

財政部國有財產署北區分署 115 年度第 1 批標租國有非公用土地作造林使用投標須知

- 一、財政部國有財產署為依國有財產法、國有非公用不動產出租管理辦法及國有非公用土地標租作造林使用作業要點（以下簡稱標租造林要點）相關規定，標租國有非公用土地作造林使用（以下簡稱標租造林地），特訂定本須知。
- 二、本批共 5 標，標租造林地之標示、面積、國土功能分區、分類及使用地類別（或都市計畫土地使用分區、非都市土地使用分區及使用地類別）、當期土地申報地價、訂約權利金底價、投標保證金、履約保證金、使用限制及租賃期限等，詳如標租公告附表。
- 三、標租造林地已於中華民國 115 年 7 月 1 日在本分署（宜蘭辦事處）公告（布）欄及自由時報、民眾日報公告標租，並訂於 115 年 9 月 1 日下午 2 時 30 分在 7 樓會議室（地址：宜蘭縣宜蘭市泰山路 66 號）當眾開標，當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至第一個恢復上班日下午 2 時 30 分同地點開標。
- 四、標租造林地，由投標人自行至現場參觀瞭解土地現況。標租造林地得否造林使用及配合申請溫室氣體自願減量專案（以下簡稱自願減量專案）取得減量額度，或依獎勵輔導造林辦法（以下簡稱獎勵造林辦法）向林業主管機關申請獎勵造林等，應由投標人自行依林業、環境等相關法規評估規劃，且不得違反標租公告之使用限制。
符合標租造林要點第三點規定，按現狀辦理標租之土地（詳見標租公告附表備註欄），投標人保證於投標前已研析法令，並向目的事業主管機關查詢是否符合土地使用管制等規定，得標後如未符合相關土地、建築管理或農業容許使用規定者，應自行改正或洽相關目的事業主管機關申請合法容許使用或申請變更、更正土地編定，不得因取得承租權而對抗政府之取締。
- 五、凡中華民國領域內之國內公司，公司營業登記項目須有「造林業（A201010）」，且無停業登記情形，得參加投標。但不得以共同投

標方式參加投標。

六、標租造林地，應給付訂約權利金及年租金，並以訂約權利金競標，以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。投標人參加投標，應依第七點至第九點規定填具投標單及繳納投標保證金，並檢附資格證明文件。

得標人應給付之訂約權利金及年租金，計收基準如下：

- (一) 訂約權利金：按最高標之訂約權利金額計收。
- (二) 年租金：按當期土地申報地價總額百分之一計收。租賃關係存續期間，土地申報地價發生變動時，年租金應自變動之當月起配合調整，改按變動後年租金計收。

投標人保證於投標前已詳細研析法令，包含林業、提出自願減量專案或申請獎勵造林相關規定，及土地使用、農業容許使用、建築管理、國土計畫法、都市計畫法、區域計畫法等法令。

投標人保證於投標前就標租造林地條件完整評估造林、提出自願減量專案取得減量額度，或向林業主管機關申請獎勵造林等之可行性及相關作業程序，並詳細評估不可抗力因素及風險，投標、開標或得標後不得以任何理由提出抗辯。

除標租造林地租賃契約書（以下簡稱租約）另有約定外，投標人應負擔投標及履約所需一切費用，且不得要求補償。

凡參加投標者，均視為已對標租造林地現況及投標各項文件規定與內容確實瞭解，並同意遵守。

七、投標單（附件1）之填寫，應依下列規定辦理：

- (一) 以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
- (二) 投標金額以中文大寫書寫，單位為「元」，並計算至個位數，且不得低於標租公告附表所載訂約權利金底價。
- (三) 填妥標號、投標人資料（應註明名稱、地址、電話號碼、公司統一編號及法定代理人姓名）、標的物、投標金額、承諾事項及附件，並蓋章。
- (四) 投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。

投標人應檢附下列資格證明文件：

- (一) 公司主管機關核發公司設立（變更）登記表之抄錄本或影本（所載營業項目須有「造林業（A201010）」；前述文件得以「公司與商業登記電子函復公文及其他電子文件驗證平台」核發之公司登記電子文件轉印紙本替代）。
- (二) 法定代理人之身分證明文件影本。
- (三) 切結書（切結事項：本公司投標所檢附之相關文件絕無虛偽不實。如有不實，於得標後尚未簽訂租約者，喪失得標資格；已簽訂租約者，由標租機關撤銷或終止租約，並依租約約定辦理）。

