

台灣金聯資產管理股份有限公司

不動產公開標售 投標須知

台灣金聯資產管理（股）公司（下稱本公司）為公開標售不動產，特訂定本須知作為投標人之遵守事項，茲說明如下：

壹、基本說明

一、標售標的

土地：台北市北投區桃源段二小段 391、408 等二筆地號。

標售標的之面積及明細，均以地政機關土地登記謄本所載為準，如實測面積與登記面積不符時，得標人不得請求價金酌減、廢標或為其他任何主張或請求。

二、標售標的相關說明

- （一）得標人同意就標售標的依附件七「不動產買賣契約」之相關約定，按點交時之「現況」辦理點交。
- （二）標售標的現租予第三人作為停車場使用，租期至 119 年 12 月 31 日止，得標人須繼受該租賃契約。
- （三）標售標的都市計畫情形，投標人應自行向主管機關查詢。投標人得標後，如因政府法令變更標售標的用途或影響其效用者，得標人不得提出任何異議或補償請求；亦不得以事前未經查閱標售標的之相關資料或未經現場勘查為由而請求酌減價金、廢標或為其他任何主張、請求。
- （四）標售標的之使用情形及其他詳細資訊，投標人得洽本公司申請閱覽既有資料或現場勘查。投標人如未於投標前提出前開事項申請，即視為自行放棄該權利，並視為投標人已充分瞭解標售標的，不得於得標後以未充分瞭解標售標的之相關資料或未充分進行現場勘查為由，請求價金酌減、廢標、解除已簽訂之不動產買賣契約、請求損害賠償或向標售標的所有權人或本公司為其他任何主張或請求。

貳、投標人資格

凡中華民國領域內依法設立之本國法人、年滿十八歲且具有完全行為能力之中華民國國民，均可參加投標。

參、投標方式及文件

- 一、**投標文件索取：**有意參與投標者請於 115 年 9 月 7 日(星期一)上午 9 時起至本公司網站下載(www.tamco.com.tw)，或於營業日上班時間上午 9 時至下午 5 時前親洽、電洽聯絡窗口索取「投標文件」。
- 二、**投標方式：**採郵遞方式送件，不受理現場遞送。
- 三、**收件截止期間：**115 年 10 月 8 日(星期四)中午 12 時整。投標人應於收件截止時間前將符合規定之投標文件，以「郵寄方式」寄達「台北郵政 67 之 427 信箱」。逾期寄達者，不予受理。
- 四、**投標文件：**投標人應依下列順序彌封投標信封(每一投標信封限投一標，信封由投標人自行準備，但信封封面須黏貼本公司提供之「投標專用信封封面」，見【附件一】，填寫投標人名稱、地址及電話)。開標後，除未得標人之保證金外，其餘文件均不返還。經寄達本公司之投標文件，除本須知或投標文件另有規定者外，投標人不得以任何理由請求發還、作廢、撤銷、更改或於開標前補正投標文件內容，投標文件有未符規定者，其投標無效。

(一) 保證金：

1. 投標人應提出金融機構簽發之即期本行支票或以「臺灣銀行」為發票人之支票作投標保證金，並載明禁止背書轉讓之字樣，票據面額及抬頭限定如下：

保證金票據面額 (新台幣)	受款人(抬頭)
貳仟捌佰萬元	台灣金聯資產管理股份有限公司

2. 投標人得標(如第肆條「開標及決標規則」、第伍條「簽約暨付款」所示)時，保證金於簽訂不動產買賣契約(下稱簽約)同時，無息轉作第一期款(簽約款)之一部分，若仍有剩餘，應續依各

期順序充作及計入各期價款之給付之一部分。

3. 投標人未得標或未經本公司予以保留議價權利者，所繳交之保證金，於開標後當場由該投標人領回。如未出席者，則以雙掛號信件方式寄回投標人於投標文件上所登載之地址，惟因郵寄發生遺失等一切風險，概由投標人自行負擔。

