

# 臺中市政府財政局 113 年標租市有不動產予租賃住宅包租業轉租作居住使用投標須知

一、臺中市政府財政局(以下簡稱標租機關)依臺中市市有財產管理自治條例及租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱租賃條例)相關規定，標租市有不動產(以下簡稱租賃標的)予租賃住宅包租業(以下簡稱包租業)，由承租之包租業轉租予次承租人居住使用，並執行租賃住宅管理業務(以下簡稱管理業務)，特訂定本須知。

二、本須知用詞，定義如下：

- (一) 包租業：指承租租賃標的，並轉租予次承租人居住使用，及經營租賃住宅管理業務之公司。
- (二) 管理業務：指租賃標的之建築物狀況與設施(備)點交、收租與押金管理、日常修繕維護、次承租人作居住使用之檢查、糾紛協調處理及其他管理租賃標的有關之事項。
- (三) 轉租：指包租業以承租租賃標的的出租予他人居住使用，他人支付租金之租賃行為。
- (四) 次承租人：指向包租業支付租金租用租賃標的，並自行作居住使用之自然人。

三、租賃標的之標示、面積、都市計畫土地使用分區、標租月租金底價、押標金、使用限制及租賃期限等，詳如標租公告附表。

四、投標人應於投標前自行赴現場勘查瞭解清楚現況，或於 113 年 4 月 23 日至 113 年 6 月 7 日上班時間洽標租機關預約參觀租賃標的現況。

五、投標資格：

- (一) 依租賃條例規定領有租賃住宅服務業登記證之公司，其營業項目須有「租賃住宅包租業 (H706021)」，且無停業登記情形。
- (二) 投標人須加入租賃標的所在地之同業公會，且於公告標租日前一年內，無租賃條例第三十一條第一項或第二項規定

情形，經調解、調處成立或法院判決確定須賠償他人所受損害。

(三) 不允許共同投標。

六、租賃標的應按期給付租金，以土地月租金及建築物月租金合計總額競標，並以有效投標單中，投標金額最高者為得標人。投標人參加投標，應依第七點至第九點規定填具投標單及繳納押標金，並檢附資格證明文件。

投標人保證於投標前已詳細研析法令，包含租賃條例、土地使用、建築管理、國土計畫法、都市計畫法及區域計畫法等法令，並詳閱市有不動產包租租賃契約書(以下簡稱租約)。

投標人保證於投標前應就租賃標的條件完整評估或於建築物內辦理相關設施(備)之增設、修繕、室內裝修之可行性及相關作業程序，並詳細評估不可抗力因素及風險。投標、開標或得標後，不得以任何理由提出抗辯。

除租約另有約定外，投標人應負擔投標及履約所需一切費用，包含租賃標的修繕、增設相關設施(備)、補領或變更使用執照、室內裝修、檢查簽證、刊登廣告、轉租、執行管理業務、租約公證、保險、接(復)水、電、瓦斯及建置網路等費用，且不得要求補償。

凡參加投標者，均視為已對租賃標的現況及投標各項文件規定與內容確實瞭解，並同意遵守。

七、投標單之填寫，應依下列規定辦理：

(一) 以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。

(二) 投標金額以中文大寫書寫，單位為新臺幣(以下同)「元」，並計算至個位數，且不得低於標租公告附表所載標租月租金底價。

(三) 填妥標號、投標人資料(應註明名稱、地址、電話號碼、統一編號及代表人姓名)、投標月租金額、承諾事項及附件，並蓋章。

(四) 投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。

投標人應檢附下列資格證明文件：

(一) 公司主管機關核發之公司設立(變更)登記表之抄錄本或影本(所載營業項目須有「租賃住宅包租業 (H706021)」，該文件得以『公司登記電子函復公文及其他電子文件驗證平臺』核發之公司登記電子文件轉印紙本替代)及代表人之身分證明文件影本。

(二) 租賃住宅服務業登記證影本：

登記證未經直轄市、縣(市)主管機關註銷，且投標人無停業登記情形。

(三) 租賃標的所在地同業公會之會員證書影本。

(四) 切結書：

切結事項：投標人投標所檢附之相關文件絕無虛偽不實，且執行租賃住宅包租業務，確於公告標租日前一年內，與他人間無因租賃條例第三十一條第一項或第二項規定情形，經調解、調處成立或法院判決確定須賠償他人所受損害。如有不實，於得標後尚未簽訂租約者，喪失得標資格；已簽訂租約者，由標租機關撤銷或終止租約，並依租約約定辦理。

八、投標人就本標租案，係屬公職人員利益衝突迴避法第二條或第三條所稱公職人員或其關係人者，應一併填附「公職人員利益衝突迴避法第十四條第二項公職人員及關係人身分關係揭露表」(電子檔置於法務部廉政署網站/防貪業務專區/利益衝突/業務宣導項下)，如未揭露者，依同法第十八條第三項處罰。

九、投標人依標租公告所載押標金金額繳納押標金，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。

前項押標金支票或匯票，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，應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、投標人依下列方式密封投標單、押標金票據及資格證明文件(以下簡稱投標單函件)後，以郵遞方式，用掛號函件於開標前三十分鐘之前寄達臺中黎明郵局第 206 號信箱。逾期寄達者，不予受理，由投標人逕洽郵局辦理原件退還：

(一)投標人自備信封，將填妥之投標單、押標金票據及資格證明文件裝入信封密封後，填寫投標專用標封並黏貼於信封，密封後投遞。

(二)每一信封以內裝單一標號投標單、押標金票據及資格證明文件為限。

投標人一經投標後，不得撤標或請求更正；得標後僅得以其為租賃標的承租人。

十一、投標人可於開標當時到場參觀。

十二、開標及決標：

(一)標租機關派員會同監標人員前往郵局，於開標時間前三十分鐘，開啟信箱取回投標單函件並作成紀錄，於開標時當眾點明拆封，並就各標號最高投標金額及次高投標金額者進行審查，經審查有投標無效者，則按投標金額高低依序遞補審查。

