

臺灣土地銀行招標設定地上權投標須知

一、公告招標設定地上權說明：

(一) 本案地上權標的之土地標示、面積、設定權利範圍、都市計畫使用分區、地上權年限、地租、地上權權利金(以下簡稱權利金)底價、投標保證金金額、土地公告評估總價及投標人應知悉事項詳附件一：附表。

(二) 地租、地上權之存續期間：

1. 地租：每年應依下列規定加總計算，給付方法依「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」(詳附件二)第四條之約定繳交：

(1) 固定地租：每年按地上權標的土地簽訂契約當期申報地價總價百分之4.5計收，申報地價調整時不隨之調整。

(2) 浮動地租：每年按地上權標的土地當期申報地價總價百分之5.5計收，申報地價調整時，地租應於申報地價調整之日起隨同調整。

2. 地上權之存續期間：20年，地上權人得於期間屆滿前2年往前起算3年內申請延長存續期間並應依「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」第二條之約定辦理。

(三) 地上權標的招標時之土地面積，以本案公告之日土地登記簿謄本所記載之面積為準，「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」生效之日前面積如有變動，得標人應依下列方式計算並繳納權利金：

得標人應繳納之權利金 = 地上權標的權利金得標總價 X
「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」生效之日地上權
標的土地面積 / 本標案公告之日地上權標的土地面積
權利金於「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」生效之日前
倘已繳付者，應依上述方式計算退、補；「臺灣土地銀行土地
設定地上權契約書」生效後，如遇地上權標的面積異動情事，
應按「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」第一條約定辦理。

(四) 地上權標的得否建築使用，應由投標人自行依都市計畫、建築法規評估。

(五) 地上權標的上如有本行既有建物，日後由地上權人代為拆除，其為已登記建物者，拆除後應向地政機關辦理建物消滅登記並向稅捐機關申請註銷稅籍，費用均由地上權人自行負擔。

(六) 得標人應自「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」生效之日起3年內依建築法規定就得標之標的取得建造執照並開工。但須經都市設計審議、與毗鄰畸零地協議調整地形或合併使用、申請現有巷道廢止或改道或其他歸因於政府機關之措施、處分等非可歸責於得標人之情事且經本行認可者，得再延長2年。

- (七) 得標人不得以地上權標的申請容積移出。但得申請以地上權標的作為容積移轉接受基地。

二、投標資格：

- (一) 凡法令上許可在中華民國領土內取得不動產之法人及自然人，均可參加投標，惟不得由2人(含)以上共同投標。
- (二) 外國人參加投標，應受土地法第十七條至第二十條之限制。
- (三) 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」第六十九條、「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。

三、投標文件：

自本標案公告之日起至開標前一日止，週一至週五每日上午9時至下午5時向本行南投分行管理課（地址：南投縣南投市中山街202號2樓）洽索投標文件。

四、投標保證金：

- (一) 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、農會或漁會為發票人及付款人，且受款人欄位為「臺灣土地銀行股份有限公司」之即期劃線支票繳納。
- (二) 決標後，得標人所繳之投標保證金自動轉為權利金之一部分。

五、投標單之填寫與投標方式：

- (一) 投標單應以原子筆或鋼筆逐項填寫清楚，投標金額應以中文大寫書寫，並不得低於權利金底價。
- (二) 投標單應填妥投標人姓名、官方身分證明文件號碼、住址、電話號碼及簽章；法人應填明法人名稱及負責人姓名、統一編號、住址、電話號碼及簽章。投標人住址非位於臺灣、金門或馬祖地區者，應於投標單上加填在臺灣、金門或馬祖地區之送達代收人姓名、住址及連絡電話。
- (三) 投標人應將填妥之「投標單」連同應繳「投標保證金票據」置於投標信封內，並將投標信封妥予密封，以掛號、雙掛號或快捷等信件於本行開啟信箱時間（民國(以下同)114年6月25日下午1時30分整）前寄達「南投郵政第12號信箱」，逾開啟信箱時間寄達者無效，投標信封原件退還。投標信件於本行開啟信箱時間內寄達指定之郵政信箱後，不得撤回；得標後僅得以得標人為地上權之登記名義人。
- (四) 投標人就不同標的物投標者，各標應分別填寫「投標單」，並應分別繳付投標保證金，不得併填一張標單，並應一標一信封分別投寄，否則以無效標處理。

(五) 投標單應檢附個人身分證明文件影本或公司執照或其他政府機關核發登記或設立之合法證明文件影本，簽約時應將相關證明文件正本送交本行核對，如影本與正本不符或無法提出正本者，除所投之標為無效外，投標保證金不予退還，並取消其得標權，另行辦理招標。

(六) 「投標單」詳附件三。

六、開標日期及地點：

(一) 訂於114年6月25日下午2時30分在本行南投分行會議室（地址：南投縣南投市中山街202號3樓）當眾開標，當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至恢復上班之第3個本行工作日（以下簡稱工作日）下午2時30分開標。

