="checkbox"/> 1. 建築改良物 構造： <input type="checkbox"/> 磚造 <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造 <input type="checkbox"/> 其他_____ <input type="checkbox"/> 2. 農作改良物 種類：_____ <input type="checkbox"/> 3. 其他工作物：_____) 2. 使用關係 (<input type="checkbox"/> 1. 占用 <input type="checkbox"/> 2. 租用 <input type="checkbox"/> 3. 其他：_____) 3. 其他： (三) 現況照片如后附圖 2				
六、勘查結論	<input type="checkbox"/> 不符標售規定(原因：_____) <input type="checkbox"/> 符合標售規定				

承辦人員：

課(科)長：

【由直轄市、縣(市)政府視其授權情形自行決定層級】

后附圖 1：勘測土地/建物位置略圖

后附圖 2：現況照片

範例 2

標售公告參考範例

○○縣（市）政府公告

發文日期：

發文字號：

主旨：公告本府代為標售○○○年度第○○批祭祀公業未能釐清權屬土地及建物。

依據：祭祀公業條例（以下簡稱本條例）第 53 條第 1 項、祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法（以下簡稱標售辦法）第 4 條第 6 款。

公告事項：

- 一、本批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后清冊。
- 二、公告起迄日期：自民國○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日止共 3 個月。
- 三、受理投標期間：自民國○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日○○午○○時開啟信箱時止。
- 四、開標時間及地點：於民國○○○年○○月○○日○○午○○時○○分準時假○○○○○○○○開標，惟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，則順延至恢復上班第○個○○午○時同地點開標，且不另行公告。
- 五、得參加投標之對象：
 - （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 條及相關法規之限制。
 - （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所研究機構經取得許可者。
- 六、有意投標者，請至本府○○局（處）網站（網址：<http://○○○.○○.○○>）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○○局（處）（地址：○○市○○

區○○路○段○○○號)領取，或繕附收件人信封書明詳細地址且貼足回郵郵票函索(請自行考量郵寄作業時間，如因函索寄送致延誤投標者，概不負責)；並請依投標須知規定填寫，郵遞投標。

- 七、有關標售土地及建物之最新土地使用管制情形及地籍資料，請投標人或主張優先購買權人，自行向都市計畫、地政等相關機關查詢。
- 八、已達標售底價且標價最高者為得標人；價額相同時，以抽籤決定得標人及次得標人；惟決標後 10 日內，若有依規定行使優先購買權者，自得由其主張之。
- 九、本公告依本條例第 53 條規定代替對優先購買權人之通知，決標後之決標金額將揭示於本府公告(佈)欄及網站 10 日，符合規定之優先購買人未於決標後 10 日內以書面向本府提出承買意思表示及繳納相當於保證金之價款者，視為放棄優先購買權。
- 十、相關權利人對標售之土地及建物有需依本標售辦法第 19 條規定申請暫緩標售者，應於民國○○○年○○月○○日前檢具理由及證明文件以書面向本府提出，逾期不予受理。
- 十一、標售之土地及建物一律按現狀辦理標售，其地上、地下之實際情形及一切應辦手續，概由得標人自理，本府不負任何瑕疵擔保責任。
- 十二、其他事項詳見投標須知。
- 十三、本公告刊登事項如有錯誤，以本府公告(佈)欄公告者為準。
- 十四、本標售案相關資料請至本府○○局(處)網站(網址：<http://○○○.○○.○○>)查詢。

範例 3

標售公告清冊參考範例

○○縣(市)政府代為標售○○○年度第○○批祭祀公業未能釐清權屬土地及建物清冊

公告標售文號：

頁次：第□頁/共□頁

標號	土地 / 建物 標示					權利範圍	原登記名義人	他項權利情形		標售底價(元)	標售總底價(元)	保證金(元)	備註
	鄉鎮市區	段/小段	地/建號	面積(平方公尺)	使用分區/使用地類別			他項權利姓名或名稱	權利種類				
000 00- 01												1. 建物門牌 2. 耕地 375 租約 3. 土地/建物現況及使用情形	
000 00- 02													

範例 4

投標須知參考範例

○○縣(市)政府代為標售○○○年度第○○批祭祀公業未能釐清權屬土地及建物投標須知

一、本批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、標售標的由投標人自行前往現場查勘；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、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。

三、受理投標期間及開標時間

(一) 受理投標期間：自民國○○○年○○月○○日起至標售公告所定開啟信箱時止。

(二) 開標時間：於民國○○○年○○月○○日○午○○時○○分準時假○○○○○○○○開標，惟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，則順延至恢復上班第○個○午○時同地點開標，且不另行公告。

