

財政部國有財產署中區分署 115 年度第 1 批標租國有非公用房地與租賃住宅包租業轉租作居住使用投標須知

- 一、財政部國有財產署為依國有財產法、租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱租賃條例）相關規定，標租國有非公用房地（以下簡稱標租房地）與租賃住宅包租業（以下簡稱包租業），由承租之包租業轉租與次承租人居住使用，並執行租賃住宅管理業務（以下簡稱管理業務），特訂定本須知。
- 二、本須知用詞，定義如下：
 - （一）包租業：指承租本分署標租房地並轉租與次承租人居住使用，及經營該租賃住宅管理業務之公司。
 - （二）管理業務：指標租房地之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、次承租人作居住使用之檢查、糾紛協調處理及其他與標租房地管理有關之事項。
 - （三）轉租：指包租業以承租本分署標租房地出租與他人居住使用，他人支付租金之租賃行為。
 - （四）次承租人：指向包租業支付租金租用標租房地，並自行作居住使用之自然人。
- 三、本批共 1 標，標租房地之標示、面積、都市計畫土地使用分區（或非都市土地使用分區及使用地類別）、當期土地申報地價及房屋課稅現值、年租金底價、投標保證金、使用限制、租賃期限等，詳如標租公告附表。
- 四、標租之房地已於中華民國 115 年 10 月 23 日在本分署公告（布）欄及台灣新生報公告標租，並訂於 115 年 12 月 15 日下午 2 時 30 在本分署 3 樓會議室（地址：臺中市西區民生路 168 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 同地點開標。
- 五、標租之房地，由投標人自行至現場勘察瞭解房地現況。另本分署訂於 115 年 11 月 20 日上班時間引領參觀房屋內部現況（逾期不

受理），請電洽：（04）23025353，分機：1108，由本分署安排時間派員引領參觀。

六、投標資格：

（一）依租賃條例規定領有租賃住宅服務業登記證之公司，其營業項目須有「租賃住宅包租業（H706021）」，且無停業登記情形。

（二）投標人須加入標租房地所在地之同業公會，且於公告標租日（115年10月23日）前一年內，投標人與他人間無因租賃條例第三十一條第一項或第二項規定情形，經調解、調處成立或法院判決確定須賠償他人所受損害。

（三）不允許共同投標。

七、標租房地應給付年租金，並以土地年租金及建築改良物年租金合計總額競標，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，應依第八點至第十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。

投標人保證於投標前已詳細研析法令，包含國有非公用房地包租契約書（以下簡稱租約）格式第十一條第一項第一款及第二款所列租賃條例及土地使用、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應就標租房地條件完整評估修建或於房屋內辦理相關設施及設備之增設、修繕、室內裝修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。

除租約另有約定外，投標人應負擔投標及履約所需一切費用，包含標租房地修繕（建）、增設相關設施及設備、使用執照變更、室內裝修、檢查簽證、刊登廣告、轉租、執行管理業務、租約公證、保險、接（復）水、電、瓦斯及建置網路等費用，且不得要求補償。

凡參加投標者，均視為已對標租房地現況及投標各項文件規定與

內容確實瞭解，並同意遵守。

八、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年租金底價。
- （三）填妥標號、投標人資料（應註明名稱、地址、電話號碼、統一編號及法定代理人姓名）、標的物、投標金額及附件，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「租賃住宅包租業【H706021】」；前述文件得以「公司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），及代表人之身分證明文件影本。
- （二）租賃住宅服務業登記證影本（登記證未經直轄市、縣【市】主管機關註銷，且投標人無停業登記情形）。
- （三）標租房地所在地同業公會之會員證書影本，且會員證書應於有效期間內。
- （四）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，且執行租賃住宅包租業務，確於公告標租日【115年10月23日】前一年內，本公司與他人間無因租賃住宅市場發展及管理條例第三十一條第一項或第二項規定情形，經調解、調處成立或法院判決確定須賠償他人所受損害。前述事項如有不實，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）。

九、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。

十、投標人應繳投標保證金及繳納方式：

- (一) 投標保證金金額按年租金底價百分之十計算(計至千位)，金額未達新臺幣(以下同)一萬元者，以一萬元計算。
- (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中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中區分署者，應經所載受款人背書，且票據上不得記載禁止背書轉讓。

十一、投標人依下列方式密封投標單、投標保證金票據及資格證明文件(以下簡稱投標單函件)後，以郵遞方式，用掛號函件於本分署開啟信箱前寄達臺中英才郵局郵政信箱第351號。逾期寄達者，不予受理，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；得標後僅得以其為標租房地之承租人。

十二、投標人可於開標當時到場參觀。

十三、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，並就各標號最高投標金額及次高投標金額者進行審查，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房地時，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代理人姓名、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，領回方式比照第六款規定。
- (四) 投標人投標有下列情形之一者，其投標無效：
 - 1、未檢具投標單或投標保證金票據。
 - 2、投標保證金金額不足或其票據不符第十點規定。
 - 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、或低於年租金底價、或未以中文大寫。
 - 4、投標單所填標的物、名稱（姓名），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（未檢附第八點第二項規定之資格證明文件，或不符第六點規定之投標資格）。

（五）決標：

1、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。

2、如得標人因故喪失得標資格時，由本分署通知次得標人依照最高標金額取得得標權。次得標人願取得得標權者，依第十七點第二項規定辦理。

（六）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。

十四、得標人應於決標日之次日起算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。但符合下列情形之一者，不在此限：

（一）得標人依式出具「標租不動產日後如有發現土壤污染情形，願負責改善整治並負一切損害賠償責任」之切結

書。

(二) 標租房地屬區分所有建物（詳見標租公告附表備註欄）。

(三) 標租房地情況特殊難以辦理土壤污染檢測，經本分署同意免附，且得標人依式出具「標租不動產於租期屆滿或租約終止時，倘已無情況特殊難以辦理土壤污染檢測情形，同意自費檢附檢測土壤報告，如有發現土壤污染情形，願負責改善整治並負一切損害賠償責任」之切結書。

前項三個月期間，本分署得視標租房地面積及個案情形同意得標人申請展期，並以一次為限。

得標人依前二項規定檢附文件後，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房地辦理相關作業。

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) 檢測方法及採樣點數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，採樣點以均勻分布為原則。

(三) 房屋室內應至少佈設一點。

(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，後者並須增加隨機取樣採樣點。但訂約前係出具切結書者，其採樣點位不在此限。

十五、得標人應於決標日（標租房地屬區分所有建物）或本分署依第十四點同意備查函送達（標租房地非屬區分所有建物）之次日起算三十日內，一次繳清全額履約保證金。

前項履約保證金按最高標年租金換算月租金額（依最高標年租

金除以十二計算，小數點以下無條件捨去）之二倍計收。

得標人投標時所繳之投標保證金得抵繳履約保證金或年租金。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（每次有效期間至少五年，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。

十六、得標人應於繳清全額履約保證金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）依約定繳交年租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用。

（二）租期屆滿，除依國有非公用不動產標租作業要點（以下簡稱標租要點）第三十六點之四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者，由本分署記載於「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、決標後簽訂租約前，得標人放棄得標，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（以得標人依規定應繳納金額為限，溢繳部分予以退還），由本分署通知次得標人按最高標之年租金取得得標權：

- （一）依投標單所填投標人或代理人（或法定代理人）地址寄送之通知書無法送達或被拒收。
- （二）未依第十四點規定檢附文件，送經本分署同意備查。
- （三）逾第十五點第一項規定期限不繳或未繳清全額履約保證金。
- （四）逾第十六點第一項規定期限未簽訂租約。

前項次得標人願取得得標權者，應於前項通知送達之次日起依下列規定辦理：

- （一）標租房地屬區分所有建物者，三十日內一次繳清全額履約保證金；非屬區分所有建物者，三個月內自費檢附檢測土壤報告，並於本分署同意備查函送達之次日起算三十日內，一次繳清全額履約保證金，並準用第十四點、第十五點、第十六點及第二十點規定。
- （二）六個月內得自行負擔費用申請辦理複丈或實測，逾期不予受理，並準用第十九點規定。

十八、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、接（復）水、電、瓦斯及大樓管理費等費用，不予退還；所繳之年租金及履約保證金，除承租人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十點規定之劃線支票、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、標租房地面積，以地政機關之土地及建物登記謄本為準；按約計面積辦理標租及未辦理建物所有權第一次登記之建築改良物，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，按更正後建築改良物面積與公告標租建築改良物面積之比例重新計算履約保證金及年租金，並簽訂租約。
- (二) 已簽訂租約者，按更正後建築改良物面積與公告標租建築改良物面積之比例重新計收年租金，並將更正後之面積、年租金及履約保證金記載於租約。
- (三) 已收繳之年租金、履約保證金按更正後建築改良物增減面積與公告標租建築改良物面積比例計算差額，無息辦理多退少補。

