

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、權利金招標底價及保證金金額，如「臺中市市有非公用土地招標設定地上權標示清冊」（詳附件 1）。
- (二)投標人應自行至現場勘查。
- (三)本案地上權標的得否建築使用，應由投標人依都市計畫法、都市計畫法臺中市施行自治條例、建築法等相關法令規定自行評估。
- (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「繳交三成以上地上權決標權利金」之次日起 5 日內，檢附繳款收據影本，向臺中市政府財政局申請同意鑑界，所需費用由得標人負擔，逾期未申請視為無異議；鑑界後之土地面積如有增減須辦理更正登記時，以決標權利金金額按原招標土地面積計算地上權權利金單價及更正後應繳權利金，無息多退少補，得標人不得異議，且不得以土地面積不符請求廢標或要求補償。逾上述期限申請鑑界，如有土地面積增減者，一律不退補地上權權利金，得標人不得異議。
- (五)本案地上權標的如有地上物，於土地點交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)地上權人得依「都市計畫容積移轉實施辦法」或「古蹟土地容積移轉辦法」等相關規定，申請以本案地上權標的作為容積移轉之接受基地並取得移入之容積。
- (七)地上權人應於原得標人簽訂「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」（詳附件 2）之日起 3 年內，就全部之地上權標的取得建造執照並開工。但須經都市設計審議或環境影響評估者得延長 1 年。
- (八)地上權人於地上權標的興建之地上建物，應符合「臺中市建築物取得綠建築標章實施辦法」等相關法令規定，並於申請綠建築標章時，應同時申請建築能效評估。
- (九)地上權人不得以本案地上權標的申請容積移出。
- (十)於簽訂「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」後，如因法令變更其用途或影響其效用者，地上權人得請求終止契約，但不得要求任何補償。

二、公告及開標日期

- (一)本案招標設定地上權標的，已於公告日在臺中市政府財政局網站及公告欄公

告，並訂於民國 **113 年 11 月 22 日(星期五)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。

(二)前款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

(一)投標單（詳附件 3）

1、投標人應依投標單格式填寫投標之標號、土地標示，並勾選存續期間（分別為 30 年、50 年、70 年，**投標人僅限擇一投標**）及填寫其對應存續期間之權利金投標金額。權利金投標金額應以中文大寫書寫，且不得低於招標底價。

2、中華民國人民投標應填妥投標人姓名、身分證統一編號、出生年月日、地址及電話號碼，如指定收件代理人，應載明其姓名、電話號碼及地址，並應由投標人加蓋印章或簽名。

3、法人投標應填妥法人名稱、法人統一編號、地址及電話號碼，及其代表人之姓名、身分證統一編號及出生年月日，並應由投標人及其代表人加蓋印章或簽名。

4、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（詳附件 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，且應登記為本案招標設定地上權標的之地上權人。

六、權利金、地租、地上權存續期間及營建賸餘土石方賣售所得

(一)權利金

權利金招標底價詳如「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(即決標權利金)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 條約定繳交。

(二)地租

地租之給付數額及期限，依「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」第 5 條約定繳交。

(三)地上權存續期間

地上權存續期間詳如「臺中市市有非公用土地招標設定地上權標示清冊」所示，經公開競標後以實際得標存續期間計算，且存續期間屆滿後不得延長，並依「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」第 2 條約定辦理。

(四)營建賸餘土石方賣售所得

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，依單價每立方公尺新臺幣 200 元計算賣售所得繳予臺中市政府財政局，詳如「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」(詳附件 5)及「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」第 6 條約定。

七、投標人應繳保證金及繳交方式

(一)保證金

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」之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，受款人欄位應為「臺中市政府財政局」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「臺中市政府財政局」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「保證金票據」及「公職人員及關係人身分關係揭露表」(無則免附)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」。開啟信箱時間為民國 113 年 11 月 22 日(星期五)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。投標文件如期寄達後，投標人不得撤標。

