台糖公司花東區處標租農業用地(投標須知)

（一般作物）

110年08月27日農用字第1109003641號函修訂

一、租賃土地標示、面積、使用類別、申報地價、履約保證金及押標金，詳如本投標須知附件之明細表及位置圖。

二、租賃期間：

自簽約之日起至屆滿1年之日止，契約於租期屆滿時當然消滅，得標人不得主張民法第451條及土地法第109、114條規定之適用。

三、租賃用途：

(一)本標租案之土地，供作種植作物使用，但不得種植中藥藥用植物及行政院農業委員會（以下簡稱農委會）聯繫會報限制出租種植之作物，如得標人需種植上述限制出租種植之作物時，應先經本公司書面同意，否則視同違約。

(二)本標租案得標人如欲種植芒果，應申請產銷履歷驗證證書，如契約租期屆滿前未取得產銷履歷驗證證書者，則本公司重新辦理標租時，得標人不得享有優先承租權。

(三)本標租案得標人如欲種植作物為草皮、苗木等易帶走土壤等作物，本公司須再加收土壤維護費用每年每公頃20,000元。

(四)本標租案得標人應於簽約時以書面通知本公司其規劃種植作物項目，如於契約期間得標人欲增減種植作物項目者亦同，契約期間內所種植作物項目本公司將記錄於農場農地種植紀錄表。本契約期間如得標人種植作物違反本條第1款但書規定者，本公司應依契約書第10條第2款之規定辦理。

(五)本標租案之土地，得依農業發展條例第8條之1第1項規定，設置以竹木、稻草、塑膠材料、角鋼、鐵絲網或其他材料，搭建無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施，不另計費。

(六)本標租案之土地，如得標人依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」申請農業設施之容許使用(以申請作「農作產銷設施」為限)，得標人應先將該設施之構圖、規格、使用材料種類及建造金額等資料，報經本公司書面同意後，方得辦理，上開面積須另行計費收權利金。

(七)本標租案之土地，不得供作前6款規定以外之使用，包括：不得供作農舍、林業設施、自然保育設施、水產養殖設施、畜牧設施、休閒農業設施、綠能設施（含任何型式屋頂型及地面型太陽光電設施）、堆置收納營建剩餘土石方、水庫、河川淤泥資源再生利用處理設施、採取土石、公用事業設施等使用，亦不得有從事營利商業、住宅、工廠或其他任何非農業使用之行為。但申請作室內水產養殖生產設施、休閒農業設施或綠能設施之農業設施容許使用，如已先徵得本公司書面同意者，不在此限。

(八)本標租案之土地，如已興建簡易固定基礎建物，上開設置面積須另行計費收取權利金。簡易固定基礎建物如被舉發、罰款或應辦理事項，得標人應自行負責。

(九)前款所稱之簡易固定基礎建物，係指單層鐵皮屋結構（含貨櫃屋）或溫（網）室栽培生產需要所需之農業設施，地面僅得用PC鋪設，牆壁不得砌磚及使用RC材料，屋頂亦僅得鋪蓋鐵皮不得使用RC等混凝土材料。

(十)本標租案土地如非屬農業用地，如得標人需興建前款之簡易固定基礎建物時，應先經本公司書面同意，否則視同違約，上開設置面積須另行計費收取權利金。

(十一)本標租案土地如非屬農業用地，租賃期間如發生天然災害，得標人不得要求本公司賠償或補償。

(十二)本標租案土地，限供作為慣行農法耕作使用，得標人未先經本公司書面同意，自行申請有機驗證者，視同違約，本公司應依契約書第10條第2款規定終止租約。

四、使用限制：

(一)本公司不核發土地使用權同意書供得標人申請建築使用，惟得標人因生產作業需要，依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」申請農業設施容許使用(以申請作「農作產銷設施」為限)，並報經本公司書面同意者，不在此限（使用分區屬於非農業用地者，不同意辦理農業設施容許使用）。

