

正 本

## 宜蘭縣宜蘭市公所 函

地址：26047 宜蘭市中山路二段432號  
承辦人：許雅雯  
電話：03-9325164分機403  
電子郵件：ilcl5@mail.e-land.gov.tw

260

宜蘭市縣政七街1號2樓

受文者：宜蘭縣建築師公會

發文日期：中華民國108年9月10日

發文字號：市財字第1080018650A號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本所標售坐落宜蘭縣宜蘭市坤門五段1162地號市有土地公告乙份，請惠予張貼公告周知，請查照。

說明：為補充標售土地上設籍戶數及人數，本案土地重行公告。

正本：宜蘭縣政府財政稅務局、本縣各鄉鎮公所、宜蘭縣建築師公會、宜蘭縣不動產仲介經紀商業同業公會、宜蘭縣不動產開發商業同業公會、宜蘭縣地政士公會

副本：宜蘭縣宜蘭市民代表會、本所秘書室、本所政風室、本所財政課

# 市長江聰淵

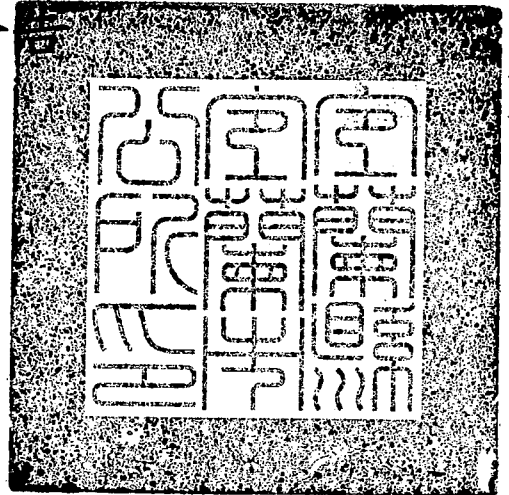
宜蘭縣建築師公會
收文
108年9月12日
第 0594 號

Handwritten text, possibly a signature or name, consisting of several characters in a cursive or stylized script.

# 宜蘭市公所公告

發文日期：中華民國 108 年 9 月 10 日

發文字號：市財字第 1080018650C 號



主旨：公告公開底價標售坐落宜蘭市坤門五段 1162 地號市有非公用土地。

依據：宜蘭縣縣有財產管理自治條例。

公告事項：

一、公開底價標售下列標的：

標售編號	土地標示			土地面積 (m <sup>2</sup> )	標售底價 (新台幣:元)	保證金 (新台幣:元)	都市計畫使用分區或非都市計畫使用編定(僅供參考)	備註
	鄉鎮市	段/小段	地號					
1	宜蘭市	坤門五段	1162	2,640.22	154,142,644	15,410,000	第二住宅區	1. 址案土地採現狀標售，土地上有未保存登記建物，請得標者於得標後逕行向建物占有人、使用人訴請拆屋遷地，排除侵害。 2. 除得標價金外，址案土地另有相當租金之不當得利請求權，該請求權得標人須依照相關法令計算之金額向本所承購。得標者須另行和本所簽訂債權讓與暨債務承擔之書面文件。

二、開標日期及地點：中華民國 108 年 9 月 26 日 (星期四) 上午 10 時整在宜蘭市公所 (以下簡稱本所) 三樓第一會議室 (宜蘭縣宜蘭市中山路 2 段 432 號) 開標。當日如因颱風

或其他突發事故停止上班，則順延至恢復上班第 1 個工作日上午 10 時整，在同地點開標。

### 三、投標資格：

凡依中華民國法律規定許可在中華民國領土內，有權購買不動產權利之公私法人及自然人，設有代表人或管理人之非法人團體及其他依法律規定得為權利義務主體者，均可參加投標。

外籍人士參加投標，應受土地法第 17 條至第 20 條及第 24 條之限制，大陸地區人民、法人（團體）不得取得土地法第 17 條第 1 項所列各款土地且除經行政院大陸委員會許可者外，不得參與投標，亦不得假借他人名義投標。

### 四、領標日期及地點：

- (一) 時間：自標售公告之日起至 108 年 9 月 24 日下午 5 點 30 分止。
- (二) 於辦公時間內向本所財政課（地址：宜蘭縣宜蘭市中山路 2 段 462 號）領取。
- (三) 至宜蘭市公所全球資訊網—公告資訊—最新消息，自行下載，網址：  
<http://www.ilancity.gov.tw/news.asp>。

