

台灣金聯資產管理股份有限公司  
力興資產管理股份有限公司  
力寶股份有限公司  
99 年度物權資產聯合標售

基本資訊說明書

物權

中 華 民 國 九 十 九 年 八 月 二 日

台灣金聯資產管理股份有限公司、力興資產管理股份有限公司及力寶股份有限公司(以下分別簡稱台灣金聯、力興資產及力寶公司)共同辦理 99 年度第 1 次資產標售，相關投標資訊如本基本資訊說明書所載，提供予投資人參考。

本基本資訊說明書並無提供財務、會計、法律等專業意見之義務，亦非推薦購買此物權資產，台灣金聯、力興資產或力寶公司已盡力提供正確資訊，但對資訊之正確性及完整性無法提供任何保證，對任何投標人書面或口頭溝通亦不負任何責任。投資人應獨立評估所提供資訊之相關性及正確性。台灣金聯、力興資產或力寶公司保留在任何時間修正本基本資訊說明書之權利。

台灣金聯、力興資產及力寶公司其代表人、經理人、法律顧問、員工對所公布資訊及解釋、陳述之正確性、完整性與及時性，不作任何直接或間接之保證。

資產標售相關資訊聯絡人：

地址：10407 台北市南京東路二段 85 號 12 樓

電話：(02) 2568-3355

傳真：(02) 2568-1594

聯絡資訊	高高屏地區物件 07-2151337	林天霖 先生 0980-517-094 黃裕盛 先生 0932-742-000
	雲嘉南地區物件 06-2366685	王冠棠 先生 0980-516-122 歐樹柵 先生 0919-431-000
	苗中彰投地區物件 04-22581175	張裕鶴 先生 0980-516-127 張靜怡 小姐 0980-516-048
	北基宜桃竹東地區物件 02-25683355	程英傑 先生 0980-516-129 鄭金誠 先生 0980-516-102

#### 各地業務處

	台中業務處	台南業務處	高雄業務處
地址	台中市西屯區市政北一路 77 號 9 樓之 1	台南市東區長榮路一段 227 號 7 樓	高雄市前金區中正四路 211 號 10 樓之 5
電話	(04)2258-1175	(06)2366-685	(07)2151-337
傳真	(04)2258-1181	(06)2366-785	(07)2151-335
聯絡人	張裕鶴	王冠棠	林天霖
手機	0980-516-127	0980-516-122	0980-517-094
電子郵件	mike.chang@tamco.com.tw	tony.wang@tamco.com.tw	dennis.lin@tamco.com.tw

# 目錄

1.標售案簡介及時間表 .....	3
1.1 標售案簡介.....	3
1.2 標售案時間表.....	3
2.物件標的 .....	4
3.作業流程 .....	4
3.1 投標人資格.....	4
3.2 投標文件.....	4
3.3 投標方式.....	5
3.4 開標規定.....	6
3.5 簽約及押標金辦理原則.....	8
3.6 其他注意事項.....	9
3.7 不動產買賣契約書.....	10

## 附件

- 附件一、物權資產標售物件清冊
- 附件二、投標專用外信封
- 附件三、證件專用封
- 附件四、投標人證件審查表
- 附件五、聲明書
- 附件六、授權書
- 附件七、押標金資料表
- 附件八、標價專用封
- 附件九、投標單
- 附件十、不動產買賣契約書  
    不動產買賣契約書(有貸款)

