

臺中市市有不動產標租作業要點

- 一、本要點依臺中市市有財產管理自治條例第四十九條第三項規定訂定之。
- 二、臺中市政府所屬各機關、學校(以下簡稱標租機關)標租市有不動產前，應辦妥下列事項：
 - (一)勘查及核對產籍資料。
 - (二)準備土地或建物之登記謄本、地籍圖、都市計畫土地使用分區及位置略圖等資料備供閱覽。
- 三、非屬全筆標租之市有土地，以分割後辦理標租為原則。但依法不得分割、分割有困難或短期使用無須分割者，不在此限。
市有土地及建築物，得一併標租予租賃住宅包租業(以下簡稱包租業)。
- 四、標租月租金底價，視市有土地及建築物等個案情形，依下列方式擇一訂定：
 - (一)土地按收租當期土地申報地價總額年息百分之五除以十二之金額；建築物按收租當期房屋評定現值年息百分之十除以十二之金額；土地連同建築物一併標租為上開二者合計之金額。
 - (二)參考前次租賃期間之月租金額。
 - (三)參考市場租金行情。
 - (四)委託不動產估價師查估。經公告招標六個月內未能決標，得減少原訂標租月租金底價一成辦理重新公告標租。但減價以二次為限。
- 五、標租機關應依市有不動產之個別狀況，訂定標租之租賃期限、使用限制及是否按現狀標租等招標內容。按現狀標租者，其地上物之騰空及拆遷補償等事宜，概由得標人自行處理。
- 六、標租公告於開標前十日至三十日辦理，並應在標租機關所在地通行報紙摘要刊載公告三日，並於標租機關網站公告。但依第三點第二項規定標租者，得於開標前一個月至二個月公告。
- 七、標租採郵遞投標方式為之。

八、標租公告以張貼於標租機關公告(布)欄者為準，其內容應載明下列事項：

- (一)法令依據。
- (二)開標日期及地點。
- (三)投標資格及投標方式。
- (四)領取投標須知、投標單與投標專用標封之時間及地點。
- (五)不動產標示、面積及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編定)。
- (六)月租金底價、履約保證金計算方式及押標金金額。
- (七)使用限制(視個案依土地使用管制規定使用或特定用途使用)。
- (八)租賃期限：
 - 1、土地：十年以下。
 - 2、建築物或土地連同建築物一併標租：五年以下。
- (九)其他應公告事項(現狀標租或租賃期限屆滿前重新標租者，應於備註欄載明)。

九、中華民國領土內之國內法人及具有行為能力之中華民國國民，均得參加投標。但依第三點第二項規定標租者，投標人限於包租業，且於公告標租日前一年內，無租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱租賃條例)第三十一條第一項或第二項規定情形。

十、投標人參加投標，應依下列規定辦理：

- (一)填具投標單：
 - 1、載明投標人、標的物、投標月租金額、承諾事項及附件。
 - 2、自然人應註明姓名、出生年月日、身分證統一編號、住址及電話號碼。
 - 3、法人應註明法人名稱、地址、電話號碼、法人統一編號及代表人姓名。
 - 4、投標月租金額應用中文大寫，以元為最小單位，且不得低於標租月租金底價。

5、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，並應指定一人為代表人，未指定者，以投標單所填之第一人為代表人。

(二)依標租公告所載押標金金額繳納押標金。

(三)押標金票據應連同填妥之投標單妥予密封，以掛號信件於開標前三十分鐘之前寄達指定之郵政信箱。投標信件經寄達指定之郵政信箱後，不得以任何理由要求撤回、更改內容或作廢。逾期寄達者無效，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。

依第三點第二項規定標租者，投標人應依投標須知規定加附資格證明文件，且不適用前項第一款第五目規定。

投標人繳納押標金限用下列票據：

(一)經政府核准於國內經營金融業務之金融機構為發票人及付款人之劃線支票。

(二)郵局之匯票。

前項押標金支票或匯票，毋須載明受款人，如載明受款人時，應以標租機關為受款人。非以標租機關為受款人時，應由所載受款人於支票或匯票上背書，且不得禁止背書轉讓。

十一、標租機關開標及決標時，應依下列規定辦理：

(一)開標應以公開方式為之。

(二)派員會同監標人員，於開標時間前向郵局取回投標函件，當眾點明拆封審查。監標人員由標租機關之主計及政風人員共同任之。

(三)審查時應注意事項：

1、投標單及押標金票據是否齊全。

2、投標單及押標金票據是否符合規定。

(四)有下列情形之一者，投標無效：

1、欠缺投標單或押標金票據。

2、押標金金額不足或其票據未符前點規定。

3、投標單填寫經塗改未認章、雖經認章而無法辨識、低於標租月租金底價或未依規定方式書寫。

- 4、投標單所填標的物、姓名或法人名稱，經主持人及監標人共同認定無法辨識。
- 5、投標單之格式與第二十二點規定之格式不符。
- 6、投標單內另附條件或期限。
- 7、投標人資格未符第九點規定。

(五)決標：

- 1、以有效投標單中，投標月租金額最高者為得標人，次高者為次得標人。
- 2、有效投標單中，最高標有二標以上相同時，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。
- 3、押標金票據於開標後，除得標人外，應由未得標人依投標須知規定領回。
- 4、填寫開標紀錄。

十二、除第十六點另有規定外，得標人應於決標後三十日內，自行選擇以現金或經政府核准於國內經營金融業務之金融機構之定期存單設定質權一次繳清履約保證金，並於繳清日起十五日內，簽訂租賃契約(以下簡稱租約)及辦理公證，以簽約日為起租日。

