

彰化縣員林市公所「莒光段 3311 地號細廣場兼車站用地 (含建物) 標租案」投標須知

1、 本次標租之市有土地共 1 標，詳如標租清冊。

房屋	建號	縣市	鄉鎮市區	路段	巷	弄	號	建築式樣	樓層數	建築材料	建物總面積(m ²)	租用面積(m ²)	機關核准文號	備註
		彰化縣	員林市	靜修			52-1		1	鋼骨造有牆	484.81	484.81		有使用執照
土地	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	地目	等則	土地面積(m ²)	使用分區	租用面積(m ²)	機關核准文號	備註		
	彰化縣	員林市	莒光		3311			2794.62	細廣場兼車站用地	2794.62				

2、 投標資格及檢附證明文件

- (1) 廠商資格：政府登記有案之 G101011 公路汽車客運業、G101021 市區汽車客運業、H701050 投資興建公共建設業、I103060 管理顧問業之公司組織，及具有行為能力之中華民國國民，並持有下列證件者。
- (2) 投標人應依下述投標資格檢附與原證件相符之影本（擇一）：
 1. 有行為能力之自然人：國民身分證影本。
 2. 公司組織：
 - A. 廠商登記及設立證明。如公司登記或商業登記證明文件、非屬營利事業之法人、機構或團體依法須辦理設立登記之證明文件、工廠登記證、

許可登記證明文件、執業執照、開業證明、立案證明或其他由政府機關或其授權機構核發該廠商係合法登記或設立之證明文件。廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。營利事業登記證不得作為資格證明文件。

B. 廠商納稅之證明。其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函代之；經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。營業稅或所得稅之納稅證明，得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。

3、本案標的物包含土地及建物，標租以土地年租金率競標，標租底價年租金率 8.18%，押標金為新臺幣 291,442 元，租期 5 年。

4、標租標的物（土地及建物）之使用限制，及投標文件相關規定：

- (1) 使用限制：詳本契約第 8 條規定，或本案其他招租文件。
- (2) 投標人應備妥投標相關文件 1 式 1 份如下，需簽章者應簽章始得有效：
 1. 聲明書。
 2. 同意書。
 3. 授權書。
 4. 房地使用計畫書。
 5. 標單。
 6. 退還押標金申請書。
 7. 其他依規定應附資料（如資格證明文件）。

5、投標特別注意事項

- (1) 原契約有關優先承租權之說明為：「惟租期屆滿前 8 個月，出租人應辦理下一期公開招租，經公開標租，同樣承租條件，標租後 7 日內經乙方（彰化縣員林市公所）通知甲方（彰客開發股份有限公司），可取得優先承租權，但需於接到通知 7 日內向乙方正式申請，逾時視放棄優先承租權」。
彰客開發股份有限公司優先承租權有效期間至 112 年 8 月 31 日止，開標日期超過優先承租權有效期間，則優先承租權即消滅，後續不再適用沿用。
- (2) 倘開標後由彰客開發股份有限公司或其所屬公司得標，則履約日（訂約日）自 112 年 9 月 1 日起算。標租機關相關訂約作業得後行，期間倘發生標租機關認定之相關責任義務情形，由彰客開發股份有限公司或其所屬公司應負擔全責。
- (3) 本案用途作為客運轉運站使用，且應作為服務本市之市區客運起訖站或中間站，或有服務本市之公路客運之起訖站或中間站。有違反者依本契約第 9 條第 1 項第 8 款，及同條第 3 項辦理。
- (4) 本案訂約後 1 個月內，得標人應提出營運企劃書送標租機關同意備查，得標人應配合

標租機關需求配合修改營運企劃，且應於訂約後 2 個月內依營運計畫起始營運，現場至少須有 1 家客運業者實際執行運輸市區汽車客運業或公路汽車客運業，且取得政府機關核發之營運路線許可證或其他由標租機關要求之文件。有違反者依本契約第 9 條第 1 項第 8 款，及同條第 3 項辦理。

6、投標單之填寫，應依下列規定：

- (1) 以自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
- (2) 投標租金率以中文大寫書寫，最多至小數第二位，並不得低於標租地價（年租金率）。書寫方式如年租金率 5.25%，書寫為百分之伍點貳伍。
- (3) 填妥投標人姓名、出生年月日、身分證號碼、住址、電話號碼，及外出時代收件人姓名地址。公司組織或法人者，應註明名稱、地址、電話號碼、統一編號及法定代理人姓名。

