財政部國有財產署北區分署 114 年度第 4 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 **114 年 10 月 9 日**在本分署公告（布）欄及經濟日報公告標租，並訂於 **114 年 11 月 27 日**下午 2 時 30 分在 5 樓會議室（地址：臺北市大安區忠孝東路 4 段 290 號 5 樓）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。

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 **114 年 10 月 9 日至 114 年 11 月 14 日**上班時間受理預約參

觀房屋內部現況（逾期不受理），請電洽：（02）27814750，分機：1420 季先生，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（114 年 10 月 9 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【114 年 10 月 9 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北區分署或空白之劃線支票或保付支票，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北三張犁郵局郵政信箱第 43-156 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）除得標人外，其餘未得標人之投標保證金票據，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）第三十六點之二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，並以一次為限。

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/

附件 1

財政部國有財產署北區分署 114 年度第 4 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

<table>
<tr><td colspan="2">標　號</td><td colspan="5">第　　標</td></tr>
<tr><td rowspan="5">投標人</td><td>包租業名稱</td><td></td><td>蓋　章</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">統一編號</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">聯絡電話及地址</td><td colspan="3">電話：</td></tr>
<tr><td colspan="3">地址：</td></tr>
<tr><td>法定代理人姓　名</td><td></td><td>法定代理人蓋　章</td><td></td><td>出　生
年月日</td><td>年　月　日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">國民身分證統一編號</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">聯絡電話及地址</td><td colspan="3">電話：</td></tr>
<tr><td colspan="3">地址：</td></tr>
<tr><td rowspan="3">代理人</td><td>姓　名
（無代理人免填）</td><td></td><td>蓋　章</td><td></td><td>出　生
年月日</td><td>年　月　日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">國民身分證統一編號</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">聯絡電話及地址</td><td colspan="3">電話：</td></tr>
<tr><td colspan="3">地址：</td></tr>
<tr><td colspan="2">標 的 物</td><td colspan="5">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）</td></tr>
<tr><td colspan="2">投標金額</td><td colspan="5">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）</td></tr>
<tr><td colspan="2">承諾事項</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">附　　件</td><td colspan="5">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）</td></tr>
<tr><td colspan="2">領回投標保證金票據簽章</td><td colspan="5">（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</td></tr>
</table>

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【114 年 10 月 9 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

財政部國有財產署北區分署

立 書 人：

統一編號：

住　　址：

電　　話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件 2

（111 年 10 月訂定版本）

財政部國有財產署北區分署 114 年度第 4 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。

附件 3

財政部國有財產署北區分署 114 年度第 4 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：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿緘

貼郵票處	掛　　號

投標函件
請儘速辦理

□□□□□

市（縣）　　郵局

第＿＿＿＿＿＿＿＿號信箱

（請依投標須知所載之指定郵政信箱號碼自行填載）