得標人所繳押標金得抵繳第一個月租金。

第一項履約保證金以得標之月租金額乘以總承租月數計算租金總額之百分之十計算。

第一項公證書應載明承租人積欠租金、違約金與使用補償金，以及租賃期限屆滿後，除由原承租人續租、重新得標或優先承租外，未依期限騰空返還租賃標的者，應逕受強制執行之意旨。公證後有應變更事項，標租機關應記載於「變更紀事」後，再會同承租人辦理補充或更正公證。

依第三點第二項規定標租者，標租機關應於簽訂租約時提供轉租同意書，並載明租賃標的範圍、租賃期間及得終止租約之事由。

第一項及第四項公證費用由承租人負擔。

十三、標租機關發現得標人有下列情形之一者，應撤銷決標，所收取之押標金不予發還，已發還者應予追回，並得以書面徵詢次得標人是否願以最高標之月租金額取得得標權：

- (一)不符合第九點所定投標資格。
- (二)以偽造或變造之文件投標。
- (三)冒用他人名義或證件投標。
- (四)未依限繳清履約保證金，或繳清履約保證金逾期未簽訂租約。
- (五)依投標單所填投標人或收件代理人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

次得標人應於接獲前項通知之日起三十日內以書面回復標租機關，並依下列方式辦理：

- (一)次得標人表示願意者，應同時繳清履約保證金，並於繳清日起十五日內，簽訂租約及辦理公證，以簽約日為起租日。
- (二)次得標人表示不願意，或未於期限內簽訂租約及辦理公證者，招標案視為流標。

十四、標租機關於簽訂租約後，發現承租人有前點第一項第一款至第三款情形之一者，應終止或解除契約，所收取之押標金及履約保證金不予發還，如押標金已發還或抵繳租金者，應予追回或令承租人補繳。

十五、標租機關於簽訂租約後，除標租公告有特別載明不點交外，應將租賃標的點交予得標人。

依第三點第二項規定標租者，其重新接(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管理租賃標的之所有支出。標租機關已先行墊付部分，應通知得標人於簽訂租約及辦理公證時繳付。

十六、標租之市有不動產租賃期限屆滿前重新標租，標租機關得於標租公告載明得標人非原承租人者，原承租人得以決標之月租金額優先承租，以一次為限，且不得逾原租約之租賃期限。

標租機關應以書面將決標之月租金額及履約保證金金額通知原承租人，並徵詢原承租人是否願以決標之月租金額優先承租。

原承租人應於接獲前項通知之日起十五日內以書面回復標租機關，並依下列方式辦理：

(一)原承租人表示願意者，應同時繳清履約保證金，並於繳清日起十五日內，簽訂租約及辦理公證，以原租賃期限屆滿之次日為起租日。

(二)原承租人表示不願意，或未於期限內簽訂租約及辦理公證者，其優先承租權視為放棄。標租機關另以書面通知得標人於接獲通知之日起三十日內，繳清履約保證金，並於繳清日起十五日內，簽訂租約及辦理公證，以簽約日為起租日。

十七、依第三點第二項規定標租者，不適用前點規定，承租人應於租賃期限屆滿前六個月內以書面申請換約續租，並依租約約定提出相關文件。

前項標租市有不動產無其他處分、開發利用計畫及預定用途，且承租人無欠繳租金、相關費用及無重大違約情事者，標租機關得視其租賃住宅管理業務(以下簡稱管理業務)執行情形，同意按租約約定條件換約續租，並以一次為限，以原租賃期限屆滿之次日為起租日。

十八、標租市有土地租賃期限屆滿時，標租機關不重新辦理標租或標租後得標人非原承租人而原承租人放棄優先承租權者，非屬市有之地上物應由原承租人負責騰空，不得要求任何補償；其未騰空者，視為拋棄所有權，由標租機關逕為處置，所需費用由原承租人負擔，並得自履約保證金扣抵。

依第三點第二項規定標租者，租賃期限屆滿時，除依前點規定由承租人續租外，承租人應停止使用並騰空返還租賃標的。

十九、承租人於租賃關係存續期間死亡者，其繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請繼承承租。但不可歸責於繼承人或經標租機關核准者，得申請展期。

全體繼承人無法會同申請繼承承租者，除法令另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請。

二十、依第三點第二項規定標租者，承租人應依下列規定辦理：

- (一)不得增建、改建、修建或拆除新建，如須於租賃標的內辦理相關設施(備)之增設、修繕、使用執照之變更或室內裝修，應先徵得標租機關同意，並依建築法等相關法令規定辦理。
- (二)轉租前應確保租賃標的合於居住使用。
- (三)與次承租人簽訂轉租契約時，應提供轉租同意書，並於轉租契約載明租賃標的範圍、租賃期間及得終止租約之事由。
- (四)應於簽訂轉租契約之次日起三十日內，將轉租標的範圍、租賃期間及次承租人資訊以書面通知標租機關。
- (五)應執行管理業務，並作成紀錄妥為保存，提供標租機關查詢或取閱。

二十一、標租機關發現承租人未依前點規定辦理者，依下列方式處理：

- (一)未依前點第一款、第二款或第五款規定辦理者，通知承租人限期改善；屆期未完成改善者，標租機關得終止租約。
- (二)未依前點第三款或第四款規定辦理者，通知承租人所在地直轄市、縣(市)主管機關依租賃條例相關規定處理。

二十二、本要點所需標租公告、投標須知、投標單、投標專用標封、開標紀錄、租約、轉租同意書、繼承承租申請書、執行管理業務紀錄之內容及格式，由臺中市政府財政局另定之。