

# 新社多功能綜合商業大樓 1 樓現況租賃

## 投標須知

- 一、 本次標租之市有不動產共 1 標，詳如清冊，其現況請投標人親至現場參觀。
- 二、 投標資格：凡中華民國領域內具有完全行為能力之中華民國國民及依法設立之本國法人，均可參加投標。
- 三、 招租標的物：坐落臺中市新社區新安段 1036 地號土地，基地面積 1,178.54 平方公尺，為地上三層之鋼骨鋼筋混凝土造建物，門牌編號臺中市新社區興社街四段 57 號 1 樓，總樓地板面積 596.4 平方公尺。使用範圍為建物地上 1 層。
- 四、 本標租案以月租金額競標，月租金額底價為新臺幣 28,600 元（月），土地及建築改良物以臺中市市有不動產標租作業要點所訂之年租金率計算月租金額合計為底價。
- 五、 租賃不動產租期及使用限制：
  - （一）租期：5 年，期間屆滿，無違約情事或有違約經本所限期已改善，經本所同意者，得續約一次，續租期間最長 4 年。
  - （二）標的物使用限制：

經營業別	營運準備期	開業經營期限	適用契約與義務
商場經營	3 個月	契約起始日起 4 個月內	適用契約書(A)；應辦妥營業登記。
教育服務業	6 個月	契約起始日起 8 個月內	適用契約書(B)；應完成建物用途變更及取得主管機關立案證書。

- 六、 各經營業別之使用限制以租賃契約書相關規定為主。
- 七、 延期申請(限教育服務業)：因不可歸責於得標人事由致無法如期立案或開業，應於期滿前 1 個月申請展延(以一次為限，最長 3 個月)。
- 八、 標的物之各項設備，現有之照明設備、消防系統、用電設施系

統、給(排)水系統等，皆以現狀標租，且標的物之設施設備(包含公共設施)之維修、建築及消防定期申驗、營業所須之配電、配水設施、水電費用及使用管理相關費用，由得標人負擔。

九、本標的物現況為商場。得標人經營教育服務機構須符合建築法規辦理建物用途變更、室內裝修許可或消防圖說審查等手續，其所需之規費、工程費、建築師簽證費及技師簽證費用均由得標人自行負擔，並應於點交返還時依契約規定辦理。

十、尚未經本所點交前，不得要求使用或裝修。完成點交後，經營管理權移轉同時生效，即由得標人經營管理(維護)，相關點交規定詳見補充說明。

十一、得標人於裝修前應將裝修圖說送經本所書面同意後，方得向主管機關申請許可。

十二、相關改善或改建工程所增添之設備或裝潢，於返還標的物時無條件歸屬機關所有；但機關認須遷移清除部分，廠商應無條件遷移清除。

十三、租賃期間內，廠商應投保公共意外責任保險，保險保額應符合臺中市政府相關投保標準，將機關列為附加被保險人。

十四、投標所需之文件，應依下列規定：

(一) 押標金之單據(押標金：新臺幣 28,600 元)

(二) 標租投標單，應勾選投標業別、填寫每月租金標價。

(三) 各種證件影印本：

1. 投標人身分證明文件。

2. 公司、合夥或獨資之工商行號者，請檢附公司登記或商業登記證明文件或經政府立案之團體證明文件。

3. 納稅證明文件：其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆

第一期營業稅繳納期限者，得以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代之。營業稅之納稅證明，得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。

(四) 授權委託書，可於開標時，現場提出。

(五) 退還押標金申請單，可於開標時，現場提出。

(六) 投標文件真實無虛偽不實之切結書，可於開標時，現場提出。

(七) 連帶保證人承諾書，商場經營及教育服務業之自然人投標應檢附連帶保證人身分之身分證影本，法人投標應檢附該法人之負責人身分證影本。

(八) 營業登記或機構設立後轉任保證承諾書。

十五、投標人應繳納之押標金，限以下列票據繳納：

(一) 經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、郵局、信用合作社及農、漁會信用部之劃線支票(指以上列金融機構為發票人及付款人)或保付支票。

(二) 郵局之匯票。押標金支票或本票，毋須載明受款人，如載明受款人時，應以「臺中市新社區公所」為受款人。非以「臺中市新社區公所」為受款人時，需由所載受款人於支票或本票上背書，且不得禁止背書轉讓。

十六、前點押標金票據應連同填妥之投標單妥予密封，於115年 2月 25日 17時 00分前，以郵遞、專人送達至下列收件地點：本所秘書室總收發文處，地址：臺中市新社區復盛里興社街二段 28-1 號 1 樓。逾期寄達者，屬不合格標，於開標日後原件退還。投標信件經寄(送)達後，不得以任何理由要求撤回、更改內容或作廢。

十七、外標封應書寫投標人名稱、地址，密封後寄(送)達。

十八、投標人應於投標單明確勾選經營業別（商場經營或教育服務業），未勾選或複選者，視為不合格標。

十九、投標人可於開標時間派員到開標場所(本所會議室)，以備提出說明，未派員到場者，視同放棄。

二十、開標、審標及決標：

本案係依「臺中市市有不動產標租作業要點」規定，辦理開標，開標程序分資格審查及投標月租金額高於或等於月租金底價之合格投標人方可參加決標。

(一) 由本所派員會同監標人員(由本所之會計及政風人員共同任之)於開標時當眾點明拆封審查，符合規定者，即唱標，不合規定者，亦當場宣布。

(二) 開標進行中有關細節部分，如投標人與本所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) 停止招標部分或全部不動產時，由主持人於開標時當場宣布，投標人不得異議。