四、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所研究機構經取得許可者。

五、投標書件：

有意投標者，請至本府○○局(處)網站(網址：<http://○○○.○○.○○>)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○○局(處)(地址：○○市○○區○○路○○段○○○號)領取，或繕附收件人信封書明詳細地址且貼足回郵郵票

函索(請自行考量郵寄時間，如因函索寄送致延誤投標者，概不負責)。

六、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、漁會信用部或臺灣郵政股份有限公司之劃線支票(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，或臺灣郵政股份有限公司之匯票繳納。票據受款人為「○○縣(市)政府」，若受款人非「○○縣(市)政府」者，應經所載受款人背書。

七、投標方式與手續：

(一) 以郵遞投標為限。

(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○○郵局第○○-○○○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)。
2. 自然人應註明國民身分證統一編號、姓名、住址、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、法人登記證字號或公司統一編號、代表人姓名、地址及電話號碼，並加蓋法人及代表人印章及檢附身分證明文件影本。
4. 投標人如為未成年人、受輔助宣告或受監護宣告之人者，應依民法相關規定辦理，並另行檢附法定代理人或輔助人之身分證明文件。
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。

八、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。

九、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。

十、開標決標：

- (一) 開標：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。
- (二) 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. 保證金金額不足或其票據不符本須知規定者。
 5. 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。
 6. 投標單之格式與標售機關規定之格式不符者。
 7. 投標金額未以中文大寫書寫、或經塗改挖補、或未達標售土地及建物總底價者。
 8. 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。
 9. 投標單之投標人姓名、統一編號缺漏或與所附文件不符。
 10. 投標信封所填標號與投標單所填標號不符、未填標號、或標號塗改挖補者。
 11. 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。

12. 其他事項經監標人認為於法不合者。

(三) 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，投標人未記明各筆土地、建物投標金額或其記載各筆投標金額之合計數與其記載之總投標金額不符者，以其所載之總投標金額為準；又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，投標人對各筆土地及建物之投標金額，均應達標售底價，如投標人之總投標金額高於其他投標人，且達於標售總底價，但部分土地或建物之投標金額未達標售底價，而不自行調整者，由本府按總投標金額及標售底價價額比例調整之。

十一、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已依本須知第 16 點第 2 款規定，於期限內提起訴訟，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. 得標人申請抵押貸款繳納價款，未依本須知第 12 點規定繳清（納）價款者。

一二、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 13 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，由標售機關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。

一三、申辦貸款：

得標人如需以標得之土地或建物向金融機構（以下簡稱貸款銀行）辦理抵押貸款繳納標價者，應於接獲得標通知之次日（如逢星期六、日或國定假日順延至次日）起○日內，應依下列程序辦理：（以下貸款程序由各縣市政府訂之）。

一四、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標售，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，本府不負任何瑕疵擔保責任。

（二）得標人於繳清全部價款（申請核貸者依本須知第十三點辦理）15 日內，由本府標售機關發給產權移轉證明書並書面點交予得標人，其於取得該證明書之次日起 30 日內，須依土地法第 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；其需費用(如登記規費或逾期申請登記衍生之登記罰鍰等)概由得標人負擔。

（三）標售土地及建物，除其應繳納之土地增值稅，及產權移轉證明書填發日當月(含當月)前應繳納之地價稅與房屋稅，由本府自標售價金代為扣繳外，其餘稅費(如契稅、工程受益費、重劃工程費用、差額地價、產權移轉證明書填發日次月起之地價稅及房屋稅等)，概由得標人負擔。

一五、土地面積增減找補原則：

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，向登記機關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；申請複丈相關費用由得標人自負。

一六、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）欄及網站 10 日，符合規定之優先購買人應於決標後 10 日內預繳相當於保證金之價款，並檢附身分證明等相關文件，以書面向本府申請承買。
- (二) 前款檢附之文件如經本府審查應予補正者，其申請人應於接到本府通知之日起 10 日內補正；又依該文件本府仍無法認定時，應通知其限期循司法途徑處理。
- (三) 有下列情形時，視為放棄優先購買權：
 1. 未依第一款規定於期限內以書面申請者。
 2. 未依第二款規定於期限內補正或完全補正者。
 3. 未依第二款規定於期限內循司法途徑處理者。
- (四) 優先購買權人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價款，或依本須知第十三點規定申辦貸款，繳納標價；如有本須知第十一點第二款規定情形者，已繳納之價款不予發還。

