

新北市政府財政局 110 年度第 1 次 標租市有非公用不動產投標須知

- 一、本次標租之市有非公用不動產共 8 標。
- 二、本次標租之不動產已於中華民國 110 年 4 月 1 日在新北市政府公告（布）欄公告，並訂於 110 年 4 月 16 日上午 11 時整，在新北市政府 15 樓 1534 會議室當眾開標，當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至恢復上班之第一個上午 11 時整同地點開標。
- 三、凡中華民國領域內之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國國民或外國人民，均得參加投標。外國人參加投標，並應受土地法第 17 條及第 24 條之限制。
- 四、**不動產標示、標租底價、租期及使用限制：詳見標租公告。**
 - （一）標租之不動產面積，以地政機關之土地或建物登記謄本為準；按部分面積辦理標租及未辦理建物所有權第一次登記之建築改良物，以本局公告提供範圍及面積為準。
 - （二）各標案得否轉租、分租或於租期屆滿時得否續租，詳見各標案標租公告附表及其契約書。
 - （三）**土地使用管制等資料，請投標人自行向主管機關查詢。**
 - （四）不動產使用現況請投標人親至現場參觀。
- 五、投標單之填寫，應依下列規定：
 - （一）以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印，投標單經塗改者，請於塗改處認章。
 - （二）投標金額：
 - 1、以年租金率競標者：投標年租金率以中文大寫書寫，最多至小數點第二位，小數點第三位以下無條件捨去，並不得低於標租底價。例：年租金率底價百分之伍，倘書寫百分之伍點壹貳陸，

視為百分之伍點壹貳投標。

2、以月租金額競標者：投標月租金以中文大寫書寫，最多至佰元為單位，拾位以下無條件捨去，並不得低於標租底價。例：月租金底價壹萬貳仟參佰元，倘書寫壹萬貳仟參佰陸拾元，視為壹萬貳仟參佰元投標。

(三) 填妥標號、投標人資料（自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、外僑居留證或外國護照號碼、國內聯絡電話號碼及住址。法人應註明法人名稱、法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號、地址及法定代理人姓名、住址、電話號碼）、標的物、投標金額及附件，並蓋章。

(四) 投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。外國法人應加填在國內代理人之姓名、國民身分證統一編號、聯絡電話號碼及住址。

(五) 二人以上共同投標時，應註明各人使用部分，未註明者，視為均等，並請於投標上註明一人為代表人，未註明者，以投標單所填之第一人為代表人。

六、投標人應繳納之押標金詳標租公告附表，並限以下列票據繳納：

(一) 經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會之劃線支票（指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票）或保付支票。

(二) 郵政匯票。

前項押標金票據應以「新北市政府財政局」為受款人。

七、投標人應將填妥之投標單連同應繳押標金之票據妥予密封於投郵標封內，以掛號函件於開啟信箱前寄達指定之郵政信箱—新北市政府郵局第 45 號郵政信箱，如逾信箱開啟時間寄達者不予受理，由投標人洽本局辦理原件退還。

投標函件經寄達指定之郵政信箱後，不得撤回。

八、開標：

- (一) 投標人得於開標當時到場參觀。
- (二) 由本局派員會同監標人及政風人員前往郵局，於開標時間前 1 小時，開啟信箱取回投標函件，於開標時當眾點明拆封審查。
- (三) 開標進行中，如投標人與本局或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣佈之，投標人不得異議。
- (四) 停止招標一部或全部不動產時，由主持人於開標時當場宣佈，投標人不得異議。
- (五) 有下列情形之一者，投標無效：
 - 1、投標單及押標金票據，二者缺其一者。
 - 2、押標金金額不足或其票據類別、受款人不符本須知第六點規定者。
 - 3、投標單所填標的物、姓名、投標金額，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
 - 4、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標租底價、或不符合本須知第五點第（二）款規定之書寫方式者。
 - 5、投標單之格式與本局規定之格式不符者。
 - 6、投標單內另附條件或期限者。
 - 7、其他程序於法不合者。

九、決標：

- (一) 以有效投標單中最高投標金額者為最優承租人，次高者為次優承租人。
- (二) 如最高投標金額有二標以上相同時，以抽籤擇定最優承租人。

(三) 配合本局新北市市有非公用不動產標租作業原則修正，本次標租契約均已刪除優先承租之約定，故未來於租期屆滿重新辦理標租時，已不得主張優先承租。惟前次標租於 110 年 4 月 30 日屆期之原租賃契約已有優先承租約定者，本次標租原承租人仍得依原契約約定內容主張優先承租一次。

(四) 依招標文件載明得申請續租者，承租人應於租期屆滿日前三個月前，檢具續租申請書(詳附件)向本局申請續租，經本局依續租條件審核同意者，得續租一次，租期四年。逾期未申請續租者，視為無意續租。