(二) 本案公告後開標前，如有特殊原因時，本行得宣布停止開標，除投標人經確認為「資恐防制法」指定制裁之個人、法人或團體（以下簡稱資恐法指定制裁對象），其投標保證金將予以凍結暫不返還外，本行得無息退還投標保證金，投標人不得異議。

(三) 服務電話：(049)222-2143分機202（管理課陳襄理）。

七、現場查勘方式：

本案依現狀招標設定地上權，投標人應於投標前逕至現場查勘，充分認知招標之不動產現狀。地上權標的位置略圖詳附件四。

八、開標與決標：

(一) 開標時由執行單位會同監標人員至郵局於本行開啟信箱時間領回投標信件，於開標地點當眾點明、拆封，以所投之標符合規定，並以投標金額達權利金底價（含平底價）之最高價為得標。但有下列情形之一者，均作無效標論：

1. 投標信封內未檢具「投標單」或「投標保證金票據」者。
2. 投標信封內所附之「投標保證金票據」不合規定或票面金額不足者。
3. 填用非本行發給之投標單及投標信封者，或同一人對同一標的物投寄兩張以上投標單，或同一投標信封內投寄兩標以上或同一標的物由2人(含)以上共同投標者。
4. 投標單不按規定內容填寫或加註附帶條件者，或所填內容錯誤，或模糊不明，或漏填、漏蓋印章或所蓋印章模糊不清無法辨認，或塗改挖補之處未加蓋印章者。
5. 投標信封寄至指定郵政信箱以外處所，或逕送執行單位或持送開標場所者。
6. 投標信件未於本行開啟信箱時間前寄達者。
7. 投標信封未封口或封口破損，足以影響開標決標者。
8. 所投標價低於權利金底價者。

(二) 除前項所列情形外，其他經監標人認為依法不合者，亦作無效標論。

- (三) 最高標價，如有兩標以上金額相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。
- (四) 具有下列情事之一者，投標人之投標保證金不發還，予以沒收：
 - 1. 投標人以偽造或變造之文件投標。
 - 2. 投標人借用或冒用他人名義或證件投標。
 - 3. 其他投標人嚴重違反本投標須知之情形。
- (五) 無效標或未得標人除有前項投標保證金被沒收或經確認為資恐法指定制裁對象之投標保證金將予以凍結暫不返還之情形外，於開標當日或翌日由投標人親自或由其被授權人(須出具被授權人身分證明文件及附件五之「授權書」)憑投標單相同之簽章無息領回投標保證金，否則由本行按公文處理程序發還。
- (六) 得標人如屬銀行法第七十五條第四項規定之交易對象者，應俟本行依法提報董事會核議通過後，本案決標始生效力；董事會核議未通過者，本案自始未決標，除得標人經確認為資恐法指定制裁對象之投標保證金將予以凍結暫不返還外，本行得無息退還投標保證金，並另行辦理招標。
- (七) 得標人應同意本行得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」等主管機關法令及各業務同業公會規範暨本行有關規定執行確認得標人或關聯人(包括但不限於得標人之高階管理人、實質受益人、信託之委託人、信託之受託人、信託之監察人、信託之受益人及交易有關對象，以下同)是否為資恐法指定制裁對象，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體(以下簡稱其他制裁對象)，得標人或關聯人並應即時提供資料供本行確認，得標人或關聯人如不配合，或經確認為資恐法指定制裁對象或其他制裁對象者，本案自始無效，對於資恐法指定制裁對象之投標保證金將予以凍結暫不返還，其他制裁對象則無息退還投標保證金，本行另行辦理招標。
- (八) 得標人應為「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」之乙方與本行簽訂「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」，且應登記為得標標的之地上權人。

九、權利金繳付期限與方式：

得標人應以下列之一方式繳清權利金：

- 1. 於收到本行繳款通知之次日起50日內向本行繳清權利金(繳付金額為得標總價扣除投標保證金已抵繳部分權利金後之餘額)。
- 2. 得標人得依下列方式向本行申請以金融機構之抵押貸款繳交權利金：
 - (1) 得標人於收到本行繳款通知之次日起5工作日內檢送已鈐印之「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」、已填寫完成之公職人員利益衝突迴避聲明書(附件六)及客戶聲明書(附件七或附件七之一)予本行時，應同時填具申請書向本行申請以金融機

構之抵押貸款繳交權利金（申請書詳附件八），並以自備款繳納得標總價3成以上之權利金（原繳付之投標保證金予以計入充抵）予本行。本行於前述申請審核通過後，通知得標人限期辦理「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」公證事宜。