二十、標租房地，由本分署於簽訂租約之日起算十日內與得標人會同按現況點交，作成點交紀錄，並依下列規定辦理：

- (一) 屬原管理機關負責看管者，會同三方點交。
- (二) 以約計面積辦理標租者，點交時確認租賃物範圍，並納入紀錄。

標租房地之騰空、拆遷補償等事宜，概由得標人自行處理並負擔相關費用。

標租房地重新接（復）水、電、瓦斯及建置網路等費用概由得標人負擔，並自起租日起由得標人負擔標租房地之大樓管理費（包含公共水、電費，以下同），本分署或原管理機關已先行繳付部分，得標人應於繳交履約保證金時一併繳納。

標租房地屬基金財產（詳見標租公告附表備註欄），如依法須繳納營業稅者，應由得標人負擔，並依應給付之年租金乘以營業稅徵收率百分之五計算。

- 二十一、標租房地之年租金，按得標之年租金計收，並按月為一期收取，由承租人自動向本分署繳交。
- 二十二、承租人應依租約第六條約定就標租房地自費投保相關保險，並依租約第八條、第十一條約定及租賃條例相關規定辦理修繕（建）、增設相關設施及設備、室內裝修、轉租、執行管理業務等事宜。
- 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、承租人有意續租時，應於租期屆滿六個月前（申請期限於租約內訂明）以書面申請換約，並依租約約定提出相關文件，經本分署查無其他處分利用計畫，以及承租人無欠繳租金或相關費用，且無重大違約情事者，得視管理業務執行情形按原租約約定條件換約續租，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物並停止使用之限制。
續租之年租金按原租約所定租金計收。
- 二十五、本須知為租約附件。本須知未列事項，悉依租賃條例、國有非公用不動產出租管理辦法、標租要點、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/>

附表：

標號	租賃住宅及基地標示	標租面積(平方公尺)	都市計畫土地使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別	當期土地申報地價及房屋課稅現值(元)	年租金底價(元)	投標保證金(元)	使用限制	租賃期限(年)	備註
1	【序號1】 房屋： 臺中市西屯區下石碑段4764建號 土地： 臺中市西屯區下石碑段575地號(持分407/100000) 門牌： 臺中市西屯區長安路二段272號9樓之2	房屋： 1. 專有部分面積106.13(主建物：九層48.90、十層46.47、用途：住家；陽台：10.76) 2. 共有部分4848建號，權利範圍：407/100000，持分面積：64.64 土地： 575地號：31.03	部分第二種住宅區、部分道路用地	土地： 575地號：6,118 房屋： 645,300	142,367	15,000	詳國有非公用房地包租契約書第九條	5	1. ■非屬基金財產 2. ■序號1、3、4、5屬區分所有建物 ■序號2非屬區分所有建物 3. 車位： ■序號1有(汽車停車位1個，23號) ■序號2、3、4、5無車位 4. 無設定他項權利、無查封登記。 5. 投標人投標金額不得低於附表所列年租金底價，得標人實際應繳交之年租金詳投標須知第二十一點及房地包租契約書第三條。 6. 租期屆滿前承租人得以書面申請換約續租，詳投標須知第二十四點及房地包租契約書第十三條。 7. 地上為國有建物，標租機關以現狀交付租賃房地予得標人使用收益。重新
	【序號2】 房屋： 臺中市西屯區下石碑段133建號 土地： 臺中市西屯區下石碑段1139地號	房屋： 專有部分面積59.77(主建物：一層59.77、用途：住家) 土地： 118	第二種住宅區	土地： 5,200 房屋： 20,700					

(持分： 1/1)								接(復)水、電、瓦斯等費用亦概由得標人負擔，並自起租日起由得標人負擔大樓管理費。
門牌： 臺中市西屯區長安路二段 71巷72弄10號								8. 序號2非屬區分所有建物，得標人應於決標日之次日3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或立具切結書送標租機關(請詳投標須知第十四點規定)，並由標租機關通知同意備查，始辦理繳款訂約事宜。
【序號3】 房屋： 臺中市東區旱清段272建號 土地： 臺中市東區旱清段203地號 (持分： 44/10000) 門牌： 臺中市東區十甲路431號10樓之5	房屋： 1. 專有部分面積27.57 (主建物：十層23.49，用途：住家；陽台4.08) 2. 共有部分310建號，權利範圍： 47/10000，持分面積：8.11 土地： 203地號： 4.422	第二種住宅區	土地： 203地號： 5,137 房屋： 101,900					9. 序號1、2、3、4、5皆無增建情形。
【序號4】 房屋： 臺中市北區邱厝子段7900建號 土地： 臺中市北區邱厝子段27-8地號(持分： 8/10000) 門牌： 臺中市北	房屋： 1. 專有部分面積21.6(主建物：十一層19.15用途：住家；陽台：2.45) 2. 共有部分7957建號，權利範圍： 22/10000，持分面積：4.73 7958建號，權利範圍：	第二種住宅區	土地： 27-8地號： 10,571 房屋： 125,700					10. 本批房地訂於115年11月20日於上班時間引領參觀房屋內部現況，請電洽：(04)2302-5353，分機：1108陳小姐，請投標人於115年11月16日前電洽預約參觀(逾期不受理)。

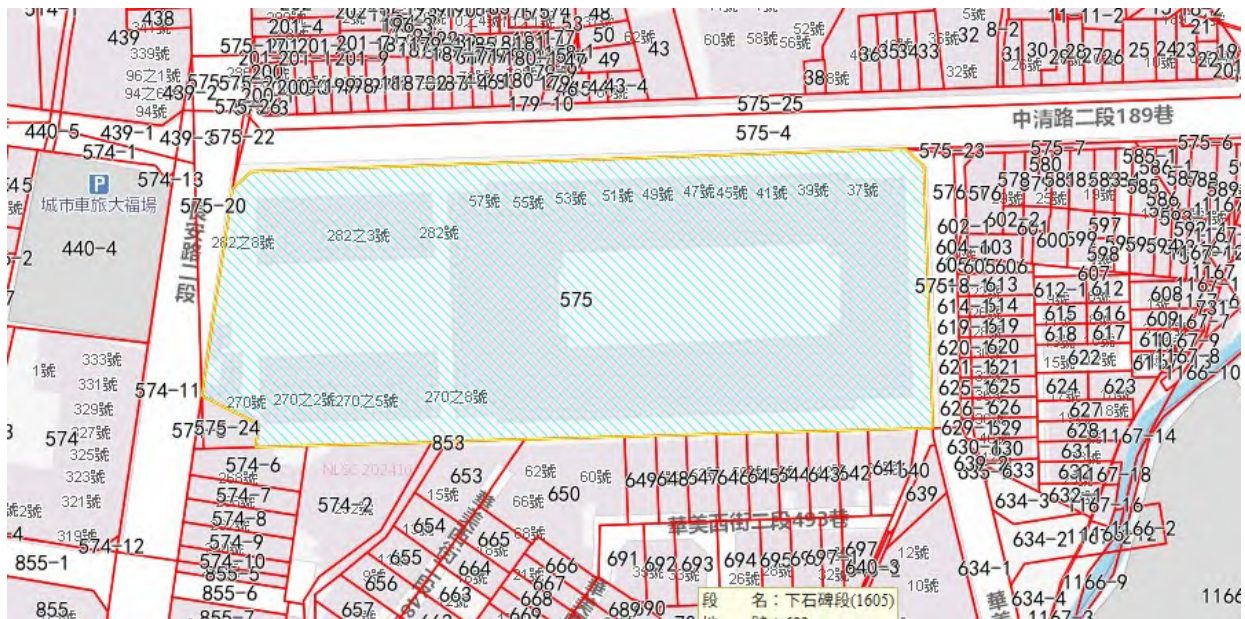
區漢口路 四段 373 號 11 樓 之 16	29/10000，持 分面積：4.26 土地： 27-8 地號： 1.1984							
【序號 5】 房屋： 臺中市北 區新賴厝 廊七段 551 建號 土地： 臺中市北 區新賴厝 廊七段 346 地號 (持分 151/1000 0) 門牌： 臺中市北 區尚德街 119 之 2 號 3 樓之 5	房屋： 1. 專有部分面 積 33.69 (主 建物： 三層 31.56、 用途：住家； 陽台：2.13) 2. 共有部分 579 建號，權利範 圍： 217/10000， 持分面積： 7.67 土地： 346 地號： 7.245	第二種 住宅區	土地： 346 地 號： 6,311 房屋： 87,800					

附註：

1. 本分署標租資料（標租公告、投標須知、房地包租契約書及開標結果）查詢網址為 <https://esvc.fnp.gov.tw/>
2. 倘對標租公告、投標須知或房地包租契約書（格式）內容有疑問，歡迎電詢：(04) 23025353，分機：1108 陳小姐。