一七、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。

一八、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。

十九、本投標須知未列事項，悉依「祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法」相關規定辦理。

範例 5

投標單參考範例

○○縣(市)政府代為標售祭祀公業未能釐清權屬土地及建物投標單

標		號 第○○○○○○-○○標				
投標人 (法人請填法人名稱及代表人姓名)	(1) 姓名		(2) 簽章 (法人請蓋法人及代表人印章)		(3) 出生 年月日	年 月 日
	(4) 身分證 統一編號 (法人登記字號)		(5) 聯絡電話 及住址	電話： 住址：		
代理人 (無代理人免填)	(6) 姓名		(7) 簽章		(8) 出生 年月日	年 月 日
	(9) 身分證 統一編號		(10) 聯絡 電話及住址	電話： 住址：		
(11) 指定或共同送 達代收人			(12) 共同投 標者各人應 有部分			
(13) 標號標的				(14) 各標的投標金額		
土地	○○縣○○鄉鎮市○○區○○○○段○○小段○○地號			新台幣：○仟○佰○拾○萬 ○仟○佰○拾○元整		
	○○縣○○鄉鎮市○○區○○○○段○○小段○○地號			新台幣：○仟○佰○拾○萬 ○仟○佰○拾○元整		
建物	○○縣○○鄉鎮市○○區○○○○段○○小段○○建號			新台幣：○仟○佰○拾○萬 ○仟○佰○拾○元整		
(15) 總投標 金額	新台幣：○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整 (投標金額請以中文：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫，如有塗改請認章)					
(16) 承諾 事項	本人願出上開金額承購上列標的物，一切悉願依照標售公告及投標須知辦理。如有代理人，則同意委託代理人辦理前揭土地(建物)標購及繳款、領證、退款、領回保證金支票等一切事宜。					
(17) 附件	附保證金新台幣：○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整之票據乙紙 發票人： 票號：					
(18) 領回保證 金票據簽章						領回日期：○○○年○○月○○日

備註：一、共同投標人如無法於標單內填載時，應另附共同投標人名冊，並詳列(1)(2)(3)(4)(5)各欄身分資料，加蓋印章，並註明各人應有部分之比例。
二、以上各欄除(11)(12)欄無二人以上共同投標時及(6)(7)(8)(9)(10)無代理人時免填外，均請詳細確實填列，否則以無效標處理。

範例 6

公告專用信封參考範例

郵遞區號：○○○○○

寄件人：○○○

地址：○○市○○區○○路○○段○○○號

電話：(00) 0000-0000

投標標號：○○○○○-○○○號

○○郵局第○○之○○號信箱

註：請依下列順序裝入信封

1. 保證金票據
2. 投標單
3. 身分證明文件影本○份

範例 7

投標審查表範例

○○縣(市)政府代為標售祭祀公業土地及建物投標審查表

標號	○○○○○-○○	投標人	○○○			
審 查 內 容			合格	不合格	備註	
一、投標信封						
1.	投標之掛號函件是否未封口或封口破損					
2.	所填標號是否與投標單所填標號不符、未填標號、或標號塗改挖補者					
3.	是否符合一投標信件內裝一投標單之規定					
二、保證金繳納憑據						
1.	是否檢附保證金票據					
2.	保證金金額是否符合規定					
3.	保證金票據是否符合規定					
4.	票據收款人是否符合規定					
三、投標人資格證明文件						
1.	是否檢附投標人身分證明文件					
2.	身分證明文件是否符合規定					
3.	是否依規定檢附主管機關核准購買之證明文件					
四、投標單						
1.	是否檢附投標單					
2.	投標單是否符合填具一標單一標號規定					
3.	投標單格式是否符合規定					
4.	所填標號及土地建物標示是否符合標售公告所附清冊之標號及土地建物標示					
5.	投標人姓名、印章、統一編號是否填寫缺漏或與所附文件不符					
6.	投標金額以外所填內容是否無法辨識、或塗改未認章、或經認章而無法辨識					
7.	投標金額是否符合以中文大寫(不得使用鉛筆)、或有無塗改挖補情形					
五、其他投標無效情形：						
審查結果	<input type="checkbox"/> 合格		<input type="checkbox"/> 不合格			
審查人員		監標人員		主持人		

備註：由本標號所有投標人之投標案件依投標金額排序，並就總投標金額不低於總標售底價者，依最高標價、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。

