

不動產標租投標須知

一、天主教會台中教區(以下簡稱本教區)辦理「彰化縣彰化市民權段286地號開發停車場」標租案，參加投標人應受本須知之約束。投標人於投標前應自行至現場了解現況並詳閱本投標須知、契約書草案及相關附件，投標文件請親自送至本教區後即表示遵守本投標須知所規定之事項。

二、租賃標的

- (一)本案標租土地登記面積為彰化縣彰化市民權段286地號面積1021平方公尺如土地登記謄本。
- (二)前項面積僅供參考，詳實資料以訂立本案租賃契約當時，地政事務所核發土地登記謄本、地籍圖謄本、該縣市政府核發土地使用分區證明及規定為準。
- (三)點交後，若有施測面積不足登記面積者，承租人不得請求交付不足之面積或請求減少租金。
- (四)租賃契約書簽訂後，本教區依現狀將標的物(不含設備)交付予得標人，交付後租賃物若有第三人占用或侵害權益之情形者，應由得標人自行排除。

三、租賃期間：

- (一)租賃期間為 3 年(自民國112年9月1日起至民國115年8月31日止)。

四、押標金

- (一)押標金為新台幣壹佰萬元整，租期為 3 年，本租賃標的租金採預付方式，3 個月為一期，應以每期第 1 個月 1 日為繳納截止日。
- (二)投標金應以中文大寫書寫（最小單位為千元，千元以下捨去）。

五、開標之時間、地點

- (一)開標日期：民國 112 年 7 月 5 日（星期三）下午 3 時
- (二)開標地點：本教區主教公署 4 樓會議室(台中市北區德化街368號)
- (三)開標時投標人是否出席參加，自行決定，如授權代理人出席者，應附授權書，代理人並應攜帶國民身分證及與授權書所蓋相同之印章。未出席者對於本教區開標現場說明事項，不得異議。

六、投標資格及檢附證明文件

- (一)凡中華民國領域內之國內有行為能力之自然人與公、私法人均得參加投標(不得共同投標)。
- (二)投標人應依下述投標資格檢附與原證件相符之影本：
 - 1. 有行為能力之自然人：國民身分證影本。
 - 2. 財團法人或公益社團法人：法人登記證書影本、捐助章程影本、主管機關核准設立（立案）之證明文件影本。

3. 公司組織：

- (1) 公司執照或核准設立證明文件影本(以下證件任繳 1 種：經濟部核准公司登記函、公司變更登記表、公司登記證明書等)。
- (2) 最近 1 期納稅證明文件(投標廠商不及提出最近 1 期證明，得以前 1 期之納稅證明代之)。納稅證明文件須符合下列規定之一：
 - a. 若營利事業之主管機關准予投標人營業或復業，惟核准日至本標租案投標截止日前，皆未遇到營業稅申報截止日時，為營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件。
 - b. 若投標人最近 1 期無應納營業稅時，該完稅證明文件為營業稅主管稽徵機關核章之「營業人銷售額與稅額申報收執聯」。
 - c. 若投標人營業或納稅狀況係前 2 款情形以外時，該完稅證明文件為最近 1 期之營業稅主管稽徵機關核章之「營業人銷售額與稅額申報書收執聯」及「營業稅繳款書收據聯」。

七、投標人應繳交之文件

- (一) 依本須知第 6 點所列之資格證明文件
- (二) 資格審查表
- (三) 切結書
- (四) 授權書
- (五) 押標金票據
- (六) 投標單(附退還押標金申請書)

八、投標文件裝封請投標人將投標單置於標單封內(封口應密封)，並於封面加註投標人名稱及負責人姓名、地址及電話。次將本須知第 7 點第 1 項至第 5 項規定應繳之文件置於證件封(封口應密封)，另將密封之標單封、證件封置入投標封(封口應密封)，並於投標封封面加註投標人名稱及負責人姓名、地址、電話。

九、押標金繳納方式、沒收與發還

- (一) 投標人應依照本須知第 4 點繳納押標金。押標金限定以國內之各金融行庫為發票人之即期支票繳納，密封於「證件封」內置入「投標封」親自送達。
- (二) 於開標前，發現有第 13 點之事由，應於開標後發還押標金。
- (三) 除本須知或契約另有規定外，於標租機關宣布決標、流、廢標及停止開標時，依規定無息發還投標人所繳納之押標金。
- (四) 投標人有下列情形者，其所繳納之押標金沒收，其已發還者，並予追繳：

1. 以偽造、變造之文件投標。

2. 投標人另行借用他人名義或證件投標。
 3. 冒用他人名義或證件投標。
 4. 得標人逾期未繳清履約保證金或首期足額租金。
 5. 依得標人投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之決標通知書無法送達或被拒收。
 6. 得標人不具投標資格。
 7. 其他經標租機關認定有影響標租之公正及違反法令行為者。
- (五)開標結束後，除得標人外，投標人須依下列方式領回押標金票據：
1. 由投標人持身分證明文件正本及與投標單所蓋相同之印章當場無息領回押標金票據（如欲由代理人領回，須持代理人身分證明文件正本及與授權書所蓋相同之印章），領回者須在標單上簽章並加註「領回押標金」字樣，並記錄領回者之姓名、身分證字號及電話。
 2. 押標金票據如記載「學產基金」為受款人者，須俟本教區兌領票款後原金額無息發還，如欲當場領回原票據者，則本教區不予背書。
 3. 押標金票據未當場領回者，由本教區依公文處理程序發還。
- (六)投標人如為得標人，所繳納之押標金於繳清履約保證金前不得領回，惟得轉為履約保證金。

