

宜蘭縣頭城鎮公所標租公有不動產

投標須知

- 一、主辦機關：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：110年11月25日上午10時辦理開標。
- 三、開標地點：本所1樓會議室（宜蘭縣頭城鎮開蘭路1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三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標價（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新臺幣 12 萬元，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，押標金票據無須載明受款人，如載明受款人時應以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) 投標信封請使用 A4 大小以上標準信封，黏貼主辦機關提供之「投標專用封面」。

(七) 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。

1. 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，且簽約前 10 日應成立專案公司並以該事業為簽訂契約之主體。

2. 投標人如自然人，應檢附身份證影本(未成年者請附戶籍謄本及法定代理人身份證影本)，並於開標時提示正本以供查驗，且簽約前 10 日，應以投標人為負責人成立專案公司，作為簽訂契約之主體。

(八) 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。

(九) 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. 由承辦課室會同主計、政風等人員於開標前，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處所以外，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。

(二) 決標：

1. 以有效投標單之投標標價(C)，在底價以上（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，應當場由主持人依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部分權利金外，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、標租之不動產，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 10 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 30 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**不動產**承租人不得要求設定地上權登記，且承租人如需申請建造執照，應向本所申請核發土地使用權同意書，再依法申請建築使用。
- (二) 租賃**不動產**應符合**租賃契約**規定使用。

十九、出租期間、續約及契約期滿：

- (一) 出租期間為 5 年，並得**經標租機關**評估其認養區域現況後，同意續租一次 5 年期。
- (二) 租賃屆滿時，租賃關係即行消滅，本所將不另行通知，**承租人應無條件**歸還現有設備或無償交付增置財物之所有權予甲方，並應保持可運作狀態。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，承租人不得主張民法第 451 條之適用及其他異議。

二十、承租人須負責承租案地範圍內之環境清潔，如未善盡管理責任，由本所代行處理，費用由**履約保證金**扣除。

二十一、得標人應一次繳足一年之租金及**履約保證金**，應於簽約日前 15 日內繳交權利金及第一年契約價金。其後每年契約價金繳交期限為每年 1 月底前，自行向指定公庫繳納辦理金融機構繳清。

二十二、得標人應於**決標後** 10 日內洽招標機關簽訂租賃契約，並向不動產所在地之管轄法院或民間公證人辦理租約公證，所需費用由承租人負擔。地價稅、房屋稅、工程受益費、其他一切稅捐及水電等衍生費用，皆由承租人負擔。

二十三、**履約保證金**於承租人無違約時，至租賃期滿，交還不動產設備及無其他待辦事項時，無息返還。

二十四、已招標出租之不動產，其地籍發生異動時，以地政機關登記為準。

二十五、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。

二十六、標租之不動產，於決標之日起，因法令變更或其他不可抗力之原因致無法續租時，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。

二十七、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。

二十八、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。

二十九、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、本須知視同契約內容之一部分，其效力與契約相同。

三十一、投標人應詳讀本投標須知及標租不動產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。

三十二、全份招標文件包括：

(一) 頭城鎮公所標租公有不動產投標須知 (共 6 頁)

(二) 頭城鎮公所公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) 頭城鎮公所標租公有不動產投標單 (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) 頭城鎮公所標租公有不動產共同投標人名冊 (共 1 頁)

(八) 頭城鎮鎮有不動產「宜蘭縣頭城鎮頂埔段 9-1 地號及其地上建物」案租賃契約(共 9 頁)

三十三、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。