

農業部農田水利署七星管理處

114 年度第 5 批農田水利非事業不動產房地(七星西湖大樓包租案)投標須知

一、農業部農田水利署七星管理處依農田水利非事業用不動產活化收益辦法等規定，標租農田水利事業作業基金非事業用房地（臺北市內湖區內湖路一段 296、298、300 號房屋及其座落之土地，詳如公告附表，以下簡稱標租房地），同意由得標人轉租予他人(以下稱次承租人)營業使用，特訂定本須知。

二、本案用詞，定義如下：

- (一) 包租：指承租本處標租房地並轉租與次承租人使用，及經營該租賃房屋管理業務之行為。**本標租房地不得作為住宅使用**，得轉租，得標人(即承租人或包租人)應履行修繕及管理房屋之義務。
- (二) 管理業務：指標租房地之屋況與設備點交、收租與押金管理、收繳管理費、物業管理、日常修繕維護、公用設備保養修繕、次承租人使用之檢查、糾紛協調處理及其他與標租房地管理有關之事項。
- (三) 轉租：指得標人承租本處標租房地出租予他人使用，他人支付租金之租賃行為。
- (四) 次承租人：指向得標人支付租金租用標租房地並自行使用之人。

說明：本案建物原使用執照登記用途為餐飲業(不包括酒店)、金融保險業(銀行分行)及策略性產業(資訊服務業)，非屬一般租賃住宅。本處依民法第 443 條等法令承諾得標人得將本租賃物轉租於他人，得標人應視實際需要配合辦理相關商業登記。

三、領勘現場：

- (一) 投標人應自行前往現場勘察瞭解房地現況，如有疑問，須於投標截止前之上班時間洽本處財務組釋疑，開標時不得臨時提出問題或更改投標內容。有引領勘察需求者，請於領勘前一上班日向本處電話預約，電話(02)2885-2799 分機 58，洽詢本處財務組陳先生，由本處安排時間派員看屋參觀房屋。
- (二) 本案得設立公司行號登記，投標人應於投標前詳細研析法令，包含包租契約書所列租賃條件及土地使用、建築管理、建築使用執照、國土計畫法、都市計畫法、區域計畫法、臺北市土地使用分區管制自治條例與臺北市內湖輕工業區輔導管理辦法等有關法令並依法使用，保證不因取得租賃權而對抗政府之取締。
- (三) 投標人應於投標前應就標租房地條件，完整評估修建或於房屋內辦理相關設施及設備增設、保養、修繕、室內裝修、物業管理之可行性及相關作業程序，包含建築物室內裝修管理辦法、消防安全設備檢修及申報辦法、用電場所及專任電氣技術人員管理規則、下水道用戶排水設備標準、公寓大廈管理條例等有關法令，並詳細評估不可抗力因素及風險，投標、開標或得標後，保證不以任何理由提出抗辯。
- (四) 本處不負保固修繕責任，除租約另有約定外，得標人應負擔投標及履約所需一切費用，包含標租房地修繕（自然與人為損壞）、增設相關設施及設備、使用執照變更、室內裝修、辦公傢俱家電、刊登廣告、轉租、租約公證、執行管理業務、檢查簽證、房屋保險，或使用、建置、變更公用事業之費用(如水電、瓦斯、電信)，且不得要求補償。

- (五) 凡參加投標者，均視為已對標租房地現況、包租契約書及投標各項文件規定與內容確實瞭解，並同意遵守。

四、投標資格(二擇一)：

- (一) 租賃住宅包租業(代碼 H706021)：本案與租賃住宅規範之包租業務相似，惟不得作為住宅使用，除標租文件另有規定外，應比照租賃住宅市場發展及管理條例辦理。
- (二) 企業營運總部及其關係企業：符合產業創新條例第 25 條第 1 項規定之公司，得轉租予關係企業，其他權利義務比照租賃住宅包租業。

五、投標人應檢附下列資格證明文件：

(一) 租賃住宅包租業：

1. 廠商登記或設立之證明：

公司主管機關核發公司設立(變更)登記表之抄錄本或影本及代表人之身分證明文件影本，且資本額應逾新臺幣 3,000 萬元，(所載營業項目須有「租賃住宅包租業(H706021)」；前述文件得以「公司登記函復公文及其他電子文件驗證平台」核發之公司登記電子文件轉印紙本替代)。

2. 特定營業項目依法應經許可或辦理登記業務之證書：

租賃住宅服務業登記證影本(登記證未經直轄市、縣(市)主管機關註銷，且投標人無停業登記情形)。

3. 廠商依法加入工業或商業團體之證明：

標租房地所在地同業公會之會員證書影本。

4. 廠商信用之證明：

如票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近三年內無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。由票據交換所或受理查詢之金融機構出具之票據信用查覆單，應加蓋查覆單位圖章且不得塗改，始可作為證明之文件。