九、投標人可於開標當時到場參觀。

十、開標決標

(一)由臺中市政府財政局派員會同監標人於開標時間前 30 分鐘向郵局領取標封回至開標場所，於開標時當眾點明拆封，及逐標公布所有投標人、投標存續期間及其投標金額，並就溢底價率比序最高及次高者進行審查，經審查有投標無效者，則按溢底價率比序高低依序遞補審查。

溢底價率為權利金投標金額扣除對應存續期間招標底價後，除以對應存續期間招標底價之比率。

(二)開標進行中，如投標人與臺中市政府財政局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地上權標的時，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、投標人資格不符規定。

2、未按本須知第 4 條第 1 款及第 2 款規定提出投標單及保證金票據、或未僅擇一存續期間投標。

3、投標單之格式與臺中市政府財政局公告之格式不符。

4、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、或未以中文大寫書寫。

5、投標單所填投標人姓名或名稱、身分證統一編號或法人統一編號經認定無法辨識。

6、保證金金額不足或其票據不符本須知第 7 條規定。

7、一標封內有二標(含)以上投標單。

(五)決標

不同地上權存續期間以各存續期間溢底價率比序最高者為得標人，溢底價率比序次高者為次得標人。如溢底價率比序最高有二標以上者，應重新比序決定得標人。

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 條第 2 款被沒收之情形外，將自動轉為權利金之一部分。
- (二)未得標人繳交之保證金除有本須知第 12 條第 2 款被沒收之情形外，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（應出具被授權人身分證明文件及「授權書」，詳附件 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，由臺中市政府財政局逕依投標單所填投標人或收件代理人住址寄回保證金票據，投標人不得異議。

十二、決標權利金之繳交

- (一)得標人應於得標之次日起 50 日內，持臺中市政府財政局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(即民國 114 年 1 月 13 日為繳款截止日)，或依本須知第 13 條或第 14 條規定申請辦理分期計息或抵押貸款方式繳交。如因故延後開標，上述繳款截止日亦隨延後開標日數順延之。繳款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 日為繳款截止日。
- (二)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 條第 1 款規定應繳交之保證金：
 - 1、得標人放棄得標。
 - 2、得標人未依本須知第 12 條第 1 款、第 13 條第 1 款或第 14 條第 1 款規定，逾期不繳或未繳納應繳之權利金。
 - 3、得標人未依本須知第 13 條第 3 款、第 14 條第 2 款或第 15 條第 1 款規定，未於規定期限內簽訂「臺中市市有非公用土地地上權設定契約書」。
 - 4、投標人資格不符規定。
 - 5、投標人以偽造或變造之文件投標。
 - 6、投標人借用或冒用他人名義或證件投標。
 - 7、臺中市政府財政局依投標單所填投標人或收件代理人住址寄送之通知書

無法送達或被拒收。

8、投標人其他嚴重違反本須知之情形。

- (三)得標人有前款喪失得標資格之情事，由臺中市政府財政局通知次得標人按原得標人之存續期間及溢底價率取得得標權，並限期繳交決標權利金。
- (四)前款之次得標人如願意取得得標權，應於通知送達之次日起 10 日內，先繳交相當於保證金之價款，並應於通知送達之次日起 50 日內一次繳清決標權利金之餘款；逾期未繳清餘款者，視為放棄得標權，並沒收保證金。但次得標人申請以分期計息方式繳交決標權利金者，另依本須知第 13 條規定辦理(包括應於通知送達之次日起 10 日內先行繳交決標權利金總額 30%)；次得標人申請以抵押貸款繳交決標權利金者，另依本須知第 14 條規定辦理(包括應於通知送達之次日起 10 日內先行繳交三成以上之決標權利金、應洽請金融機構於通知送達之次日起 35 日內將核准貸款與否之結果通知臺中市政府財政局、至遲應於通知送達之次日起 50 日內繳清決標權利金)。

