臺中市市有非公用土地招標設定地上權投標須知

一、本案招標設定地上權標的說明：

(一)招標設定地上權標的之土地標示、面積、使用分區、存續期間、權利金底價及保證金金額，詳如「臺中市市有非公用土地招標設定地上權標示清冊」(附件1)。

(二)投標人應自行至現場勘查。

(三)本基地及建物之興建與使用，應符合建築法、都市計畫法及都市計畫法臺中市施行自治條例等相關規定。

(四)得標人如對土地面積有疑義，應於繳清地上權決標權利金或三成以上決標權利金之次日起5日內，檢附繳款收據影本，向招標機關申請同意鑑界，所需費用由得標人負擔，逾期未申請視為無異議；土地面積經複丈測量後，有增減需辦理更正登記時，以決標權利金金額按原招標面積計算土地地上權權利金單價及更正後應繳權利金，無息多退少補，得標人不能異議且不得以面積不符請求廢標或要求補償。經辦竣地上權設定登記後，土地面積再有增減者，一律不退補地上權權利金，得標人不得異議。

(五)本案標的如有地上物，日後由地上權人負責清（拆）除。如為已登記建物，拆除後應辦理消滅登記。相關費用均由地上權人自行負擔。

(六)本案標的標脫後，如因法令變更其用途或影響其效用者，得標人得請求終止契約，但不得要求任何補償。

(七)得標人不得以本案標的申請容積移出。

(八)得標人得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「臺中市樹木保護自治條例」或「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」等相關規定申請本案標的為容積移轉之接受基地，並取得移入之容積。

(九)得標人應自「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」（附件2）簽訂日起3年內依建築法規定就得標之標的取得建造執照並開工。

二、公告及開標日期：

本案招標設定地上權標的，已於公告日在招標機關網站、公告欄公告，並訂於**115年12月15日(星期二)上午10時整**於臺中市政府臺灣大道市政大樓惠中樓7樓7-2會議室當眾開標。當天如因突發事故停止上班，則順延至恢復上班第1日之上午10時整於同地點開標。

前項開標地點如有異動時，將於開標當日於原指定開標地點公告。

三、投標人資格：

(一)凡法律許可在中華民國領域內取得土地權利之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國人民，均得為投標人，但不得由2人（含）以上共同投標。

(二)外國公司參加投標，應受土地法第17條至第20條之限制。並應依中華民國法令經主管機關認許及核准在臺灣設立登記分公司。

(三)大陸地區法人、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、「大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法」、「大陸地區人民來臺投資許可辦法」、「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」等相關法令之規範（「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營）。

四、投標應備文件說明：

(一)投標單（附件3）：

1、請依投標單格式填寫投標之標號、土地標示及權利金投標金額。權利金投標金額以中文大寫書寫，且不得低於招標底價。

2、填妥投標人姓名、身分證統一編號、地址、電話號碼及其代理收件人之姓名及地址，並由投標人簽名或蓋印投標人印章。法人應註明法人名稱、地址、法人統一編號、法定代理人姓名及其身分證統一編號、地址，並蓋印投標人及其法定代理人印章。外國法人應加填在臺灣地區之送達代收人。

3、一標封限投一標，否則為無效標。

(二)保證金票據。

(三)公職人員及關係人身分關係揭露表（附件4）：投標人就本招標案，係屬公職人員利益衝突迴避法第2條或第3條所稱公職人員或其關係人者，請填附「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」，如未揭露者，依同法第18條第3項處罰。

五、本案招標設定地上權標的之得標人應為「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」之乙方，且應登記為得標標的之地上權人。

六、權利金、地租、地上權之存續期間及營建賸餘土石方賣售單價：

(一)權利金：詳如「臺中市市有非公用土地招標設定地上權標示清冊」所示，經公開競標後以實際得標金額計收，並應依本須知及臺中市市有非

公用土地設定地上權契約書第4條約定之給付方式繳交。

(二)地租：給付數額及方式依臺中市市有非公用土地設定地上權契約書第5條之約定繳交。

(三)地上權之存續期間：詳如「臺中市市有非公用土地招標設定地上權標示清冊」所示，期間屆滿不得申請延長。

(四)營建賸餘土石方應依「臺中市營建賸餘土石方管理自治條例」及「臺中市建築工程賸餘土石方申報作業辦法」等規定辦理，並於完成備查之次日起30日內，按實際產出餘土數量依「臺中市市有非公用土地招標設定地上權土地營建賸餘土石方單價清冊」（附件5）所列單價計算賣售所得繳予招標機關。

