

國營臺灣鐵路股份有限公司

不動產投標須知

一、標的及底價：

(一) 租賃標的物之標示(如附標租位置圖)：

1. 土地：彰化縣員林市莒光段 3299 地號部分土地。依彰化縣政府 107 年 8 月 21 日核定「員林鐵路高架橋下空間多目標申請書暨公共設施用地多目標使用計畫(下稱員林鐵路多目標計畫)」,多目標使用項目為餐飲服務、公共使用(社會教育機構及文化機構),又屬歷史建築員林鐵路穀倉登錄公告之定著地號土地範圍。得標人須依彰化縣政府核定多目標使用計畫書及文化資產相關法令規定使用。
2. 租賃面積：約計 2,575.18 平方公尺。
3. 使用分區：鐵路用地。

(二) 標租底價：每月新臺幣 9 萬 9,325 元(含營業稅)。

一之一、得標人得申請擴充增租標的物之標示：

下列標的物如得標人營運需用,得申請擴充增租,經本公司暨有關單位協商同意後,將該等房、地空間併入本案租賃標的範圍(得標人僅係提出擴充增租之申請,至於是否同意辦理暨擴充增租之面積範圍等條件,均屬本公司之審核權利,得標人不得異議)。或本公司因業務規劃,亦得通知得標人擴充增租,如得標人未配合辦理增租,本公司得另行招商出租,得標人不得異議。擴充後之租金及履約保證金均按土地原租賃面積單價比例計算調整;建物部分比例加計當期房屋課稅現值 10%。擴充增租製作期間(含展延)由雙方另行協議,惟契約期間不得延長。得標人應配合辦理契約補充更正公證,公證費用由得標人負擔。

- (一) 員林鐵路穀倉：建物坐落毗鄰本案租賃標的物土地(同地號),彰化縣政府 92 年 6 月 10 日府授文資字第 09200003874 號公告登錄為歷史建築。彰化縣政府 110 年 10 月 1 日第 2 屆「彰化縣古蹟、歷史建築、聚落建築群、紀念建築、史蹟、文化景觀文化資產審議會」110 年度第 3 次會議審查通過「彰化縣歷史建築員林鐵路穀倉修復及再利用計畫」,建議再利用類型為「博物館」+「美術館」概念之藝文展覽表演場所。公共設施用地多目標使用項目為「餐飲服務、公共使用(社會教育機構及文化機構)」。得標人得申請擴充增租穀倉建物全部或部分樓層空間,經本公司審核同意辦理後,得標人應依照契約第一之一條第(一)款及第十四條等規定,據以履約執行。

歷史建築員林鐵路穀倉		
層數	門牌(建號)	面積(m ²)
地下層	***	51.43

一層	彰化縣員林市靜修路50號(員林市莒光段3746建號) 員林市莒光段3299地號部分土地	624.82
二層	同上	692.23
三層	同上	125.28
四層	同上	125.28
五層	同上	125.28
六層	同上	62.64
七層	同上	62.64
八層	同上	632.52
合計		2,502.12

(二) 員林市和平段 829 地號部分土地：毗鄰租賃標的物，都市計畫部分鐵路用地、部分鐵路用地兼園道使用、部分鐵路用地兼道路使用。橋樑滴水線外 1,778 平方公尺，多目標使用准許項目「餐飲服務、公共使用(社會教育機構及文化機構)」；橋樑滴水線內 2,411 平方公尺，多目標使用准許項目「商場」。但得標人實際得申請擴充增租本標的物之面積範圍，應視本公司辦理他案出租使用後結果為準，原則僅能就部分剩餘土地申辦。

(三) 員林市和平段 82-9 地號部分土地：地處員林大道至莒光路間之鐵路高架橋下空間(橋墩編號 P111-119)，都市計畫鐵路用地，橋樑滴水線內 2,743 平方公尺，多目標使用准許項目「商場」。因本標的物鄰近滯洪池，基於滯洪防汛安全考量，得標人使用規劃均須配合遵照本公司與地方政府相關界面協調整合事項，包括但不限於應留設東西兩側 A、B 池間之防護通道、臨莒光路側 3 格橋孔(P116 至 P119)商用強度避免採永久性或半永久性商業營運設施、不得影響妨礙相關公共設施機能等，得標人並應無條件接受地方主管機關與本公司之指導意見進行滾動式修正檢討。倘涉及都市計畫及建築管理，另應依都市計畫法及建築法等相關規定辦理。

一之二、點交(租賃標的物與擴充增租標的物)：

(一) 員林鐵路穀倉(擴充增租標的物)：本公司依地政機關之建物登記謄本面積暨測量成果圖為準，不辦建物複丈測量，以交付時現狀點交建築物暨相關設施(備)予得標人製作使用及維護管理。得標人應無條件配合辦理並點收。

(二) 土地(含租賃標的物與擴充增租標的物)：本公司依地政機關之土地登記謄本面積及員林鐵路多目標計畫書為準，得不辦土地鑑界，以交付時現狀點交得標人製作使用及維護管理，得標人應無條件配合辦理並點收。