(二)租賃期間得標人不得請求辦理設定地上權。

(三)租賃期間得標人不得請求辦理變更土地使用分區及使用地編定。

(四)得標人不得申請作前條規定租賃用途以外之其他容許使用(除申請作「農作產銷設施」者外)。

(五)租賃期間本標租案之土地及周邊農路，得標人不得提供予他人通行使用，如提供予他人通行使用，視為違約。

(六)租賃期間得標人不得將農地、農業設施全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

(七)本公司不負責供水；如自行設置蓄水池，應於蓄水池周圍設置圍籬，並豎立警告標示。如欲使用本公司灌溉設備，應依本公司「農場自設水源餘水代灌要點」申請辦理，惟本公司保有同意與否權利，及不保證完全供水。

五、投標人資格：

(一)具有行為能力之中華民國國民或依法設立登記之法人，但不得由2人（含）以上之名義共同投標。

(二)開標前未積欠本公司租金者。

(三)屬行政院令發布「僑外投資負面表列-禁止及限制僑外人投資業別項目」者，不得參與投標，但經中央目的事業主管機關核准者，不在此限。

六、投標時應提出下列之相關文件：

(一)自然人應檢附國民身分證影本（正反面）。

(二)法人應檢附登記證明文件影本（公司營利事業登記證依法不得再作為證明文件）。

(三)投標人聲明書。

七、購買投標須知與標單：

凡有意投標者，應於公告期限辦公時間內，逕向本區處花蓮農場課購買，每份工本費新臺幣300元整，無須登記姓名、地址與電話。函購者，可於上述期限內，附工本費及限時掛號回郵信封，郵寄本區處，即予寄上。

八、踏看現場與調查：

投標人應依照本招標公告之附圖，自行前往現場查看，且應自行查明政府機關有無辦理本標案土地之區域計畫或都市計畫檢討變更之相關作業或預訂期程，並自行評估相關風險，不得嗣後向本公司請求任何賠償或補償。

九、得標人應給付租金、權利金、履約保證金及委託耕地處理費：

(一)土地租金：按得標之總租金計收（外加營業稅）；如另有非純作農作使用者，其設置之面積，應另按當期申報地價10%計收租金（外加營業稅），申報地價調整時，亦隨同調整。

(二)權利金：應於簽訂契約之日，1次付清(限已興建之簡易建築者適用之)，權利金本公司收取後即不退還，續約時，亦同，其計價方式如下：

1.農業設施容許使用面積占該承租土地面積在60%以下者，依實際建築面積㎡x當期公告土地現值1.65%x契約剩餘期間之年數，收取權利金（外加營業稅）。

2.權利金之年數不足1年之部分，以實際日數乘以三六五之一計算。

(三)如得標人依契約書第2條第6款規定，申請農業設施之容許使用者，應於本公司核發土地使用權同意書時，1次付清權利金，權利金本公司收取後，即不退還，其計價方式依前款之規定辦理。

(四)權利金本公司收取後即不退還，契約期間除本契約土地全部或一部被徵收時，得就徵收範圍及無法使用之期間比例核計無息退還外，本公司依契約書第10條之規定終止契約時，亦不予退還。

(五)履約保證金：每1公頃新臺幣1萬元，未滿1公頃應按實際面積比例計收。

(六)委託耕地處理費:新臺幣5,000元整，得標人於契約期間通知本公司新增作物之清除難度，本公司得視清除難度另行增收處理費用，本契約於租期屆滿或終止時，如得標人因故未將本契約土地地上物完成清除回復土地之原狀(長期作物之根系部分如樹頭或竹頭應全部清除乾淨)，交還予本公司時，得標人同意由本公司全權處理回復土地原狀及所需之金額，並應於簽約時出具同意書予本公司。

(七)履約保證金及委託耕地處理費應由得標人以現金、設定質權予本公司之金融機構定期存款單(應由該金融機構出具「放棄行使抵銷權」之聲明)或無記名可轉讓金融機構定期存款單（存款單背面讓與人欄應簽章）繳納。

十、押標金：（詳附標租明細表）

(一)押標金新臺幣24,000元整，上述押標金限以下列票據繳納。（無須載明受款人，如載明受款人時，應以「台灣糖業股份有限公司花東區處」為受款人：

1.經財政部核准辦理支票存款業務之銀行、信用合作社、農會或漁會為發票人及付款人之劃線即期支票、本票或保付支票。

2.中華郵政股份有限公司匯票。

(二)得標人之押標金於得標後依本須知第13條規定辦理；其餘未得標者於開標當日或翌日（辦公時間內）持投標單寄達或送達收執證明，由本區處驗明原投標人之國民身分證及與投標單所蓋相同之印章後，原票據無息退還。如委託他人代領，應出具前揭文件及委託書（所蓋印章應與投標單相同），受託人並應攜帶身分證、印章具據領回。逾期未領回者，由本區處依一般公文處理程序發還。

