

「新北市市有非公用不動產標租作業要點」

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為使新北市市有非公用不動產標租作業有所遵循，保障本府財產權益，特訂定本要點。
- 二、市有非公用不動產，除情形特殊並經本府核定者外，由該不動產之管理機關為出租機關辦理標租。
- 三、市有非公用不動產標租之程序如下：
 - （一）選定標租標的。
 - （二）決定租約內容、條件及租期。
 - （三）公告。
 - （四）開標。
 - （五）訂定租賃契約。

前項第三款公告，其期間不得少於十四日。

- 四、出租機關辦理市有非公用不動產標租時，依下列方式訂定底價：
 - （一）土地為年租金率百分之五；或以公告招標時，當期土地申報地價總額乘以年租金率百分之五換算所得之租金額。
 - （二）建築物為租金率百分之十；或以公告招標時，房屋課稅現值乘以年租金率百分之十換算所得之租金額。
 - （三）土地及建築物一併公告招標時，為依第一款及前款規定計算合計之租金額。

出租機關依前項規定訂定標租底價時，得參考鄰近租金行情、最近一次得標金額或委託查估，並將整體經濟環境、利率等因素納入考量，調高標租底價。

市有非公用不動產經公告招標後，無人投標或廢標者，出租機關得酌減底價，再行公告辦理標租。

符合前項規定酌減底價者，每次酌減數額應為底價百分之二十以下，且酌減後底價不得低於管理機關應負擔之稅費總額。

- 五、出租機關辦理市有非公用不動產之標租，有下列情形之一者，應

明定於招標文件中：

- (一) 以年租金率招標之租金定有漲幅上限。
- (二) 有特殊情形而給予租金減免。

六、市有非公用不動產之標租，最優承租人之決定方式如下：

- (一) 依年租金率或租金額競標。
- (二) 綜合評選。

依前項第一款規定決定者，以有效投標單之年租金率或租金額最高者為最優承租人。

依第一項第二款規定決定者，應將租金、投標人資格、營運實績、財務能力及其他必要條件納入評選項目後，依評選結果擇定最優承租人。

七、標租市有非公用不動產，投標人應繳交押標金；最優承租人應繳交履約保證金。

前項押標金為標租底價換算一個月月租金總額；履約保證金為得標年租金率或租金額換算二個月月租金總額。但招標文件載明可建築使用時，得酌予調高押標金及履約保證金之金額。

第一項押標金或履約保證金之繳交、退還及抵付方式，應於招標文件定之。

八、租期屆滿時，履約保證金於抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物及損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還予承租人；如有不足，由承租人另行支付。

承租人於租期屆滿前終止租約時，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或租約另有約定者，承租人繳交之履約保證金，得依前項規定處理。

九、承租人將租賃權之一部或全部轉讓予他人者，應先經出租機關同意，其已繳交之履約保證金，於受讓人繳交同額之履約保證金予

出租機關後，出租機關無息退還。

承租人依前項轉讓租賃權時，應於轉讓之日起一個月內，會同受讓人向出租機關申請過戶承租。

受讓人於完成過戶承租手續後，應履行原租約約定之義務。

十、承租人應依約定用途使用租賃物，除經出租機關同意並於租約約定外，不得將租賃物之一部或全部轉租他人使用。

十一、自租約解除、終止或期間屆滿時，除經出租機關同意外，承租人應於一個月內回復租賃物原狀，返還出租機關，並不得要求任何補償。

承租人未依前項規定期限返還租賃物，即為無權占用，出租機關應向承租人收取相當於租金額度之使用補償金。

十二、出租機關得於招標文件載明原承租人得優先承租或續租之條件，其為續租者，續租總年期不得逾原標租租期。

出租機關依前項規定於招標文件載明原承租人得優先承租者，標租之市有非公用不動產租期屆滿前，出租機關重新辦理標租，原承租人參與投標且為有效標者，得以得標之同一年租金率或租金額及公告條件優先承租。但因可歸責於原承租人之事由，致租期屆滿前終止租約者，不得優先承租。

十三、租賃關係存續中，承租人死亡或法人人格消滅，繼承（受）人應於原因發生開始之日起六個月內向出租機關申請繼承（受）承租。但不可歸責於繼承（受）人者，得申請展期。

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

十四、出租機關得定期或不定期派員檢查租賃標的物之使用情形。

十五、承租人未履行租約約定，出租機關得視違約情形，就承租人之數行為違反租約同一或不同約定事項，分別計收違約金，其計收方式應於租約約定之。

前項分別計收之金額至多以違約當期年租金額二倍為限。

十六、招標須知及租約格式範本由本府財政局另定之。

十七、林地及耕地標租，得由各該業務主管機關另簽報作業方式，不適用本要點規定。