# 1.標售案簡介及時間表

## 1.1 標售案簡介

本次資產標售交易目的乃經由公開透明拍賣方式將資產交予個別投資人，有意之投標人須依本基本資訊說明書公告之時程進行投標。

## 1.2 標售案時間表

公告資訊	標售內容	標售時程及說明
公告標售日		99年8月5日(四)起
投標期間	高高屏地區物件	99年9月8日(三)起至99年9月14日(二)止
	雲嘉南地區物件	99年9月9日(四)起至99年9月15日(三)止
	苗中彰投地區物件	99年9月10日(五)起至99年9月16日(四)止
	北基宜桃竹東地區物件	99年9月14日(二)起至99年9月20日(一)止
開標日期	物權物件	投標截止日次日下午2時起
投遞方式	投標人應將填妥之投標文件妥為密封，分別於投標期間以雙掛號函件寄達下列指定信箱。	
	高屏地區物件	高雄郵政第 1337 號信箱
	雲嘉南地區物件	台南郵政第 26-39 號信箱
	苗中彰投地區物件	台中郵政第 44-55 號信箱
	北基宜桃竹東地區物件	台北郵政第 67-417 號信箱
開標地點	高屏地區物件	台灣金聯 高雄業務處 80147 高雄市前金區中正四路211號10樓之5
	雲嘉南地區物件	台灣金聯 台南業務處 70143 台南市東區長榮路一段227號7樓
	苗中彰投地區物件	台灣金聯 台中業務處 40756 台中市西屯區市政北一路77號9樓之1
	北基宜桃竹東地區物件	台灣金聯 總公司 10407 台北市中山區南京東路二段85號12樓
註：開標當日如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至恢復上班日同地點開標。		

## 2.物件標的

標售物件編號及內容詳物權資產標售物件清冊(附件一)。

## 3.作業流程

### 3.1 投標人資格

凡法律許可在中華民國領土內有購置不動產權利之公私法人及自然人均得參加投標。外國人參加投標應受土地法第十七條至第二十條規定或其他法令之限制，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六十九條規定或其他法令之限制。

### 3.2 投標文件

#### 3.2.1投標文件取得：

有意投標者，請於公告日起，在辦公時間內向台灣金聯總公司或各地業務處洽詢99年度物權資產標售基本資訊說明書(以下稱資訊說明書)及投標文件等或上本公司網站<http://www.tamco.com.tw>下載，台灣金聯、力興資產或力寶公司針對標售物件所提供之物件說明書僅供投資人參考。

#### 3.2.2投標應檢附文件：

1.投標專用外信封(附件二)應置入證件專用封及標價專用封，其應檢附資料如下：

(1)證件專用封(附件三)：

A.投標人證件審查表(附件四)

B.投標人身分證明文件

a.自然人：國民身分證正反面影本

b.法人：公司變更登記表抄錄本及公司負責人國民身分證正反面影本

C.聲明書(附件五)

D.授權書(附件六)

E.押標金資料表(附件七)

F.押標金票據

(2)標價專用封(附件八)：

投標單(附件九)

3.2.3投標單之填寫應依下列規定：

- 1.以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
- 2.清楚填寫標的標號，並以中文大寫書寫投標金額。
- 3.填妥投標人姓名、身分證字號或統一編號、住址、電話號碼，法人應註明負責人姓名及身分證字號。
- 4.二人以上共同投標時，應註明各人應有部分，否則即視為均等；並指定一人為代表人，未指定者，以投標單所填之第一人為代表人，投標人不得異議。

3.2.4 標售底價

本次物權資產標售物件除標號北-001、北-002、北-003、中-001、中-002、南-001、南-002等7標於投標前後均不公開底價，其餘各標標售底價詳見附件一。

3.2.5 繳交押標金：

投標人繳交之押標金應以金融機構為發票人之即期支票或本票，其抬頭限指定開具各標號之所有權人—「台灣金聯資產管理股份有限公司」、「力興資產管理股份有限公司」或「力寶股份有限公司」為受款人，並應載明禁止背書轉讓之字樣。

### 3.3 投標方式

3.3.1投標人應依照資訊說明書規定填寫，將填妥之投標文件、押標金票據及投標單，分別置於「證件專用封」及「標價專用封」，妥為密封後放入「投標專用外信封」內（限一封一標），並在封面書寫標的標號且密封後，用雙掛號函件於投標期間寄達各標售物件指定郵政信箱。逾期寄達者，不予受理，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。