5. 廠商具有承攬能力之證明：

曾執行與招租標的類似之單棟大樓包租(非一次性不動產經紀行為)及管理業務一年以上之證明，且單次簽約包租房屋面積應 1,500 平方公尺以上。應檢附載明簽約面積、簽約期間、簽約對象及用印紀錄之完整契約影本，簽約金額等機敏資料得自行隱蔽，機關得隨時進行查核，廠商應配合辦理，如有不實或不配合依本項第六款規定辦理。

6. 其他：

租賃住宅包租業投標資格切結書(切結事項：本公司投標所檢附之相關文件絕無虛偽不實，且執行租賃住宅包租業，卻於公告標租日 114 年 10 月 27 日前一年內，本公司與他人間無因租賃條例第三十一條第一項至第三項規定情形之一，經調解、調處成立或法院判決確定須賠償他人所受損害。前述事項如有不實，於得標後尚未簽訂租約者，喪失得標資格；已簽訂租約者，由標租機關撤銷或終止租約，並依租約約定事項辦理)。

(二) 企業營運總部及其關係企業

1. 廠商登記或設立之證明：

已取得經濟部核發有效期間內之企業營運總部相關證明文件，如企業營運總部資格證函。

2. 廠商信用之證明：

如票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近三年內無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。由票據交換所或受理查詢之金融機構出具之票據信用查覆單，應加蓋查覆單位圖章且不得塗改，始可作為證明之文件。

- (三) 投標人就本標租案，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，應一併填附「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。

六、投標人應繳之投標保證金

- (一) 投標保證金按年租金底價換算月租金並取至仟位計收，如招標公告所示。
- (二) 繳納方式：限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社、郵局或農會為發票人及付款人（發票人及付款人毋須為同一金融機構），且受款人欄位為「**七星農水基金活化收益 403 專戶**」或保付支票，或郵政匯票繳納。

七、標價：

以有效投標單之投標金額最高者，為得標人，並以得標標價為年租金額。得標人應給付年租金，並按季為一期收取，由得標人自動向本處繳交。

八、投標單之填寫，應依下列規定辦理：

- (一) 以毛筆、自來水筆、原子筆書寫、機器打印或電子處理列印。
- (二) 投標金額(管理費、清潔費不計入標價)以中文大寫書寫，單位為新台幣「元」，並計算至個位數，且不得低於投標公告附表所載年租金底價。
- (三) 填妥標號、投標人資料(應註明名稱、地址、電話號碼、統一編號及法定代理人姓名)、標的物、投標金額及附件，並蓋章。
- (四) 投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。

九、投標方式：

- (一) 投標單、投標保證金票據及資格證明文件（以下簡稱投標單函件）

1. 投標人自備內外信封，依下列方式裝入：

內信封：將填妥之投標單、投標保證金票據及資格證明文件，按文件種類分別裝入密封，填寫投標專用內標封(標單封、證件封)，並黏貼於內信封上。

外信封：將填妥之內信封裝入密封，並填寫投標專用外標封，黏貼於外信封上。

2. 密封前，投標人應確認標單封、證件封與外標封之填寫內容與應附文件。投標人一經投標後，不得撤標或請求更正；得標後僅得以其為標租房地之承租人。

3. 不同標號之投標文件應各別投標，不得共用投標文件或信封。

- (二) 投標單函件於截止收件時間前(投標截止時間：**114 年 11 月 10 日上午 9 時 30 分**)自行投送本處財務組(地址:臺北市士林區基河路 28 號 5 樓)。逾時送達者無效，由投標人逕洽本處辦理原件退還。

十、開標、評選及決標：

- (一) 本處於開標時間(前述時間：114年11月10日上午10時)公開開標，機關審查廠商文件後，公布所有投標人資格審查結果及投標金額，以資格符合且最高價者得標。除本投標公告另有規定外，投標人可於開標當時到場參觀。
- (二) 開標進行中，如投標人與本處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) 停止招標一部或全部不動產時，由本處於開標前公告停標，或於開標當場由主持人宣布，投標人不得異議。內標封所載投標標號已停標者，由內標封所載投標人或其委託人持憑身分證明文件到場領回；未使用內信封、內標封或內標封格式與本處規定之格式不符，或內標封所載投標人或代理人姓名、地址、標號缺漏或無法辨識者，以投標單所載標號為準，投標單函件由投標人領回。
- (四) 有下列情形之一者，投標無效：
 - 1. 未檢具投標單或投標保證金票據。
 - 2. 投標保證金金額不足或其票據不符規定。
 - 3. 投標單所填投標金額錯誤、字跡模糊無法辨識、未以中文大寫、經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於年租金底價、或破壞不完整。
 - 4. 投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識。
 - 5. 投標單格式與本處規定格式不符。
 - 6. 投標保證金票據之受款人七星農水基金活化收益 403 專戶，且未經所載受款人背書或有禁止背書轉讓之記載。
 - 7. 投標單內另附條件或期限。
 - 8. 投標人資格不符規定（含未檢附規定之資格證明文件，或不符投標資格）。
 - 9. 不符本案投標單函件相關規定者。
 - 10. 投標信封封口破損可疑，經監標人認為足以影響開標、決標。
 - 11. 其他未規定事項，經監標人認為有其他不合法情形。
- (五) 決標：
 - 1. 以有效投標單中，投標金額最高者為得標人，次高者為次得標人。如最高標者有二標以上金額相同時，應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。
 - 2. 如得標人因故喪失得標資格或放棄時，由本處通知次得標人依照最高標金額取得得標資格。
- (六) 除得標人外，其餘未得標人之投標保證金票據，依下列方式之一無息領回：
 - 1. 由未得標人持憑投標單內所蓋相同之印章，到場領回。
 - 2. 由受託人持憑身分證明文件、未得標人出具之委託書（所蓋印章與投標單相同），到場領回。倘受託人為投標單所載之代理人，免附委託書。
 - 3. 由未得標人以申請書（所蓋印章與投標單相同），連同身分證明文件影本，申請自付費用以郵寄或匯款（限以未得標人名義開立之金融帳戶）方式領回。