第 1 標

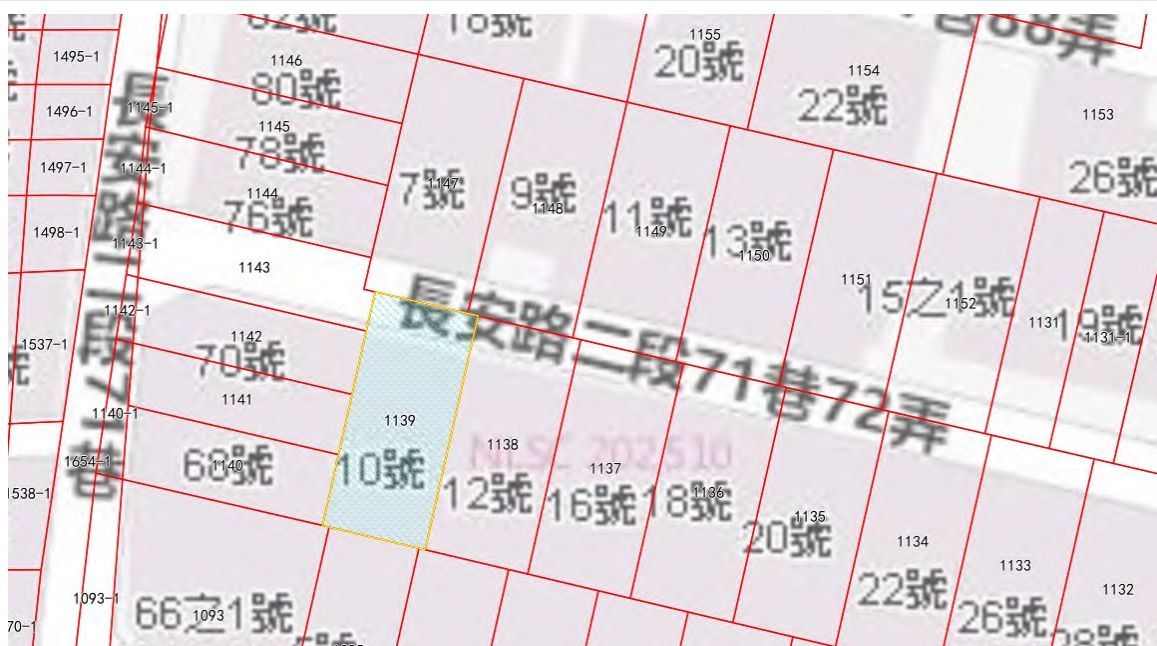
第 1 宗



臺中市西屯區長安路二段 272 號 9 樓之 2



第 2 宗



臺中市西屯區長安路二段 71 巷 72 弄 10 號



第 3 宗



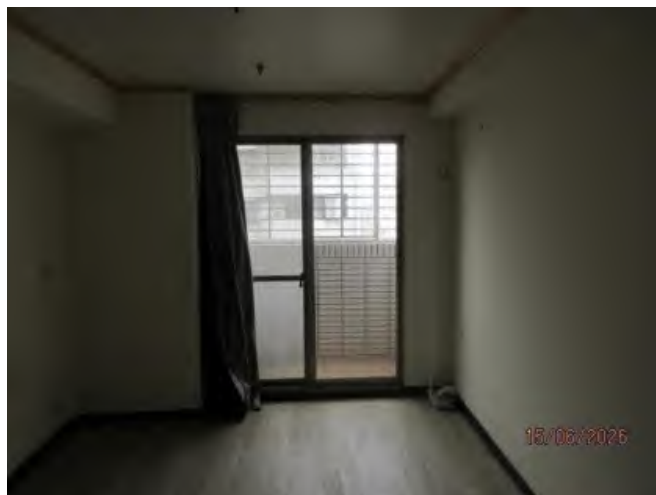
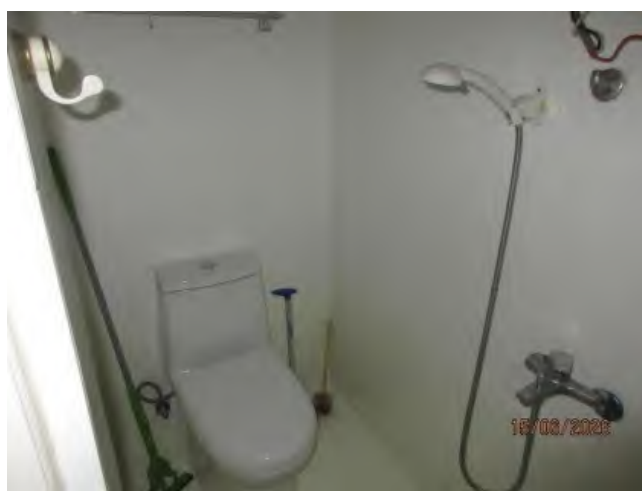
臺中市東區十甲路 431 號 10 樓之 5



第 4 宗



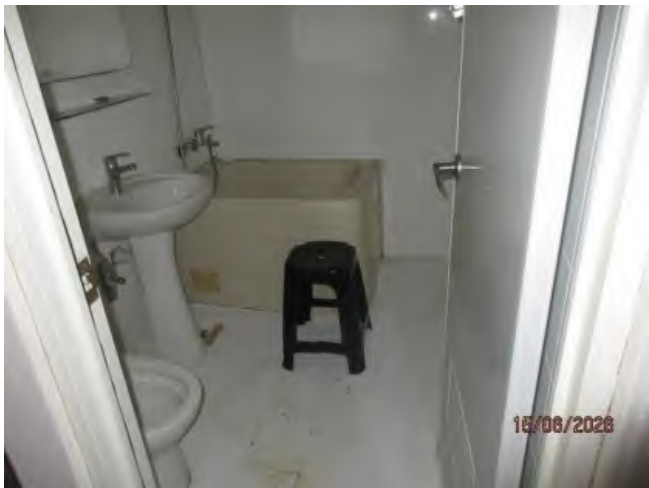
臺中市北區漢口路四段 373 號 11 樓之 16



第 5 宗



臺中市北區尚德街 119 之 2 號 3 樓之 5



**標租國有非公用房地與租賃住宅
包租業轉租作居住使用案件
廠商資格及應附文件自行檢核表**
(投標前，請自行檢核是否皆已備足下列文件)

項目	相關文件		已檢核
一、廠商登記或設立證明(任繳一種)	公司設立(變更)登記表抄錄本或影本		
	「公司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		
二、登記營業項目	「租賃住宅包租業【H706021】」		
三、 代表人	代表人之身分證明文件影本		
四、登記證	租賃住宅服務業登記證影本 (未經直轄市、縣【市】主管機關註銷，且投標人無停業登記情形)		
	房地所在地同業公會之會員證書影本(需有效期限內)		
五、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，且執行租賃住宅包租業務，確於公告標租日【115年10月23日】前一年內，本公司與他人間無因租賃住宅市場發展及管理條例第三十一條第一項或第二項規定情形，經調解、調處成立或法院判決確定須賠償他人所受損害。前述事項如有不實，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。		
六、投標保證金票據	種類 (任繳一種)	1 金融機構為發票人及付款人之劃平行線支票	
		2 保付支票	
		3 郵政匯票	
	受款人	1 為財政部國有財產署中區分署或空白	
2 非財政部國有財產署中區分署但經所載受款人背書且票據未記載禁止背書轉讓			
七、投標單	投標金額應未低於競標底價且以中文大寫		
	投標單格式與投標須知相同且所填標的物及投標人姓名應能辨識		

附件 1

(111 年 10 月訂定版本)

財政部國有財產署中區分署 115 度第 1 批標租國有非公用房地
與租賃住宅包租業轉租作居住使用投標單

標 號		第_____標					
投 標 人	包租業名稱		蓋 章				
	統一編號		聯絡電話及 地址	電話： ----- 地址：			
	法定代理人 姓 名		法定代理人 蓋 章		出 生 年月日	年 月 日	
	國民身分證 統一編號		聯絡電話及 地址	電話： ----- 地址：			
代 理 人	姓 名 (無代理人免填)		蓋 章		出 生 年月日	年 月 日	
	國民身分證 統一編號		聯絡電話及 地址	電話： ----- 地址：			
標 的 物		房屋：	縣 市	鄉鎮 市區	段	小段	建號
		土地：	縣 市	鄉鎮 市區	段	小段	地號
		(請依標租公告附表所載房地標示書寫，如有塗改，請認章)					
投標金額		年租金新臺幣： 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整 (請以中文大寫：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫，如有塗改請認章)					
承諾事項		本公司願出上開年租金承租上列標的物，一切手續悉願依標租公告及投標須知辦理。本公司同意標租機關依投標須知取得本公司之資料及於開標時公布本公司名稱。如有代理人，則同意委託代理人辦理前揭國有房地標租及繳款、領約、退款、領回投標保證金票據等一切事宜。					
附 件		附投標保證金新臺幣 元之票據一紙。 發票人： 票 號： (投標保證金金額以中文大寫書寫)					
領回投標保證金票據簽章		(於開標後，由領回者簽收) 請簽寫領回者姓名、身分證字號及電話					

