

臺中市市有不動產標租作業要點

中華民國 100 年 5 月 6 日府授財管字第 1000071282 號函訂定
中華民國 110 年 5 月 27 日府授財管字第 1100121444 號函修正

- 一、臺中市政府（以下簡稱本府）為使市有不動產標租程序合法及發揮最大使用效益，以支援市政建設，特訂定本要點。
- 二、本府所屬各機關學校（以下簡稱標租機關）選定標租之不動產時，應辦妥下列事項：
 - （一）勘查及核對產籍資料。
 - （二）準備土地或建物之登記謄本、地籍圖、都市計畫使用分區及位置略圖等資料備供閱覽。
- 三、非屬全筆標租之不動產，以分割後辦理標租為原則。但依法不得分割、分割有困難或短期使用無須分割者，不在此限。
- 四、標租月租金底價，視基地及房屋狀況等個案情形，依下列方式擇一訂定：
 - （一）依臺中市市有房地租金率基準規定計算。
 - （二）參考前次租賃期間之月租金額。
 - （三）參考市場租金行情。
 - （四）委託不動產估價師查估。經公告招標六個月內未能決標，得減少原訂標租月租金底價一成辦理重新公告標租。但減價以二次為限。
- 五、依標租不動產之個別狀況，訂定標租之租期、使用限制及是否按現狀標租等招標內容。按現狀標租者，其地上物之騰空、拆遷補償等事宜，概由得標人自行處理。
- 六、標租公告於開標前十日至三十日辦理，並應在標租機關所在地通行報紙公告二日，首日詳載全文，次日摘要刊載。
- 七、標租採郵遞投標方式為之。
- 八、標租公告以張貼於標租機關公告（布）欄者為準，其內容應載明下列事項（格式如附件一）：
 - （一）法令依據。

- (二)開標日期及地點。
- (三)投標資格及投標方式。
- (四)領取投標須知、投標單(格式如附件二、三之一、三之二)之時間及地點。
- (五)不動產標示、面積、都市計畫使用分區(或非都市土地使用編定)及當期土地申報地價(或當期房屋課稅現值)。
- (六)標租月租金底價、履約保證金計算方式及押標金金額。
- (七)使用限制(視個案依土地使用管制規定使用或特定用途使用)。
- (八)租期(基地租期十年以下,建築改良物租期五年以下,基地連同建築改良物一併標租時,租期應於五年以下)。
- (九)其他應公告事項(現狀標租者、租期屆滿前重新標租者,應於備註欄載明)。

九、中華民國領土內之國內法人及具有行為能力之中華民國國民,均得參加投標。

十、投標人參加投標,應依下列規定辦理:

- (一)填具投標單:載明投標人、標的物、投標月租金額、承諾事項及附件。自然人應註明姓名、出生年月日、身分證統一編號、住址及電話號碼;法人應註明法人名稱、地址、電話號碼、法人統一編號及代表人姓名。投標之月租金額應用中文大寫,以元為最小單位,並不得低於標租月租金底價。
- (二)繳納押標金:依第四點規定所擇定之標租月租金底價為押標金。
- (三)押標金票據應連同填妥之投標單妥予密封,以掛號信件於開標三十分鐘前寄達指定之郵政信箱。逾期寄達者無效,原件退還。投標信件經寄達指定之郵政信箱後,不得以任何理由要求撤回、更改內容或作廢。

前項押標金限用下列票據:

- (一)經政府核准於國內經營金融業務之金融機構為發票人及付款人之劃線支票。

(二)郵局之匯票。

押標金支票或匯票，毋須載明受款人，如載明受款人時，應以標租機關為受款人。非以標租機關為受款人時，需由所載受款人於支票或匯票上背書，且不得禁止背書轉讓。

十一、標租機關開決標時，應依下列規定辦理：

(一)開標應以公開方式為之。

(二)派員會同監標人員，於開標時間前向郵局取回投標函件，當眾點明拆封審查。監標人員由標租機關之主計及政風人員共同任之。

(三)審查時應注意事項：

1、投標單及押標金是否齊全。

2、投標單及押標金是否符合規定。

(四)有下列情形之一者，投標無效：

1、欠缺投標單或押標金票據。

2、押標金金額不足或其票據未符本要點規定。

3、投標單填寫經塗改未認章、雖經認章而無法辨識、低於標租月租金底價或未依規定方式書寫。

4、投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識。

5、投標單之格式與標租機關規定之格式不符。

6、投標單內另附條件或期限。

(五)決標：

1、以有效投標單中，投標月租金額最高者為得標人，次高者為次得標人。

2、有效投標單中，最高標有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人，次高標者有二標以上相同時，比照辦理。