7、押標金限用金融機構所開支票或本票。履約保證金應由廠商以現金、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、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納，並應符合押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定之格式。押標金或履約保證金以金融機構本票、支票、保付支票或郵政匯票繳納者，應為即期並以「彰化縣員林市公所」為受款人。

8、押標金及履約保證金之繳納處所或金融機構帳號：彰化縣員林市公所公庫【臺灣土地銀行員林分行】戶名：彰化縣員林市公所保管款專戶；帳號:026-058-095094(現金部份應繳納至專戶，廠商得將繳納押標金之單據附於投標文件檢送)。

9、押標金抬頭請填寫：彰化縣員林市公所，開標日起算 3 日內如廠商未向本所申請退還押標金，則本所將該押標金繳納至公庫專戶。

10、投標人應於標租公告之日起至開標前，於本所網頁自行下載列印本案相關文件。並將投標應填妥之文件或應檢附文件單據妥予密封於投標封內，以掛號函件或專人送遞於指定收件場所或信箱，逾指定時間或信箱開啟時間寄送達者無效。

11、投標文件須於招標公告之投標截止日期前，以郵遞或專人送達至下列收件地點：

- (1) 彰化縣員林市公所（三樓發包中心）、彰化縣員林市三民街 18 號。
- (2) (510)員林郵政第 171 號信箱。

12、投標人可於開標當時到場參觀。

13、開標、比價、決標：

- (1) 開標進行中有關細節部分，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。相關爭議處理得由主持人會商監標人視需求說明處理，或參考政府採購法之一部或全部或其他規定，投標人不得拒絕、要求賠償抵扣或提起相關法律程序。
- (2) 由本所於開標時當眾點明開啟投標文件。同時審核投標單、房地使用計畫書、押標金、資格證明文件、其他文件，其合於規定者，即予唱標，不合規定者，亦當場宣佈。
- (3) 停止招標一部或全部不動產時，由主持人於開標時當場宣布，投標人不得有異議。
- (4) 有下列情形之一者，投標無效：
 1. 相關文件與規定事項不符或未認章。
 2. 投標信封未封口及封口破損可疑，足以影響開標決標者。
 3. 投標單、押標金票據、資格證明文件、房地使用計畫書、其他文件，缺其一者。

4. 投標單填寫經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標租底價或不符合本須知規定之書寫方式。
5. 投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識。
6. 投標單之格式與標租機關規定之格式不符。
7. 押標金票據載明受款人時，受款人名義非彰化縣員林市公所或空白，或押標金額不足者。
8. 投標單內另附條件或期限。
9. 不依規定期限送達者。投標文件未送至指定收件處者。
10. 所投標價低於標租公告底價者。
11. 其他未規定之事項，經標租機關認為依法不合者。

(5) 比價：

1. 以有效投標單中，投標年租金率最高者得標。
2. 如最高年租金率有二標以上相同時，由投標廠商當場填寫比價單再比價，由租金率最高標者且超出原投標租金率者得標，再相同，由主持人抽籤決定。未到場且未出具委託代理授權書委託他人代理比價時，視為放棄比價權利，由其他到場之最高標者比價，如均未到場時，當場由主持人抽籤決定之，其他者依序列為次高標。

(6) 決標：

1. 由投標年租金率最高標者得標。

14、押標金於開標後，除得標人，或保留承租權人外，其餘應由未得標人持國民身分證及與投標單所蓋相同之印章無息領回押標金之票據。

15、得標人有下列情形之一者，所繳納之押標金，不予發還，其已發還者，並予追回：

- (1) 開標後得標者不接受決標或拒不簽約。
- (2) 逾期未繳清履約保證金及簽定標租契約書者。
- (3) 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或被拒收者。
- (4) 以偽造、變造之文件投標。
- (5) 冒用他人名義或證件投標。

決標或簽約後，發現得標人有上述情形者，應撤銷決標，終止契約或解除契約，其所繳之押標金及履約保證金應予沒收，標租機關得通知次得標人按最高標之租金率取得得標權。

16、得標人應給付履約保證金及租金，計收標準如下：

(1) 履約保證金：5年總租金10%。

(2) 租金：

1. 得標後不動產年租金 = 「12,056 元/m²*2794.62 m²*得標租金率」 + 「1,584,200 元*10%」。

(例：年租金 = 「12,056 元/m²*2794.62 m²*7%」 + 「1,584,200 元*10%」 = 2,516,856 元)