3.3.2投二標以上者，各標應分別填寫投標單，及分別依資訊說明書規定繳交

押標金票據，不得併填一張投標單，並以一封一標為原則。

3.3.3投標函件一經寄達該「指定郵政信箱」，投標人不得以任何理由要求撤回、更改內容或作廢。

### 3.4 開標規定

#### 3.4.1開標程序：

- 1.由本公司於各區開標日派員會同監標人領取投標函件至開標會場，俟驗明投標函件完封無損後，即開始進行開標。
- 2.投標人得於公告所訂開標時間由投標人或經授權代表（限二人）攜帶身分證明文件及押標金票據影本，進入開標會場，參觀開標及聽取決標，未提出者台灣金聯、力興資產或力寶公司得拒絕其進入開標會場。

#### 3.4.2決標程序：

- 1.開標時標售作業人員依「投標專用外信封」按標的標號分類逐一編號後，當眾依序拆開「投標專用外信封」，並審查投標人之「證件專用封」內所附文件，如經審查合格者，則再開啟「標價專用封」；如經審查不符規定者，當場宣布該投標文件無效及無效之原因，且不開啟該「標價專用封」，並與押標金票據無息退還。
- 2.開標時投標文件經標售作業人員(即驗標人)及監標人審查合格後，以投標金額等於或高於底價之最高標價者為得標人，如一筆標的僅一人投標時亦同。
- 3.如最高投標金額有二標以上相同且等於或高於底價時，則當場由開標主持人抽籤決定得標人。
- 4.公開底價之物件其最高標低於底價時，由開標主持人宣布流標。
- 5.不公開底價之物件其最高標價低於底價時，則開標主持人得宣布保留前三高標價者之投標資料，於開標日起七日內進行議價。(規則請見3.4.4議價原則與方式)
- 6.開標結果經驗標人、監標人審查確認後，由開標主持人宣布得標人及決標金額。
- 7.無投標人時或資格審查均不符之標號，則由驗標人、監標人確認後，由開標主持人宣布流標。

### 3.4.3 投標無效：

具有下列情事之一者，經驗標人、監標人審查確認後，由開標主持人宣布其投標無效：

1. 不符合資訊說明書規定之投標資格者。
2. 投標人身分證明文件或公司登記證明文件，經審查不符合者。
3. 寄達之投標專用外信封內有投標單而未附押標金票據者，或僅有押標金票據而無投標單者(當場不得補繳)。
4. 所附押標金票據不合資訊說明書規定或金額不足者。
5. 填用非本次標售公告之投標文件者，或同一人對同一標售標號郵寄兩封以上投標專用信封，或同一投標專用外信封內放入兩張以上之投標單。
6. 投標文件未按規定內容填寫、加註附帶條件、所填內容錯誤模糊不明、塗改處未蓋章、所蓋印章模糊不清無法辨認、漏蓋章、印章與姓名不符、標價未以中文大寫填寫者。
7. 投標專用外信封寄至「指定郵政信箱」以外處所或逕送至本公司者。
8. 未依規定期限寄達之投標專用外信封者。
9. 投標專用外信封未彌封蓋章或彌封破損，足以影響開標結果者。
10. 投標專用外信封未投入各標號「指定郵政信箱」，或內外證件封或投標文件之標的標號填寫不一致者(除能確實分辨所投標的之標號外)

### 3.4.4. 議價原則與方式(僅不公開底價之物件適用)：

#### 1. 議價原則

由前三高標之最高標者先行議價，若仍未達底價，則與次高標者進行議價，若仍未達底價，則與第三高標者進行議價；前三高標每次議價以加價三次為限，等於或高於底價為得標，若經過議價程序仍低於底價或未於七個營業日內完成議價，則宣布流標。

#### 2. 參與方式

投標人應於台灣金聯、力興資產或力寶公司所通知之議價時間由投標

人或經授權代表處理議價事宜者攜帶身分證明文件、印章及押標金票據影本，進入議價會場進行議價事宜，台灣金聯、力興資產或力寶公司得拒絕未提出相關證明者進入會場。

### 3.5 簽約及押標金辦理原則

#### 3.5.1 簽訂契約：

於決標後，台灣金聯、力興資產或力寶公司將儘速以書面、電子郵件或電話通知得標人，惟不論通知到達與否，得標人皆應於決標後三個營業日內與台灣金聯(或力興資產或力寶公司)簽訂不動產買賣契約書。得標人於辦理前項簽約時，應繳納決標金額 10%之簽約金及 10%為履約保證金(得以押標金抵繳之)。至於剩餘買賣價款之給付方法，則依不動產買賣契約所載付款方式辦理。

