

**「臺南市鐵路地下化專案照顧住宅」店鋪標租
投標須知**

壹、投標資格：

- 一、凡依法在中華民國領土內有租賃不動產權利之公、私法人、商號及自然人均可參加投標。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條之限制。
- 二、本案投標人以單一公司法人、商號或自然人為限（不允許二人（含）以上共同投標）

貳、投標書類：

具有投標資格者，均可於公告規定期限內，逕自臺南市政府都市發展局（以下簡稱本局）網站/公告事項/其他公告下載投標文件（包含公告、投標單、投標須知、契約書樣張及投標專用信封等），投標信封請自行裁貼於標準信封上。如欲領取紙本投標文件，請於辦公時間內（週一至週五上午8:30-12:00、下午13:30至17:00）向本局都市住宅科索取。

參、現場勘查：

本次標租之租賃物詳如公告清冊，投標人應於投標前，詳細審慎研閱全部圖說文件，並自行赴標租現場詳實勘查，俾明瞭標的物狀況。本局亦提供特定時段看屋（詳標租公告），倘有疑問或不明之處，得於投標前向本局洽詢。「電話：(06) 2991111#1115」，投標後不得提出異議。

肆、押標金：

- 一、投標人應按公告清冊所示之金額繳交押標金。
- 二、繳納方式：限以金融機構本票或支票繳納，應為即期並以「臺南市政府都市發展更新基金專戶」為受款人。

伍、投標方式及手續：

- 一、投標文件以郵遞投標為限，應於截標時間前，經郵局以掛號、快捷方式投遞寄達本局指定之郵政信箱，親送本局者不予受理，逾時寄達或未經郵局以掛號或快捷方式投遞者以廢標論，原件退還。投標人應向投遞郵局確認送達時間，並自負無法於開標前送達之責任。如當日經臺南市政府宣布停止上班，則順延至恢復上班第一個工作日同時間截標，且不另行公告。

二、投標人應使用本局所規定之標單，以鋼筆、原子筆或按表列項目逐項填寫清楚，投標單內所書投標金額應以中文大寫填寫，最多至個位數，並不得低於公告標租底價；前述投標金額為該租賃物一個月之租金總額(每月租金計算請詳閱契約第五條規定)。

三、證明文件之檢附：

1. 自然人應註明國民身分證統一編號，並加蓋投標人印章及檢具身分證明文件影本
2. 公、私法人或商號除應加填負責人姓名，加蓋公、私法人或商號及負責人印章外，應檢具公司登記證明文件或商業登記證明文件(請向登記主管機關申請發給「公司登記證明文件」或「商業登記證明文件」，另可透過經濟部(網址：<http://gcis.nat.gov.tw/index.jsp> 商工登記資料)或直轄市、縣(市)政府資訊網站查詢登記資料代之)。
3. 外國人、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，應於投標時提出主管機關核准承租本件不動產之證明文件。

四、投標人應將押標金票據連同填妥之投標單置於投標信封內密封後郵寄，並將標函正面書寫齊全。

五、每一投標單以填具一標號不動產為限，投標信封應填明所投不動產標號、投標人姓名及住址，並以內裝一投標單為限。

六、投標人之標單一經投遞後，不得以任何理由請求發還、更改、作廢或撤標。

陸、開標決標：

一、依本局標租公告所定之日期、時間，由本局派員會同監標人員自開標場所前往郵局取回郵遞之投標函件至開標場所，先行驗明外標封密封無損後，當場當眾開標。當天如因颱風或其他突發事故而經相關單位宣布停止上班，則順延開標，本局將另行公告於本局網站。

二、決標以各該標租不動產投標價，在標租底價以上之最高標價為得標(如僅一人投標，其標價與底價相同者亦為得標)，如最高標價有二標以上金額相同時，當場由主標人當眾抽籤決定其中之一為得標。

三、開標進行中有關細節部分，如投標人與本局或投標人間發生爭議時，由主標人會商監標人裁決後宣佈之，投標人不得異議。

四、投標人如有下列情形之一，其所投標單無效，投標文件本局得予保留。：

- (一) 未使用本局所規定之投標單或未填貼專用信封封面者。

- (二) 投標人資格不合規定者。
- (三) 投標方式、手續與投標資格不合規定者。
- (四) 標單未蓋章或蓋章不明以致無法辨識者。
- (五) 投標單及押標金，二者缺其一以上者(不得當場補繳)；所附押標金之金額不足或不合規定者(包括未劃線、未寫抬頭或私人支票)。
- (六) 投標信封未封口或封口破損可疑，足以影響開標決標者。
- (七) 投標單未經郵局以掛號、快捷方式投遞至本局指定郵政信箱或逾規定之時間寄達者。
- (八) 標單內附加任何條件、期限者，投標金額未以中文大寫填寫，或經塗改、挖補、投標金額未達標租底價或投標金額字跡模糊不清難以辨認者。
- (九) 自然人填寫投標單時所填之投標人姓名、印章、國民身分證統一編號缺漏或與所附文件不符；投標單所填投標人姓名或印章所示之姓名與身分證所載不一致者。
- (十) 法人或商號填寫投標單時所填之投標法人或商號名稱、負責人姓名、印章、統一編號缺漏或與所附文件不符；投標單所填投標法人或商號名稱、負責人姓名或印章所示之法人或商號名稱與統一編號所載不一致者。
- (十一) 投標單除投標金額以外所填欄位經塗改未蓋章、或雖經蓋章而無法辨識、或印章與姓名不符或漏未蓋投標人印章者。
- (十二) 投標信封未填標號，或投標信封填載之標號與投標單填載之標號及標的物有不一致者。
- (十三) 同一標封內附入兩標以上之投標單或每一投標單填寫標的物超過一標者。
- (十四) 其他未規定之事項，經監標人認為依法不合或未按照本投標須知各項規定辦理投標者。