切結書

本公司投標所檢附之相關文件絕無虛偽不實，且執行租賃住宅包租業務，確於公告標租日【115 年 10 月 23 日】前一年內，本公司與他人間無因租賃住宅市場發展及管理條例第三十一條第一項或第二項規定情形，經調解、調處成立或法院判決確定須賠償他人所受損害。前述事項如有不實，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。

此致

財政部國有財產署中區分署

立書人：

統一編號：

住 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

財政部國有財產署中區分署 115 年度第 1 批標租國有非公用房地與租賃住宅包租業轉租作居住使用投標專用內標封

郵遞區號：

投標人：

代理人（倘有代理人請一併填具）：

地址：

電話：

投標標號：第 標

※註 1：請自備內、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，填寫本投標專用內標封黏貼於內信封上，裝入外信封密封，填寫投標專用外標封黏貼於外信封上，以郵遞方式，用掛號函件於開啟信箱前寄達本分署指定之郵政信箱。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。密封前，投標人應將資格證明文件擇一裝入內信封或外信封。

※註 2：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代理人姓名、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，領回方式比照投標須知第十三點第六款規定。

財政部國有財產署中區分署 115 年度第 1 批標租國有非公用房地與租賃住宅包租業轉租作居住使用投標專用外標封

寄件人：_____ 絨

貼郵票處	掛號
------	----

投標函件
請儘速辦理

----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

臺中英才郵局

第 351 號信箱

說明：

1. 黃底色塊為標租機關填明。
2. 藍底色塊為填載方式之補充說明，簽約時應刪除。

國有非公用房地包租契約書

() 國標包租字第 號

標租機關財政部國有財產署 區分署與承租人 公司（以下簡稱包租業）為國有非公用房地租賃事宜，同意訂定本包租契約書（以下簡稱租約），雙方約定條款如下：

第一條 租賃標的

（一）本租賃標的係供包租業轉租作租賃住宅使用，其標示如下：

（縣、市） （鄉、鎮、市、區）

序號	租賃住宅及基地標示	權利範圍	面積（平方公尺）	車位及其他事項	備註
1	門牌 街（路）段巷 弄號樓之 【無門牌者，請填列房屋稅籍編號或標示位置略圖】		1. 專有部分面積 （主建物：層，共計，用途：；附屬建物：，用途：） 2. 共有部分建號，權利範圍：，持分面積：	1. 車位： ☐ 有（汽車停車位個、機車停車位個） ☐ 無 2. 無設定他項權利、無查封登記	
	房屋 段小段建號				
	土地 段小段地號		【請填列全筆或約計面積】		
2	門牌 街（路）段巷 弄號樓之		1. 專有部分面積 （主建物：層，共計，用途：；附屬建物：，用途：） 2. 共有部分建號，權利範圍：，持分面積：	1. 車位： ☐ 有（汽車停車位個、機車停車位個） ☐ 無 2. 無設定他項權利、無查封登記	
	房屋 段小段建號				
	土地 段小段地號				

3	門牌	○○街（路）○段○○巷○○弄○○號○○樓之○		1. 專有部分面積○○ （主建物：○層○ ○、○層○○，共計○○，用途：○ ○；附屬建物：○ ○，用途：○○）	1. 車位： ☐ 有（汽車停車位 ○個、機車停車位 ○個） ☐ 無 2. 無設定他項權利、 無查封登記
	房屋	○○段○○小段○○建號		2. 共有部分○○建號，權利範圍：○ ○，持分面積：○ ○	
	土地	○○段○○小段○○地號			

（二）租賃範圍：

序號	租賃住宅及基地	車位	租賃相關設施及設備	其他
1	前款序號1約定租賃住宅全部及基地應有部分	1. 汽車停車位：地上（下）第○層 ☐ 平面式停車位 ☐ 機械式停車位，編號第○號 2. 機車停車位：地上（下）第○層 編號第○號或其位置示意圖 3. 使用時間： ☐ 全日 ☐ 日間 ☐ 夜間 ☐ 其他_____。	☐ 有相關設施及設備，詳點交時提供之租賃標的現況確認書 ☐ 無相關設施及設備	
2	前款序號2約定租賃住宅全部及基地應有部分	1. 汽車停車位：地上（下）第○層 ☐ 平面式停車位 ☐ 機械式停車位，編號第○號 2. 機車停車位：地上（下）第○層 編號第○號或其位置示意圖 3. 使用時間： ☐ 全日 ☐ 日間 ☐ 夜間 ☐ 其他_____。	☐ 有相關設施及設備，詳點交時提供之租賃標的現況確認書 ☐ 無相關設施及設備	
3	前款序號3約定租賃住宅全部及基地應有部分	1. 汽車停車位：地上（下）第○層 ☐ 平面式停車位 ☐ 機械式停車位，編號第○號 2. 機車停車位：地上（下）第○層 編號第○號或其位置示意圖 3. 使用時間： ☐ 全日 ☐ 日間 ☐ 夜間 ☐ 其他_____。	☐ 有相關設施及設備，詳點交時提供之租賃標的現況確認書 ☐ 無相關設施及設備	

【請自行增列租賃標示及租賃範圍】

第二條 租賃期間

（一）本租約為定期租賃契約，其期間自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，租期屆滿時，租賃關係消滅，標租機關不另通知。

（二）包租業如有意續租，應依第十三條約定申請換約續租，其有欠租

者，應先繳清；逾期未換約者，即為無意續租，租賃標的由標租機關收回，另行依法處理。包租業未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張，並排除民法第四百五十一條規定之適用【第三次換約續租後之新租約請刪除本款約定及前款之款次】。

第三條 租金約定及支付

- (一) 年租金新臺幣（以下同）○○○○○○元，以一個月為一期，每月租金○○○○元【以年租金除以十二計算，如無法整除，請於第一期加計其差額，並載明當年度第一期租金○○○○元，其餘每期租金○○○○元】，由包租業於每月月底前自動向標租機關繳納，不得藉任何理由拖延或拒絕。
- (二) 包租業得透過臨櫃繳納、郵政劃撥、轉帳代繳、金融機構或便利商店代收等方式繳納租金，詳標租機關寄發之租金繳款通知書。
- (三) 包租業逾期繳交租金時，標租機關應按月照欠額加收千分之五違約金，未滿一個月者，以一個月計，最高以欠額之千分之六十計。但逾期二日以內繳付者，免計收。
- (四) 第一款欠繳之年租金，包租業確實無力一次繳清者，標租機關得於加計違約金後，准予分期繳納，其期數由標租機關酌情決定。但最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。
- (五) 除法令另有規定外，年租金收繳至租約終止日或租期屆滿日止。
- (六) 標租機關於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回全部租賃標的之日起，按比例無息退還溢繳之年租金，計算方式如下：
年租金退還金額＝租賃標的當期已繳交之年租金×（當期贖餘出租日數÷當期總日數）

第四條 履約保證金約定及返還

- (一) 包租業應繳納履約保證金○○○○○○元，於租期屆滿或租約終止經標租機關騰空收回全部租賃標的後，履約保證金抵付未繳清之年租金、違約金、大樓管理費（包含公共水、電費，以下同）、逾期返還租賃標的期間應繳之使用補償金、騰空租賃標的、處理遺留物、代辦土壤污染檢測、損害賠償等費用，如有贖餘，無息退還，如有不足，包租業應另行支付差額。

(二) 履約保證金之退還，依下列方式處理：

- 1、以現金、郵政匯票或票據繳納者，以現金或記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。
- 2、以無記名政府公債繳納者，發還原繳納人。
- 3、以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，以質權消滅通知書通知該質權設定之金融機構。
- 4、以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納者，發還開狀銀行、通知銀行或保兌銀行。但銀行不要求發還或已屆期失效者，得免發還。
- 5、以銀行之書面連帶保證（以下簡稱保證書）或保險公司之連帶保證保險單繳納者，發還連帶保證之銀行或保險公司。但銀行或保險公司不要求發還或已屆期失效者，得免發還。

(三) 保證書有效期間之延長：

- 1、承租人以保證書充當履約保證金者，提供之保證書每次有效期間至少五年。包租業於租期屆滿前申請換約續租經標租機關同意者，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【第三次換約續租後之新租約請刪除後段約定】。
- 2、包租業未依租約約定期限履約或因可歸責於包租業之事由，致有無法於保證書有效期間內完成履約之虞，應按遲延期間延長之，迄期需達租期屆滿之次日加計九十日。如有無法於延長之保證書有效期間內依約將租賃標的騰空返還標租機關之虞者，標租機關得再通知延長。
- 3、包租業未依前二目辦理或未依標租機關之通知予以延長者，標租機關將於有效期間屆滿前就該保證書金額請求給付並暫予保管，其所生費用由包租業負擔。