七、投標人應繳保證金及繳交方式：

(一)保證金：各標應繳保證金金額，詳如「臺中市市有非公用土地招標設定地上權標示清冊」保證金欄位所示金額。

(二)繳交方式：

1、限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局為發票人及付款人，且受款人欄位應為「招標機關」之劃線支票或保付支票，或郵政匯票繳納。

2、保證金票據之受款人非「招標機關」者，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓。

八、投標方式一律採取「通訊投標」，投標人應將填妥之投標單，於用印或簽名後，連同應繳保證金之票據妥予密封，並以掛號函件於開啟信箱前寄達「臺中何厝郵局第29號信箱」。開啟信箱時間：115年12月15日(星期二)上午9時30分，逾期寄達者，不予受理，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。投標人一經投標如期寄達後，不得撤標。

九、投標人可於開標當時到場參觀。

十、開標決標：

(一)由招標機關派員會同監標人於開標時間前30分鐘至郵局領回投標信件，於開標時當眾點明拆封，並就各標號最高標價及次高標價者進行審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查。

(二)開標進行中，如投標人與招標機關或投標人間發生爭議時，由主持人裁決後宣布之，投標人不得異議。

(三)本案如因故停止招標一部或全部土地時，由主持人於開標時當場宣布，投標人不得異議。

(四)有下列情形之一者，投標無效：

1、未按本須知第4點規定提出投標單及保證金票據。

2、保證金金額不足或其票據不符本須知第7點規定。

3、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於招標底價、或未以中文大寫。

4、投標單所填標的物、姓名或名稱，經認定無法辨識。

5、投標單之格式與招標機關公告之格式不符。

6、投標人資格不符規定。

(五)決標：

以有效投標單之投標金額最高標價者為得標人，次高標價者為次得標人。

如最高標價有2標以上相同時，由各該最高標者當場填寫比價單並予密封後再比價一次，以出價最高且超出原投標價者為得標人，未到場者，視同放棄比價，由其餘到場之最高標者比價，如僅一人到場，由到場者依最高標價得標，如皆未到場時，當場由主持人抽籤決定之，其餘者依序列為次高標。經比價1次最高標價仍有2標以上時應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人。次高標價有2標以上相同時，比照辦理。

十一、保證金票據之處理：

(一)得標人繳交之保證金除有本須知第12點第2項被沒收之情形外，將自動轉為權利金之一部分。

(二)未得標人除有本須知第12點第2項其所繳之保證金被沒收之情形外，得於宣布開標結束後當場或其後，由投標人親自或由其被授權人（需出具被授權人身分證明文件及「授權書」（附件6），憑與投標單上相符之印章或被授權人親自簽名，無息領回。開標之次日起7日內未領回者，由招標機關逕依投標單所填投標人或代理人住址寄回保證金票據，投標人不得異議。

十二、投標人應於得標之次日起50日內，持招標機關繳款書至指定經收銀行或以匯款方式一次繳清決標權利金。如有財務規劃或融資需求，得依本須知第13點規定辦理抵押貸款，或依本須知第14點規定採分期付款方式繳交。如因故延後開標，上述應繳價金期限亦隨延後開標日數順延之。繳交截止日如為例假日或因突發事故停止上班，則順延至恢復上班第1日以前繳交。

有下列情形之一者，其得標資格應即喪失，並沒收依本須知第7點第1款

規定應繳納之保證金：

(一)得標人放棄得標。

(二)逾期不繳或未繳清權利金。

(三)依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

(四)得標人未於約定期間內簽訂臺中市市有非公用土地設定地上權契約書。

(五)以偽造或變造之文件投標。

(六)投標人借用或冒用他人名義或證件投標。

(七)投標人其他嚴重違反本須知之情形。

得標人未依第1項規定期限繳交權利金者，由招標機關通知次得標人按原最高價得標人之得標價取得得標權。

前項之次得標人應於通知送達之次日起10日內，先繳相當於保證金之價款，以示願意取得得標權，餘款於該通知送達之次日起50日內一次繳清。但申請以抵押貸款繳交權利金者，依本須知第13點規定辦理（包括應於通知送達之次日起10日內先行繳納三成以上決標權利金）。逾期未繳清，視為放棄得標權，並沒收保證金。

