（111 年 1 月訂定版本）

財政部國有財產署中區分署 114 年度第 2 批第 1、2 標
標租國有非公用文化資產投標須知

一、標租文化資產之不動產標示、面積、文化資產名稱、類別、主管機關及是否須辦理修復、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（或當期房屋課稅現值)、最低年租金（當期應納稅賦)、投標保證金、履約保證金、使用限制、租賃期限等，詳如標租公告附表。

二、標租之文化資產已於中華民國 114 年 7 月 16 日在本分署公告(布）欄及台灣新生報公告標租，並訂於 114 年 9 月 15 日下午 2 時 30 分在 3 樓會議室（地址：臺中市西區民生路 168 號 3 樓）當眾開標（資格審查)，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、標租之文化資產，投標人應於投標前自行赴現場勘察，瞭解租賃標的現況，並應詳閱本投標須知及相關附件，另本分署訂於 114 年 7 月 30、31 日上午 9 時 30 分至 12 時 0 分開放進入參觀內部現況。

四、凡中華民國領域內之國內公、私法人及具有行為能力之中華民國國民、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，並得二人以上共同投標。

五、投標人參加投標，應依第六點至第九點規定填具投標單、擬具企劃書及繳納投標保證金，並檢附資格證明文件，經本分署依第十二點規定開標完成資格審查後，由評選會依第十三點規定就投標人所提企劃書公開評選得標人。

投標人保證於投標前已詳細研析法令，包含標租租賃契約書（以下簡稱租約）格式第十一條第一款所列土地使用、建築管理、國土計畫法、都市計畫法、區域計畫法等相關法令，及第十一條第二款所列文化資產保存法（以下簡稱文資法）等相關法令。

投標人保證於投標前應就標租文化資產條件完整評估保存、修復、再利用及管理維護之可行性及相關作業程序、報請文化資產主管機關許可使用之審查時間，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。

投標人願負擔投標及履約所需一切費用，包含依本投標須知撰寫並備具足夠份數企劃書、進行修復、再利用或保存維護工程、實施管理維護工作並建立管理維護資料檔案、履約保證金、年租金、租約公證、保險、接復水電等費用，且不要求補償。

凡參加投標者，均視為已對租賃標的現況及投標各項文件規定與內容確實瞭解，並同意遵守。

六、投標單（附件1）之填寫，應依下列規定辦理：

（一）以自來水筆、原子筆、毛筆書寫或機器打印。

（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最低年租金。

（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、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、法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字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。

（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。

投標人應依投標單所載投標人資料檢附下列資格證明文件：

（一）自然人：國民身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。

（二）法人：法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

（三）其他權利主體：有效期限內之主管機關立案或核備文件影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

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、企劃書之撰寫，應依下列規定辦理：

（一）格式：以中文由左至右橫式繕打，A4 紙張（必要時得摺疊為 A4 尺寸)，裝訂線於左側，並加編目錄及頁碼，總頁數（含附件）以不超過五十頁為原則，一式 9 份。

（二）內容：

1、租賃標的(即標租公告附表所載不動產標示、文化資產名稱及類別)。

2、年租金（應與投標單所填投標金額相同)。

3、投標人專業能力及相關經驗，包含但不限於下列事項（應檢附證明文件作為附件)：

(1)投標人簡介及專業能力(例如自然人之學歷、經歷；法人或其他權利主體之成立目的或營業項目)。

(2)文化資產保存、修復、再利用或管理維護實績（以政府機關、公立學校、國營事業機構出具證明文件為限，例如相關公函、驗收證明)。

(3)履約能力。

4、文化資產保存、修復或再利用規劃構想，包含但不限於下列事項(依標租公告附表所載文化資產無須辦理修復者，下列（2)、(3）內容免予提出)：

(1)保存、修復或再利用方式及內容概要（含工作人員規劃)。

(2)施工作業及預定進度。

(3)修復或再利用經費預估。

5、文化資產經營管理規劃構想，包含但不限於下列事項：

(1)使用或經營管理方式及內容概要（含使用目的及用途）。

(2)日常保養及定期維修方式（含工作人員規劃）。

(3)防盜、防災、保險（請參考租約格式第六條）及緊急應變規劃。

(4)經營管理經費及經營管理收益預估。

(5)彰顯文化資產價值及融合當地文化景觀方式。

6、後續經營管理結合永續發展及地方活動規劃，包含但不限於下列事項:

(1)依預計經營類別之永續作為規畫(如取得永續認證或環保標章等)。

(2)經營案場已取得永續作為認證或實績之證明文件。

(3)地方活動策劃。

7、其他必要之圖說及相關資料(例如空間使用配置圖說)。

（三）投標人應保證所提企劃書內容絕無虛偽不實情事，且未侵害第三人之著作權等權利，如有虛偽不實或侵害，應自負一切法律責任。

九、投標保證金之繳納，應依下列規定辦理：

（一）投標保證金金額按最低年租金百分之十計算（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、投標人應將投標單、企劃書、投標保證金票據及資格證明文件（以

下簡稱投標文件）依下列方式密封後，以掛號郵件於本分署開啟信箱前寄達臺中民權路郵局郵政信箱第 287 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，內信封連同企劃書及資格證明文件裝入外信封密封，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。

投標人一經投標後，不得撤標或請求更正；經評選為得標人後，僅得以其為標租文化資產之承租人。

十一、投標人可於開標（資格審查）當時到場參觀。

十二、開標（資格審查）:

（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，開啟信箱取回投標文件並作成紀錄，於開標時當眾點明拆封，並進行資格審查，審查完成後公布審查結果。

（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文化資產時，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。內標封所載投標標號已停標者，內標封原件不予拆封，由本分署連同企劃書及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文件之郵局掛號執據（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，投標文件由投標人領回，領回方式比照第五

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、企劃書或投標保證金票據。

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、或低於最低年租金、或未以中文大寫。

4、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。

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（未檢附第六點第二項規定之資格證明文件，或不符第四點規定之投標資格）。

（五）前款投標無效者，依下列方式之一領回企劃書及投標保證金票據：

1、由投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投標人出具之委託書（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、由投標人以申請書（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方式領回。

（六）投標人資格審查符合規定者，由本分署另以書面通知投標人參加評選。

十三、評選：

（一）由本分署成立之評選會，就資格符合規定之投標人所提企劃書進行評選。

（二）投標人或代理人（應攜帶投標人出具之委託書，且所蓋印章與投標單相同，但投標單所載代理人，免附委託書）

應親自出席評選會議，並提出身分證明文件供查驗，每一投標人出席人數以 3 人為限。簡報順序於評選當日由本分署抽籤決定，並依序進行簡報及現場詢答；未準時出席者，評選項目「簡報及現場詢答」以零分計，但不影響投標文件之有效性。

（三）簡報及現場詢答：

1、簡報：

(1)投標人應依本分署通知之方式及期限內，依所提企劃書內容製作簡報，並先行提供本分署，簡報時不得發放簡報資料，且不得利用簡報更改企劃書內容。投標人另外提出變更或補充資料者，該資料不納入評選。

(2)每一投標人簡報以 15 分鐘為限，倒數三分鐘響鈴一聲，時間到響鈴二聲，投標人應停止簡報。

2、現場詢答：採統問統答方式，每一投標人以十分鐘為限，倒數三分鐘響鈴一聲，時間到響鈴二聲，投標人應停止答詢，並離席。

（四）評選項目及評審標準：

1、投標人專業能力及相關經驗（20%）

(1)專業能力。

(2)文化資產保存、修復、再利用或經營實績。

(3)履約能力。

2、文化資產保存、修復或再利用規劃構想（20%）

(1)概念、構想及執行內容。

(2)施工預定進度之合理性。

(3)修復或再利用經費預估之合理性。

3、文化資產經營管理規劃構想（35%）

(1)概念、構想及執行內容。

(2)經營管理經費預估之合理性。

(3)經營管理收益預估之可行性。

(4)彰顯文化資產價值及融合當地文化景觀方式。

4、永續發展及地方活動策劃（15%）

(1)依預計經營類別之永續作為規畫(如取得永續認證或環保標章等)。

(2)經營案場已取得永續作為認證或實績之證明文件。

(3)地方活動策劃

5、簡報及現場詢答（10%）

（五）評定方式採序位法：

1、由評選委員就各評選項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位（評選委員評分表如附件 4），經合計各投標人之序位，以合計值最低者為序位第一，合計值次低者為序位第二。但平均總評分（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入）未達合格標準 70 分者，不予評定序位。