第五條 相關稅賦及費用負擔方式

- (一) 租賃標的之各項稅捐，除地價稅、房屋稅由標租機關負擔外，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）均由包租業負擔；工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。前述稅捐，除約定由標租機關負擔者外，如開徵名義人為標租機關時，包租業應於標租機關通知之日起算五日內繳清。

- (二) 租賃標的騰空、重新接(復)水、電、瓦斯及建置網路等事宜，由包租業自行辦理並負擔相關費用，並自起租日起由包租業負擔大樓管理費【實務上於租約公證時如公證人要求載明者，請配合以簽約當時每月應繳金額(應就各租賃標的應繳大樓管理費予以合計)予以載明，並註明大樓管理費因區分所有權人會議決議或有關規定調整時，應照調整數額自調整之月份起繳付】；租賃期間使用租賃標的之水、電、瓦斯及網路等費用由包租業負擔。

第六條 保險

- (一) 包租業應於民國○○○年○○月○○日【第一次簽訂租約之起租日】起算二個月內，就租賃標的自費投保火險、地震險等災害保險，以標租機關為受益人或被保險人，於辦妥保險後，提供保險單及繳費收據影本予標租機關備查。
- (二) 前款投保期限屆滿前，標租機關得同意包租業申請展期，並以一次為限，展延期間不得逾二個月。
- (三) 保險期間自保險生效日起算至租期屆滿日止；如依第十三條約定由包租業續租者，保險期間比照順延【第三次換約續租後之新租約請刪除後段約定】。未經標租機關同意，不得變更或終止保險契約。
- (四) 保險單記載保險契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由包租業負擔。
- (五) 包租業向保險人索賠所需時間，不得藉此請求延長租賃期間。
- (六) 包租業未依租約約定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由包租業負擔。

第七條 租賃標的面積增減處理方式

- (一) 包租業得於投標須知第十九點規定期限內自行負擔費用會同標租機關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：
- 1、按更正後建築改良物面積與公告標租建築改良物面積之比例重新計收年租金，並將更正後之面積、年租金及履約保證金記載於租約。

- 2、已收繳之年租金、履約保證金按更正後建築改良物增減面積與公告標租建築改良物面積比例計算差額，無息辦理多退少補。
- (二) 因標租機關收回、包租業返還部分租賃標的，或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因，致租賃標的標示、筆(棟)數或面積變更時，標租機關應通知包租業，將變更(登記)之結果記載於租約。前述情形致建築改良物面積有增減者，自變更(登記)之次月起，年租金按變更後建築改良物面積與租約原記載建築改良物面積之比例重新計收，履約保證金依原租約約定計收，不予退補，但本租約另有得退補之約定者，不在此限。
- (三) 前款年租金，標租機關應通知包租業於一個月內繳交當期增加之金額或將其溢繳部分無息退還之，包租業應於標租機關通知期限內繳交增加之金額或領回溢繳之金額。

第八條 修繕(建)及室內裝修

- (一) 包租業不得要求增建、改建或拆除新建，如須修建或於租賃標的內辦理相關設施及設備之增設、修繕、使用執照之變更、室內裝修，應先徵得標租機關同意，並依建築法相關法令規定辦理，相關費用由包租業自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。違者，標租機關應終止租約。
- (二) 包租業就租賃標的為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二及建築物室內裝修管理辦法規定辦理下列事項，且不得損害原有建築結構之安全：
- 1、租賃標的供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可；非供公眾使用者，經內政部認有必要時，包租業亦應遵照辦理。
 - 2、裝修材料應合於建築技術規則之規定。
 - 3、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。但經標租機關同意，並依建築、消防相關法令規定辦理者，得做變更。
 - 4、不得妨害或破壞保護民眾隱私權之設施。
 - 5、室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。
- (三) 租賃標的修繕(建)、室內裝修等所需費用，由包租業負擔，其修繕(建)後之動產因附合而為租賃標的之重要成分者，依民法

第八百十一條規定，由中華民國取得動產所有權，並依第十七條第二款約定辦理。

- (四) 租賃標的、相關設施或設備損壞時，由包租業負責修繕並負擔相關費用。包租業經標租機關同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由包租業負責修繕並負擔相關費用。

第九條 使用限制

- (一) 租賃標的限供包租業轉租與次承租人（限為自然人）居住使用，包租業不得作違反法令規定或約定用途之使用，亦不得變更新用途，或將租賃標的之一部或全部以出借、轉租或以其他方式提供法人、團體或作為非居住使用。
- (二) 包租業不得轉讓租賃權。違者，標租機關應終止租約。
- (三) 包租業轉租租賃標的，應督促次承租人遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全、公共衛生或居住安寧。
- (四) 租賃標的經列入重劃或都市更新範圍者，包租業不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
- (五) 包租業除因修繕（建）、室內裝修、保管、使用租賃標的之必要行為外，不得於室內施放產生火焰、火花或火星等明火，亦不得有喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為。
- (六) 租賃標的僅限次承租人（含其共同生活戶）之戶籍遷入，包租業或次承租人不得為公司登記、商業登記及營業（稅籍）登記。

第十條 標租機關之義務及責任

本租約租賃期間，標租機關之義務及責任如下：

- (一) 標租機關應於簽訂本租約時，提供同意租賃標的全部轉租之同意書（詳附件1），並載明租賃標的範圍、租賃期間及得終止本租約之事由。
- (二) 標租機關應於點交時以租賃標的現況確認書所示租賃標的現況交付包租業，除本租約另有約定及包租業應負修繕責任外，於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

第十一條 包租業之義務及責任

本租約租賃期間，包租業之義務及責任如下：

- (一) 包租業應依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱租賃條例）相關規定及本租約約定將租賃標的轉租與次承租人居住使用，包租業不得變更用途，於轉租前應確保租賃標的合於居住使用，並於轉租後執行租賃住宅管理業務（以下簡稱管理業務，包含租賃標的之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、次承租人作居住使用之檢查、糾紛協調處理及其他管理租賃標的有關之事項）。
- (二) 包租業使用租賃標的應符合土地使用、建築管理、消防安全、水土保持、噪音、衛生等相關法令，倘經目的事業主管機關依國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法、建築法等規定裁處罰鍰或限期變更使用、停止使用、拆除非屬國有之地上物、恢復原狀等，包租業應配合辦理且不得請求任何補償。
- (三) 包租業應以善良管理人之注意，依租約約定保管、使用、收益租賃標的：
- 1、如房屋損毀，包租業應即通知標租機關查驗，由標租機關依有關規定處理。其因包租業之故意或過失所致者，應依照標租機關規定價格賠償或按原狀修復；租約終止時，不得要求補償。
 - 2、如損害他人生命、身體或財產，包租業應負賠償責任，如致標租機關須賠償時，包租業應賠償標租機關。
- (四) 包租業與次承租人簽訂轉租契約時，應依租賃條例規定向次承租人提供第十條第一款之轉租同意書等文件，並於轉租契約載明租賃物範圍、租賃期間及得終止租約之事由，且不得逾標租機關同意轉租之標的範圍及租賃期間。前述轉租契約，包租業應於本租約約定條款規範下，依「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」規定辦理。
- (五) 包租業應依租賃條例規定於簽訂轉租契約之次日起算三十日內，將轉租標的範圍、租賃期間、次承租人之姓名及其通訊地址、轉租月租金等資料以書面通知標租機關。
- (六) 包租業執行第一款之管理業務，應製作紀錄（格式詳附件2）妥為保存，提供標租機關查詢或取閱。
- (七) 包租業應於收受標租機關之有關費用或文件時，開立統一發票或

掣給收據。

- (八) 包租業應配合標租機關申請減徵稅捐需要，提供相關證明。
- (九) 包租業不得轉讓標租機關同意轉租權利及其管理業務。
- (十) 包租業因違反相關法令，經主管機關裁處標租機關罰鍰等費用，應由包租業負擔，包租業並應負改善及賠償一切損失之責。
- (十一) 包租業應依建築法第七十七條規定，維護租賃標的合法使用與其構造及設備安全，並應定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。
- (十二) 租賃標的如經文化資產主管機關指定或登錄為古蹟、歷史建築或其他文化資產者，包租業應依文化資產保存法相關規定管理維護之，並自行負擔相關費用。
- (十三) 包租業應防止土壤及地下水遭受污染，租賃標的非屬區分所有建物，出租時為閒置土地部分，於簽訂租約後三個月內，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄妥為保存，並提供所設置管理設施之相關照片與標租機關。如因未採取前述管理措施，致標租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定負連帶清償責任時，應由包租業負責改善並負一切損害賠償責任，標租機關並得終止租約。
- (十四) 租賃標的有下列使用情形之一者，包租業應負回復原狀義務：
 - 1、堆置雜物。
 - 2、掩埋廢棄物。
 - 3、破壞水土保持。
 - 4、造成土壤及地下水污染。
 - 5、作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。
 - 6、其他減損租賃標的價值或效能之行為。
- (十五) 租賃標的經發現其土壤或地下水遭污染者，包租業應負責改善整治並負一切損害賠償責任，必要時，標租機關得終止租約。
- (十六) 租賃標的如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，包租