### 五、保證金：

- (一) 投標人應按公告事項一、所列保證金額，按時繳納保證金。
- (二) 應繳之保證金，限國內各金融機構簽發之即期劃線支票或本票、保付支票或郵政匯票。

### 六、投標方式、手續及時間：

- (一) 投標應填寫投標單、保證金金額、投標金額、投標人姓名、住址、身分證統一編號、聯絡電話並加蓋印章。
- (二) 投標單、身分證證明文件及保證金支票 3 種文件應同時裝入投標信封內（信封上須黏貼投標專用封面）。
- (三) 投標期間：投標人應自公告日起至開標前 1 日止（108 年 9 月 25 日下午 5 點前），將投標函件以專人或掛號郵遞（郵戳為憑），送（寄）達本所（地址：宜蘭縣宜蘭市中山路 2 段 432 號）。

投標函件需於投標截止日期前送（寄）達本所收發室俾加蓋時間戳章。未經本所收發室收訖加蓋時間戳章或未於開標前 1 日辦公時間內（108 年 9 月 25 日下午 5 點前）送、寄達者，無效，原件退還。

投標函件一經送（寄）達本所收發室收訖，不得以任何理由要求撤回或更改內容。

七、公告事項一、有關土地使用管制、地籍資料等不動產相關資訊，請投標人自行向地政及都市計畫主管機關查詢，並請逕赴現場查看清楚，本所不予領勘。土地是否有禁止或限制開發建築規定，由投標人自行依相關規定檢討辦理。

八、凡對本標售標的物依法有權利主張者，應於 108 年 9 月 20 日下午 5 點 30 分前，檢具相關權利憑證正本送本所，逾期視為放棄一切權利，不予受理。

投標人於投標前應前往標售土地現場察看現況，並洽地政及都市計畫主管機關查閱有關資料，就坐落於標售土地上之未保存登記建物等情形已明確知悉，不得再對本所主張民法物之瑕疵擔保及權利瑕疵擔保等權利。

九、得標人若於得標（本所通知得標發文日）之翌日起 30 日內，未繳清得標價金及使用補償金請求權價購金額，本所得不經催告，有權逕行解除標售合約，並沒收得標人繳納之履約

保證金額，得標人並不得重行參與本土地標售之投標。

十、價款之繳納期限及方式：

得標人應於得標(本所通知得標發文日)之翌日起 30 日內，一次繳清價款(含使用補償金請求權之價購金額 2,176,938 元)，逾期不繳納者，視為放棄得標權利，所繳之保證金不予發還，該筆土地或建物由本所通知次得標人按最高標價承購，並限期繳款，如次得標人不願承購時，則由本所重新公告標售。

十一、得標人應向本所價購相當於租金之不當得利請求權(即前揭使用補償金請求權之價購金額)：

(一)址案土地上仍有座落之未保存登記建物，本所依相關法令規定，得對該建物占有人、使用人請求相當於租金之不當得利請求權(即使用補償金請求權)，本所得求償新臺幣 2,176,938 元。(計算式如附件)。

(二)得標人應於得標時，同時以前揭相同金額，向本所價購相當於租金之不當得利請求權(使用補償金請求權)，得標人依照本公告第 9 點繳納得標金額及使用補償金請求權價購金額後，該使用補償金請求權始移轉給得標人。得標人於繳清第 9 點之價款後，除承受址案土地之相關權利義務外，並須至本所簽署「債權讓與暨債務承擔同意書」，事後亦不得就標售土地及使用補償金請求權之價購金額有所異議。

