

宜蘭縣頭城鎮公所標租鎮有不動產

投標須知

- 一、出租機關：宜蘭縣頭城鎮公所(以下簡稱本所)
聯絡電話：03-9779012
網址：<http://toucheng.e-land.gov.tw/>
- 二、開標日期：106年8月3日上午10時辦理開標。
- 三、開標地點：本所第一會議室（宜蘭縣頭城鎮開蘭路一號）
- 四、本次標租不動產之標示、面積、使用分區或使用編定種類、標租底價及押標金金額詳如公告標租清冊。
- 五、投標資格及領標日期及地點詳如標租公告。
- 六、投標書類：具有投標資格者，除通訊領取者須於開標前3日向本所財政課領取外，餘均可於標租公告之日起至開標前一日止，在辦公時間內向財政課領取、或逕至本所網站/公告訊息/招標公告（網址：<http://toucheng.e-land.gov.tw/>）下載：投標須知、投標單、共同投標人名冊、退還押標金委託書、投標專用封面等。投標者應自行考慮投標期限：
 - （一）領取紙本者：須繳納資料使用費，每件100元。
 - （二）自行下載列印者：免費。
- 七、押標金詳如標租公告。
- 八、投標人應在投標前逕赴現場察看，並洽地政主管機關查閱有關資料。
- 九、投標方式及手續：
 - （一）投標人應填寫投標單，應用墨筆或鋼筆或原子筆書寫。
 - （二）投標金額以繁體中文正楷大寫書寫，並不得低於本案公告標租底價。
 - （三）投標人應於投標單上填明投標之標租底價、投標標價、押標金金額（以上金額均應以繁體中文正楷大寫書寫）、投標人姓名（投標人為未成年者，應填載法定代理人；投標人如為法人，應填明法人名稱、代表人或負責人姓名）、出生年月日、住址、身分證統一編號，電話號碼，並加蓋印章。
 - （四）參加投標不限人數，如係2人以上共同投1標的者，應填寫共同投標人名冊，並將共同投標人名冊黏貼投標單背面，加蓋共同投標人印章，並詳細載明各投標人姓名、住址、身分證統一編號及各投標人取得權利範圍，未載明各投標人取得權利範圍或部分共同投標人取得權利範圍不明者，視為均等，同時並指定1人為代表人，未指定者，以標單所載之第

1人為代表人，投標人不得異議。

- (五) 投標人應繳之押標金為投標單投標價格之 10%採無條件進位法計算至萬位數字之金額(例如投標金額為 888,888 元，則押標金為 90,000 元)，並限用：國內各金融機構簽發之即期劃線支票或本票、保付支票或郵政匯票，押標金支票或本票須載明**宜蘭縣頭城鎮公所**為受款人，連同填妥之投標單妥予密封。
- (六) 凡投 2 標以上者，各標應分別填寫投標單及分別繳付押標金，不得併填 1 張標單，並應 1 標 1 封分別寄(送)，違者以無效標處理。
- (七) 投標信封請使用 A4 標準信封，黏貼主辦機關提供之「投標專用封面」。
- (八) 資格證明文件，投標人應將下列資格證明文件放入投標信封內備查。
- (九) 投標人如為國內外之自然人，請檢附身分證明文件正反影本，如得標人為自然人，使用土地涉有商業行為，應以依法成立經營之公司、法人、獨資或合夥等之事業體為簽訂租賃契約之主體，公司負責人須為投標人。
- (十) 投標人如為我國公司或經我國經濟部認許、核准設立公司分公司或外國公司，應檢具其公司設立(變更)登記表或抄錄本及營利事業登記證影本或外國公司認許事項變更表及外國公司分公司變更登記表經蓋用公司大小章之影本、代表人或負責人身分證明文件正反面影本。
- (十一) 如無法親自到場辦理核退押標金票據者，請填寫退還押標金委託書一併裝入投標信封內。
- (十二) 逾時送(寄)達者無效，原件退還。投標函件一經送(寄)達指定之投標信封，不得以任何理由要求撤回或更改內容。

十、投標人可於本須知所定開標日期時間，進入開標場所參與開標及聽取決標。未到場參加開標者，不影響其所投標單效力。

十一、開標及決標：

(一) 開標：

1. 由主辦機關派員會同監標人員於開標前，前往指定之投標信箱取出投標函件，即刻送往開標地點，驗明完封無損後，當眾開標，逐標審核標單及繳納押標金之票據暨金額，其合於規定者，即予唱標、決標，不合規定者，亦當場宣布。
2. 有下列情形之一者，投標無效，其投標作廢：
 - (1) 不合本須知第五點之投標資格者。
 - (2) 投標信封內有投標單而未附押標金者，或僅有押標金而無投標單者。

