

臺南市政府 114 年第 1 次市地重劃區抵費地標租 投標須知

一、投標資格：

- (一) 依法得在中華民國領土內取得土地之自然人及私法人，均得參加投標，但不得二人以上共同投標。惟如係屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條及第 3 條所指本府公職人員或其關係人，應填具公職人員及關係人身分關係揭露表(A. 事前揭露)並併同其餘投標文件置於投標信封中寄送至本府地政局(以下簡稱地政局)指定之信箱。(註：填具上述揭露表並不影響投標資格)。
- (二) 外國人參加投標，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制；大陸地區人民、法人、團體或其他機構，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 69 條及相關規定之限制。

二、投標文件：具有投標資格者，於本府標租公告之日起至開標前一日，得以下列方式之一取得投標書件：

- (一) 辦公時間內至下列處所領取領取投標單、投標專用信封及投標須知。
 1. 本府永華市政中心市民聯合服務中心(臺南市安平區永華路二段 6 號 1 樓)。
 2. 地政局市地重劃科(臺南市安平區永華路二段 6 號 9 樓)。
- (二) 逕至臺南市政府網站(<https://www.tainan.gov.tw>) / 市政動態 / 市政公告或臺南市政府地政局網站 (<http://land.tainan.gov.tw>) / 土地開發 / 開發區土地標售專區 / 土地標售、標租、設定地上權自行下載列印。

三、標租抵費地租期、使用限制、標租底價及押標金：

- (一) 租期計 2 年，承租人於臺南市市地重劃土地租賃契約書(以下簡稱租賃契約)租期屆滿前六個月得向地政局申請續約，並以一次為限。經地政局評估履約情況且同意後，另行簽訂新約。
- (二) 使用限制：
 1. 承租人於抵費地上不得興建建築物，但於簽訂租賃契約後經地政局同意並依規定申請臨時建照設置臨時建築物者，不在此限。
 2. 承租人並應依都市計畫、相關法令規定及臺南市市地重劃土地租賃契約書之約定使用。
- (三) 標租底價及押標金：詳如臺南市政府 114 年度第 1 次市地重劃區抵費地標租清冊。

四、投標方式與手續：

- (一) 投標人應附證明文件：
 1. 自然人：
 - (1) 投標人應檢附戶籍謄本正本、國民身分證影本或戶口名簿影本，倘

檢附國民身分證影本或戶口名簿影本者，請於該文件切結「本影本與正本相符，如有不實，投標人願負法律責任。」等字樣並蓋用印章(以下各小目檢附身分證明文件為影本者，均需切結並蓋用印章)。

- (2) 未成年人(截至開標日止，為民國 96 年 3 月 4 日後出生者)、受監護宣告之人或受輔助宣告之人應加附法定代理人或輔助人身分證明文件(含足資證明法定代理人、輔助人與投標人間法定代理關係、輔助關係之文件，及其戶籍謄本正本、國民身分證影本或戶口名簿影本)。但未成年人已結婚者，不在此限。
 - (3) 旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書或中央地政主管機關規定應提出之文件及其他附具照片之身分證明文件。旅外僑民之身分證明可以其原在臺之戶籍謄本正本、除戶謄本正本、國民身分證影本、戶口名簿影本或以護照、當地之身分證、居民證、駕照等影本為之。
 - (4) 歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件影本。例如中華民國居留證載有「臺灣地區居留」及「取得國籍」者、歸化國籍許可證書等。
 - (5) 外國人應符合「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」中互惠國家之人民，並檢附國籍證明文件影本，如護照、中華民國居留證(如外僑居留證或外僑永久居留證)。身分證明文件為外文者，其中文譯本應為正本，且由投標人自行簽註切結負責。
 - (6) 大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。前開驗證之身分證明文件意旨，大陸地區人民應檢附地區製作之長住人口登記表或居民身分證，向大陸地區當地縣市公證處公證後，再向財團法人海峽交流基金會申請驗證。
 - (7) 香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。另香港居民身分之認定，須當事人持有香港永久居民身分證，且不能持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照；澳門居民之定義，指具有澳門永久居留資格，且未持有澳門護照以外之旅行證照，或雖持有葡萄牙護照但係於葡萄牙結束治理前於澳門取得者。檢附葡萄牙護照者需為取得時間於 1999 年 12 月 20 日(不含)前及簽發地為澳門者，始為有效。
 - (8) 非法人之商號或工廠，其為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義投標，並檢附上開(1)自然人應備相關文件。
2. 私法人：投標人應檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明文件，並按其種類提出下列文件。但繳附電子版公司設立、變更登記表或主管機關函覆公文不予採納。
- (1) 公司法人：法人登記機關核發之公司設立、變更登記表影本(自行影