業應自租賃標的受管制之日起每年主動自費辦理租賃標的土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送標租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣（市）主管機關備查，及於標租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。

（十七）因相關環境保護法規之污染整治管制措施致標租機關受損害，包租業應賠償標租機關所受之一切損害。

包租業違反前項各款約定之一，致標租機關受有損害者，應負賠償責任。但前項第三款第一目情形，包租業依約定之方法或依租賃標的之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

標租機關發現包租業未依第一項第四款前段或第五款約定辦理者，應通知直轄市、縣（市）主管機關依租賃條例相關規定處理。

第十二條 租賃標的部分收回

（一）有下列情形之一者，標租機關得收回部分租賃標的，並通知包租業騰空返還及變更租約，包租業不得向標租機關要求任何補償：

- 1、舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。
- 2、政府實施國家政策或都市計畫有收回必要。
- 3、標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。
- 4、因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配。

（二）前款收回部分租賃標的，標租機關應按比例無息退還已收取之年租金及履約保證金，其計算方式如下：

年租金退還金額＝（收回建築改良物面積÷原建築改良物面積）×當期已繳交之年租金×（當期騰餘出租日數÷當期總日數）

履約保證金退還金額＝（收回建築改良物面積÷原建築改良物面積）×履約保證金金額

第十三條 續租【第三次換約續租後之新租約請刪除本條約定，並移列後續條次】

（一）包租業有意續租時，應於租期屆滿六個月前以書面申請換約（申請期間自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止）【例如租期屆滿日為一百十五年十二月三十一日，申請

期間得為一百十五年四月一日起至一百十五年六月三十日止，其申請起日由標租機關自行訂定】，並提出租賃標的之管理業務執行情形、投標須知第八點第二項第一款至第三款規定之資格證明文件，經標租機關查無其他處分利用計畫，以及包租業無欠繳租金或相關費用，且無重大違約情事者，得視管理業務執行情形按原租約約定條件換約續租，並以三次為限。

(二) 標租機關同意續租者，包租業應於通知送達之次日起算一個月內與標租機關簽訂新租約，並辦理公證，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第十七條有關應返還租賃標的並停止使用之限制。

(三) 續租之年租金按原租約所定租金計收。

第十四條 標租機關提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，標租機關得提前終止租約，包租業不得向標租機關要求任何補償：

- (一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。
- (三) 標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。
- (四) 包租業積欠租金達法定期數之總額，或未依約定期限繳交違約金及未按時繳交大樓管理費合計達二個月之租金額，經標租機關限期催繳，屆期仍不繳納。
- (五) 包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記，或經勒令歇業。
- (六) 包租業違反租賃條例相關規定或租約約定使用租賃標的、擅自變更用途或擅自將租賃標的以出借、轉租或其他方式供他人使用、轉租前未確保租賃標的合於居住使用、未履行修繕義務或未執行管理業務，或將標租機關同意轉租權利及其管理業務轉讓予第三人，經標租機關或主管機關通知限期改善或回復原狀，包租業屆期未辦理。
- (七) 包租業進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。
- (八) 包租業轉租租賃標的逾標租機關同意轉租之範圍或期間。
- (九) 包租業不繼續使用或騰空租賃標的申請終止租約。
- (十) 因標租機關收回部分租賃標的或不可歸責於包租業之原因，致租

賃標的不能達原來使用之目的，經包租業申請終止租約。

(十一) 租賃住宅滅失。

(十二) 因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配。

(十三) 目的事業主管機關通知應收回，或經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物使用或不得出租。

(十四) 租約有需變更事項，包租業不配合辦理公證。

(十五) 其他依國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱出租管理辦法）或國有非公用不動產標租作業要點（以下簡稱標租要點）規定得終止租約。

(十六) 其他依租賃條例等法令規定或本租約約定得終止租約。

標租機關發現包租業不具投標資格時，應撤銷或終止租約，包租業已負擔之公證費、接（復）水、電、瓦斯、建置網路及大樓管理費等費用，不予退還；所繳之年租金及履約保證金，除包租業於投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第三條第五款、第六款及第四條第一款約定辦理。

租賃標的如位於都市計畫公共設施保留地，於公共設施開闢時，標租機關得隨時終止租約，包租業不得向標租機關要求任何補償。

第一項第九款及第十款包租業申請終止租約者，應就全部租賃標的為之，不得就部分租賃標的申請終止租約之一部。

標租機關依第一項至第三項約定提前終止租約者，應依下列約定期限，以書面通知包租業：

(一) 不可歸責於包租業須收回租賃標的者，於終止前三個月。

(二) 包租業違反法令規定或本租約約定者，於終止前三十日。

(三) 第一項第七款有危害公共安全或第五款、第九款、第十款、第十一款或第二項、第三項情形者，得不先期通知。

第十五條 包租業提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，包租業得提前終止租約之全部或一部，不得向標租機關要求任何補償：

(一) 租賃住宅因不可歸責於包租業及次承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。

- (二) 租賃住宅有危及次承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵。
- (三) 因第三人就租賃標的主張其權利，致次承租人不能為約定之居住使用。

租賃標的因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部崩塌、流失、埋沒或滅失時，標租機關不負回復原狀義務，包租業得請求按該部分終止租約，終止部分之租金計收至終止之前一個月底止，標租機關應依第七條第二款及第三款約定重新計收年租金及無息退還溢繳之租金，並依第十二條第二款約定按比例無息退還履約保證金。

包租業依前二項約定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知標租機關。但第一項第二款或第二項情況危急者，得不先期通知。

第十六條 提前終止租約之約定及處理

除租賃條例等法令另有規定或本租約另有約定外，標租機關或包租業不得單獨就租賃標的提前終止租約。

包租業應於知悉標租機關提前終止本租約之次日起算五日內通知次承租人終止轉租契約，協調返還租賃標的、執行屋況與相關設施及設備點交事務、退還向次承租人預收之租金及全部或一部押金，或履行其他應盡事宜。

前項標租機關提前終止本租約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，標租機關得請求所在地租賃住宅服務商業同業公會或其全國聯合會協調返還租賃標的，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。

前二項標租機關提前終止本租約之情形，因可歸責於包租業之事由，致標租機關或次承租人受損害時，包租業應負賠償責任。

第十七條 租賃標的騰空返還

- (一) 除依第十三條約定由包租業續租外【第三次換約續租後之新租約請刪除除書約定】，包租業應於租期屆滿或租約終止之次日起算○○○內【由標租機關視租賃標的是否屬區分所有建物或其他個案情形訂定，期限最長為三個月；倘全部租賃標的均屬區分所有建物，無須辦理土壤污染檢測，期限為三十日】，結算第五條第二款約定之相關費用，騰空租賃標的並自費檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告，會同標租機關共同完成屋況與相

關設施及設備之點交手續，返還租賃標的停止使用，並督促次承租人遷出戶籍或其他登記，不得向標租機關要求任何補償。但租賃標的屬區分所有建物，或情況特殊難以辦理土壤污染檢測經標租機關同意者，免附檢測土壤污染報告。

- (二) 包租業依第八條第一款至第三款就租賃標的為修繕（建）、室內裝修，於租期屆滿或租約終止時，應現況返還標租標的，且不得請求任何補償。
- (三) 第一款檢測土壤污染報告檢測項目及相關內容如下：
 - 1、以「土壤污染管制標準」規定之重金屬為檢測項目。
 - 2、檢測方法及採樣點數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，採樣點以均勻分布為原則。
 - 3、房屋室內應至少佈設一點。
 - 4、檢附之檢測土壤污染報告之採樣點位，須與包租業首次訂約前檢附之檢測土壤污染報告採樣點位一致，且須增加隨機取樣採樣點。但訂約前係出具切結書者，其採樣點位不在此限。
- (四) 包租業未依第一款約定騰空租賃標的及會同點交，經標租機關定相當期限催告仍不會同點交者，得視為完成點交，由標租機關騰空租賃標的；包租業未依第一款約定檢附檢測土壤污染報告者，標租機關得代為辦理土壤污染檢測。前述所需處理費用均由包租業負擔。
- (五) 包租業於第一款約定期限內返還租賃標的者，不計收使用補償金。逾期未辦理者，標租機關不以不定期限繼續契約，自租約消滅之日起算至租賃標的騰空返還止，按年租金換算日租金額之二倍計收使用補償金。
- (六) 包租業未繳清第五條約定之相關稅賦、費用及前款之使用補償金，標租機關得自第四條第一款約定之履約保證金抵付。
- (七) 包租業擅自增建或拆除新建者，應拆除增建及新建部分，不得向標租機關要求任何補償；包租業未經標租機關同意擅自拆除或毀損租賃標的者，應依標租機關通知負損害賠償責任。