十、投標文件整理與提送

- (一)投標人應依招標文件內容並參考停車場及都市計畫等相關法令規定後，自行詳為估算投標租金。
- (二)投標單應填妥投標人姓名（投標人為法人應加註負責人姓名）、住址、聯絡電話，及外出時代理收件人姓名、地址。
- (三)投標人應使用本教區所製發之投標單格式（投標單可複印使用），不得使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具。
- (四)投標人為法人，其負責人亦投標者，視為同一投標人對同一標號重複投標。
- (五)投標人因投標所需之任何費用，無論本教區有無決標，均由投標人自行負擔。

十一、投標方式與截止時間

- (一)投標文件一律以親自送達方式，每一投標封內僅得投一標。於投標截止時間民國 112 年 7 月 3 日（星期一）下午17時00分前送達本教區主教公署（台中市北區德化街368號），逾時送達者無效，原件退還。投標者投標後不得以任何理由申請更改、作廢、或退還標封。
- (二)投標人應於本教區印備之投標單上以墨筆、鋼筆或原子筆正楷詳實填寫，並加蓋與公司變更登記事項卡或印鑑證明相符之印章。如屬法人投標者，應填明法人名稱，登記文件字號，負責人姓名。

十二、投標文件審查、開標：

- (一)於本須知第 5 點所定時間、地點辦理開標時，由本教區工作人員會同監標人員先行驗明妥封無損，當眾點明拆封審查。審查時應注意第 7 點應繳文件是否齊全，並符合規定。
- (二)各投標廠商之投標文件審查程序依下列規定辦理：
 1. 資格審查：開標之日，投標人達 1 人以上時即由本教區工作人員，就投標人提送之證件進行審查，資格不符者所投之投標單不予開封，原件保留。
 2. 開價格標：經資格審核，合格投標人達 1 家以上，則當場逕行開價格標。

十三、投標無效：投標人之投標文件如有下列情形之一者，其投標無效。

- (一)未完整檢附本須知第 7 點之證明文件或經審查不具投標資格。
- (二)投標封(標單封、證件封)未密封。
- (三)未於投標封(標單封、證件封)之封面加註標案名稱、投標人名稱(法人加註負責人姓名)、地址、電話時。
- (四)同一投標人重複投標。
- (五)押標金金額不足或其票據不符本須知第 9 點規定者。
- (六)押標金票據之受款人非本教區名義者。
- (七)投標單及押標金票據，二者缺其一者。
- (八)投標單所填月租金經塗改未認章或雖經認章而無法辨識或低於標租底價者。
- (九)投標單所填租金、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
- (十)投標單之格式與本教區規定之格式不符者。
- (十一)投標單內另附條件或期限者。

十四、決標

- (一)開標結果以有效投標單中，投標月租金最高者為得標人，次高者為次得標人。如最高標價有 2 標以上相同時，經當場再比標價(以 3 次為限)，仍相同或均不願調高時，由主持人抽籤決定。
- (二)投標人得於開標日會同開標。如須當場比標價時，由投標人或代理人為之，如未派員者視同放棄再比標價機會。投標人親自比價應攜帶與投標單所蓋相同之印章，由代理人比價者應攜帶與授權書中所蓋相同之印章。

十五、決標通知、證件查驗及違規之處理

- (一)得標人應於接獲本教區之決標通知書日起 7 日內(末日為例假日者順延至上班辦公之第 1 日)，應將決標通知書內要求之各項證件正本送

達查驗，每逾期 1 日，處以押標金百分之 1 之罰款。

(二)得標人逾 10 日未將各項證件正本送本教區秘書處(台中市北區德化街 368 號)查驗視同放棄得標權利，押標金應予沒收不予發還。

(三)第 1 項證件經本教區查驗，經查與事實不符，則其押標金應予沒收，且取消得標資格。

十六、履約保證金

(一)得標人應於決標通知書送達後 30 日內(末日為例假日者順延至上班辦公之第 1 日)，向本教區秘書處(台中市北區德化街 368 號)繳納 6 個月決標月租金之履約保證金及首期足額租金。

(二)得標人依第 9 點第 6 項繳納履約保證金者，應於前項期間內補足差額。

(三)契約關係終止或因租期屆滿消滅時，除契約另有約定外，抵付欠繳租金、管理費、騰空租賃物或損害賠償等相關費用後，餘額 1 次無息退還。

(四)得標人逾期未繳清履約保證金，取消得標資格。

(五)履約保證金得由下列方式擇一繳納：

1. 匯款方式繳納：得標人應在本教區通知繳納期限前匯至本教區指定金融機構，並將匯款憑證傳真至本教區秘書處(04)22075678。

2. 國內之各金融行庫為發票人之即期支票方式繳納：得標人應在本教區通知繳納期限前親送或掛號寄達本教區秘書處(台中市北區德化街 368 號)