(二)開標進行中，如投標人與標租機關或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。

(三)停止招標一部或全部租賃標的時，由標租機關於開標前公告停標，或於開標當場由主持人宣布，投標人不得異議。標封所載投標標號已停標者，投標單函件原件由標租機關以郵寄方式退還，或由標封所載投標人或其代理人持憑身分證明文件到場領回；未使用信封及標封、標封格式與標租機關所定格式不符，或標封所載投標人或

代理人名稱(姓名)、地址、標號缺漏或無法辨識者，以投標單所載標號為準，投標單函件由投標人領回，領回方式比照第六款規定。

(四)投標人投標有下列情形之一者，其投標無效：

- 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第九點規定。
- 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、投標單所填租賃標的或法人名稱，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所定格式不符。
- 6、投標單內另附條件或期限。
- 7、投標人未檢附第七點第二項規定之資格證明文件，或不符合第五點規定之投標資格。

(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。如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。
- 2、如得標人因故喪失得標資格時，由標租機關書面徵詢次得標人是否願以最高標金額取得得標權。次得標人願取得得標權者，依第十五點第二項規定辦理。

(六)除得標人外，其餘未得標人之押標金票據，得依下列方式之一，無息領回：

- 1、由未得標人出具與投標單內所蓋相同之印章及持身分證明文件，到場領回。
- 2、由受託人持身分證明文件，連同未得標人出具之委託書(所蓋印章與投標單相同)，到場領回。倘受託人為投標單所載之代理人，免附委託書。

十三、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清履約保證金。

前項履約保證金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。

十四、得標人應於繳清履約保證金之日起十五日內，與標租機關簽訂租約及辦理公證，以簽約日為起租日。

得標人以設定質權之金融機構定期存單充當履約保證金者，以該完成質權設定之金融機構定期存單送達標租機關日期為履約保證金繳清日。

租約應依法公證，於公證書載明承租人如不履行下列事項，應逕受強制執行：

(一)依約定繳交租金、違約金及使用補償金。

(二)租賃期限屆滿，除經標租機關同意外，應依限騰空返還租賃標的。

公證後涉有須變更事項者，由標租機關記載於「變更紀事」後，再會同承租人辦理補充或更正公證。

前二項公證費用由承租人負擔。

十五、得標人放棄得標，或有下列情形之一者，標租機關所收取之押標金不予發還，已發還者應予追回，並得以書面徵詢次得標人是否願以最高標之月租金額取得得標權：

(一)不符合本須知第五點所定投標資格。

(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)未依限繳清履約保證金，或繳清履約保證金逾期未簽訂租約。

(五)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。

次得標人應於接獲前項通知之日起三十日內以書面回復標租

機關，並依下列方式辦理：

(一)次得標人表示願意者，應同時繳清履約保證金，並於繳清日起十五日內，簽訂租約及辦理公證，以簽約日為起租日。

(二)次得標人表示不願意，或未於期限內簽訂租約及辦理公證者，招標案視為流標。

十六、標租機關於簽訂租約後，發現承租人有本須知第十五點第一項第一款至第三款情形之一者時，應終止或解除租約，所收取之押標金及履約保證金不予發還；如押標金已發還或抵繳租金者，應予追回或令承租人補繳。

十七、標租機關於簽訂租約後，除標租公告有特別載明不點交外，應將租賃標的點交予得標人。

租賃標的重新接(復)水、電、瓦斯及建置網路等費用概由得標人負擔，並自起租日起由得標人負擔管理租賃標的之所有支出。標租機關已先行墊付部分，應通知得標人於簽訂租約及辦理公證時繳付。

十八、租賃標的之月租金，按得標之月租金計收，承租人應於簽約日起三十日內繳交至當年度 12 月 31 日止之租金，其餘年度應繳租金，應於每年 1 月 31 日以前主動向標租機關繳交。

十九、承租人應依租約第六條約定，就租賃標的自費投保相關保險，並依租約第八條、第十一條約定及租賃條例相關規定，辦理增設相關設施(備)、修繕、室內裝修、轉租及執行管理業務等事宜。

二十、標租公告，視為要約之引誘。但對投標金額最高之投標人，除別有保留外，應視為要約。

二十一、標號 1 及標號 3 承租人有意續租時，應於租賃期限屆滿前六個月內（申請期限於租約內訂明）以書面申請換約，並依租約約定提出相關文件，經標租機關查無其他處分、開發利用計畫、預定用途及承租人無欠繳租金或相關費用，

且無重大違約情事者，得視管理業務執行情形，按原租約約定條件換約續租，並以一次為限。

前項續租，其起租日為原租賃期限屆滿之次日，原租賃期限屆滿時，不受應返還租賃標的並停止使用之限制。續租之月租金按原租約所定租金計收。

標號 2 租賃期限屆滿時，應騰空返還租賃標的，不予換約續租。

二十二、得標人應於訂定租約之日起十五日內，提供投資計畫書 1 份予標租機關，投資計畫書內容應至少包含預估投資金額、辦理時程、創造就業人數等。

二十三、本須知為租約附件。本須知未列事項，悉依民法、租賃條例、本市市有財產管理自治條例、本市市有不動產標租作業要點、租約及相關規定辦理。

附註：標租機關標租資料刊登網路網址為

**<https://www.finance.taichung.gov.tw>**