（115年7月修正版本）

財政部國有財產署南區分署115年度第13批
標租國有非公用不動產投標須知

一、本批共19標，標租不動產之標示、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、競標底價、投標保證金、使用限制及租賃期限等，詳如標租公告附表。

二、本批不動產已於中華民國115年11月10日在本分署（臺南辦事處）公告（布）欄及台灣新生報報公告標租，並訂於115年11月24日下午2時30分在7樓會議室（地址：臺南市北區富北街9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。

三、標租之不動產，由投標人自行至現場參觀瞭解不動產現況。標租土地得否建築使用，應由投標人自行依建築法規評估，且不得違反標租公告之使用限制。

符合國有非公用不動產標租作業要點（以下簡稱標租要點）第三點及第四點第一項第三款規定，按建築基地現狀辦理標租之不動產（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、建築管理等規定，得標後應自行負責依國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法、建築法等相關法令規定使用標租不動產，不得因取得承租權而對抗政府之取締，且自得標人簽訂標租租賃契約（以下簡稱租約）所訂起租日起算二年內不得轉讓租賃權。

四、凡中華民國領域內之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國國民或外國人民、適用監督寺廟條例之寺廟及其他得為權利主體（以下簡稱其他權利主體）者，均得參加投標。但國有非公用土地標租作農作、畜牧或養殖使用者，投標人限年滿十六歲之中華民國國民或外國人民。

前項外國人民參加投標，應受土地法第十七條及第二十條之限制；大陸地區人民、法人，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條之限制，且於「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前，禁

止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營。

五、國有非公用土地標租，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。

國有非公用土地及建築改良物一併標租時，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。

六、投標單之填寫，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競標底價。

（三）填妥標號、投標人資料（自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、外僑居留證或外國護照號碼、國內聯絡電話號碼及住址。法人或其他權利主體應註明名稱、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號暨法定代理人姓名。上述權責單位包含寺廟登記主管機關及行政院設立或指定之機構或委託之民間團體，例如：經濟部投資審議會、財團法人海峽交流基金會）、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。外國法人應加填在國內代理人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、聯絡電話號碼及住址。

（五）二人以上共同投標時，應註明各人使用部分，未註明者，視為均等，並指定一人為代表人，未指定者，以投標單所填之第一人為代表人。

（六）第四點第一項但書投標人為未成年人，應由法定代理人於投標單內簽名並蓋章（雙親均應列為未成年人之法定代理人，如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔，並辦妥戶籍登記者，僅需列任監護人之一方，並應檢附戶籍資料）。

七、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。

八、投標人應繳投標保證金及繳納方式：

（一）投標保證金金額按競標底價百分之十計算（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南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○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。

九、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**臺南市成功路郵局第163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，填寫投標專用標封黏貼於內信封上，裝入外信封密封；或自備單一信封裝入投標單及投標保證金票據後密封。

（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）外信封或單一信封無需黏貼投標專用標封或填寫標號，得註明「投標函件」字樣。

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不動產之承租人。

十、投標人可於開標當時到場參觀。

十一、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不動產時，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。使用內信封且標封所載投標標號已停標者，標封原件由本分署以郵寄方式退還，或由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；未使用內信封及標封、標封格式與本分署規定之格式不符，或標封所載投標人或其代理人姓名、地址、標號缺漏或無法辨識者，以投標單所載標號為準，停標不動產之投標保證金票據併同投標單由投標人領回，領回方式比照第十二點規定。

（四）有下列情形之一者，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八點規定。

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、或低於競標底價、或未以中文大寫。

4、 投標人為未成年人，未依第六點第六款規定投標。

5、 投標單所填標的物、姓名（名稱），經主持人及監標人共同認定無法辨識。

6、 投標單之格式與本分署規定之格式不符。

7、 投標單內另附條件或期限。

8、 投標人資格不符規定。

（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、有二人以上投標，如得標人因故喪失得標資格時，本分署應通知次得標人依照最高標金額取得得標權。

十二、得標人放棄得標者，其繳納之投標保證金予以沒收。

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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

十三、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）標租不動產屬區分所有建物（詳見標租公告附表備註欄）。

（三）標租不動產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，本分署得視標租不動產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不動產辦理相關作業。

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）土地及建築改良物一併標租，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。

十四、得標人應給付之訂約權利金、履約保證金及年租金，計收基準如下：

（一）標租土地之訂約權利金：按最高標之訂約權利金額計收。

（二）履約保證金：

1、 標租土地：按最高標訂約權利金百分之十（小數點以下無條件捨去）計算，金額未達二十萬元者，以二十萬元計算。

2、 土地及建築改良物一併標租：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。

（三）年租金：

1、 標租土地：按逕予出租之年租金計收。租賃存續期間，逕予出租之租金率、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。標租農作地、畜牧地、養殖地者，當期公告之正產物全年收穫總量或正產物單價發生變動時，年租金應改按變動後之折收代金基準核算計收。

2、 土地及建築改良物一併標租：按得標之年租金計收。但

得標後，因逕予出租之租金率、土地申報地價、房屋課稅現值發生變動，逕予出租之年租金高於得標之年租金時，尚未簽訂租約者，改按逕予出租之年租金計收及簽訂租約；已簽訂租約者，年租金應自變動之當月起配合調整，改按逕予出租之年租金計收。