二、截止投標時間、開標時間及地點：

(一) 截止投標時間

日期：民國 113 年 5 月 20 日下午 2 時。

(二) 開標時間及地點

日期：民國 113 年 5 月 20 日下午 2 時 30 分。

地點：臺中市中區臺灣大道一段 1 號（國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處會議室）當眾開標。

- (三) 開標日如開標地點所在地，因遇颱風等天然災害或其他不可抗力之因素經政府宣佈停止上班者，則順延至恢復上班之第一個上班日同地點時段開標。

三、投標資格：

- (一) 政府機關及公營事業機構。
(二) 依法登記之法人。
(三) 刪除。
(四) 開標前與本公司有法律糾紛或承辦本公司其他業務拖欠費用或承租標的物尚未繳清應付租金、違約金或其他原契約所約定應由承租人支付之費用者，不得參與投標。受主管機關停業處分期限未滿者亦同。

四、投標單之填寫：

- (一) 以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
(二) 投標金額以中文大寫書寫，單位為「元」，並計算至個位數，且不得低於標租底價。
(三) 填妥投標人資料（法人應註明法人名稱及法定代理人姓名、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號）、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。外國法人應加填在國內代理人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、聯絡電話號碼及住址。
(五) 每 1 投標人限投 1 標單，且不得 2 人(含)以上合投 1 標單。

五、投標人應繳納之押標金(按投標金額 4 個月計算)，限以下列票據繳納：

- (一) 以開標日（或之前）為到期日之財政部登記核准之銀行、信用合作社、郵局、農會及漁會所開立之劃線支票（指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票）或保付支票。
(二) 郵政匯票。

前項押標金票據以「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處」為受款人，未按規定辦理者，所投標單無效作廢。

得標後簽約並完成公證後，由押標金中之 1 個月轉作第 1 個月租金，另 3 個月得轉作履約保證金；若有加價得標之情形，應於簽約前補足相關差額。

六、投標手續：

投標人應以郵遞方式，連同投標單及應繳投標押標金之票據及下列各款文件妥予密封於投郵標封內（請投標人填列投標人名稱、地址及連絡電話），以掛號函件於截止投標時間前寄達臺中民權路郵局第 2222 號信箱。

- (一) 以政府機關及公營事業機構投標則檢附相關證明文件。
(二) 以法人資格投標者則檢附法人設立登記表或變更登記表及負責人（法定

代理人) 身分證正反面影本。

(三) 刪除。

(四) 投標資格聲明書。

(五) 公職人員及關係人身分關係聲明書(含附件 1-1、1-2)。

(六) 廠商廉政相關規定告知書(含附件 2)。

(七) 其他相關文件(切結書等)。

逾期寄達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。投標人一經投標後，不得撤標；得標後僅得以其為得標不動產之承租人。又郵政專用信箱之掛號函件存放郵局期限僅為 15 日(逾期未領取郵局逕予批退)，因本公司係於截止投標時間屆滿時始派員前往郵局取件，故投標人應評估掛號投標郵件送達指定郵政信箱之存局時間，自行承擔逾期遭郵局退件風險，不得因此向本公司主張相關投標權益。

七、投標人可於開標時由負責人或委託代理人(須繳交授權書)憑身分證及投標之郵局掛號執據進入開標場所，出席開標及聽取決標結果。

八、開標及決標：

(一) 由本公司派員前往郵局，於截止投標時間屆滿時，開啟信箱取回投標函件，於開標時當眾點明拆封，並就最高投標金額及次高投標金額者進行審查，經審查有投標無效者，則按投標金額高低依序遞補審查，並公布所有投標人及其投標金額。

(二) 開標進行中，如投標人與本公司或投標人間發生爭議時，由主持人會商相關人員後裁決之。

(三) 停止招標一部或全部不動產時，由主持人於開標時當場宣布。

(四) 有下列情形之一，投標無效：

1. 不合投標資格者。

2. 投標單、投標押標金票據或本須知第六條所列各款文件有缺漏者。

3. 投標押標金金額不足或其票據不符本須知第五條規定者。

4. 投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標租底價、或未以中文大寫者。

5. 投標文件與本公司規定之格式內容不符、或其填具之投標人名稱不一致者。

6. 投標押標金票據之受款人非「**國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處**」者。

7. 投標單內另附條件或期限者。

(五) 決標：

以有效投標單中，投標金額最高者為得標人。如最高標者有 2 標以上相同時，由各最高標者提高標價當場或由本公司擇期比價，比價時負責人或委託代理人須攜帶與投標單相同之印章參與加價否則以無效處理，以加價後最高價者得標。如僅有 1 標投標，而其標租價格不低於底價者，

亦得決標。

九、得標人放棄得標者，其繳納之投標押標金不予返還。投標押標金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單內所蓋相同之印章，無息領回；或由未得標人出具委託書(所蓋印章與投標單相同)委託受託人(應附身分證明文件)領回。

