

新竹縣縣有非公用不動產標租作業要點

- 一、 新竹縣政府(以下簡稱本府)為有效利用新竹縣縣有非公用不動產(以下簡稱縣有非公用不動產)，增加收益，特訂定本要點。
- 二、 本要點所稱縣有非公用不動產，指經管理機關評估無公務或其他使用計畫者。辦理標租時，除法令另有規定或情形特殊經核定者外，由該管理機關(府內單位)為出租機關辦理標租。
- 三、 中華民國領域內之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國國民或外國人民，均得參加投標。但外國人參加投標，並應受土地法第十七條至第二十條及第二十四條之限制；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六十九條及相關規定之限制。

除前項規定外，出租機關亦得視標租個案情形，另訂投標人之資格，並應於招標文件中載明。

- 四、 縣有非公用不動產標租之程序如下：

- (一) 選定標租標的。
- (二) 決定租約內容、條件及租期。
- (三) 公告。
- (四) 開標。
- (五) 訂定租賃契約。

前項第一款標租標的，若非屬全筆標租之不動產，應先辦理地籍分割，再辦理標租。但依法令規定無法辦理分割、分割有困難或短期使用無須分割者，不在此限。

前項第三款公告，其期間不得少於十日。

- 五、 縣有非公用不動產標租之租期不得超過五年。但法律另有規定者，不在此限。

前項不動產標租之租期屆滿得續約，但應以原招標文件及契約已載明得續租者為限。續租次數至多二次，且續租租期累計不得逾原標租租期。

六、 縣有非公用不動產標租底價，依下列標準訂定：

(一) 土地按當期申報地價總額乘以「新竹縣縣有基地及房屋租金率計收基準」(以下簡稱本計收基準)第一點規定之年租金率，除以十二個月計算月租金額。

(二) 建物按地方稅捐稽徵機關提供之課稅現值乘以本計收基準第二點規定之年租金率，除以十二個月計算月租金額。

(三) 土地及房屋一併標租時，底價應予合計計算。

出租機關依前項規定訂定標租底價時，得查訪鄰近不動產租金行情、參考最近一次得標租金率(額)或委託不動產估價業者查估後，調高標租底價。

依第一項規定訂定標租底價者，於租賃期間土地申報地價或房屋評定現值有變動，其租金應配合調整。

七、 縣有非公用不動產依前點規定訂定標租底價辦理標租而未能標脫者，得由出租機關檢討原因後，逕按前次底價之百分之十範圍內酌減，重新訂定底價續行標租。但標租底價不得低於出租機關應負擔之各項稅、費及管理成本。

八、 標租公告應載明下列事項：

(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、投標單之時間地點。

(五) 標租不動產標示、面積、權利範圍及都市計畫使用分區(或非都市土地使用分區及使用地類別)。

(六) 標租底價及押標金。

(七) 履約保證金計收基準。

(八) 使用用途限制。

(九) 租賃契約及租賃期限。

(十) 其他應公告事項。

九、 投標人於投標時，應繳納年標租底價百分之二十或相當二個月月標租底價之押標金。

前項押標金除得標者保留抵繳部分履約保證金外，未得標者應無息退還。但得標人有下列情事之一者，所繳押標金不予發還，悉數繳入縣庫，投標人不得異議：

- (一) 自願放棄得標權利。
- (二) 得標後不按得標通知規定方式及期限表示承租及繳納價款。
- (三) 投標單所填投標人住址與實際不符，致無法送達得標通知或投標人藉故拒絕，經郵局退回，視為得標人自願放棄權利。
- (四) 投標人有不具投標資格之情事。

十、 出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，於開標時間前至指定地點取回投標函件，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. 押標金金額不足或投標票據不符合規定。
 - 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. 投標單之格式與出租機關規定之格式不符。
 - 6. 投標單內另附條件或期限。
 - 7. 投標人資格未符第三點規定。

(五) 決標：

- 1. 以投標金額不低於標租底價之最高標者為得標人，以次高

標者為次得標人。

2. 最高標有二人以上投標金額相同時，由投標人當場填寫比價單密封後辦理比價，以出價金額最高且不低於原投標金額者為得標人。標價相同，其比價次數未達三次者，應由該等投標人再行比價，以高價者決標。比價後之標價仍相同者，當場由主持人抽籤決定得標人。辦理比價時，如最高標價投標人未到場且未出具委託代理授權書委託他人代理比價時，視為放棄比價權利，以到場者辦理比價。
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。

十一、 出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租金額取得得標資格：

- (一) 不符合第三點所定投標資格。
- (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) 未依規定繳清履約保證金並完成簽訂租賃契約及公證手續。
- (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。

十二、 得標人應自得標之日起三十日內繳清履約保證金，並於出租機關指定日期前完成簽訂租賃契約及公證手續。未於規定期限內完成者，視為放棄得標權利，所繳投標保證金不予發還，悉數繳入縣庫。

前項履約保證金至少不得低於得標年租金之百分之二十或二個月租金。

履約保證金於抵付欠繳租金、違約金、損害賠償等費用後，如有賸餘金額，無息退還承租人；如有不足，由承租人另行支付。

十三、 次得標人如同意按最高標之租金額取得得標資格，應於接到

通知之日起三十日內函復出租機關及繳納履約保證金，並依前點第一項規定辦理。

次得標人如不同意按最高標之租金額取得得標資格或未於期限內完成前項手續者，招標案視同流標。

十四、 租賃契約應辦理公證，公證書應載明承租人積欠租金、違約金或其他可得確定之應繳費用，或租期屆滿後未依期限返還租賃物時，應逕受強制執行之意旨。

十五、 標租不動產得否搭建簡易、臨時性之地上物、雜項工作物、進行室內裝修及改裝設施，依契約內容所定，惟承租人不得對該地上物或雜項工作物辦理地上權設地登記及主張優先購買權。

十六、 承租人應按使用目的及計畫使用租賃物，於租賃期間應負管理維護之責，如有損害發生，應負賠償責任。

十七、 出租機關得隨時派員檢查租賃物使用情形。有下列情形之一，出租機關得隨時終止租賃契約，並無息退還所繳之履約保證金及未到期租金，承租人不得異議或請求損害賠償：

- (一) 政府因舉辦公共事業需要、公務需要或依法變更使用者。
- (二) 政府因開發利用、實施國家政策或都市計畫，必須收回者。
- (三) 承租人未經同意，擅自將租賃物轉租、分租、頂替他人使用或以其他方式將租賃權轉讓他人者。
- (四) 使用行為違反法令、違背公共秩序或善良風俗者。
- (五) 承租人受破產宣告或解散者。
- (六) 承租人未經同意，擅自增設地上物、變更使用房地或約定用途者。
- (七) 因可歸責於承租人之事由，致出租標的或其他設備毀損，而不修復者。
- (八) 承租人違反契約約定者。
- (九) 其他依法令規定或經出租機關認為有收回必要者。

十八、 林地及耕地標租，得由各該業務主管機關另簽報作業方式，不適用本要點規定。