十五、得標人應於決標日或本分署依第十三點同意備查函送達之次日起算三十日內，一次繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金。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。但標租土地租賃期限超過四年者，得標人得申請分期繳交訂約權利金。

得標人申請分期繳交訂約權利金，應於本分署依第十三點同意備查函送達之次日起算十日內向本分署申請，並於前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。

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、保險公司之連帶保證保險單充當之。

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。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、第二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，並應於租約內明訂。

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，並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、使用補償金及其他應繳費用。

（二）土地及建築改良物一併標租者，租期屆滿，除依標租要點第三十六點之三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、標租不動產，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物範圍並製成會勘紀錄。但標租不動產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。

土地及建築改良物一併標租者，其重新接（復）水、電、瓦斯等費用概由得標人負擔，並自起租日起由得標人負擔標租不動產之大樓管理費（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。

標租不動產屬基金財產者（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、得標人於繳交訂約權利金及履約保證金期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，本分署得將投標保證金退還予全體

繼承人（或指定之代表人）、監護人或輔助人，通知次得標人按最高標之訂約權利金或年租金取得得標權。

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）標租不動產屬區分所有建物者，三十日內一次繳清應繳之履約保證金；其餘標租不動產應於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，一次繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金，並準用第十三點至第十七點規定。

（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，並準用第二十一點規定。

十九、決標後尚未簽訂租約前，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訂約權利金或年租金取得得標權：

（一）依投標單所填投標人或代理人（或法定代理人）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文件，送經本分署同意備查。

（三）逾第十五點第一項、第二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。

（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，依第十八點第二項規定辦理。

二十、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八點規定之劃線

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。

二十一、標租不動產面積，以地政機關之土地或建物登記謄本為準；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）標租土地：

1、 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。

2、 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。

3、 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）土地及建築改良物一併標租：

1、 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。

2、 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。

3、 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。

二十二、標租不動產之年租金，依下列方式收取：

（一）土地及建築改良物、基地：按月或若干月為一期，由

承租人自動向本分署繳交。

（二）農作、畜牧、養殖地：依地方政府公告當年度正產物價格後，由本分署依折收代金基準核計，並通知承租人於一個月內繳交當年度全部租金。

二十三、土地及建築改良物一併標租者，其承租人有意續租時，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，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。

第一項續租之年租金，按原租約年租金加計中央主計機關發布之原租約租期屆滿前第六個月消費者物價房租類指數，較原租約起租當月消費者物價房租類指數變動率調整後計收。但續租年租金低於原租約年租金者，改按原租約年租金計收。

租賃存續期間，因逕予出租之租金率、土地申報地價、房屋課稅現值發生變動，逕予出租之年租金高於續租之年租金時，年租金應自變動之當月起配合調整，改按逕予出租之年租金計收。

第一項續租，承租人應按續租年租金換算月租金額（依續租年租金除以十二計算，小數點以下無條件捨去）之二倍繳交續租之履約保證金。承租人繳納方式準用第十五點第三項規定。原租約所繳之履約保證金得抵繳續租應繳之履約保證金。

本分署依第一項規定同意續租，應於租期屆滿前二個月通知承租人於通知送達之次日起算三十日內，一次繳清前項應繳之履約保證金；逾期不繳或未繳清全額履約保證金者，視為放棄續租。

二十四、標租不動產原承租人得優先承租者（詳見標租公告附表備註欄），原承租人得依決標之訂約權利金或年租金優先承租及

簽訂新租約。原承租人得標或優先承租者，其起租日期為原租期屆滿之次日，本分署免騰空收回原標租不動產；依標租要點第三十六點之一規定重新標租，且由原承租人得標或優先承租者，免附第十三點規定文件。

決標後，得標人如非原承租人，本分署通知原承租人於通知送達之次日起依下列規定辦理：

（一）十日內以書面送達本分署表示是否願意以決標之訂約權利金或年租金優先承租，願意優先承租者，應同時繳納相當於投標保證金之金額。

（二）標租不動產屬區分所有建物者，三十日內一次繳清應繳之履約保證金。其餘標租不動產應於三個月內檢附第十三點規定文件（得依同點申請展期），並於本分署同意備查函送達之次日起算三十日內，一次繳清應繳之訂約權利金及履約保證金。

（三）依前款繳清之日起算二十日內簽訂新租約。

原承租人逾期未表示優先承租、未繳納相當於投標保證金之金額、未檢附第十三點規定文件送經本分署同意備查、未繳納應繳之訂約權利金、履約保證金或未簽訂新租約者，視為放棄優先承租，已繳相當於投標保證金之金額沒收，其餘已繳款項無息退還原承租人。

第二項標租土地租賃期限超過四年者，原承租人得自本分署依第十三點同意備查函送達之次日起算十日內，依第十五點第一項、第二項規定向本分署申請分期繳交訂約權利金。

原承租人放棄優先承租時，本分署於原租期屆滿騰空收回租賃物後，通知得標人於通知送達之次日起依本點第二項第二款及第三款規定辦理。

除本點另有規定外，第二項優先承租之原承租人及第五項得標人，自本分署通知送達之日起，比照第十三點至第二十一點所定得標人自決標日起應適用之規定辦理。

二十五、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。

二十六、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/