十一、決標後簽訂租約前，得標人放棄得標，或有下列情形之一視為放棄得標者，其所繳之投

標保證金予以沒收（以得標人依規定應繳納金額為限，溢繳部分予以退還），由本處通知次得標人按最高標之年租金取得得標資格：

- （一）依投標單所填投標人或代理人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。
- （二）未依規定期限不繳或未繳清全額履約保證金。
- （三）規定期限內未簽訂租約。

前項次得標人願取得得標資格者，應於前項通知送達之次日起 10 日內一次繳清全額履約保證金。其他承租條件同原得標人。

十二、得標人應給付履約保證金、年租金計收基準：

- （一）履約保證金(押金)：按得標年租金換算月租金額（依得標年租金除以十二計算，四捨五入取至仟位）之二倍計收。
- （二）年租金：按得標年租金計收，包含部分公共設備之折舊費。

十三、得標人應於決標日之次日起 20 日內，一次繳清全額履約保證金，履約保證金應以金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票等方式繳納。投標時所繳之投標保證金得抵繳履約保證金，如有不足，得標人應另行補足差額。

十四、得標人應於決標日之次日起 20 日內與本處簽訂租約，並不得對本處公告之包租契約(草約)提出異議。起租日期為 115 年 1 月 1 日，租期 5 年，並應於租約內載明。

租約應依法公證，於公證書載明承租人如不履行下列事項，應逕受強制執行：

- 1. 依約定繳交年租金、使用補償金及其他應繳費用。
- 2. 租期屆滿，除依農田水利非事業用不動產活化收益辦法第十九條第三款或第五款規定由承租人續租外，承租人應騰空返還。

公證後涉有需變更事項者，由本處記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

前二項公證費用，除租約另有約定外，由本處及承租人各半負擔。

十五、簽訂租約後，本處發現承租人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，承租人已負擔之公證費、大樓管理費，或接（復）水、電、瓦斯、建置網路等費用，不予退還；所繳之年租金及履約保證金，除承租人投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，依租約約定辦理。

承租人於租約起租日前申請解除契約者，應依本處通知期限內繳納相當於本處已負擔公證費用及投標保證金總和之金額，始同意解除契約。

前項應繳納之金額，承租人得以現金或符合第八點規定之保付支票或郵政匯票繳納，或由本處以承租人繳交之履約保證金抵付。

十六、得標人應於繳納履約保證金後，並於起租之日起算 15 日內，由得標人或委託代理人與本處辦理標租房地之點、移交，但管理委員會基金不移交(辦理公區維管時亦同)，標租房地以雙方點交時之現況為準。標租房地原使用之一切權利義務關係、騰空、拆遷補償等事宜，或有修繕改良之必要及依相關法令須申辦合法使用等一切應辦手續，概由得標人自行處理並負擔相關費用，不得主張有關權利或物之瑕疵及債務不履行之權利。

除契約另有規定外，返還標的物應騰空返還原則恢復原狀、騰空返還。本處於履約期滿續辦公開標租時，得標人如願提供現場之合法圖面作為公告附件，且經招標程序後有決標者，則以公告圖面之現況點交，但不符部分仍需拆除騰空返還。

十七、標租公告，視為要約之引誘。但對投標金額最高之投標人，除別有保留外，應視為要約。

十八、承租人有意續租時，應於租期屆滿六個月前(申請期限於租約內訂明)以書面申請換約，並依租約約定提出相關文件，經本處查無其他處分利用計畫，以及承租人無欠繳租金或相關費用，且無重大違約情事者，得視管理業務執行情形按原租約約定條件換約續租，續租之年租金應由不動產估價師或查估小組查定。

前項之續租，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受應返還租賃物並停止使用之限制。

十九、本須知為租約附件。本須知未列事項，悉依民法、農田水利非事業用不動產活化收益辦法、租賃住宅市場發展及管理條例、租約及相關規定辦理。