八、投標人就本標租案，係屬公職人員利益衝突迴避法第二條或第三條所稱公職人員或其關係人者，應一併填附「公職人員利益衝突迴避法第十四條第二項公職人員及關係人身分關係揭露表」（電子檔置於法務部廉政署網站/防貪業務專區/利益衝突/業務宣導項下），如未揭露者，依同法第十八條第三項處罰。

九、投標人應繳投標保證金及繳納方式：

- (一) 投標保證金金額按訂約權利金底價百分之十計算（計至千位，以下無條件進位），金額未達新臺幣（以下同）十萬元者，以十萬元計算。
- (二) 限以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、農會或漁會為發票人及付款人（發票人及付款人毋須為同一金融機構），且受款人欄位為財政部國有財產署北區分署或空白之劃平行線支票或保付支票，或郵政匯票繳納。
- (三) 投標保證金票據之受款人欄位非財政部國有財產署北區分署者，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓。

十、投標人依下列方式密封投標單函件後，以郵遞方式，用掛號函件於本分署開啟信箱前寄達宜蘭中山路郵局第 249 號信箱。逾期寄

達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還：

- (一) 投標人自備內、外信封，將填妥之投標單及投標保證金票據裝入內信封密封後，填寫投標專用內標封（附件 2）黏貼於內信封上，裝入外信封密封，填寫投標專用外標封（附件 3）黏貼於外信封上密封後投遞。
- (二) 每一內信封以內裝單一標號投標單及投標保證金票據為限。
- (三) 密封前，投標人應將資格證明文件等應檢附文件擇一裝入內信封或外信封。

投標人一經投標後，不得撤標或請求更正；得標後僅得以其為得標土地之承租人。

十一、投標人可於開標當時到場參觀。

十二、開標及決標：

- (一) 本分署派員會同監標人員前往郵局，於開標時間前一小時，開啟信箱取回投標單函件並作成紀錄，於開標時當眾點明拆封，並就各標號投標金額最高及次高者進行審查，經審查有投標無效者，則按投標金額高低依序遞補審查，並逐標公布所有投標人及其投標金額。
- (二) 開標進行中，如投標人與本分署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，投標人不得異議。
- (三) 停止招標一部或全部標租造林地時，由本分署於開標前公告停標，或於開標當場由主持人宣布，投標人不得異議。內標封所載投標標號已停標者，內標封原件由本分署連同資格證明文件以郵寄方式退還，或由內標封所載投標人或其代理人持憑身分證明文件及交寄投標單函件之郵局掛號執據（以下簡稱交寄掛號執據）到場領回；未使用內信封及內標封、內標封格式與本分署規定之格式不符，或內標封所載投標人或其代理人名稱、姓名、地址、標號缺漏或無法辨識者，以投標單所載標號

為準，投標單函件由投標人領回，領回方式比照第七款規定。

(四) 有下列情形之一者，投標無效：

- 1、未檢具投標單、投標保證金票據或投標資格證明文件。
- 2、投標保證金金額不足或其票據不符第九點規定。
- 3、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、或低於訂約權利金底價、或未以中文大寫。
- 4、投標單所填標的物、名稱，經主持人及監標人共同認定無法辨識。
- 5、投標單之格式與本分署規定之格式不符。
- 6、投標單內另附條件或期限。
- 7、投標人資格不符規定（未檢附第七點第二項規定之資格證明文件，或不符第五點規定之投標資格）。

(五) 決標：以有效投標單中，投標金額最高者為得標人，次高者為次得標人。如最高標者有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人。次高標者有二標以上相同時，比照辦理。

(六) 得標人放棄得標者，其繳納之投標保證金予以沒收。

(七) 開標後，除得標人外，投標保證金票據由未得標人依下列方式之一無息領回：

- 1、由未得標人出具與投標單內所蓋相同之印章，連同交寄掛號執據或身分證明文件，到場領回。
- 2、由受託人持身分證明文件，連同交寄掛號執據及未得標人出具之委託書（所蓋印章與投標單相同），到場領回。倘受託人為投標單所載之代理人，免附委託書。
- 3、由未得標人以申請書（所蓋印章與投標單相同），連同公司設立（變更）登記表之抄錄本或影本、法定代理人身分證明文件影本及交寄掛號執據，申請自付費用以郵寄或匯款（限以未得標人名義開立之金融帳戶）方式領