前項各點，如於決標後始發現時仍作廢處理，該作廢投標單如係最高標者，得以投次高標者遞補。

五、如因政策變更或其他不可抗力之原因者，本局得停止開標；投標人所投標函由其出據領回，並無息發還其押標金，投標人不得提出異議或要求任何賠償。(委託代領者應出具委託書或授權書。)

柒、參觀開標：投標人得於本局公告規定之開標日期時間，參觀開標及聽取決標結果。(倘因疫情防疫，本局得採線上直播方式辦理)

捌、押標金之處理：

一、 **沒收押標金**：投標後，除因天災人禍等人力不可抗拒之情事，經本局認可者外，具有下列情事之一者，其所繳押標金不發還，予以沒收：

(一) 得標後不按得標通知規定期限簽訂租賃契約或繳交租金等手續，並經公證後點交房屋。

(二) 自願放棄得標權利者。

二、 發還押標金：

1. 未得標之投標人所繳押標金，於開標後當日起（以辦公時間內為準）憑投標人國民身分證、投標人原用印章，無息發還；如係委託他人代領或法人指派人員領取，應出具委託書、受託人及委託人之身份證正本、印章或其他證明文件等。

2. 得標之投標人於簽約並經公證點交房屋後，依上開程序返還押標金。

三、 開標後經本局認為有保留決標必要時，投標人所繳交之押標金得暫予保留，並俟保留原因消失後，無息發還。

玖、 付款與簽約

一、 得標人應於本局規定之期限內完成簽訂租賃契約書及繳交租金等手續，並經公證後點交房屋；起租日為次月1日。

二、 得標人不按前款規定期限繳納租金、簽約及公證者，以放棄承租權論，已繳交之押標金沒收不予發還，該標的物由本局另行處理，得標人不得異議。

三、 公證事項應載明得逕受強制執行，公證費用由本局與得標人各負擔一半。

壹拾、 稅費等負擔：自點交日起，租賃期間之水電費、管理費、車位清潔費，均由得標人(承租人)負責繳納；房屋稅由本局負擔。

壹拾壹、 租賃期間及租金調整方式：

一、 租賃期限一次為3年，承租人於租賃期滿2個月前，應以書面向本局申請優先續租(累計租期最多不得超過9年)。經審核承租人於租賃期間無違規罰則情事等，得同意續租。承租人未於前述期限提出申請者，視為無意續租，除經本局評估後同意免拆除外，應將承租標的物回復原狀交還本局另行處理，承租人不得異議。

二、 租賃期間屆滿辦理續約時，本局得參照公告土地現值漲跌幅度調整

租金。

壹拾貳、 標的物之使用：

- 一、 尚未完成點交前，不得要求使用或裝修。
- 二、 雙方終止租約或租期屆滿時，應經雙方現場點交，除因天災或其他不可抗力發生之損壞外，其餘之損壞，得標人應負責修復、購置補充或賠償。如有故意損壞情事，得由本局估折現金，由押租金中扣抵，如不敷扣抵時，得標人應無條件補充差額，如為報廢品應自行清理。
- 三、 得標人使用承租標的物不得改建、增建，或不符合都市計畫使用分區規定之使用，同時亦需依規定遵守社區住戶委員會之管理，按月繳交管理費、車位清潔費。
- 四、 標租房地一律按現狀辦理標租及交屋，租賃期間除天災或其他不可抗力因素發生之損壞（如結構問題或漏水）由本局修繕，其餘損壞由承租人負責修復、購置補充或賠償。租賃關係消滅，返還租賃物時，應將承租標的物回復原狀交還本局。
前項將租賃物騰空時應予拆除之設施物，其設置如未違反法令規定，且經本局評估保留有利環境維護或租賃物管理使用者，得免拆除騰空，但本局不予額外補償。
- 五、 標的物座落、面積及其他事項，請詳見標租公告、相關圖說及租賃契約書樣張。

壹拾參、 附註：

- 一、 本須知及其附件均為本案契約內容之一部分，其效力與契約相同。
- 二、 本須知必要時得以修正方式酌予修正，其效力優於本須知。
- 三、 本須知若有未盡事項，悉依有關法令規定辦理。
- 四、 投標人就本標售案，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(含配偶及其二親等以內親屬)，請填附「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」，如未揭露者，依同法第十八條第三項處罰。

壹拾肆、 其他事項詳見標租公告。