範例 8

囑託登記國有土地清冊參考範例

代為標售祭祀公業土地經二次標售未決標囑託登記國有土地清冊

列印日期：□□年□□月□□日

囑託登記日期：□□年□□月□□日

頁次：第□頁/共□頁

編號	土地 / 建物 標示				原 登 記 名 義 人		備註
	鄉鎮 市區	段/小段	地/建號	面積 (平方公尺)	姓名或名稱	權利範圍	
							(建物門牌)

範例 9

產權移轉證明書參考範例

○○縣(市)政府代為標售祭祀公業土地(建物)產權移轉證明書

○○年○○月○○日

○○字○○○○○○○○○○號

查本府代為標售○○○○○○-○○標號之土地及建物，其標示及標售金額如下，業經○○○(統一編號：○○○○○○○○○○)取得並依法繳清價款，爰核發產權移轉證明書收執。

土地標示					標售金額	備註
鄉鎮	段/小段	地號	面積 (平方公尺)	權利範圍		
						(請敘明原登記名義人姓名及權利範圍)

建物標示					標售金額	備註
鄉鎮	段/小段	建號	面積 (平方公尺)	權利範圍		
						(請敘明原登記名義人姓名及權利範圍)

(印信)

代為標售機關：

代表人：□□□□□□ (官章)

領證後請依土地法第 72 條及第 73 條規定於 1 個月內辦理權利移轉登記

範例 10

點交紀錄表參考範例

○○縣(市)政府代為標售祭祀公業土地及建物點交紀錄

一、標售土地(建物)標示：如下表(標號○○○○○○-○○)

土地(建物)標示				
鄉鎮市區	段/小段	地(建)號	面積 (平方公尺)	權利範圍

二、點交日期： 年 月 日

三、點交事項：

(一) 前列土地(建物)：共 筆

(二) 產權移轉證明書：○○○年○○月○○日○○字○○○○○○○○○○號

共 份

四、其他事項：

(一) 保證金及相關繳款 收據計 張

(二) 書面點交完竣

標售機關點交人： (簽章)

得 標 人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

範例 11

○○縣(市)政府

代為標售祭祀公業○○○年度第○○批土地及建物開啟信箱紀錄

一、地點：○○○○郵局

二、信箱號碼：第○○—○○號

三、開啟信箱時間：○○○年○○月○○日○午○○時○○分

四、標封數：共 ○○ 標封

五、出席單位及人員：

監標人：

政風室：

○○局(處)：

範例 12

○○縣(市)政府

代為標售祭祀公業○○○年度第○○批土地及建物開標紀錄

一、時間：○○○年○○月○○日○午○○時○○分

二、地點：本府○○局(處)○○會議室

三、監標單位及人員：

四、出席機關(單位)及人員：

【由標售機關主辦單位視情況邀集有關機關(單位)出席】

五、主持人：○○○

記錄：○○○

六、主持人宣布事項：

(一)開啟信箱時間：

本日○午○○時○○分，派員於○○○○郵局郵政信箱第○○—○○號
郵政信箱開啟信箱。

(二)投(停、緩)標土地(建物)標號：

本批標售土地(建物)計○標，詳如本府○○○年○○月○○日○○○字
第○○○號公告，其中第○標號業經本府於○○○年○○月○○日○○○字
第○○○號公告或現場宣布停止開標。

(三)總標封數：計○○標封。

(四)投標人如有聲明或查詢事項，請於開標前提出，開標後概不予受理。

七、開標結果：第○標號無人投標，其他標號有人投標者，依序開標如下：

(一)第 1 標號：○○縣(市)○○(鄉、鎮、市、區)○○段○○小段○○○○

—○○○○地號土地，計有 3 張投標單：

序號	投標人	投標金額(元)	備註
1	○○○公司	6,300,000	得標
2	○○○	6,100,000	次高價投標

3	○○○公司	6,000,000	(以下投標金額未達最高標價及次高標價，不予審查)
---	-------	-----------	--------------------------

(二)第2標號：○○縣(市)○○(鄉、鎮、市、區)○○段○○小段○○、○○○○-○○○○地號等2筆土地，計有6張投標單：

序號	投標人	投標金額(元)	備註
1	○○○	25,000,000	無效標
2	○○○公司	24,500,000	得標
3	○○○公司	24,500,000	次得標
4	○○○	23,000,000	次高價投標
5	○○○	22,800,000	(以下投標金額未達最高標價及次高標價，不予審查)
6	○○○	21,800,000	

(三)第3標號：…

•
•

八、散會：□午□□時□□分