(二) 資格證明文件：

1. 如投標人為中華民國法人，應檢附下列文件：
 - (1) 最新變更登記表抄錄本影本與法定代理人身分證正反面影本乙份；
 - (2) 由法定代理人簽署之取得當事人個人資料告知事項(附件二)。
2. 如投標人為中華民國自然人者，應檢附下列文件：
 - (1) 身分證正反面影本乙份。
 - (2) 由投標人簽署之取得當事人個人資料告知事項(附件二)。
3. 承上，投標人得委由第三人代理參與開標、加價、議價，但僅得委託具行為能力之中華民國國民，且一位代理人僅得接受一位投標人之委託。第三人代理投標人參與開標時，另應提出下列證明文件：
 - (1) 委託授權書正本乙份(附件三)；
 - (2) 代理人身分證正反面影本；
 - (3) 由代理人簽署之取得當事人個人資料告知事項乙份(附件二)。
4. 本標售允許至多三人共同投標者(下稱「共同投標人」)，依法人或自然人檢附上開 1 到 3 款應檢附文件外，應再檢附「多人共同投標承諾書」乙份(附件四)，如前開承諾書內未註明各該投標人取得標售標的之應有部分持分比例者，其應有部分即視為均等；惟共同投標者對買賣總價款應負連帶給付責任。

(三) 聲明書：正本乙份(附件五)

(四) 投標單：正本乙份(附件六)。投標人應使用本公司所提供之投

標單正本，並按下列規定填寫及投標：

1. 幣別單位:新台幣/元。
2. 投標單之內容不得有任何增或刪等修改之情形。
3. 投標單須經投標人蓋章，投標人為法人者須以登記印鑑(變更登記表所示印模)蓋章。
4. 一份投標單中僅得填寫一個出價金額。
5. 投標人不得撤回其投標。

肆、開標及決標規則

- 一、開標日期：115 年 10 月 8 日(星期四)下午 3 時整，如遇停止上班情形，則順延至次一營業日同時間辦理。
- 二、開標地點：台北市中山區南京東路二段 85 號 12 樓大會議室。
- 三、**各組**投標人至多帶領**三人**到場參與開標作業(並代理參與加價、議價程序，如有)。代理人須攜帶填寫完備之委託代理授權書影本及身分證正本供本公司人員查驗；如無法或拒絕提出者，本公司得禁止其進入開標會場及參與加價、議價程序。
- 四、加價程序應由投標人或代理人到場參與，如未到場或不參與者，視同放棄參與加價程序。
- 五、錄影或錄音存證：本公司為維持開標程序之公開、公平及公正原則，得全程錄影或錄音存證。
- 六、經本公司資格審查符合規定之投標人，其投標文件依照下列方式進行決標、加價及議價作業：

(一)決標規則

1. 本公司以公開方式開啟投標人之投標信封，以投標單所載金額為出價金額。
2. 出價金額為最高且超過或等於底價之投標人僅有一組(一張投標單)時，則宣布由該投標人得標(即取得承購權利)。
3. 出價金額相同均為最高且超過或等於底價之投標人有數組(超過一張投標單)時，則由本公司當場以抽籤方式決定得標人。
4. 如所有投標人出價金額均未達底價時，進行下列加價程序。

(二)加價程序：

1. 第一次加價程序：

- (1) 本公司當場另發給加價單。
- (2) 由在場出價金額最高之投標人或其代理人，於發給加價單後 15 分鐘內加價再出價，再出價金額不得低於前次出價金額，否則視為放棄加價權利。
- (3) 第一次加價程序之出價金額超過或等於底價之投標人僅有一組（一張加價單）時，則宣布由該投標人得標（即取得承購權利）。
- (4) 第一次加價程序之出價金額相同均為最高且超過或等於底價之投標人有數組（超過一張加價單）時，則由本公司當場以抽籤方式決定得標人。
- (5) 第一次加價結果如皆未達底價時，則宣布第一次加價程序結束並開始第二次加價程序。