3、押標金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人持國民身分證、交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單所蓋

相同之印章無息領回押標金之票據。

4、填寫開標紀錄。

十二、決標後，除第十八點另有規定外，得標人應於決標後三十日內，自行選擇以現金或經政府核准於國內經營金融業務之金融機構之定期存單設定質權一次繳納履約保證金。所繳押標金得抵繳履約保證金或第一個月租金。

前項履約保證金之計收以得標之月租金額乘以總承租月數計算租金總額之百分之十計算。

得標人未依規定期限繳納履約保證金者，得由標租機關通知次得標人按最高標之月租金額取得得標權，並於三十日內繳納履約保證金及訂約，如次得標人未依限繳款及訂約，標租不動產由標租機關另行處理。

十三、得標人有下列情形之一者，所繳納之押標金，不予發還，其已發還者，應予追回：

(一)不符合第九點規定。

(二)以偽造或變造之文件投標。

(三)冒用他人名義或證件投標。

(四)開標後得標者不接受決標或拒不簽約。

(五)逾期不繳納履約保證金、未繳清履約保證金或繳清履約保證金逾期未簽訂標租契約書。

(六)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。

十四、決標或簽約後，發現得標人有前點情形之一者，應撤銷決標、終止或解除契約，其所繳之押標金及履約保證金不予發還，標租機關並得依第十二點第三項規定通知次得標人按最高標之月租金額取得得標權。

十五、得標人應於繳清履約保證金後，十日內與標租機關簽訂臺中市市有不動產標租契約書（格式如附件四）並辦理公證手續，除第十八點另有規定外，其起租日期為簽約日。

十六、前點標租契約書辦理公證時，應於公證書載明承租人積欠租金、違

約金或其他應繳費用，或租賃期限屆滿後未依期限返還租賃物，應逕受強制執行之意旨。

公證費用由承租人負擔。

十七、標租契約書簽訂後，除於標租公告有特別聲明不點交外，標租機關應將標的物點交予得標人。

十八、標租之不動產租期屆滿前重新標租，得標人非原承租人者，原承租人得以決標之月租金額優先承租，以一次為限，且不得逾原承租契約之期限，由標租機關一併於招標文件載明。標租機關應以書面將決標之月租金額及履約保證金金額通知原承租人，並徵詢原承租人是否願意按決標之月租金額優先承租。

原承租人應於接獲前項通知之日起十日內，以書面表示是否願以決標之月租金額優先承租，並依下列方式辦理：

(一) 原承租人表示願意承租者，應同時繳納履約保證金，並於繳納履約保證金後十日內辦理訂約及公證事宜，其起租日期為原租期屆滿之次日。

(二) 原承租人逾期未完成前款條件者，其優先權視為放棄。由標租機關通知得標人於三十日內繳納履約保證金並辦理訂約及公證事宜。

十九、標租不動產租期屆滿時，標租機關不重新辦理標租或標租後得標人非原承租人而原承租人放棄優先承租權，地上非屬臺中市市有之地上物應由原承租人負責騰空；其未騰空者，視同拋棄所有權，由標租機關逕為處置，所需處置費用由原承租人負擔，並得自履約保證金扣抵。

二十、租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請繼承承租（繼承承租申請書格式如附件五）。但不可歸責於繼承人或經標租機關核准者，得申請展期。

全體繼承人無法會同申請繼承承租者，除法令另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理。

二十一、租約終止，承租人騰空非屬臺中市市有之地上物，返還租賃物時，不得要求任何補償。