(三)經查本次標售土地上於 108 年 9 月 9 日前，設有戶籍共 42 戶，計 83 人。

十二、點交方式：本次土地以現況不點交，得標人於得標後，不得向本所要求任何補償及增設公共設施或其他工程施作，標售標的其地上物由得標人自行處理。

十三、開標前如本所因特殊原因有情事變更情形，本所得由主持人當場宣布，隨時停止本案標售，或變更公告內容，並退還投標人郵寄之投標文件、信封，投標人不得異議。

十四、其他未公告事項，悉照投標須知辦理。

十五、公告刊登事項之文句如有疑義，其解釋權歸本所，投標人不得異議。

市長江聰淵

1944

※附件

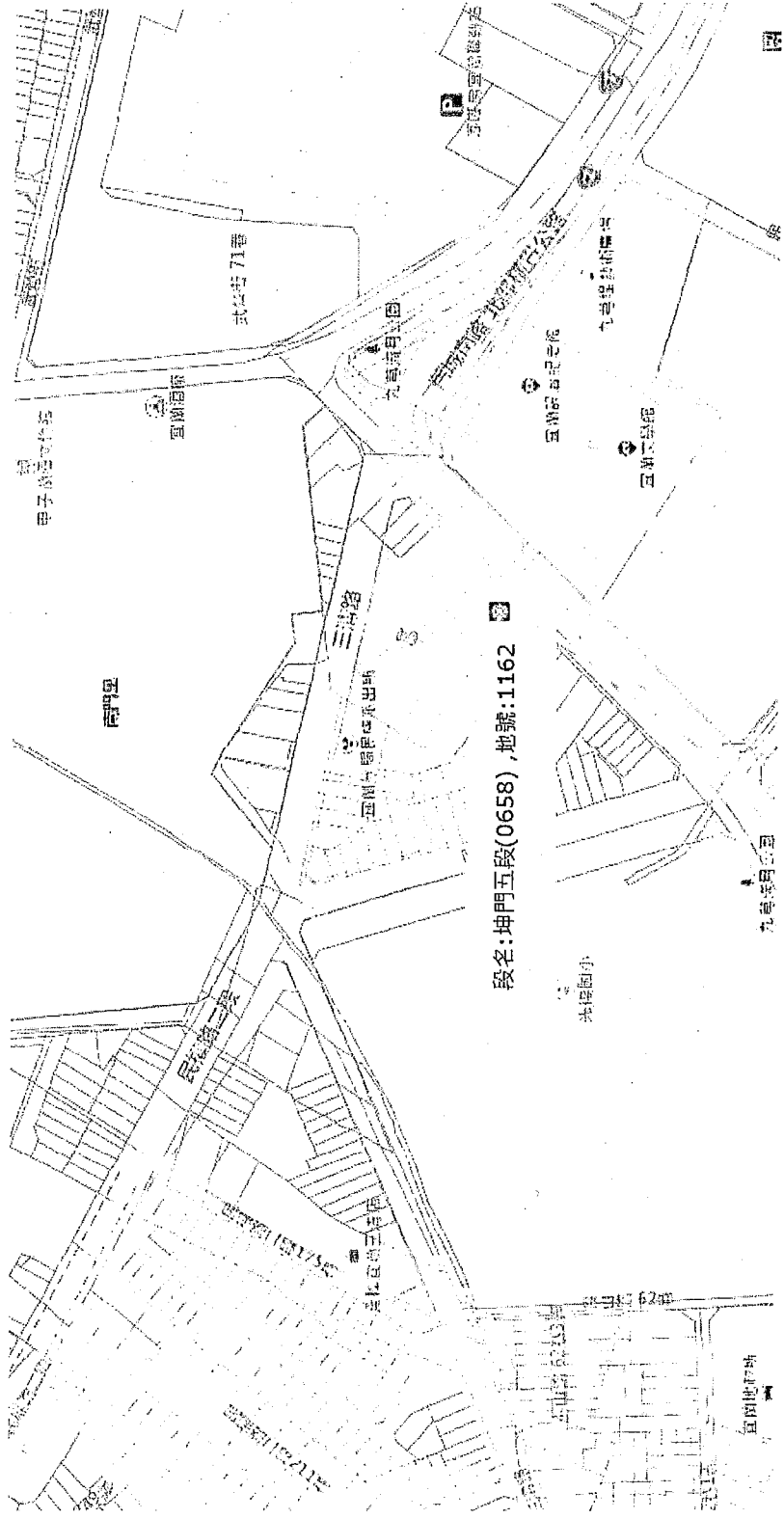
### 使用補償金請求權價購金額計算式

測量占用面積	1129(m <sup>2</sup> )
104年申報地價	6030(元/m <sup>2</sup> )
105年申報地價	8006(元/m <sup>2</sup> )
106年申報地價	8006(元/m <sup>2</sup> )
107年申報地價	8261(元/m <sup>2</sup> )
108年申報地價	8261(元/m <sup>2</sup> )