十七、首期足額租金、繳納方式及逾期處理

(一)租金之繳納以預付方式，3 個月為 1 期。首期足額租金應依前條第 1 項規定如期繳納。

(二)首期足額租金之繳納方式：依前條第 5 項第 1 款及第 2 款擇一方式繳納。

(三)得標人逾期未繳清首期足額租金，取消得標資格。

十八、簽約及公證

(一)得標人應於繳清履約保證金及首期足額租金之次日起 7 日內(末日為例假日者順延至上班辦公之第 1 日)，攜帶印鑑章，至本教區主教公署 4 樓會議室(台中市北區德化街 368 號)辦理簽訂租賃契約。雙方簽訂契約後並依本堂通知之時間完成公證手續，公證費用由甲乙雙方各負擔 2 分之 1。

(二)得標人逾期未辦理簽約手續者，取消得標資格。

十九、現況點交

- (一)租賃標的交付以現況為之，本教區依現況將標的物全部交付予得標人使用，得標人應自行進行整地、圍籬、標線及其他等相關事宜，其相關費用均由得標人自行負擔。
- (二)交付後租賃標的若有第三人占用或侵害權益之情形，應由得標人自行排除。
- (三)得標人於符合都市計畫使用分區管制等相關法律規定使用時，本教區得配合得標人辦理相關使用用途變更申請之文件用印事宜，屆時相關費用、辦理期程等概由得標人自行負責。

二十、得標人有下列情形之一者，沒收得標人所繳之全部履約保證金

- (一)決標後發現得標人為無行為能力人等不具投標資格之情形者。
- (二)得標人繳清履約保證金及首期足額租金後，逾期未簽訂租賃契約者。

二十一、順位遞補原則

- (一)得標人棄權或因違反投標規定經本教區取消得標資格者，本教區得函詢投標底價次高之投標人是否同意依得標人同一條件承租本案標的。
- (二)投標底價次高之投標人同意依得標人同一條件承租本案標的者，應自接獲本教區得標通知書之日起 30 日內繳清履約保證金及簽約，並適用本須知關於得標人之規定。

二十二、租賃租金調整方式

- (一)租金應按得標租金為基準，並以租期始日為基期，每 3 年調漲原租金百分之 5。但經本教區同意，得不調整。
- (二)租賃期間如遇政府依法重新規定地價且法定租金高於得標租金時，自公告當月起，按調漲後之法定租金計收之，得標人應於本教區通知之期限內補繳預先繳納租金之差額。

二十三、轉租限制 得標人經本教區書面同意後，得將租賃物全部或部分轉租予他人使用，惟應於轉租契約簽訂 7 日內以函文附契約副本（非契約影本）通知本教區，並應由次承租人與得標人共同出具書面表明：次承租人不得再為轉租並願遵守本契約之相關規定，如有違反，本教區得終止本租賃契約，得標人與次承租人對於租賃契約終止所生之損害，對本教區負連帶賠償責任。

二十四、使用限制及特約事項

- (一)得標人對於租賃物之利用及管理必須符合停車場相關法規等相關法令規定，且不得經營特種咖啡茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情視聽歌唱業及色情行業等特定目的事業使用用途。

(二)得標人應自費購置所需設備，若於租期屆滿時或本租賃契約終止後 1 週內，未依約拆除遷移，則遺留物品、裝修及設備，由本教區無償取得，或由本教區代為拆除清運，所需費用由得標人負擔。

(三)租賃期間由得標人負責停車場管理、安全維護及公共安全意外等責任。

(四)得標人之代理人、使用人或其他履行輔助人所為與履行本契約義務有關之行為，皆視同得標人之行為，得標人應對本教區負責。

二十五、租賃物返還 除本教區提供之設備外，租賃標的應以良好狀態騰空返還為原則，如有附加權利應註銷(如營業登記、戶籍遷住等)及應繳清各項租賃標的使用之相關費用(如水電瓦斯等)。

二十六、共同投標人對於標租標的應為共同承租人，對於本須知及租賃契約所生之權利義務負連帶責任。

二十七、本案開標前倘因特殊原因或不可抗力之因素而情事變更，本教區得不附理由隨時變更活動內容或停止本標案，投標人不得異議。

二十八、參加本標案的投標人，必須仔細閱讀且遵守本投標須知，並對本須知內應履行之權利義務及行為負責，並不得以任何理由要求投標無效，得標後不得以任何理由要求減價或退還押標金。

二十九、本教區得於不違反有關法令及本項須知範圍內增訂補充或其他規定，於開標前由主辦單位宣布；至於本須知如有疑義或其他未盡事宜，其解釋權為主辦單位，參與投標者均不得異議。

三十、本須知如有未盡事宜，應依相關法律規定辦理。

三十一、本須知視為租賃契約書之一部分，得標人應負遵守及履行之義務。

三十二、投標文件之處理：投標廠商之投標文件均不予退回。