回。

十三、得標人應於決標日之次日起三個月內自費檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告（以下簡稱檢測土壤報告），其檢測值應不超過「土壤污染管制標準」規定之管制標準值。

前項三個月期間，本分署得視標租造林地面積及個案情形同意得標人申請展期一次，並以三個月為限。

得標人依前二項規定檢附檢測土壤報告後，由本分署通知同意備查（以下簡稱同意備查）或於原訂期限內補正。

得標人為依規定辦理土壤污染檢測，本分署同意得標人及經政府機關立案之檢測機構進入標租造林地辦理相關作業。

第一項檢測土壤報告檢測項目及相關內容如下：

（一）以「土壤污染管制標準」規定之重金屬為檢測項目。

（二）檢測方法由經政府機關立案之檢測機構參照「土壤污染評估調查及檢測作業管理辦法」相關規定辦理。

（三）採樣點數：**第 1 標號 11 點、第 2 標號 29 點、第 3 標號 10 點、第 4 標號 10 點、第 5 標號 10 點**，採樣點以均勻分布為原則。

（四）依第一項檢附之檢測土壤報告，及租期屆滿或租約終止時依租約檢附之檢測土壤報告，二者採樣點位必須一致，後者依招標公告附表每一序號土地並須增加至少一點隨機取樣採樣點。

十四、得標人應按租用面積每公頃六十萬元計算之金額（計至萬元，以下無條件捨去）繳交履約保證金。

履約保證金得以現金、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（質權設定通知書應加註「存款收受金融機構就本存單同意對質權人於其設質擔保之債權範圍內，拋棄得向出質人行使之抵銷權」）、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（每次有效期間至少十年，承租人於租期

屆滿前申請換約續租經本分署同意者，應於有效期間屆滿前三十日，提供更新後之履約保證替換之)、保險公司之連帶保證保險單充當之。

第一項履約保證金有下列情形者，得於承租人繳清積欠之訂約權利金分期款、年租金及違約金等相關費用後，無息退還所繳交部分履約保證金：

- (一) 承租人依租約第十條約定提出自願減量專案經第三方查驗單位確證完成，並向中央環境主管機關申請註冊通過，得退還所繳納履約保證金百分之五十。該自願減量專案範圍未包含全部標租造林地者，得退還之金額為該自願減量專案範圍內之標租造林地面積(公頃) $\times 60$ 萬元 $\times 50\%$ 。
- (二) 達前款自願減量專案之計入期一半年限，且已取得減量額度，得退還所繳納履約保證金百分之二十五。該自願減量專案範圍未包含全部標租造林地者，得退還之金額為該自願減量專案範圍內之標租造林地面積(公頃) $\times 60$ 萬元 $\times 25\%$ 。

依租約約定退還履約保證金，賸餘之履約保證金金額不得低於三百萬元。

十五、得標人應於本分署同意備查送達之次日起三十日內，一次繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金並檢送造林規劃書(附件4)。投標時所繳之投標保證金得抵繳履約保證金、訂約權利金或年租金。但得標人申請分期繳交訂約權利金者，本分署得予同意。

前項造林規劃書，應包含下列項目：

- (一) 土地坐落。
- (二) 造林樹種：應為當時中央林業主管機關最新公布國有林事業區租地造林樹種表木類、竹類(不得為果樹類)之造林樹種(承租人為林業經營需要，得依租約第六條第

三款約定調整造林樹種)。

(三) 伐期齡。

(四) 造林起始期限：

- 1、自起租日起算二年內開始苗木種植作業。必要時本分署得視標租面積及個案情形同意承租人申請展期一次，並以二年為限。但因天然災害等不可抗力因素，不在此限。
- 2、苗木之來源須向合法業者購買或林業主管機關申請配撥。標租造林地除有下列情形之一者外，承租人應於造林起始期限或經本分署同意展延造林起始期限屆滿之日起算三個月內，就苗木種植作業依苗木種植紀錄表（附件 5）作成紀錄，併同苗木購買（取得）之證明文件（足資證明苗木之來源、樹種及株〔叢〕數），提供本分署併於租案備考：