印)或其抄錄本，及其代表人之國民身分證影本。

- (2)人民團體:主管機關核發之立案證明書或圖記證明及其代表人之資格證明與國民身分證文件影本。
- (3)有限合夥:主管機關核發之有限合夥登記核准函或有限合夥登記證明書，及其代表人之國民身分證影本。
- (4)外國公司在臺分公司:公司登記主管機關核發之分公司設立(變更)登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及外國公司(變更)登記表影本，及在臺分公司代表人之資格證明與身分證文件影本。
- (5)寺廟:寺廟登記證影本及負責人國民身分證影本及扣繳單位統一編配通知書影本。
- (6)檢附前揭證明文件，應載明下列切結內容並蓋用法人名稱印章及其代表人或負責人印章:
 - A. 公司法人設立、變更登記表影本(自行影印):請切結「本影本與正本、公司登記主管機關核發之抄錄本或正本之影印本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，投標人願負法律責任。」。
 - B. 公司法人設立、變更登記表正本之影印本(公司登記主管機關核發)或抄錄本:請切結「所登記之資料現仍為有效，如有不實，投標人願負法律責任。」。
 - C. 其他法人應備證明文件影本及公司法人(含外國公司在臺分公司)、人民團體、有限合夥之代表人或寺廟負責人之國民身分證影本:請切結「本影本與正本相符，如有不實，投標人願負法律責任。」。

(二) 填寫投標單：

1. 投標人應用鋼筆、原子筆(限用黑色或藍色)或其他不易塗改之書寫或印刷方式填妥投標單。
2. 2 年租金標價以每平方公尺年租金願出單價乘以標租面積乘以 2 年期計算。標價金額應用中文大寫，不得低於 2 年租金底價。
3. 投標人請分別依自然人或私法人等欄位填載下列各項資料:
 - (1) 自然人:

請填載投標人姓名、身分證字號、電話及通訊地址，並於蓋章欄蓋用印章(投標人如屬未成年人、受監護宣告或受輔助宣告人，應加填載法定代理人或輔助人簽名蓋章)。
 - (2) 私法人:

請填載完整法人名稱及代表人或負責人姓名(例:○○有限公司，代表人○○○)、統一編號、電話及通訊地址，並於蓋章欄蓋用法人名稱印章及代表人或負責人印章。
4. 投標單如有塗改，應於塗改處加蓋投標人印章(私法人應蓋大小章)，且字跡需清晰足以辨認，方為有效。

5. 投標人於投標單所蓋用印章，應與所附繳證明文件所蓋用印章一致。
6. 投標單請投標人核實填寫，並檢附足資證明之相關文件。
7. 投標人應將填妥之投標單，連同應繳押標金之票據、投標人相關證明文件(如第四點第一款之規定)等，妥予密封於標封內。

- (三) 投標人應繳之押標金，限用各行庫、郵局、信用合作社及農漁會信用部開具以抬頭「臺南市政府地政局」為受款人即期之劃線支票或本票。不得以私人支票或現金繳納。
- (四) 投標函件以掛號郵寄為限，並應於標租公告之投標期間截止前寄達本府地政局指定之郵政信箱(臺南郵政信箱第 239 號)。親送地政局者、逾期寄達者均不予受理，原件退還。
- (五) 投標函件一經寄達指定之郵政信箱，不得以任何理由請求作廢、撤回或更改其內容或作廢。