第十八條 遺留物之處理

本租約租期屆滿或提前終止租約，依前條完成點交或視為完成點交之手續後，包租業或次承租人仍於租賃標的有遺留物者，經標租機關定相當期限向包租業催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

標租機關處理前項遺留物所生費用，得自第四條第一款約定之履約保證金抵付，如有不足，並得向包租業請求給付不足之費用。

第十九條 租約公證

（一）本租約應依法公證，於公證書載明包租業如不履行下列事項，應逕受強制執行：

- 1、依約定繳交年租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用。
- 2、租期屆滿，除依第十三條約定由包租業續租外【第三次換約續租後之新租約請刪除除書約定】，包租業應騰空返還。

（二）公證後涉有需變更事項，標租機關應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

（三）前二款租約公證費用，由標租機關及包租業各半負擔。

第二十條 訴訟管轄法院

因本租約之履行而涉訟時，以臺灣○○○地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條 履行本租約之通知

（一）本租約租賃雙方所為任何意思表示之送達，以書面通知為之，並以本租約所載地址為準，包租業之地址如有遷移或改變者，應以書面通知標租機關，如有拒收或無法送達情形而退回者，悉按第一次寄送通知之日期，視為已合法送達。

（二）包租業因地址等資料有變更通知標租機關時，標租機關應記載於「變更記事」。

第二十二條 其他約定

（一）標租機關於簽訂租約並將租賃標的點交予包租業後，包租業或次承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本租約對於受讓人仍繼續存在。標租機關應移交履約保證金及已預收之租金予受讓人，並以書面通知包租業。

（二）租賃關係存續期間，標租機關得派員至現場巡查租賃標的使用情形。經標租機關書面通知，包租業無正當理由不配合辦理者，標租機關應通知包租業於一個月內繳納當月租金額一倍之違約金並

限期配合辦理巡查，包租業屆期未配合辦理，標租機關得終止租約。

- (三) 包租業使用租賃標的需鑑界時，應向標租機關申請發給土地或建物複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

第二十三條 **租約**及附件效力

- (一) 本**租**約乙式三份，由法院公證處（或民間公證人）、標租機關及包租業各執一份，自簽約日起生效。
- (二) 租賃標的之標租公告、投標須知及訂約後作成之點交紀錄（含租賃標的現況確認書），均為本**租**約附件，屬契約內容。前述點交紀錄（含租賃標的現況確認書）免洽公證人辦理補充公證。

第二十四條 未盡事宜之處置

本**租**約如有未盡事宜，悉依民法、國有財產法及其施行細則、租賃條例、出租管理辦法及標租要點等相關規定辦理。

第二十五條 特約事項

【由標租機關依租賃標的個案情形或實務需要予以載明】

※變更記事※（由標租機關填寫）

項次	日期	內容	記事專用章

立契約書人

標租機關：財政部國有財產署  區分署

代表人：

地址：

電話：

包租業名稱：

簽章

代表人姓名：

統一編號：

登記證字號：

營業地址：

聯絡電話：

租賃住宅管理人員姓名：

簽章

證書字號：

通訊地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

標租機關同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

標租機關財政部國有財產署○區分署將後列國有非公用房地標租與租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）○○○○公司，並於民國○○○年○○月○○日簽訂國有非公用房地包租契約書（以下簡稱租約）在案，茲同意包租業得於租賃期間將租賃標的轉租；包租業應依「租賃住宅市場發展及管理條例」（以下簡稱租賃條例）及租約約定於簽訂轉租契約之次日起三十日內，將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及其通訊地址、轉租月租金等相關資料以書面通知標租機關。標租機關同意轉租範圍及租賃相關事項如附明細表。

此致

包租業○○○○公司

標租機關：財政部國有財產署○區分署（簽章）

代表人：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

標租機關同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由明細表

○○○（縣、市）○○○（鄉、鎮、市、區）

序號	租賃住宅及基地標示		權利範圍	轉租範圍	租賃期間	有無提前終止租約之約定	備註
1	門牌	○○街（路）○段○○巷○○弄○○號○○樓之○【無門牌者，請填列房屋稅籍編號或標示位置略圖】		租賃住宅全部及基地應有部分			
	房屋	○○段○○小段○○建號					
	土地	○○段○○小段○○地號					
2	門牌	○○街（路）○段○○巷○○弄○○號○○樓之○		租賃住宅全部及基地應有部分	民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止	有	
	房屋	○○段○○小段○○建號					
	土地	○○段○○小段○○地號					
3	門牌	○○街（路）○段○○巷○○弄○○號○○樓之○		租賃住宅全部及基地應有部分			
	房屋	○○段○○小段○○建號					
	土地	○○段○○小段○○地號					

【請自行增列租賃標示及租賃範圍】

附註：標租機關與包租業簽訂之國有非公用房地包租契約書，約定終止租約事由如下：

契約書條款	約定終止租約事由
第八條第一款	包租業不得要求增建、改建或拆除新建，如須修建或於租賃標的內辦理相關設施及設備之增設、修繕、使用執照之變更、室內裝修，應先徵得標租機關同意，並依建築法相關法令規定辦理，相關費用由包租業自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。違者，標租機關應終止租約。
第九條第二款	包租業不得轉讓租賃權。違者，標租機關應終止租約。
第十一條第一項	本租約租賃期間，包租業之義務及責任如下： （十三）包租業應防止土壤及地下水遭受污染，租賃標的非屬區分所有建物，出租時為閒置土地部分，於簽訂租約後三個月內，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀

	錄妥為保存，並提供所設置管理設施之相關照片與標租機關。如因未採取前述管理措施，致標租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定負連帶清償責任時，應由包租業負責改善並負一切損害賠償責任，標租機關並得終止租約。 (十五) 租賃標的經發現其土壤或地下水遭污染者，包租業應負責改善整治並負一切損害賠償責任，必要時，標租機關得終止租約。
第十四條第一項至第三項	租賃期間有下列情形之一者，標租機關得提前終止租約，包租業不得向標租機關要求任何補償： (一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。 (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。 (三) 標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。 (四) 包租業積欠租金達法定期數之總額，或未依約定期限繳交違約金及未按時繳交大樓管理費合計達二個月之租金額，經標租機關限期催繳，屆期仍不繳納。 (五) 包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記，或經勒令歇業。 (六) 包租業違反租賃條例相關規定或租約約定使用租賃標的、擅自變更用途或擅自將租賃標的以出借、轉租或以其他方式供他人使用、轉租前未確保租賃標的合於居住使用、未履行修繕義務或未執行管理業務，或將標租機關同意轉租權利及其管理業務轉讓予第三人，經標租機關或主管機關通知限期改善或回復原狀，包租業屆期未辦理。 (七) 包租業進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。 (八) 包租業轉租租賃標的逾標租機關同意轉租之範圍或期間。 (九) 包租業不繼續使用或騰空租賃標的申請終止租約。 (十) 因標租機關收回部分租賃標的或不可歸責於包租業之原因，致租賃標的不能達原來使用之目的，經包租業申請終止租約。 (十一) 租賃住宅滅失。 (十二) 因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配。 (十三) 目的事業主管機關通知應收回，或經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物使用或不得出租。 (十四) 租約有需變更事項，包租業不配合辦理公證。 (十五) 其他依國有非公用不動產出租管理辦法或國有非公用不動產標租作業要點規定得終止租約。 (十六) 其他依租賃條例等法令規定或本租約約定得終止租約。 標租機關發現包租業不具投標資格時，應撤銷或終止租約，包租業已負擔之公證費、接（復）水、電、瓦斯、建置網路及大樓管理費等費用，不予退還；所繳之年租金及履約保證金，除包租業於投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收

	外，比照第三條第五款、第六款及第四條第一款約定辦理。 租賃標的如位於都市計畫公共設施保留地，於公共設施開闢時，標租機關得隨時終止租約，包租業不得向標租機關要求任何補償。
第十五條第一項及第二項	租賃期間有下列情形之一者，包租業得提前終止租約之全部或一部，不得向標租機關要求任何補償： （一）租賃住宅因不可歸責於包租業及次承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。 （二）租賃住宅有危及次承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵。 （三）因第三人就租賃標的主張其權利，致次承租人不能為約定之居住使用。 租賃標的因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部崩塌、流失、埋沒或滅失時，標租機關不負回復原狀義務，包租業得請求按該部分終止租約，終止部分之租金計收至終止之前一個月底止，標租機關應依第七條第二款及第三款約定重新計收年租金及無息退還溢繳之租金，並依第十二條第二款約定按比例無息退還履約保證金。
第二十二條第二款	租賃<u>關係存續</u>期間，標租機關得派員至現場巡查租賃標的使用情形。經標租機關書面通知，包租業無正當理由不配合辦理者，標租機關應通知包租業於一個月內繳納當月租金額一倍之違約金並限期配合辦理巡查，包租業屆期未配合辦理，標租機關得終止租約。