【1,129(m<sup>2</sup>)\*(6030元+8006元+8006元+8261元+8261元)(申報地價)\*5%=2,176,938元整】

上列使用補償金購買價額之計算公式：依宜蘭縣縣有不動產被占用處理要點第六點規定，管理機關(即本所)對坐落於標售土地上占用之不動產，應依民法不當得利之規定，按行政院核定之租金率(當期申報地價\*5%\*面積\*占用期間)，以及民法第126條規定，向占用人請求、追收五年占用期間之使用補償金。

標售土地概略位置圖(宜蘭市)

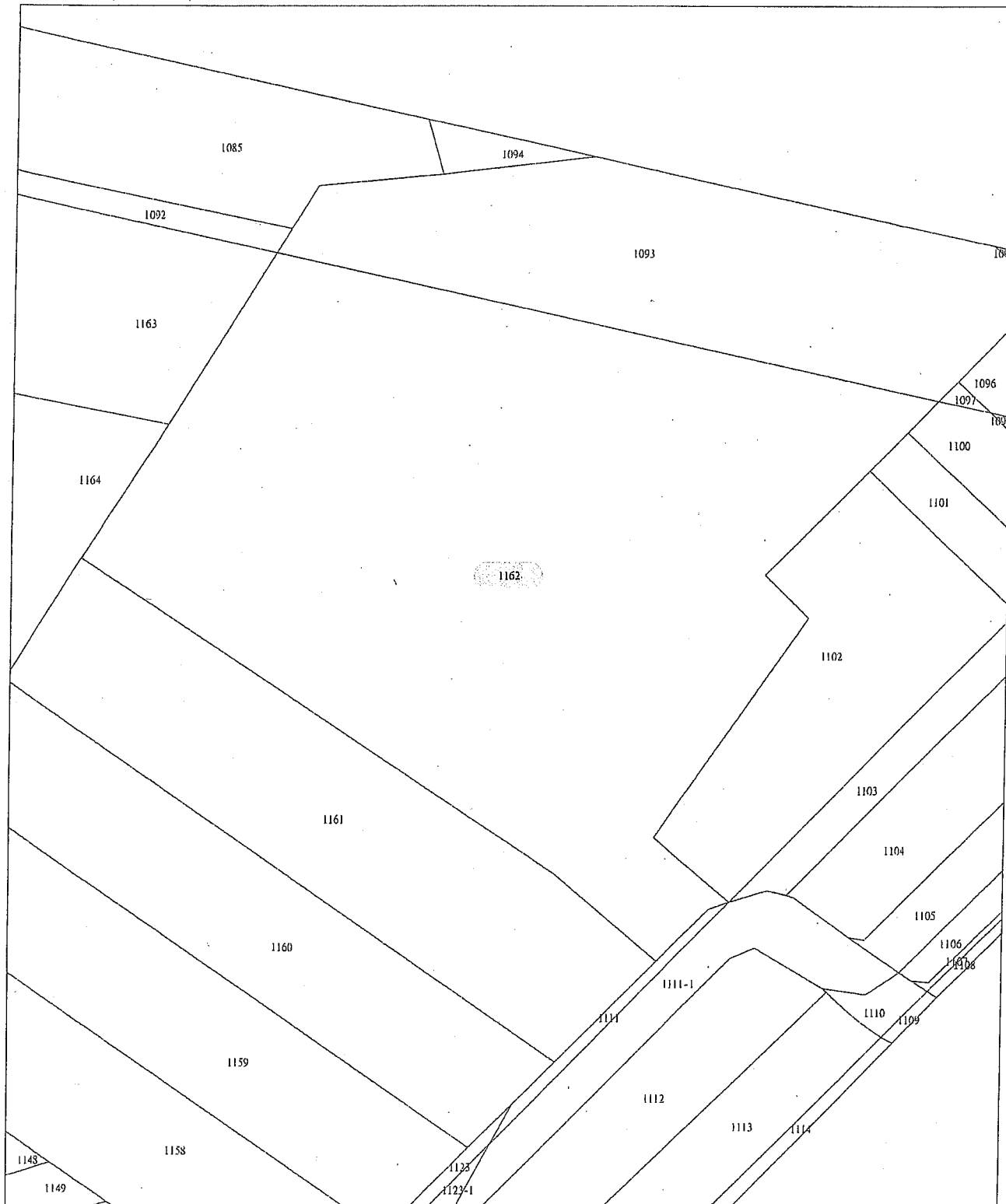




# 宜蘭縣宜蘭市地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國108年08月27日16時51分 收件號：108GB018484

土地坐落：宜蘭縣宜蘭市坤門五段1162地號共1筆



比例尺：1/500

查驗碼：108GB018484PIC13F0FFC8208EC4358BBA7F4DC41CB

# 非有市地號1162五段門坤市蘭宜坐落標售公開 公用土地投標須知

- 一、標售標的：本次標售不動產之標示、面積、使用分區或使用編定種類、標售底價及保證金金額詳如標售公告。
- 二、開標日期及地點：民國 108 年 9 月 26 日(星期四)上午 10 時在本所三樓第一會議室當眾開標。當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至恢復上班第一日上午 10 時整，在同地點開標。
- 三、投標資格：
  - (一)凡法律許可在中華民國領土內，有權購置不動產之法人及自然人，均得參加投標(未成年人標購土地應由法定代理人依法繳納贈與稅)。
  - (二)外國人參加投標，應受土地法第 17 條至第 20 條及 24 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，應受台灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條之限制，不得取得土地法第 17 條第 1 項所列各款土地，除經行政院大陸委員會許可者外，不得參與投標，亦不得假借他人名義投標；公職人員應受公務人員利益迴避法限制。
- 四、保證金：投標人應按標售公告所列保證金金額繳納保證金。
- 五、投標書類：

投標人應於標售公告之日起至民國 108 年 9 月 24 日下午 5 點 30 分前止，在辦公時間內向本所財政課領取投標須知、投標單、投標專用封面、共同投標人名冊及退還保證金委託書，或逕至宜蘭市公所網站(網址：<http://www.ilancity.gov.tw/news.asp>)下載使用，投標者應自行考慮投標期限。