(四) 有下列情形之一者，投標無效：

- 1、投標文件不符規定或短缺。
- 2、未於投標單明確勾選經營業別。
- 3、押標金金額不足或其票據不符本須知第七點規定。
- 4、投標單填寫經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標租底價（月租金額）、或不符本須知規定之書寫方式。
- 5、押標金票據之受款人非「臺中市新社區公所」名義而未經所載受款人背書或票據載明禁止背書轉讓者。
- 6、其他未規定事項，經監標人認為依規定不合者。

(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。

二十一、 押標金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人或受託人持國民身分證、交寄投標單及與投標單所蓋相同之印章無息領回押標金之票據。

二十二、 得標人應給付履約保證金及租金，計收標準如下：

(一) 履約保證金：

按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(無條件進位至百位數)，計算公式：得標月租金  $\times 60$  個月)  $\times 10\%$ ，不扣除免租期月數。

(二) 租金：

- 1、標租標的物月租金計收標準如下：

按得標之土地及建築改良物之月租金額計收。

- 2、由投標人於投標單載明投標月租金額，價格均以新臺幣為準，投標月租金不得少於新臺幣 28,600 元，低於此金額或未以新臺幣報價者視為不合格標。

二十三、 得標人應繳之履約保證金，應於決標後 30 日內繳納，自行選擇以現金或經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、郵局、信用合作社及農、漁會信用部之之定期存單設定質權(應經行庫拋棄行使抵銷權)一次繳納履約保證金。若未於期限內繳納，本所得取消得標資格，並沒收投標時所繳之押標金。所繳押標金得抵繳履約保證金或第一期租金，不足額部分應補足，並得以同款額之金融機構定期存單質押(應經行庫拋棄行使抵銷權)或政府公債或銀行保證書換抵。

二十四、 得標人有下列情形之一者，所繳納之押標金，不予發還，其已發還者，並予追回：

- (一) 以偽造、變造之文件投標。
- (二) 冒用他人名義或證件投標。
- (三) 開標後應得標者不接受決標或拒不簽約。
- (四) 逾期不繳履約保證金、未繳清履約保證金或繳清履約保證金逾期未簽訂租賃契約書。
- (五) 因發生可歸責於得標人之事由，致無法履行契約。
- (六) 其他違反法令規定，情節重大。
- (七) 押標金抵繳履約保證金或第一期租金。

決標或簽約後，本所始發現得標人為無行為能力人或得標人有前項(一)~(六)等不具投標資格之情形時，應撤銷決標，終止契約或解除契約，其所繳之全部押標金及履約保證金應予沒收。

二十五、 履約保證金，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由得標人另行支付。

二十六、 得標人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於得標人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金應予沒收。但租賃期間，因不可歸責於得標人之事由而終止租約者，得標人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

二十七、 租賃契約書簽訂後，標租機關應將租賃物點交予得標人。

二十八、 本案依現狀出租，得標人請於公告期間內自行選擇時間前往現場察看，並妥為評估自行修繕、維護等費用，如有疑問，請逕向本所農業及建設課(電話 04-25811111 分機 222)洽詢，事後不得異議。

二十九、 開標時間及地點：詳租賃公告。

三十、 招標文件之領取：領購者請於本所網站下載(路徑:首頁/公告資訊 / 招 標 資 訊 ) ( 網 址 : <https://www.xinshe.taichung.gov.tw/981625/Lpsimplelist> )

三十一、 簽約與連帶保證責任相關規定：

- (一) 得標人須依投標身分簽約，並承諾於本須知第五點所定之開業經營期限內完成營業登記(商場)或立案及變更登記(教育服務業)。
- (二) 若廠商係以自然人身分投標經營商場，並於事後成立公司(法人)或行號經營者，廠商應於完成營業登記後 **15 日**內，應檢附證明文件書面通知機關，配合機關簽署補充協議，將承租人名義變更或增列為該事業體名稱，並依法辦理公證。
- (三) 若廠商係以自然人身分投標教育服務機構，廠商應於完成政府立案後 **15 日**內，檢附證明文件書面通知機關，配合機關簽署補充協議，將承租人名義變更為機構設立人，並依法辦理公證。
- (四) **連帶保證人設置規範**：法人投標應由其負責人擔任；自然人投標於立案前由具財力第三人保證，立案後則由設立人個人轉任。所有保證人均須拋棄先訴抗辯權。主體變更不影響變更前已發生之債務責任，亦不得因職務異動主張免責；逾期未完成立案變更者，機關得終止契約。
- (五) 詳細請參照租賃契約第二條「契約主體變更義務與連帶保證責任」相關規定。

三十二、 決標後簽訂標租契約書時，本投標須知及招標文件作為契約附件，與租賃契約同等之約束力。

三十三、 其他未列事項悉依民法、臺中市市有不動產標租作業要點及新社多功能綜合商業大樓 1 樓現況租賃契約書等規定辦理。

## 臺中市新社區公所標租市有公用不動產位置略圖

標號：中市新區字第 115-1 號

基地座落：臺中市新社區新安段 1036 地號(多功能綜合商業大樓一樓)

坐落地址：臺中市新社區興社街四段 57 號

出租基地面積：1,178.54 平方公尺



附註：本略圖非屬公告內容，僅供參考用（比例尺：1/1200），投標人應依投標 投標人應依投標須知第 1 點規定，在投標前逕赴現場查看，並洽地政及都市主管機關查閱有關，並以其記載為準，不得以本位置略圖記載有誤，而要求損害賠償或解除 而要求損害賠償或解除標租契約退還押標金及保證金。