(當場不得補繳)

- (3) 投標信封內所附押標金票據，非為即期支票或票面金額不足，或所附之押標金票據不合規定者。
- (4) 同 1 人對同 1 標的物投寄 2 張以上投標單，或同 1 標封內投寄 2 標以上者。
- (5) 投標單不按規定內容填寫，或加註附帶條件者，或所填內容錯誤或模糊不明或漏填，或所蓋印章模糊不清，無法辨認或漏蓋者，或塗改之處未加蓋印章，或標價未以中文大寫填寫者。
- (6) 投標信封寄至指定投標信箱以外處所，或轉送主辦機關，或持送開標場所者。
- (7) 不依規定期限前寄達者。
- (8) 投標信封未封口，(應以漿糊或膠劑貼封)及封口破損可疑，足以影響開標決標者。
- (9) 所投標價低於標租公告底價者。
- (10) 填用非投標須知或公告所載網站下載之投標書類格式者，或經私自竄改投標書類內容者；另雖經宣布為得標人，惟事後發現有前揭情事者。
- (11) 其他未規定之事項，經監標人認為依法不合者。

3. 前項各款，如於決標後始發現者，仍作廢，該作廢投標單如係最高標者撤銷決標，由主辦機關通知該次得標人按其最高標價承租，並限期繳款，如次得標人不願承租時，則由主辦機關重新公告標租。

(二) 決標：

1. 以各該標租土地所投有效投標單之投標金額，在標租底價以上(含平底價)之最高標價者為得標人，次高標價者為次得標人。倘僅 1 人投標，其所投標價與標租底價相同者，亦得決標。
2. 如最高標價有 2 標以上金額相同時，無論投標人到場與否，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人，次高標價者有 2 標以上相同時，比照辦理。

十二、沒收押標金：具有下列情事之一者，其所繳押標金不發還：

- (一) 得標後不按規定期限繳納價款者，或自願放棄得標權利者。
- (二) 投標單所填投標人之住址與實際不符，致無法送達得標通知或投標人拒收，經郵局退回，視為自願放棄得標權利。
- (三) 放棄得標權利者。

(四) 得標後不按得標通知規定方式及期限，表示承租及繳納價款者。

十三、發還押標金：

押標金於開標後，除有第十二點各款情事不予發還外，其得標人之押標金保留備供抵繳租金或履約保證金外，其餘未得標者，均於開標後當日或翌日（以辦公時間為準）攜帶身分證明文件及原用印章辦理無息領回。主辦機關僅就故意或重大過失負保管之責，其方式如下：

- (一) 1人投標時，由原投標人親自領回，所蓋印章與投標單相同。
- (二) 2人以上共同投標時，由共同投標代表人領回。
- (三) 原投標人或共同投標代表人委託他人代領或指派人員領取時，應出具委託書或指派領取人員之文件代表領回，經驗明原投標人及受託人之身分證明文件、投標人原用印章、並於投標單內簽章（所蓋印章與投標單相同）等無訛後，無息領回押標金票據。押標金票據未當場領回，主辦機關另依公文處理程序發還。

十四、標租之土地，按最高標價，依下列順序承租：

- (一) 依法令規定有優先承租權者。
- (二) 標租公告中指定有優先承租權者。
- (三) 最高標價之投標人。
- (四) 次高標價之投標人。

十五、合於第十四點規定之優先承租權人，於接到通知之次日起十日內，應以書面表示是否願意承租，逾期不表示者，視為放棄承租權。

十六、承租人應於接到繳款通知之次日起三十日內，一次繳清價款辦理承租手續；如逾期不繳價款者，視為放棄承租權，由次一優先次序之承租人，按最高標得標價格繳款，辦理承租手續。公告如規定得以分期付款或抵押貸款方式繳納價款者，依分期付款或抵押貸款之規定辦理繳款手續。

十七、投標單所填投標人之住址與實際不符，致無法送達得標通知，或投標人藉故拒收，經郵局退回，視為得標人自願放棄權利。

十八、使用限制：

- (一) 本案土地承租人不得要求設定地上權登記，且承租人須於簽約後60日內備具投資執行計畫書，送本所備查。
- (二) 投資執行計畫書，至少包含建築量體設計、興建成本(工程費用、重置費用、土地租金費用等)等項目，承租人可視需要增加其他計畫說明項目。
- (三) 申請建築執照時承租人應附有本所土地使用權同意書。