- 六、投標人應在投標前逕赴現場察看，並洽地政及都市計畫主管機關查閱有關資料。土地是否有禁止或限制開發建築規定，由投標人自行依相關法規檢討辦理。
- 七、投標方式跟手續：
  - (一)填寫投標單：
    1. 投標人應填投標單，如係數人合資投標者，應將共同投標人名冊，黏貼投標單後面，加蓋共同投標人印章，並詳細載明各投標人姓名、住址、身分證統一編號及各人取得權利範圍，未載明各人取得權利範圍或部分共同投標人取得權利範圍不明者，視為均等，未指定代表人，以共同投標人名冊之第一名為代表人，投標人不得異議。
    2. 填妥投標人姓名、出生年月日、身分證統一編號、住址、電話號碼，投標人如為法人應註明法人名稱、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號暨法定代理人姓名，並加蓋印章。
    3. 投標人請於投標單上填明投標標價、保證金金額(以上投標標價、保證金金額均應以中文大寫書寫)，投標標價不得低於標售底價。
    4. 投標人為未成年人，應由法定代理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行使或負擔，並辦妥戶籍登記者，僅需列任監護人之父或母，並應檢附戶籍資料)。
  - (二)投標人應繳之保證金照公告應繳保證金金額繳付，並限用下列票據。

國內各金融機構簽發之即期劃線支票或本票、保付支票或郵政匯票，保證金支票或本票無須載明受款人，如載明受款人時應以宜蘭市公所為受款人，連

同填妥之投標單妥予密封，用雙掛號信件，於民國 108 年 9 月 25 日下午 5 點前，寄達宜蘭市中山路二段 432 號，寄達日期以本所收發室戳章為準或親自送達本所收發室收，逾時寄達者無效，原件退還。投標信件經寄達宜蘭市中山路二段 432 號後，不得以任何理由要求撤回、更改內容或作廢；得標後僅得以其為得標不動產之登記名義人。

前項保證金票據，投標人因未得標領回時，本所不予背書。

- (三)投標信封請使用 A4 標準信封，黏貼主辦機關提供之「投標專用封面」。
- (四)自然人請檢附身分證明文件影本，法人需檢附公司設立(變更)登記表或抄錄本，一併裝入投標信封內備查。
- (五)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。
- (六)如無法親自到場辦理核退保證金票據者，請填寫退還保證金委託書一併裝入投標信封內。