包租業就國有非公用房地執行租賃住宅管理業務紀錄

【本紀錄格式供包租業參考使用，包租業得視需要自行增列相關事項】

一、租賃標的交付使用

序號	租賃標的門牌	交付日期	交付情形	租賃住宅管理人員	備註
1					詳租賃標的現況確認書
2					
3	【請自行增列】				

二、屋況與設備點交返還

序號	租賃標的門牌	點交日期	點交情形	租賃住宅管理人員	備註
1					詳屋況與相關設施設備點交證明文件
2					
3	【請自行增列】				

三、收租與押金管理

序號	租賃標的門牌	租金繳納情形 (如有遲付租金，請說明處理情形)	押金管理情形 (如有抵充債務，請說明處理情形)	租賃住宅管理人員	備註
1					
2					
3	【請自行增列】				

四、日常修繕維護

租賃標的門牌：

設備或設施及數量		租賃期間 有無損壞	修繕維護情形	備註
室外	大門	☐ 有 ☐ 無		
	門鎖	☐ 有 ☐ 無		
	門鈴	☐ 有 ☐ 無		
	對講機	☐ 有 ☐ 無		
	房門	☐ 有 ☐ 無		
	門口燈	☐ 有 ☐ 無		
	其他	☐ 有 ☐ 無		
客餐廳及臥室	落地門窗	☐ 有 ☐ 無		
	紗門	☐ 有 ☐ 無		
	玻璃窗	☐ 有 ☐ 無		
	天花板	☐ 有 ☐ 無		
	內牆壁	☐ 有 ☐ 無		
	室內地板	☐ 有 ☐ 無		
	其他	☐ 有 ☐ 無		
廚房及衛浴設備等	洗臉台	☐ 有 ☐ 無		
	流理台	☐ 有 ☐ 無		
	排水孔	☐ 有 ☐ 無		
	水龍頭	☐ 有 ☐ 無		
	馬桶	☐ 有 ☐ 無		
	浴缸	☐ 有 ☐ 無		
	門窗	☐ 有 ☐ 無		
	天花板	☐ 有 ☐ 無		
	地板	☐ 有 ☐ 無		
	牆壁	☐ 有 ☐ 無		
	其他	☐ 有 ☐ 無		
	其他		☐ 有 ☐ 無	
		☐ 有 ☐ 無		

【請自行增列】

五、次承租人作居住使用之檢查

序號	租賃標的門牌	檢查日期	使用人是否為次承租人	現況是否作居住使用	檢查人員	備註
1			☐ 是 ☐ 否	☐ 是 ☐ 否		
2			☐ 是 ☐ 否	☐ 是 ☐ 否		
3	【請自行增列】		☐ 是 ☐ 否	☐ 是 ☐ 否		

六、糾紛協調處理

序號	租賃標的門牌	糾紛事項	協調日期	協調情形	協調人員	備註
1						
2						
3	【請自行增列】					

七、其他管理租賃標的有關之事項

序號	租賃標的門牌	處理事項	處理日期	處理情形	處理人員	備註
1						
2						
3	【請自行增列】					

投標人如何購買「保證金支票」應留意事項

一、如何向金融機構或郵局購買劃線支票、匯票：

(一)依標號所列保證金之金額向銀行、合作金庫、信託投資公司、信用合作社、農會及漁會等金融機構購買其所簽發的劃線支票。

(二)亦可向郵局購買郵政匯票或購買郵局開立之劃線支票。

二、特別留意事項：

(一)上述兩項之劃線支票或匯票，均不是個人或公司行號所簽發的，否則係屬無效標。

(二)上述兩項之劃線支票或匯票，如果其受款人不是「財政部國有財產署中區分署」者，則應由原受款人在支票或匯票背面蓋章背書；但支票或匯票票面若是已另外加註「禁止背書轉讓」字樣者，雖然受款人已在背面蓋章背書轉讓，仍然為無效票據，因為本分署無法兌現，屆時將喪失參加投標之權利。

(三)尤其向郵局購買之郵政匯票，其票面上已印上「禁止背書轉讓」字樣，故受款人不得為私人或公司行號，應填列「財政部國有財產署中區分署」。

三、建議：

請各投標人直接向銀行、合作金庫、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會及漁會等金融機構購買其所簽發的「劃線支票」(未得標者，可由本分署用印發還)或「郵政匯票」，且受款人請填列「財政部國有財產署中區分署」，將可避免作業錯誤，喪失投標資格及權利。



財政部國有財產署中區分署



財政部國有財產署中區分署

Central Region Branch, National Property Administration, MOF

地址：403409臺中市西區民生路168號3~4樓

3F, ~4F., No. 168, Minsheng Rd., West Dist.,
Taichung City 403409, Taiwan (R.O.C.)

電話：(04)2302-5353

傳真機：(04)2301-2193

網址：<https://www.fnp.gov.tw/fnpc>

郵票正貼	請註明()遞送方式	限時專送	
	平	信	
	掛	號	
	雙	掛	
	限	掛	

□ □ □ - □ □

縣市

鄉鎮
市區

村里

街路

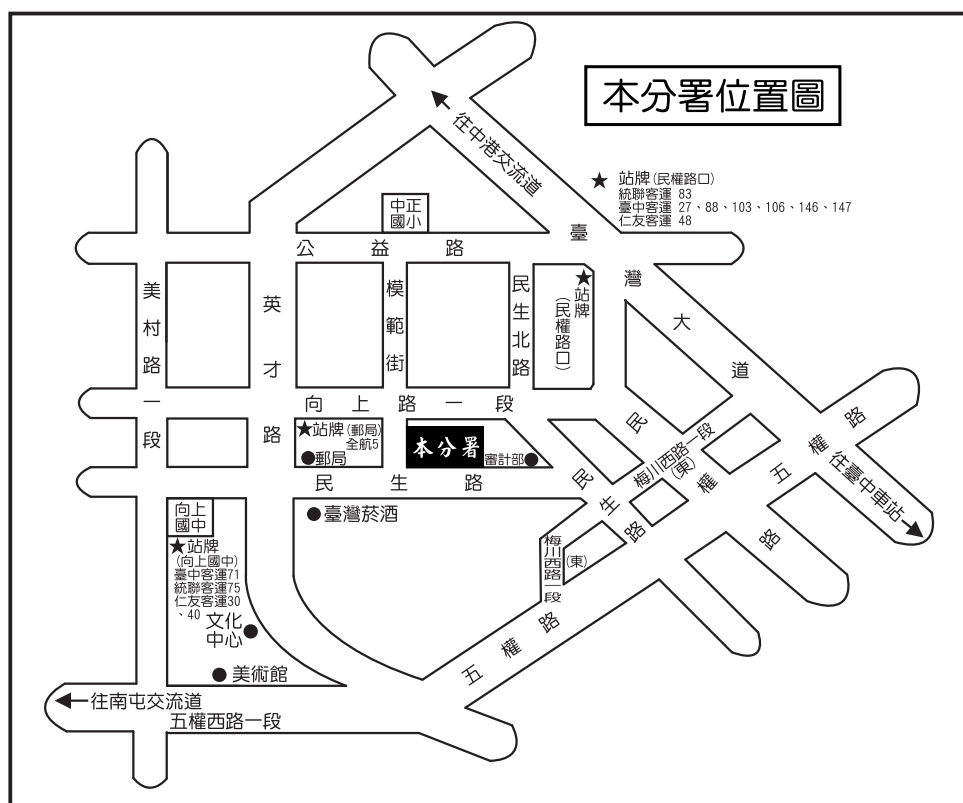
段

巷

弄

號

樓



◎本分署地址：

臺中市西區403409民生路168號3、4樓

◎搭乘市公車

統聯客運 83、75

臺中客運 27、88、103、106、146、
147、71

仁友客運 48、30、40

全航客運 5

◎自行開車

高速公路至中港文交流道下，往臺中市區
走臺灣大道→英才路右轉→民生路左轉
直行即可到達；亦可至南屯交流道下，
走五權西路→五權路→英才路左轉，至
民生路右轉即可到達。

◎歡迎來電洽詢

免費諮詢暨得來速專線：0800-307999

申租購案語音查詢專線：(04)2301-2585

租金諮詢專線：(04)2301-2711

檔案服務專線：(04)2302-5353

轉1820~1823