2. 第二次加價程序：

- (1) 本公司當場另發給加價單。
- (2) 由在場所有參與投標之投標人或其代理人，於發給加價單後 15 分鐘內加價再出價，再出價金額不得低於第一次加價程序出價金額，否則視為放棄加價權利。
- (3) 第二次加價程序之出價金額最高且超過或等於底價之投標人僅有一組（一張加價單）時，則宣布由該投標人得標（即取得承購權利）。
- (4) 第二次加價程序之出價金額相同均為最高且超過或等於底價之投標人有數組（超過一張加價單）時，則由本公司當場以抽籤方式決定得標人。
- (5) 第二次加價結果如皆未達底價時，則宣布第二次加價程序結束。

(三)議價：如經上述出價及加價之結果均未達底價時，本公司得於開標日起 5 個營業日內（遇假日順延）保留與上述出價及加價之

最高出價投標人(含其代理人)進行議價之權利，經保留議價之投標人保證金暫不退還，若議價成功，則無息轉為買賣總價款之一部分，議價未成則無息退還。

(四)本公司就本次標售，除於決標時當場宣布得標人及得標金額外，標售底價於決標前、後皆不公布。

七、投標人有下列情形之一，經本公司於開標前發現者，其之投標應不予開標；於開標後發現者，應不決標予該投標人或撤銷決標。因不予開標或不予決標致本標售程序無法繼續進行時，本公司得宣布停止標售程序：

- (一)未依本須知(含附件)及投標文件之規定投標。
- (二)投標文件內容不符合本須知(含附件)之規定。
- (三)冒用或借用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。
- (四)其他影響標售公正之違反法令之行為者。

八、停止標售、暫緩決標及取消投標

- (一)本公司得隨時變更公告(含須知、投標文件、附件)之內容。本公司認為於必要時得停止標售一部或全部標售標的，並將投標人所投寄之投標信封原封退還，投標人不得異議或要求任何賠償。
- (二)開標後倘本公司認有保留決標必要時，得暫緩決標；投標人所繳交之保證金得暫予保留，並俟保留原因消失後，無息發還。
- (三)開標後投標人經審查有投標無效情形時，本公司得取消其投標權利且得沒收其已繳之保證金等所有款項，並得依本公司自己之意思另行處分該公開標售標的，投標人不得異議或要求任何賠償。

伍、簽約暨付款

一、簽約：

得標人應於得標日或經本公司通知或議價成功之日起 15 個營業日內按公告之不動產買賣契約(附件七)與本公司完成簽約手續，得標人參與本次標售即視為同意按公告之不動產買賣契約進行簽約，不

得要求議約或修改契約內容。

二、付款方式：

(一)第一期款(簽約款)：簽約時給付買賣總價款 15%(保證金依前述說明無息轉為第一期款之一部分)。

(二)第二期款(備證用印款)：簽約後 60 個日曆天內，給付買賣總價款 15%。

(三)第三期款(繳清稅款)：0 元。

(四)第四期款(尾款)：簽約後 180 個日曆天內，給付買賣總價款 70%。

(五)得標人如未依上述規定完成簽約及繳足任何一期約定之買賣總價款時，本公司除得取消得標權利且沒收其已繳交之所有款項（含保證金）外，並得依本公司自己之意思另行處分該公開標售標的，得標人不得提出任何異議或請求為任何之賠償或補償。

陸、本公司聯絡窗口：

電話：(02)2568-3355 分機 601 邱協理

(02)2541-8368 林經理

附件明細：

附件一、投標專用信封封面

附件二、取得當事人個人資料告知事項

附件三、委託代理授權書

附件四、多人共同投標承諾書（共同投標者應檢附）

附件五、聲明書

附件六、投標單

附件七、不動產買賣契約（履約保證版，含履約保證申請書，有貸款無貸款均適用）