八、參與開標：投標人得於標售公告所訂之開標日期、時間，參觀開標及聽取決標報告。

九、得標人辦理產權移轉登記，登記名義人以得標人為限。

十、開標及決標：

- (一)由本所主辦單位派員會同監標人員，於開標前，向本所收發室領取投標封函件，於開標時當眾點明拆封，逐標審核標單及繳納保證金之票據暨金額，其合於規定者，即予唱標、決標，不合規定者，亦當場宣布。
- (二)有下列情形之一者，投標無效：
  - 1. 不合本須知第三點之投標資格者。
  - 2. 投標信封內有投標單而未附保證金者，或僅有保證金而無投標單者。  
(當場不得補繳)
  - 3. 所附保證金非為即期支票或不合規定或金額不足者。
  - 4. 投標信封未封口(應以漿糊或膠劑貼封)或封口破損可疑，足資影響開標決標者。
  - 5. 投標之掛號函件寄至指定地址以外之處所，或親送開標場所者。
  - 6. 填用非主辦機關當次發給或主辦機關網站下載之「投標單」及「投標專用封面者」。
  - 7. 投標單所填投標人姓名與投標專用封面(信封)不符者。
  - 8. 投標單未按規定內容填寫，或加註附帶條件，或所填內容錯誤或模糊不明或塗改處未蓋印章或所蓋印章模糊不清無法辨認或漏蓋印章或印章與姓名不符者，或投標標價未以中文大寫填寫或塗改者。
  - 9. 同一人對同一標的物投寄兩張以上投標單，或同一標封內投寄兩標以上者。
  - 10. 投標之函件，逾規定期限寄(送)達者。
  - 11. 投標標價低於標售公告所列標售底價者。
  - 12. 其他未規定之事項，經主持人及監標人共同認為依法不合者。

前項各款，如於決標後始發現時，仍作廢，該作廢投標單如係最高標者撤銷決標，由主辦機關另行公開標售。

(三)決標：

- 1. 以有效投標單之投標金額之最高標價者(含平底價)為得標人，次高標價

- 者為次得標人。倘僅一人投標，其所投標價與標售底價相同者，亦得決標。
2. 如最高標價有二標以上金額相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人，次高標價者有二標以上相同時，比照辦理。
- 十一、投標保證金於開標後，除最高標價者外，其餘未得標人之保證金票據，攜帶身分證明文件及原用印章，依下列方式之一，無息領回：
- (一) 由未得標人出具與投標單內所蓋相同之印章，到場領回。
  - (二) 原投標人或共同投標代表人委託他人代領取時，應出具委託書(所蓋印章與投標單相同)，經驗明原投標人及受託人之身分證明文件，並於投標單內簽章，到場領回。
  - (三) 由未得標人以申請書(所蓋印章與投標單相同)，申請自付費用以郵寄或匯款方式領回。
  - (四) 2人以上共同投標時，由共同投標代表人領回。
- 十二、投標人得標後應繳之全部價款及使用補償金請求權價購金額(詳見第15點)，除依法有優先購買權者，另候通知繳納外，其餘均應在得標(本所通知得標發文日)之翌日起30日內，持本所繳款書至指定經收之代理公庫以現金或上述期日前之即期支票繳清(所繳投標保證金應抵繳價款)。
- 有下列情形之一者，買賣契約關係不待本所解除即消滅，得標人依本須知第4點規定應繳納之投標保證金沒收，且不得主張對標售之不動產有任何權利：
- (一) 投標人放棄得標者。
  - (二) 逾期未繳清價款者。
  - (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。得標人於繳款期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，投標保證金退還予全體繼承人(或指定代表人)、選定監護人或輔助人。
- 得標人有第2項或第3項之情形，由本所通知次得標人按最高標價承購，並限期繳款，如次得標人不願承購時，則由主辦機關另行辦理標售。
- 得標人或次得標人應依本所通知期限檢附身分證明文件，倘得標人、次得標人資格不符合本須知第3點規定，依本須知第10點第(2)項第1款規定投標無效，已繳之價款無息退還，標售不動產由主辦機關另行處理。
- 十三、有關優先承購權之順序及通知方式：
- (一) 標售之不動產，按最高標價，依下列順序承購：
    1. 依法令規定有優先承購權者。
    2. 標售公告中指定有優先承購權者。
    3. 最高標價之投標人。
    4. 次高標價之投標人。
  - (二) 通知方式：
    1. 於接獲標售通知送達之次日起10日內，應以書面表示是否願意承購，逾期不表示者，視為放棄承購權。
    2. 於接獲最高標通知送達之次日起10日內，先繳公告所訂保證金額之價款，以示願意優先承購，餘款於接獲通知之次日起30日內一次繳清，逾期不表示及未繳清者，視為放棄優先購買權，並沒收已繳價款。
- 十四、本次土地以現況不點交，得標人於得標後，不得要求任何補償、增設公共設施