#### 3.5.2 點交：

得標人於簽訂契約並付清價款後，由台灣金聯(或力興資產或力寶公司)依不動產買賣契約書之約定內容及辦理方式進行點交。

#### 3.5.3.發還押標金：

##### 1.領回時間

(1)除得標者或雖未得標但符合議價資格者不予發還外，其餘均於開標當日退還或日後領回。

(2)參與議價之投標者，於議價後，若未得標，即退還押標金。

##### 2.領回方式

憑投標人身分證明文件、原用印章，無息發還，如係委託他人代領或法人指派人員領取，應出具授權書、受託人之身分證明文件、印章等。

#### 3.5.4.沒收押標金：

具有下列情事之一者，其所繳押標金不予發還，予以沒收：

1.得標人得標後不按期限規定辦理簽約者，或簽約後未按規定繳清價款者，或自願放棄得標權利者。

2.得標人如拒收得標通知書或通知不到，視為自願放棄得標權利者。

## 3.6 其他注意事項

### 3.6.1 繳款期限：

得標人應依不動產買賣契約書規定期限，繳清全部價款，逾期不繳交者，視為放棄得標權利，所繳交履約保證金不予退還，並得沒收其他已收取之價金充作懲罰性違約金。

### 3.6.2 修正權利：

台灣金聯、力興資產或力寶公司保留修正標售公告之權利。於開標日前，台灣金聯(或力興資產或力寶公司)得隨時撤銷全部或部分標售標的之標售，撤銷標售訊息將即時公告於台灣金聯、力興資產或力寶公司網站，請投標人隨時注意公告內容。經台灣金聯(或力興資產或力寶公司)撤銷標售之物件若已收到投標人投標文件者，將於開標日當日起算五個營業日內以雙掛號郵寄方式，將收受之全部文件寄返該投標人。

### 3.6.3 解釋權利：

刊登之標售公告與資訊說明書之內容，如有疑義或未盡事宜，台灣金聯、力興資產或力寶公司保有解釋之權利，投標人不得異議。

### 3.6.4 租金折抵價金

1. 公開底價物件得標人如為該物件現承租人者，得申請以已繳納之租金折抵決標金額，至多以六個月為限。
2. 若公開底價之物件無租賃關係者，得標人得申請先租後買，其租賃期間最長為六個月，租金以決標金額年利率 3% 計算，租賃期間應支付之租金得折抵決標金額。

### 3.6.5 其他：

1. 標售房地之都市計畫使用分區、非都市土地使用編定、土地使用管制、地籍資料等，請投標人自行向相關主管機關查詢，並自行評估相關法令規定。所有標售物件於得標後均以房地現狀交付，投標人應於投標前自行赴現場查勘或洽台灣金聯(或力興資產或力寶公司)安排現場查勘，是否投標由投資人自行評估，得標後不得提出異議。
2. 標售之標的自決標日起，如有法令或都市計畫變更之情事者，得標人不得異議或要求任何補償。

### 3.7 不動產買賣契約書

本件標售作業適用之不動產買賣契約書是台灣金聯、力興資產或力寶公司對此不動產資產標售之唯一說明及保證，並將以中文版本提供。每位投標人應仔細審閱契約之條款內容。沒有任何代表人、財務顧問、法律顧問擁有權限代表台灣金聯、力興資產或力寶公司在上揭契約書之外提供任何說明及保證。如本說明書與上揭契約書存有疑義或不一致，以簽訂時之契約書條款為準。

不動產買賣契約書將於民國 99 年 8 月 5 日公告於台灣金聯網站並提供下載，網址：[www.tamco.com.tw](http://www.tamco.com.tw)。台灣金聯、力興資產及力寶公司不接受投標人修改意見，投標人須自行負責對不動產買賣契約書進行獨立分析及評估。