(五) 原承租人有下列情形之一，視同放棄優先承租權：

1、未參與投標。

2、參與投標但非有效標。

3、經本局通知逾期未表示優先承租。

4、表示優先承租而逾期未繳納履約保證金或未簽訂標租契約書。

十、開標後，除最優承租人之押標金保留外，其餘投標人於開標當日或次日之辦公時間內，持憑交寄投標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票據。委託他人代領或法人指派人員領取時，應出具委託書（委託人所蓋印章應與投標單相同），受託人並應攜帶身分證、印章。兩人以上共同投標時，得出具委託書（委託人所蓋印章應與投標單相同）委託其中一人代表領回。逾期本局不負保管之責。

前項最優承租人保留之押標金得抵繳部分履約保證金或月租金。

十一、最優承租人應給付履約保證金：

(一) 計收標準：詳標租公告附表。

(二) 繳納方式：最優承租人應繳之履約保證金，除本須知第二十一點

另有規定外，應於決標日之次日起七日內（即民國 110 年 4 月 23 日以前），自行選擇以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債或設定質權之金融機構定期存款單繳交（以設定質權繳交者，應於上開期限前辦畢質權設定，且該金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權）。

十二、租金之計收標準如下：

- （一）土地按當期申報地價總額乘以得標年租金率換算所得之月租金額或得標之月租金額按月計收；建築改良物或土地併同建築改良物辦理標租者，按得標之月租金額按月計收。
- （二）土地按得標年租金率計收租金者，租金額於申報地價調整時隨同調整。租約另有約定特殊情形給予減免或以年租金率招標之租金定有漲幅上限者，依租約之約定。

十三、決標後尚未簽訂租約前，最優承租人有下列情形之一者，本局應不與其簽訂租約並沒收已繳之全部押標金：

- （一）投標人放棄得標者。
- （二）逾期未繳清履約保證金者。
- （三）逾期未簽訂標租契約書者。
- （四）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、逾期未招領或被拒收者。
- （五）最優承租人有不具投標資格之情事。

十四、最優承租人於簽訂租約前死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，本局得將押標金或履約保證金退還予全體繼承人（或指定之代表人）、選定監護人或輔助人。

十五、最優承租人有第十三點、第十四點情形之一者，由本局通知次優承

租人按最高投標金額遞承為最優承租人，並於接獲通知之日起三十日內繳納履約保證金，如次優承租人未依限繳款、訂約時，則另行依法處理。

十六、簽訂租約後，有第十三點第一項第五款情事者，應撤銷租約；除承租人使用期間溢繳之租金外，其已負擔之公證費、接(復、用)水、電、瓦斯、電信等費用及大樓管理費、清潔、管理維護、簡易修繕等費用，不予退還；承租人所繳之履約保證金全額沒收。

十七、最優承租人應於繳清履約保證金之日起七日內與本局簽訂「市有非公用基地(房地)標租契約書」，除本須知第二十一點另有規定外，起租日期為簽約日。

十八、標租不動產點交：

(一) 標租契約書簽訂後，本局應將標租不動產點交予承租人。

(二) 標租公告內載明按現狀點交者(詳標租公告附表)，其地上物之騰空拆遷補償及土地、房屋整理等事宜概由承租人自行處理。

十九、承租人與本局簽約次日起三日內應會同本局完成契約公證，其公證書並載明應逕受強制執行，公證所需費用由承租人負擔。

二十、履約保證金之退還：

承租人繳納之履約保證金，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、違約金、使用補償金、損害賠償、拆除地上物或騰空租賃物及其他承租人應納之費用(如水、電費)後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還，欠繳租金及前項相關費用由承租人另行支付。但租賃期間因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

承租人於租期屆滿前，經本局同意轉讓租賃權者，已繳交之履約保證金及租金於受讓人繳交同額之履約保證金及租金後無息退還。

二十一、標租之不動產為租期屆滿前重新標租並完成決標者，依下列情形辦理：

- (一) 最優承租人為原承租人或由原承租人優先承租時，其原有租期屆滿得免騰空回復租賃物原狀返還本局，又新約起租日期為原有租期屆滿之次日。
- (二) 原承租人放棄或視同放棄優先承租權者，除另有約定外，應於租期屆滿日起一個月內將原租賃物返還本局。
- (三) 最優承租人非為原承租人時，本局應通知原承租人於接獲通知之日起十日內，以書面表示是否願以決標條件優先承租，並依下列方式辦理：
 - 1、原承租人表示願意優先承租者，應於接獲通知之日起十日內繳納履約保證金，並於繳清履約保證金之日起七日內辦理訂約，其起租日期及租賃物返還依本點第一款規定辦理。
 - 2、原承租人放棄或視同放棄優先承租權者，應依本點第二款騰空返還租賃物，並由本局通知最優承租人於接獲通知之日起十日內繳納履約保證金，於繳清履約保證金之日起七日內辦理訂約。
- (四) 原承租人未能於原租期屆滿日起一個月內騰空返還租賃物時，經本局通知最優承租人無息領回押標金者，最優承租人不得主張任何權利。

二十二、決標後簽訂標租契約書時，本投標須知作為契約附件。

二十三、其他未列事項悉依「新北市市有財產管理自治條例」、「新北市市有非公用不動產標租作業原則」、「新北市市有非公用基地(房地)標租契約書」等相關規(約)定辦理。