十、得標人應於決標翌日起 10 日內(末日為例假日者順延至下一上班日)由負責人或委託代理人攜帶與投標單相同之印章及投標時所附證件之正本並交清相關保證金，至本公司複審後辦理簽約手續。前項證件經核對符合後，連同保證人印章、身分證，按照本公司規定辦理租賃契約簽訂手續。依本公司通知之指定日會同至法院或民間公證人事務所辦理公證，並負擔公證費用。

十一、刪除。

十二、決標後尚未簽訂租約前，得標人有下列情形之一者，視為放棄得標，其所繳納之押標金不予返還(以得標人依規定應繳納金額為限，溢繳部分予以發還)，由本公司通知次高標人同意按最高標之投標金額取得得標權或重行辦理標租。

(一) 依投標單所填投標人或代理人(或法定代理人)住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

(二) 簽約前未繳清第五條加價得標之相關差額者。

(三) 逾第十條規定期限未簽訂租約或公證手續者。

(四) 依第十條所附證件不符規定或影本與正本不符或經查明係偽造變造使用者。

(五) 本公司發現得標人不具投標資格。

(六) 依規定未於簽約前繳清相關保證金者。

前項次高標人應於通知送達之次日起 10 日內一次繳清應繳之全額。

十三、簽訂租約後，經發現得標人不具投標資格時，應終止租約，得標人已負擔之公證費、接(復)水、電、瓦斯及大樓管理費等費用，不予返還；所繳之租金及履約保證金，全額不予返還。

十四、保證人規定：

(一) 得標人應覓具連帶保證人 1 人或店保 1 家，應定期對保，並就得標人應履行本約之義務及賠償負連帶責任，同時拋棄先訴抗辯權。但政府機關及公營事業機構可免除保證人。

(二) 得標人另於簽約前，提供相當於 3 個月租金之保證金(不得低於新臺幣 5 萬元整)者，得免除保證人。此保證金於租期屆滿或租約終止時，須抵充未繳清之月租金、違約金、其他費用、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用，如有剩餘，無息退還，如有不足，承租人應另行支付差額。

十五、得標人得以其出具等值之下列各款文件換抵已繳納之履約保證金：

(一) 無記名政府公債。

- (二) 設定質權之金融機構定期存款單(不包括可轉讓金融機構定期存款單)。
設質時,必須以得標人名義辦理,其內容應與所附「定期存款單質權設定申請書」,「定期存款單質權設定覆函」之實質內容相符。經設定質權後不得中途要求提取利息,但到期存單得辦理換單質押手續,該金融機構均須載明拋棄行使抵銷權始可辦理,且質權設定期限應較契約屆滿日長 90 日以上。
- (三) 銀行之書面連帶保證書,其內容應與所附「履約保證金連帶保證書」之實質內容相符,且其有效期應較契約屆滿日長 90 日以上。
- 十六、租賃標的物以現狀出租,並依契約規定使用收益,收回時得標人不得有任何請求,投標人應至現場自行查勘並評估可行性。租賃標的物點交時,若得標人遷出時有任何物品留置不搬,得標人同意不論價值高低均視為拋棄其物所有權,逕由本公司處理,所需費用由得標人負擔。
- 十七、租賃標的物如因故致一時不能點交時,得標人應俟本公司收回租賃標的物後,再辦理公證點交標的物,若自決標翌日起逾壹年,本公司仍無法收回時即通知得標人取消得標權,並無息退還押標金,但自決標翌日起已逾 2 個月仍未收回標的物時,得標人得向本公司主張放棄得標權無息領回押標金,不得有其他請求。
- 十八、本須知稱日(天)係指日曆天(期間連續計算,包含星期假日、國定假日、選舉投票日、彈性放假日、民俗節日及其他休息日),另契約中各繳款日如為例假日,得於例假日結束後之次日為繳款日期。
- 十九、本標的出租機構為國營臺灣鐵路股份有限公司,依本公司內部分層負責,指定本公司資產開發處臺中營業分處作為公開招標及履約管理單位,並由該分處開立發票。
- 二十、得標人倘依本投標須知第十五條辦理換抵已繳納之履約保證金,其設定質權之金融機構定期存款單及銀行書面連帶保證書之質權人,亦為本公司授權管理單位國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處。
- 廿一、本標的出租機構為國營臺灣鐵路股份有限公司,俟履約管理單位取得該分處之圖記,本公司將通知得標人以簽署協議書方式,將出租機構移轉為國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處,如有相關費用依契約第十二條第二項規定辦理。
- 廿二、本投標須知為租約附件。本投標須知未列事項,悉依「國營臺灣鐵路股份有限公司不動產出租及利用作業要點」及標租租賃契約書辦理,本公司有解釋之權。
- 廿三、租賃標的物如須查詢,請洽本公司臺中營業分處彰化服務站(臺中市區臺灣大道一段 1 號,電話 04-22223501)。
- 廿四、本公司檢舉信箱:臺北市郵政 314 號信箱。檢舉電話:(02) 23899554。
附註:本公司標租資料刊登網站網址為 <https://www.railway.gov.tw/>;亦可於政府電子採購網(<https://web.pcc.gov.tw/>)查詢。