2、經出席委員過半數決議，評定序位第一之投標人為得標人，序位第二之投標人為次得標人。序位第一之投標人有二人以上時，擇獲得評選委員評定序位第一較多者為得標人；仍相同者，當場由主席抽籤決定得標人及次得標人。序位第二之投標人有二人以上時，比照辦理。

（六）如得標人因故喪失得標資格時，由本分署通知次得標人依其所提年租金及企劃書取得得標權。次得標人願取得得標權者，依第十四點及第十五點規定辦理。

（七）評選後，由本分署於評選會議之次日起十個工作日內將序位評比結果以書面分別通知投標人（含得標人及未得標人，並通知得標人依第十四點及第十五點規定繳納履約保證金及簽訂租約），並於網站（詳附註）公告決標結果；除得標人外，投標保證金票據由未得標人依前點第五款規定方式領回（企劃書不予發還）。

十四、得標人應於決標通知（取得得標權之次得標人應於本分署通知）送達之次日起三十日內，一次繳清全額履約保證金（應繳金額詳見標租公告附表）。

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、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」）、銀行之書面連帶保證（每次有效期間至少五年，並於有效期間屆滿前三十日，提供更新後之履約保證替換之）充當之。

十五、得標人或取得得標權之次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。

得標人或取得得標權之次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，除依國有非公用文化資產標租作業要點第三十九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。

十六、得標人於繳交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，由本分署將投標保證金退還全體繼承人（或指定之代表人）、監護人或輔助人，通知次得標人依其所提年租金及

企劃書取得得標權。

前項次得標人願取得得標權者，依前二點規定辦理。

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依其所提年租金及企劃書取得得標權：

（一）逾第十四點第一項規定期限不繳或未繳清全額履約保證金。

（二）逾第十五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，依第十四點及第十五點規定辦理。

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、電等費用，不予退還；所繳之年租金及履約保證金，除承租人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。

十九、標租文化資產面積，土地以地政機關之土地登記謄本為準，建築改良物以本分署實測為準；按約計面積辦理標租，以本分署實測為準。得標人得於決標通知（取得得標權之次得標人得於本分署通知）送達之次日起六個月內，自費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）按更正後面積與公告標租面積之比例重新計收履約保證金及年租金，並簽訂租約；已簽訂租約者，將更正後之面積、年租金及履約保證金記載於租約。

（二）已收繳之年租金及履約保證金，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、標租文化資產，由本分署於簽訂租約之日起算十日內與承租人會同點交，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。

標租文化資產重新接（復）水、電，由承租人自行辦理並負擔相關費用。

標租文化資產屬基金財產（詳見標租公告附表備註欄），如依法須繳納營業稅者，應由承租人負擔，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、承租人應繳交年租金（按年為一期收取，由承租人自動向本分署繳交，並應於租約內訂明），計收基準如下：

（一）按得標之年租金（即投標單所填投標金額）計收。

（二）租賃期間，因地價稅、房屋稅之稅率、土地申報地價、房屋課稅現值發生變動，當期應納稅賦（地價稅及房屋稅合計金額）高於得標之年租金時，尚未簽訂租約者，改按當期應納稅賦計收及簽訂租約；已簽訂租約者，依租約約定辦理。

（三）租賃期間，承租人出資修復及管理維護標租文化資產之金額，得依文資法第一百零二條及「出資修復公有文化資產租金減免辦法」等相關規定申請減免租金。

租約終止或租期屆滿（未續租）當年度之年租金，應於本分署通知租約終止、不同意續租或租期屆滿之日起算一個月內繳交。

二十二、承租人應依租約第六條約定就租賃標的自費投保相關保險，並依租約第八條至第十條約定及文資法相關規定辦理修復或再利用及管理維護等事宜。

二十三、標租公告，視為要約之引誘。但對經公開評選之得標人，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，經本分署查無其他利用計畫，

且承租人無重大違反租約情事等不予續租事由者，得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。

續租之年租金按最近一次租約所定租金計收。但不得低於當期應納稅賦。

二十五、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、國有非公用文化資產標租作業要點、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/