或其他工程施作。

十五、址案土地權利義務(含權利讓與及補償金請求權價購金額)：

- (一)如招標公告第 10 點所述，本次標售土地上占用面積及歷年依法應繳納之使用補償金額共新臺幣 2,176,938 元整，得標人於得標後，依法得向未保存登記建物之占有人、使用人請求補償金。
- (二)得標人除繳納前揭得標金額外，應於第 12 點第 1 項之期限內(本所通知得標發文日之翌日起 30 日內)繳納此使用補償金請求權之價購金額後，本所始發給產權移轉證明書，得標人繳清價款後，需至本所簽署「債權讓與暨債務承擔同意書」，本所始讓與前揭使用補償金請求權與得標人，得標人事後亦不得就標售土地權利義務及補償金請求權價購金額有所異議。
- (三)經查本次標售土地上於 108 年 9 月 9 日前，設有戶籍共 42 戶，計 83 人。

十六、依據平均地權條例第 47 條及第 81 條之 2 規定，權利人或地政士應於買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，違反規定者，將處以新台幣 3 萬元至 15 萬元罰鍰。故得標人應於完成登記後 30 日內，以自然人憑證，透過網際網路方式至內政部不動產成交案件實際資訊申報登錄系統完成申報，或至本縣各地政事務所臨櫃辦理申報。

十七、得標人須持前揭「產權移轉證明書」，依規定於 1 個月內向地政機關辦理產權移轉登記，若得標人要求鑑界者，鑑界及土地登記所需費用均由得標人負擔。

十八、凡照現狀標售之土地，如有座落土地上未保存登記建物占有人、使用人與本所間之一切權利義務關係，一概由得標人自行負責處理，本所不負任何責任，並不得向本所要求任何補償。

十九、得標標的之產權移轉登記所需費用由得標人負擔，其餘稅費(如契稅、產權移轉證明書填發日次月起之地價稅、房屋稅等)均由得標人負擔。

二十、址案標售土地在開標前，倘因特殊原因而情事變更，本所得隨時變更公告內容或停止標售，並將投標人所投寄原投標信封退還，投標人不得異議。

二十一、公告刊登事項，如有錯誤或文字不清，應以本所公告欄或現場之公告為準。

二十二、標售土地面積，以地政機關登記謄本為準，如有增減時，以得標總價按原標售面積計算土地單價，多退少補(不加息)，但經辦妥產權移轉登記後再有增減者，一律不退補價款，得標人不得異議。

二十三、標售之土地，於決標之日起，因都市計畫列為公共設施用地或其他原因無法建築使用時，得標人不得異議及要求任何補償。

二十四、本須知如有補充事項，主辦機關(即本所)得於開標前與監標人商妥後，列入紀錄當眾聲明，但補充事項應不違背本須知之規定。

二十五、本須知之文句如有疑義，其解釋權歸主辦機關(即本所)，投標人不得異議。

二十六、本須知視同契約內容之一部分，其效力與契約相同。

二十七、全份招標文件包括：

- (一)投標須知(共 4 頁)
- (二)投標專用封面(共 1 頁)
- (三)投標單(共 2 頁)
- (四)共同投標人名冊(共 1 頁)
- (五)退還保證金委託書(共 1 頁)
- (六)委託金融機構撥款(退還保證金)申請書(共 1 頁)

二十八、本須知規定，如有未盡事項，悉依相關法令及主辦機關相關規定辦理。