- (2) 得標人應洽請金融機構於「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」公證完竣次日起20日內，將核貸與否之結果通知本行招標單位及得標人。核准貸款且核貸之金額不低於得標總價扣除上開得標人繳納之自備款者，得標人應洽請金融機構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（詳附件九，如金融機構為本行時免提供）送交本行招標單位。本行招標單位於收受前述文件之日起10日內會同得標人辦理地上權、抵押權設定登記及預告登記事宜，得標人並應洽請金融機構於收悉抵押權設定契約書暨他項權利證明書（含地上權他項權利證明書影本）及登記謄本等文件之次日起3日內，將核貸金額撥付本行招標單位。金融機構未於3日內撥付本行招標單位者，視為未核貸。倘經本行依土地設定地上權契約書約定終止契約，得標人應依約辦理地上權塗銷登記等事宜，如有遲延應計付懲罰性違約金，並負相關損害賠償責任。
- (3) 得標人未依本款規定辦理抵押貸款、申貸之金融機構未核貸或核貸金額低於得標總價扣除得標人繳納自備款後之金額者，得標人仍應依第1款繳款期限（即收到本行繳款通知之次日起50日內，惟自本行收到得標人檢送已鈐印之「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」至該契約書辦竣公證所經歷之期間予以扣除不計）繳清權利金。未依限辦理者，本行將依第十一條規定沒收投標保證金。除得標人經確認為資恐法指定制裁對象，其所繳納投標保證金、權利金等款項將予以凍結暫不返還外，得標人繳納之權利金自備款於扣除投標保證金後無息退還。
- (4) 得標人申貸之金融機構核貸金額低於得標總價扣除得標人繳納自備款後之金額者，於得標人另以增加自備款繳納補足核貸不足之差額後，有關金融機構文件提交、地上權、抵押權設定登記及預告登記暨核貸金額撥付等相關事宜，準用第(2)目規定辦理。
- (5) 辦理抵押貸款所需各項費用由得標人負擔。

十、地上權設定登記及預告登記：

- (一) 得標人除依前條第2款規定申請辦理抵押貸款之情形外，得標人應於繳清地上權權利金後5工作日內與本行簽訂「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」、填寫公職人員利益衝突迴避聲明書及客戶聲明書並依本行通知期限辦理公證事宜，嗣依該契

約書第六條第一項約定，會同本行申辦地上權設定登記及預告登記等手續。得標人有依前條第2款規定申請，惟金融機構未核貸或核貸金額低於得標總價扣除得標人繳納自備款後之金額者，於依同款第(3)目規定繳清權利金後，地上權登記及預告登記等手續，悉依前述契約書第六條第一項辦理。

(二) 辦理地上權設定登記及預告登記所需各項費用由得標人負擔。

十一、得標資格喪失：

得標人有下列情形之一者，其得標資格應即喪失，並沒收已繳納之投標保證金，本招標案另行辦理：

1. 得標人資格不符本投標須知第二條投標資格之規定。
2. 得標人以偽造或變造之文件投標。
3. 得標人借用或冒用他人名義或證件投標。
4. 放棄得標。
5. 依投標單所填投標人或送達代收人住址，寄送之通知書無法送達或被拒收。
6. 逾期不繳權利金、逾期未繳清權利金或所繳交之權利金支票遭退票者。
7. 得標人未於規定期間內簽訂「臺灣土地銀行土地地上權設定契約書」。
8. 得標人未於本行通知期間內配合辦理「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」公證事宜。
9. 其他得標人嚴重違反本投標須知之情形。

十二、點交方式：

得標人與本行應於「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」生效並繳清權利金後，依據該契約書第十一條約定方式，辦理土地點交。

十三、本投標須知及招標公告於決標後簽訂「臺灣土地銀行土地設定地上權契約書」時起，作為該契約書之一部分。本投標須知及招標公告未規定事項，悉依該契約書及有關法令規定辦理。

十四、招標公告及所有招標之相關文件，視為要約之引誘，但對於得標人，除另有規定保留外，應視為要約。

十五、刊登之公告，如有錯誤或文字不清，應以本行門首公告為準；本投標須知所規定事項如有疑義，以本行解釋為準。

十六、依據「個人資料保護法」第八條第一項規定之本行應告知義務內容詳「臺灣土地銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容」（詳附件十）。

十七、本投標須知附件：

(一) 附表：地上權標的之土地標示、面積、設定權利範圍、都市計畫使用分區、地上權年限、地租、權利金底價、投標保證金金額、土地公告評估總價及投標人應知悉事項

(二) 臺灣土地銀行土地設定地上權契約書

- (三)投標單
- (四)地上權標的位置略圖
- (五)授權書
- (六)公職人員利益衝突迴避聲明書
- (七)臺灣土地銀行客戶聲明書(法人/團體適用)
- (七之一)臺灣土地銀行客戶聲明書(信託受託人適用)
- (八)設定地上權土地辦理抵押貸款申請書
- (九)金融機構貸款承諾書
- (十)臺灣土地銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容