十三、得標人得以標得之地上權以分期計息方式繳交決標權利金，並應按下列規定辦理：

- (一)得標人應於得標之次日起 10 日內先行繳交決標權利金總額 30%(原繳一成保證金可予抵充)，並向臺中市政府財政局提出分期計息方式繳交權利金之申請。
- (二)經臺中市政府財政局同意得標人採分期計息方式繳交權利金者，決標權利金餘款部分得分 2 期繳交，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 1 年內繳交決標權利金總額 35%，並於簽訂「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」之次日起 2 年內繳交決標權利金總額 35%。且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「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」之次日起按天數比例計算，併同當期權利金繳納。
- (三)得標人應於繳交決標權利金總額 30%之次日起 10 日內與臺中市政府財政局簽訂「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」。得標人如未依規定期限簽訂「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」，臺中市政府財政局應依本須知第 12 條第 2 款規定沒收保證金，得標人已繳交之權利金於扣除保證金後無息退還。

- (四)地上權人於權利金分期繳納期間，若有以取得之地上權向金融機構辦理抵押貸款繳交權利金餘款之需求，應依「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」第 17 條約定辦理，惟地上權人應併同權利金餘款一併繳付餘款部分之利息(利息計算方式同本條第 2 款)。

十四、得標人得以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款繳交決標權利金，並應按下列規定辦理：

- (一)得標人應於得標之次日起 10 日內先行繳交三成以上之決標權利金（原繳一成保證金可予抵充），並向臺中市政府財政局提出「設定地上權土地辦理抵押貸款申請書」（詳附件 7）。
- (二)得標人之申請經臺中市政府財政局同意後，應於繳交三成以上決標權利金之次日起 10 日內與臺中市政府財政局簽訂「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」，得標人如未依規定期限簽訂「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」，臺中市政府財政局應依本須知第 12 條第 2 款規定沒收保證金，得標人已繳交之權利金於扣除保證金後無息退還。
- (三)得標人之申請經臺中市政府財政局同意後，臺中市政府財政局應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」（詳附件 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，通知臺中市政府財政局及得標人。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」送交臺中市政府財政局辦理登記事宜，並於收悉抵押權他項權利證明書等文件之次日起 3 日內，將決標權利金之餘款撥繳臺中市市庫。
- (四)得標人未依前款規定辦理抵押貸款或不符合金融機構貸款規定者，仍應於得標之次日起 50 日內繳清決標權利金。未依期限辦理者，由臺中市政府財政局依第 12 條第 2 款規定沒收保證金，並終止「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」，得標人已繳交之權利金於扣除保證金後無息退還。
- (五)辦理抵押貸款所需各項費用由得標人負擔。

十五、簽約及地上權設定登記

- (一)得標人於一次繳清決標權利金之次日起 10 日內，應會同臺中市政府財政局簽訂「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」，但得標人以分期計息或抵押貸款方式繳交決標權利金者，應依本須知第 13 條或第 14 條規定辦

理。得標人如未依規定期限簽訂「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」，臺中市政府財政局應依本須知第 12 條第 2 款規定沒收保證金，得標人已繳交之權利金於扣除保證金後無息退還。

(二)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 30 日內，會同臺中市政府財政局向主管地政機關申請辦理地上權設定登記，其所需各項費用由得標人負擔。

十六、地上權人應於簽訂「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」之次日起 10 日內，檢送投資計畫書 1 份予臺中市政府財政局。投資計畫內容應至少包含地上權人基本資料、預定營業內容、規劃投資興建量體(總建坪)、總投資金額、建築物興建成本、資金來源去路及創造就業人數等。投資計畫內容異動時，應報臺中市政府財政局備查。

十七、臺中市政府財政局應按「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」之約定方式，將土地點交予地上權人。

十八、招標公告及所有招標相關文件，視為要約之引誘，但對溢底價率比序最高之投標人，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，應以實貼於臺中市政府財政局公告欄者為準。

二十、本須知於簽訂「臺中市市有非公用土地設定地上權契約書」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，並至現場瞭解土地特性及狀況。其投標所需費用，悉由投標人自行負擔。於運用本案地上權標的時遭遇困難或估計成本錯誤，均由投標人自行負責。

二十二、投標人依本須知第 8 條遞送投標函件後，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，且同意遵守，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。

二十三、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」（詳附件 9）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/>。