2. 本案租期5年，租金每年6期共30期，第1期為訂約日起30日內繳納，其餘每期為訂約後每2個月繳納1次，於月初第10日前繳納，得標人應依規定期限向指定收款處所繳納，繳納單據上應註明案名、租金期數、年月日等資訊。

17、得標人應繳之履約保證金，應於決標日次日起15日內繳納，自行選擇以現金或各行庫、郵局、信用合作社及農漁會信用部之定期存單設定質權繳交。所繳押標金得抵繳履約保證金並補足不足金額。

- 18、倘本案履約保證金繳交期限未達前期契約終止時間，則得標人仍應於依上項規定辦理，不得拒絕。
- 19、得標人應於決標日次日起 15 日內與本所辦理標的物點交，其紀錄作為附件納入契約書作為本案租約期滿歸還標的物依據。點交日期由標租另行通知者不在此限。
- 20、得標人與前期承租人不同，標租機關得以圖面或現況照片點交，得標人不得拒絕。得標人與前期承租人同，標租機關得以現況照片點交，得標人不得拒絕。
- 21、得標人應於點交紀錄發文後 15 日內，與本所簽訂「莒光段 3311 地號細廣場兼車站用地（含建物）標租契約」。履約日（訂約日）由標租機關另行通知者不在此限。
- 22、得標人有下列情形之一者，所繳納之押標金，不予發還，其已發還者，並予追回：
 - (1) 以偽造、變造之文件投標。
 - (2) 冒用他人名義或證件投標。
 - (3) 開標後應得標者不接受決標或拒不簽約。
 - (4) 逾期不繳履約保證金、未繳清履約保證金或繳清履約保證金逾期未簽訂標租契約書者。
 - (5) 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或被拒收者。
 - (6) 其他經標租機關認定不發回押標金者。
- 23、決標後，標租機關始發現得標人為無行為能力人等不具投標資格之情形，或逾期繳納履約保證金，其所繳之全部押標金及履約保證金應予沒收，並撤銷決標終止契約或解除契約，得通知其他最高標得人或次高標得標人按最高標之租金率取得得標權。
- 24、本案按現狀標租，由投標人自行至現場勘查，其地上物之騰空、拆遷、補償、設施、設備、消防、環保、營業登記，或其他經標租機關認定屬得標人應自行辦理事項者，由得標人自行處理，不得要求補償抵扣。
- 25、標租之空地（屋）租期屆滿，租賃關係即行消滅，標租機關不另行通知。標租機關視需求得於租期屆滿前辦理標租。
- 26、標租機關在開標前、中因情況變動，得隨時變更內容或停止標租，並將投標人所寄之原投標信封退還，投標人不得異議。
- 27、其他未列事項悉依「彰化縣縣有財產管理自治條例」、「彰化縣縣有非公用空地空屋標租作業要點」、「彰化縣政府標租縣有非公用空地空屋投標須知」、「彰化縣縣有公用不動產收益原則」、「彰化縣縣有房地租金率標準」及本案契約書、投標須知、本案相關文件規定辦理。
- 28、本案契約，由契約書、投標須知及其他相關文件作為 1 份完整契約文件並具有契約效力。倘相關文件規定互有衝突者、語意不清者，由標租機關視需求說明，得標人不得拒絕、求償抵付相關金額或提起法律程序，若得標人擬解除本案契約，依本契約第 9 條辦理。
- 29、本案由標租機關視需求，依政府採購法相關規範之全部、部份或依其他規定辦理。
- 30、本案規定以契約文件為主，契約文件未規定者，由標租機關視需求說明要求之，得標人不得拒絕、要求補償抵扣或提起法律程序。
- 31、得標人使用管制範圍限制於租賃土地及建築物內，餘區域不得有管制行為。然經本案契約書規定應由得標人管理範圍者不在此限。
- 32、租賃關係存續期間，得標人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請繼承承租

(申請繼承承租申請書格式如彰化縣縣有非公用空地空屋標租作業要點之附件格式)。
法人合併時，應由存續之法人於主管機關核准之日起六個月內申請換約。但不可歸責於繼承人或經標租機關核准者，得申請展期。

全體繼承人無法會同申請繼承承租者，除法令另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理，並切結同意對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。

得標人死亡而無繼承人，或得標人為法人，經撤銷或解散登記者，租賃契約當然終止。
得標人已繳之保證金及租金用於抵付拆除增設地上物或騰空不動產、損害賠償等費用後，如有賸餘，均不予退還。