十三、得標人得按下列規定，以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款繳交權利金：

(一)得標（通知送達）之次日起10日內繳納三成以上決標權利金（原繳一成保證金可予充抵）及向招標機關提出「設定地上權土地辦理抵押貸款申請書」（附件7），並應於繳清三成以上決標權利金之次日起10日內簽訂「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」。

(二)招標機關依得標人之申請審核同意後，即將本須知及相關附件，連同金融機構應承諾履行事項之「金融機構貸款承諾書」(附件8）函送得標人洽貸之金融機構辦理。得標人應洽請金融機構於得標之次日起35日內，將核准貸款與否之結果，通知招標機關及得標人。核准貸款者，金融機構應同時將已用印辦理抵押權設定登記之相關文件及金融機構貸款承諾書，送交招標機關辦理登記事宜，並於收悉抵押權他項權利證明書等文件之次日起3日內，將貸款金額撥繳招標機關之市庫專戶。貸款撥入招標機關市庫專戶日期已逾原通知繳款期限者，應依貸款利率加計逾期利息給付招標機關。

得標人未依前項規定辦理抵押貸款或不符銀行貸款規定者，仍應於公告

原定繳款期限內繳清權利金。未依限辦理者，由招標機關依前點規定沒收保證金，而得標人繳交之三成以上決標權利金於扣除保證金後無息退還。辦理抵押貸款所需各項費用由得標人負擔。

十四、得標人得按下列規定申請分期計息方式繳交權利金：

(一)得標之次日起30日內先行繳交決標權利金總額30%，並向招標機關申請分期計息方式繳交權利金，經招標機關同意，剩餘之70%權利金得分2期繳付。

(二)得標人應於繳交決標權利金總額30%之次日起10日內與招標機關簽訂「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」，自簽訂契約之次日起1年內繳交決標權利金總額35%、2年內繳交決標權利金總額35%。

(三)得標人未繳清決標權利金餘款部分，以中華郵政2年期定期儲金機動年利率（未達500萬元）計息，並自簽訂分期付款契約之次日起按天數比例計算，併同當期權利金繳納。

十五、得標人於繳清決標權利金之次日起10日內應會同招標機關簽訂「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」及申辦設定地上權登記等手續。但得標人申請以抵押貸款或分期付款繳納者，應依本須知第13點及第14點規定辦理。

辦理地上權設定登記所需各項費用由得標人負擔。

十六、得標人應於簽訂「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」之次日起20日內，檢送投資計畫書1份予招標機關。投資計畫內容應至少包含預估投資興建量體（總建坪）、投資金額、建築物興建成本、資金來源去路、創造就業人數及地上權人基本資料等。投資計畫內容異動時，應報招標機關備查。

十七、招標機關應按「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」之約定方式，將土地點交予得標人。

十八、招標公告及所有招標之相關文件，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、本須知如有印刷錯誤或字跡不清時，應以招標機關網站公告為準。

二十、本須知於決標後簽訂「臺中市市有非公用土地設定地上權契約」時，作為契約之一部分。

二十一、投標人保證於投標前應詳閱本須知及其附件，並至現場瞭解用地特性及狀況。其備標所需費用，悉由投標人自行負擔，於運用本案標的時遭遇困難或估計成本錯誤，均由投標人自行負責。

投標人依本須知第8點遞送投標函件後，即視為已詳閱並確實瞭解本須知全部文件及相關規定內容，並同意遵守，對其應承擔之風險及義務均已瞭解並完整評估，投標、開標或得標後不得以任何理由提出抗辯。

二十二、本須知如有未盡事宜，悉依「臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點」及「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」辦理。

註：本案招標設定地上權標的資料刊登網址 http://www.finance.taichung.gov.tw/