五、開標決標程序：

(一) 開標程序：

1. 開標日期及地點：114 年 3 月 4 日上午 10 時於本府 11 樓訓練教室辦理開標作業。但開標日期因故停止上班，將於地政局網站另行公告開標日期。
2. 地政局於開標日期派員會同監標人員自開標場所前往郵局於開標前 1 小時開啟信箱取回郵遞之投標函件至開標場所，先行驗明妥封無損後，當場當眾開標。

(二) 決標程序：

1. 決標以各投標人所投標價，在標租底價以上之最高標價為得標；僅一人投標時，其標價與底價相同者亦為得標。
2. 最高標價有二標以上金額相同時，由監標人當場抽籤決定其中之一為得標。
3. 投標單有第八點所定投標不合格之情事者，其投標價格不予公布。

六、參觀開標：投標人及其他第三人於標租公告所定開標日期、時間，得自由進入參觀開標及聽取決標報告。

七、具有下列情事之一者，其投標不予受理，原件退還：

- (一) 投標之掛號函件未封口，或封口破損可疑，足資影響開標決標。
- (二) 投標之掛號函件寄至指定郵政信箱以外之處所，或親送開標場所。
- (三) 投標之掛號函件，逾規定之時間寄達。

八、具有下列情事之一者，為投標不合格：

- (一) 不符合第一點之投標資格。
- (二) 郵遞投標之掛號函件內有投標單而未附押標金票據，或僅有押標金票據而無投標單(當場不得補繳)。
- (三) 以現金繳納押標金；或所附押標金票據不合規定、金額不足、無法兌現或未書寫「臺南市政府地政局」為受款人。(包括未劃線、未寫抬頭及私人支票等)。

- (四) 投標人未依第四點檢附相關證明文件；或繳附電子版公司設立、變更登記表或主管機關函覆公文。
 - (五) 投標單不按規定內容填寫、加註附帶條件、填寫內容錯誤、字跡未能清晰足以辨認、塗改處未蓋用原印章、蓋用印章模糊不清無法辨認或闕漏蓋用印章。
 - (六) 填用非臺南市政府地政局發給或網站下載之投標單。
 - (七) 「2年租金標價」未以中文大寫書寫。
 - (八) 其他經監標人員認為未符合本投標須知或違反法令。
- 倘於決標後始發現前項各款情事之一者，其投標仍為不合格，應撤銷決標。該不合格投標單如係最高標者，得以投次高標者遞補。
- 九、得標人應依下列規定按期繳納租金及租賃擔保金（押標金可以抵繳），第一期或第二期價款逾期不繳納者，視為放棄得標權利；所繳納價款在標價百分之二十以內者，視為押標金及違約金不發還予以沒收，超過百分之二十部份價款無息退還：
- (一) 得標人應於決標次日起 30 日內繳納第一期租金(得標總價百分之五十)及租賃擔保金價款。
 - (二) 得標人應於決標次日起 60 日內繳納第二期租金(得標總價百分之五十)
- 十、沒收押標金：得標人具有下列情事之一者，為放棄得標權利，本標租自始不生效力，其所繳押標金不發還，予以沒收，該筆土地將重新公告標租：
- (一) 得標後不按得標通知規定期限繳得標年租金與租賃擔保金價款，視為放棄得標權利。但已繳納價款超過百分之二十，就超過部分之價款無息退還。
 - (二) 自願放棄得標權利。
 - (三) 繳清得標年租金與租賃擔保金後，逾期未簽訂租賃契約書，視為放棄得標權利。
 - (四) 得標繳款通知單經通知拒收或通知不到，經郵局兩次退回，視為自願放棄得標權利。
- 十一、發還押標金：投標人所繳押標金，除有第九點各款情事不予發還及得標人之押標金保留抵繳租金價款外，其餘均於開標後當日或翌日（以辦公時間內為準）憑投標人身分證明文件及投標文件所蓋用印章，無息退還。前開身分證明文件，自然人為國民身分證，法人為法人登記證明文件、公司設立(變更)登記表、人民團體立案證明書或圖記證明、有限合夥登記核准函或證明書、寺廟登記證及其代表人或負責人國民身分證。如係委託他人代領或法人指派人員領取，應出具委託書（用印需與投標單相同之印章）、委託人之身分證明文件、受託人之國民身分證正本及印章或其他證明文件等。押標金票據未當場領回者，由地政局依公文處理程序發還。
- 十二、租賃擔保金繳納：按決標年租金之百分之二十五計收，得標人得以下列