(1) 承租人已提出自願減量專案經第三方查驗單位確證完成，並向中央環境主管機關申請註冊通過。

(2) 依獎勵造林辦法規定獲准獎勵造林，並檢送林業主管機關檢查符合該辦法規定公函。

(五) 造林面積。

(六) 栽植株（叢）數：除承租人已提出自願減量專案經第三方查驗單位確證完成，並向中央環境主管機關申請註冊通過外，木類每公頃至少種植 1,000 株，竹類每公頃至少種植 200 叢。但因當地氣候條件或立地環境情形特殊等因素，經得標人自行負擔費用檢附林業主管機關或設有林業相關系所之國內大專校院（以教育部大專校院校務資訊公開平臺林業學門查詢結果為準，以下同）出具公函、或依法登記執業之林業技師簽證或認證適宜栽植株（叢）數之證明文件者，依該證明文件所載之栽植株（叢）數種植。

(七) 其他與造林規劃相關之說明資料。

得標人申請分期繳交訂約權利金，應於本分署同意備查送達之次日起十日內向本分署申請，並於第一項規定期限內繳交四成（含）以上之訂約權利金，餘額加計百分之五後，以六個月為一期，分六期平均攤繳，以租約起租當月起算每第六個月月底前向本分署繳交。

得標人於得標前已有使用事實者，應自簽訂租約之起租日期往前追溯收取使用補償金，最長以五年為限。期間內已繳之使用補償金應予扣除，並得准分期繳交。

前項使用補償金，按使用當期逕予出租之租金基準計算，不適用租金優惠之規定。但屬經法院判決確定使用補償金計算基準者，按法院判決確定之基準計收。

十六、得標人應於繳清第十五點第一項、第三項規定應繳之全額或四成（含）以上之訂約權利金（以下簡稱應繳之訂約權利金）及全額履約保證金並檢送造林規劃書之日起算二十日內與本分署簽訂租約。起租日期為簽訂租約之次月一日，並應於租約內訂明。

得標人以設定質權之金融機構定期存款單充當履約保證金者，以該完成質權設定之金融機構定期存款單送達本分署之日期為履約保證金繳清之日。

租約應依法公證，於公證書載明承租人如不履行下列事項，應逕受強制執行：

- （一）依約定繳交訂約權利金分期款、年租金、違約金、使用補償金（含分期款）及其他應繳費用。
- （二）租期屆滿，除依標租造林要點第三十六點規定由承租人續租外，承租人應騰空返還。

公證後涉有需變更事項，本分署應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

前二項公證費用，除租約另有約定外，由本分署及承租人各半負擔。

十七、標租造林地，如遭第三人占有者，本分署不負排除占有辦理點交之義務，本分署係以現狀交付得標人使用收益，其地上物之騰空、拆遷補償等事宜，概由得標人自行處理並負擔相關費用；以約計面積辦理標租者，本分署應於簽訂租約前，會同得標人確認租賃土地範圍並製成會勘紀錄。但標租造林地為原管理機關負責看管者，由本分署會同原管理機關辦理會勘事宜。

標租造林地上原有樹木，如發現屬森林法第五十二條第四項經中央林業主管機關公告之貴重木樹種，應即通知本分署，不得擅自伐採。尚未簽訂租約者，扣除該貴重木定著土地，按扣除後面積與公告標租面積之比例計收訂約權利金、履約保證金，並按扣除後面積計收年租金及簽訂租約；已簽訂租約者，依租約第十五條約定收回該貴重木及其定著之土地。

標租造林地屬基金財產者（詳見標租公告附表備註欄），如依法須繳納營業稅，應由得標人負擔，並依應給付之訂約權利金及年租金乘以營業稅徵收率 5% 計算。

十八、開標決標後簽訂租約前，得標人因故喪失得標資格、放棄得標，或有下列情形之一視為放棄得標者，其所繳之投標保證金予以沒收，由本分署通知次得標人於通知送達之次日起十日內，先繳相當於投標保證金之金額（以下簡稱相當投標保證金），按最高標之訂約權利金取得得標權：