(四) 使用租賃土地應符合：

1. 詳如契約書附件一。
2. 其他法令相關規定。

(五) 毗鄰地上物目前有陸橋連絡階梯通道及遮雨棚各 1 座供學童公益使用，除經本所同意變更使用外，承租人承諾保持現狀並提供土地適當空間滿足其公益性功能使用，以盡社會責任。

(六) 餘詳如契約規定。

十九、出租期間、續約及契約期滿：

(一) 出租期間為 20 年。

(二) 租賃屆滿時，租賃關係即行消滅，本所將不另行通知；承租人如有意續租，應於租期屆滿前 1 個月，向本所申請續租，如本所認定承租人於租賃期間並無違反租約之情事，本所得同意續約，並以 1 次為限，期間為 5 年，逾期未申請續約，視為放棄，應返還租賃物；若承租人仍持續使用，本所得逕送法院強制執行，並以涉刑事竊占鎮有地移送司法機關偵辦，承租人承諾不主張民法第 451 條之適用及其他異議。

(三) 租賃期滿或契約終止後，承租人應返還租賃物，如有未搬離之物件及遺留物品者，視同廢棄物任由本所處理，其處理及清潔所需費用，由履約保證金先行扣抵，如有不足由承租人補足；但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且應另行負擔上開費用，承租人不得異議。

二十、 承租人承諾負責承租案地範圍內之環境清潔，如未善盡管理責任，得由本所代行處理，費用由履約保證金扣除，並依相關法令辦理。

二十一、得標人應繳之租金及履約保證金，應在接到繳款通知之次日起三十日內，向本所或指定之金融機構繳清款項。

二十二、得標人於繳清租金及履約保證金後，應於六十日內洽招標機關簽訂租賃契約，並向土地所在地之管轄法院辦理租約公證，所需費用由承租人負擔。地價稅、房屋稅、工程受益費、水電、其他一切稅捐、建物修繕費及管理使用上衍生費用概由承租人負擔，承租人不得請求就租賃物支出之有益費用。

二十三、履約保證金以二年租金之總額計算，以現金匯款或票據(限用國內各金融機構簽發之即期劃線支票或本票、保付支票或郵政匯票，支票或本票須載明宜蘭縣頭城鎮公所為受款人)等方式支付出租機關，承租人無違約時，

於租賃期滿，交還土地回復原狀及無其他待辦事項時，無息返還。

二十四、租金及履約保證金計算方式：
(新台幣)

租期 類別	1~5年	6~10年	11~15年	16~20年
租金	得標年租金	得標年租金 $\times(1+3\%)$	得標年租金 $\times((1+3\%))^2$	得標年租金 $\times((1+3\%))^3$
履約保證金	2年租金	2年租金 $\times(1+3\%)$	2年租金 $\times((1+3\%))^2$	2年租金 $\times((1+3\%))^3$

二十五、已招標出租之土地，其地籍發生異動時，以地政機關登記為準。

二十六、在開標前倘因非人力所能抗拒之特殊原因而情況變動，招標機關得隨時變更公告內容，或停止招標，並將投標人所投寄原投標信封退還，投標人不得異議。

二十七、標租之土地，於決標之日起，因法令變更或其他不可抗力之原因致無法出租時，得標人不得異議及要求任何補償，但得終止租約並無息取回剩餘租金及履約保證金。

二十八、本須知及投標公告，如有疑義或未規定事項，執行標租機關有解釋之權，如未違反有關法令，投標人不得異議。

二十九、公告刊登事項，如有錯誤或文字不清，應以本所公告欄或現場之公告為準。

三十、本須知之文句如有疑義，其解釋權歸主辦機關，投標人不得異議。

三十一、本須知視同契約內容之一部分，其效力與契約相同。

三十二、投標人應詳讀本投標須知及標租土地之使用管制相關內容，除可歸責於主辦機關作業疏失之責任外，不得以任何理由事先要求標單作廢，得標後不得以任何理由要求減價或退還押標金。

三十三、全份招標文件包括：

- (一) 頭城鎮公所標租鎮有不動產投標須知 (共 7 頁)
- (二) 頭城鎮公所鎮有不動產標租公告及清冊 (共 1 頁)
- (三) 投標專用封面 (共 1 頁)
- (四) 頭城鎮公所標租鎮有不動產投標單 (共 1 頁)
- (五) 退還押標金委託書 (共 1 頁)

(六) 委託金融機構撥款(退還押標金)申請書(共1頁)

(七) 頭城鎮公所標租鎮有不動產共同投標人名冊(共1頁)

(八) 頭城鎮鎮有基地標租租賃契約書及附件(共9頁)

三十四、本須知規定，如有未盡事項，悉依相關法令及主辦機關相關規定辦理。