方式繳納：

- (一) 匯款繳納。
- (二) 以金融機構為發票人及付款人，且以「臺南市政府地政局」為受款人之劃平行線支票或郵局匯票繳納。

十三、租賃擔保金之約定及返還：

- (一) 租期屆滿或終止租約，租賃擔保金應優先抵充欠繳租金、拆除地上物、騰空租賃物、損害賠償、懲罰性違約金或應由得標人支付之費用，如有賸餘，餘額無息返還得標人；如有不足，由得標人另行給付。
- (二) 租賃關係存續期間，得標人不得主張以租賃擔保金抵充租金。

十四、得標人於開標後，除有正當事由並於開標次日起十五日內以書面申請經地政局同意外，應於開標次日起六十日內簽訂租賃契約及洽法院公證人或民間公證人辦理公證，其起租日期為簽約日，公證費用由得標人負擔。

十五、得標人於簽訂租賃契約前，應覓妥連帶保證人，並經地政局同意後始得簽約。其保證事項如下：

- (一) 連帶保證人就得標人違反租賃契約之約定，應負連帶賠償責任。若因租賃契約涉訟，連帶保證人與得標人均同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。
- (二) 保證期間連帶保證人申請解除保證責任時，得標人應立即覓保更換，經本府地政局同意並辦妥換保手續後，原連帶保證人始得解除保證責任。
- (三) 依照公司法第 16 條規定，連帶保證人如為私法人，須該私法人公司章程內有載明可擔任保證人始可擔任。

十六、地政局應於簽訂租賃契約後三十日內，以書面通知得標人按租賃標的物之現況辦理點交，得標人無故不到現場者，視為已點交。

十七、得標人於租賃期間就抵費地上之樹木及地面環境清潔負有管理及維護義務，不得任意遷移及砍伐該樹木，有修剪必要時須洽請具有本府工務局樹木修剪人員認證資格者辦理，未履行者視為違約，地政局得終止租約。

十八、開標前倘因政策或其他不可抗力之因素，本府得隨時變更公告內容或停止標租，並將原投標信封退還，投標人不得異議。

十九、投標人須仔細閱讀且遵守本須知，並對本須知內應履行之權利義務及行為負責，不得以任何理由主張投標無效，得標後不得以任何理由請求減價或退還押標金；投標人之投標文件經開啟標封後均不予發還。

二十、本須知視為契約內容之一部分，其效力與契約相同。其他未載明之事項依民法、臺南市政府辦理市地重劃抵費地標售標租及設定地上權要點、租賃契約及其他相關法令規定辦理。

二十一、投標公告及投標須知，如有錯誤或文字不清，應以本府或地政局公告欄及網站公告為準。

二十二、本須知如有補充事項，本府得於開標前經與監標人員商妥後列入紀錄當眾聲明。

- 二十三、有關標租土地之現況、建築法規、都市計畫及都市設計之限制，投標人於投標前應親赴現場實地勘查並自行向權管機關查明及評估之。
- 二十四、本須知之文字如有疑義，其解釋權屬本府或地政局，投標人不得異議。