- （一）依得標人投標單所填投標人或代理人（或法定代理人）住址寄送之通知書無法送達或被拒收。
- （二）未依第十三點規定檢附檢測土壤報告，送經本分署同意備查。
- （三）逾第十五點第一項、第三項規定期限不繳或未繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金或未檢送造林規劃書。
- （四）逾第十六點第一項規定期限未簽訂租約。

前項取得得標權之次得標人，準用第十三點至第十七點及第十九點規定。有下列情形之一，已取得之得標權喪失，其所繳相

當投標保證金予以沒收：

(一) 未依第十三點規定於本分署通知送達之次日起三個月內檢附檢測土壤報告，送經本分署同意備查。

(二) 有前項第三款及第四款規定情形之一者。

簽訂租約後，本分署發現承租人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，承租人已負擔之公證費等費用，不予退還；所繳之訂約權利金、年租金及履約保證金，除承租人於投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，依租約約定辦理。

承租人於租約起租日前申請解除契約者，應依本分署通知期限內繳納相當於本分署已負擔公證費用及投標保證金總和之金額，始同意解除契約。

前項應繳納之金額，承租人得以現金或符合第九點規定之劃平行線支票、保付支票或郵政匯票繳納，或由本分署以承租人繳交之履約保證金抵付。

十九、標租造林地面積，以地政機關之土地登記謄本為準；按約計面積辦理標租，以本分署實測為準。得標人得於得標之次日起算六個月內，自行負擔費用會同本分署向地政機關或符合國土測繪法規定之業者申請辦理複丈或實測，複丈或實測面積與公告標租面積不符時，依下列方式辦理，逾期不予受理：

(一) 尚未簽訂租約者，按更正後面積與公告標租面積之比例計收訂約權利金、履約保證金，並按更正面積計收年租金及簽訂租約。

(二) 已簽訂租約者，按更正面積重新計收年租金，並將更正後之面積、訂約權利金、履約保證金及年租金記載於租約。

(三) 已收繳之年租金、訂約權利金及履約保證金按更正後增減面積與公告標租面積之比例計算差額，無息辦理多退少補。

二十、標租造林地之年租金按月或若干月為一期，由承租人自動向本

分署繳交。

二十一、承租人為經營需要，依氣候變遷因應法等相關規定提出自願減量專案，應先向本分署申請發給國有非公用土地提供申請自願減量專案意向書，憑以向中央環境主管機關申請獲准註冊後執行自願減量專案，並依相關法令規定取得減量額度。承租人應於自願減量專案經中央環境主管機關核准註冊時，通知本分署備查，並依租約第十一條約定之減量額度分收比例與分收方式，與本分署分收實際取得之減量額度。

二十二、承租人有意續租時，應於租期屆滿前六個月以書面申請換約，除符合租約第六條第六款前段除外情形者外，應檢附最近三個月內由林業主管機關或設有林業相關系所之國內大專校院出具公函、或依法登記執業之林業技師簽證或認證標租造林地造林成活率（以當時成活株〔叢〕數除以造林規劃書之栽植株〔叢〕數計算）達百分之七十以上（或經本分署同意調整之成活率）之證明文件，經本分署查無其他處分利用計畫，以及承租人無欠繳訂約權利金分期款、年租金或相關費用，且無違約情事（含原違約情事經本分署通知改正並已完成改正）者，得於承租人繳清續租之訂約權利金（含本分署同意分期繳交）後，以原租約約定條件及租期換約續租，並以三次為限。

前項續租，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受應返還租賃標的並停止使用之限制。

續租之訂約權利金按原訂約權利金金額計收。但原訂約權利金金額低於續約當期中央林業主管機關出租國有林事業區造林地有關林木皆伐之林產物分收利益總額乘以續租年期計算之金額，改按續約當期該分收利益總額乘以續租年期計算之金額計收。

二十三、標租公告，視為要約之引誘。但對投標金額最高之投標人，除別有保留外，應視為要約。

二十四、本投標須知為租約附件。本投標須知未列事項，悉依國有非
公用不動產出租管理辦法、標租造林要點、租約及相關規定
辦理。

附註：本分署標租資料刊登網路網址為 <https://esvc.fnp.gov.tw/>