

# 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）：

如下附表土地：

項次	出租土地標示	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區
1	臺中市北區水源段 92-5 地號（全部）	3,039	部分第二種住宅區 部分第三種住宅區
2	臺中市北區水源段 92-93 地號（全部）	1,178	
3	臺中市北區水源段 92-99 地號（全部）	454	第三種住宅區
4	臺中市北區水源段 92-100 地號（全部）	86	
5	臺中市北區水源段 92-101 地號（全部）	664	第二種住宅區
6	臺中市北區水源段 92-102 地號（全部）	102	
合計		5,523	

(二) 標租底價：每月新臺幣 217 萬 3,389 元（含營業稅）。

### 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 115 年 1 月 5 日下午 2 時。

(二) 開標時間及地點

日期：民國 115 年 1 月 5 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。

- 實收資本額(有限公司組織型態則指資本總額)應達新台幣 800 萬元以上。
- 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 3 年內無退票紀錄證明(成立未滿 3 年者，為所有年度。如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄)。
- 納稅證明(如營業稅或所得稅)。

(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表人姓名、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6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5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（法定代表人）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。
  1. 切結書。
  2. 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3年內無退票紀錄證明(成立未滿3年者，為所有年度。如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄)。

3. 納稅證明：投標人應提出繳納營業稅或所得稅證明文件，各項所定之證明文件若為影本者，須註明與正本相符及加蓋投標人及負責人印鑑。
- (1)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1期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。
- (2)廠商不及提出最近1期證明者，得以前1期之納稅證明代之。新設立且未屆第1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代之。
- (3)投標人依法免納上述營業稅及所得稅者，得於投標文件敘明其情形，並應出具免繳稅證明。

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限期僅為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，開啟信箱收回投標函件，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 30 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。保證金不得以現金、匯款或非乙公司及個人開立即期支票方式繳納。

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、租賃標的物以點交時之現狀出租(不含原承租人施設現有停車場營運、電力及電動車充電樁等相關設施(備)，得標人仍應依相關法令規定自行重新整理場地、建置停車場營運、電力及電動車充電樁所需等各設施(備))，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業務室（臺中市中區臺灣

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。

廿五、凡參加投標者，均視為已對本租賃標的物現況及投標各項文件規定與內容確實瞭解同意遵守，並保證下列事項：

- (一) 於投標前已詳細研析有關法令，包含土地使用、建築管理、消防、電氣、都市計畫、營業許可、消費者保護、稅務等相關法令。
- (二) 於投標前應就租賃標的物營運維管、接水接電之可行性及相關作業程序、報請主管機關許可使用之審查時間，並詳細評估不可抗力因素及風險，投標、開標或得標後不得以任何理由提出抗辯。
- (三) 投標人因營運管理依法須向政府機關申請相關證照或許可，應自行評估申(補)辦相關證明文件及執照之可行性與時程，並自負所需一切費用。招標單位不負提供書證文件及不負擔保相關證照或許可事項必然成就之義務，投標人不得因此主張招標單位違反契約或要求賠償。
- (四) 得標人應依法令以自己名義重新向當地主管機關申請核准設立營業並請領停車場登記證(停車場登記證之有效期限涵蓋本契約期間)，適用主管機關新核定之收費費率營業，及自行負擔一切所需稅捐及費用。投標者務必自行審慎評估營運管理、主管機關審核收費標準及作業程序等相關主客觀條件，本於自由市場競標機制，決定投標租金價格，得標人不得以嗣後主管機關核定收費費率不如預期或停車格位總數調動等因素，向本公司主張調降租金或為其他請求。
- (五) 投標人願負擔投標及履約所需一切費用，包含進行租賃標的物整地修繕工程、實施管理維護工作、履約保證金、租金、租約公證、保險、水電、消防等費用，且不要求補償。
- (六) 租賃標的物以交付時現狀點交得標人製作使用及維護管理，標示地籍、位置、面積僅供參考，不辨土地鑑界，如有疑義，得標人應自費向地政機關申請複丈，以實測複丈結果為準。現狀點交不含原承租人施設現有停車場營運、電力及電動車充電樁等相關設施(備)，得標人仍應依相關法令規定自行負擔費用重新整理場地、鋪面、建置停車場營運、電力及電動車充電樁所需等各設施(備)，並應配合本公司督導改善。得標人應於本公司通知時間無條件配合辦理現況點收租賃標的物，如以現況不符使用或非經本公司同意之正當理由，不進行點交程序或遲延者，視同完成點交。
- (七) 得標人辦理整地鋪面工程時，因附合而為本公司租賃標的物不動產之重要成分，非經毀損或變更其性質不能分離或分離需費過鉅者，得標人無條件同意由本公司無償取得添附物之所有權，不得主張民法第 431 條有益費用償還及扣抵租金或要求任何補償。於本契約屆期或終止時，未經本公司同意，得標人不得逕予破壞分離，否則視為未返還租賃標的物。

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。