(三)得標人得以其原繳納之押標金轉為履約保證金。

十一、投標：（投標單限以黑色或藍色之鋼筆、原子筆填寫）

(一)投標人於投標前應慎慮本標租案係訂有租賃期限，依農業發展條例第21條第2項規定，租賃關係於租期屆滿時消滅，如本案因故無法再辦理農地租賃標租時，投標人不能以投資本標租案土壤改良、整地等任何理由要求賠(補)償。

(二)投標人應依本須知第6條規定提出相關文件內容，於投標單載明投標人姓名、住址及身分證統一編號，並加蓋印章。其為法人者，應載明法人名稱、法人登記證明文件所載之代表人或負責人姓名、住址及登記文件字號，並加蓋印章。

(三)投標價應以中文大寫（請配合個案租金之計算方式訂之），並不得低於招標底價。

(四)投標人應將填妥之投標單、押標金之票據，連同本須知第6條規定應提出之相關文件裝入本須知所附投標專用信封內密封(或自備大信封)，於111年5月31日下午17時前，以掛號郵寄寄達或逕送花東區處總務課，逾時寄達或送達者不予受理，原件退還。投寄或送達後不得申請撤回。

十二、開標與決標：

(一)民國111年6月1日上午9時，在本區處喜悅樓1樓開標，歡迎到場觀標（憑寄投標單掛號信執據入場），當天如因天災或其他突發事故停止上班，則順延至恢復上班日之同時間、地點開標。

(二)凡有下列情形之一者，所投投標單無效，原件退還投標人：

1.投標信封內所附押標金不足（當場不得補繳），或未附押標金，或所附票據不合規定，或無投標單，或投標單未填標價者。

2.投標單加註附帶條件，或投標單經塗改未蓋章，或其字跡難以辨認，或低於標租底價，或未以中文大寫填寫者。

3.投標人未依本須知第6條規定提出相關文件內容，於投標單上載明投標人姓名、住址及身分證統一編號，並加蓋印章者。或法人名稱、法人登記證明文件所載之代表人或負責人姓名、住址及登記文件字號，並加蓋印章者。

4.不符合第5條所定之投標人資格，或未檢附投標人資格證明文件，或附有條件之文件者。

5.投標人聲明書之聲明事項未答者或內容有誤者。

6.投標信封封口未密封，或封口破損可疑，足以影響開標決標者。

7.投標信封寄至指定郵政信箱(或地點)以外處所，或持送開標場所者。

8.投標單及投標人聲明書未簽名或蓋章，或簽名與印章非同一人者；簽名或蓋章模糊不清無法辨認者，視同未簽名或蓋章。

9. 未用加蓋本區處發售蓋有印記之標單，或使用投標人自行影印之本區處標單，或塗改標單字句者。
10. 1 人投 2 標以上者，或同一標封內寄 2 標以上者。
11. 押標金票據之受款人非本區處名義而未經所載受款人背書者。
12. 投標人於開標前仍積欠本公司租金者。
13. 其他未規定之事項，經監(辦)標人認為依法不合，或未依投標須知投標者。

(三)開標前本區處有權停止標租，並得隨時修改標租文件之內容再公告。

(四)決標：以合於招標文件規定之投標人，於標單上所載投標價最高，且不低於底價者為得標人。如最高投標價有 2 標以上相同，且均得為決標對象時，當場由主持人抽籤決定得標人。

十三、簽約及繳款：

(一)本標租案如為續標租案，原承租人應享有優先承租權於參與投標及通過審查合格後，得以該決標之同一金額優先承租，原承租人應於本區處通知達到之次日起 10 日內，以書面向本區處表示是否願意以最高標之同樣條件優先承租，及繳納相當於押標金之款項，逾期不表示或另附帶條件或逾期未繳納上述款項者，均視為放棄優先承租。另於原契約屆滿前由原承租人得標或優先承租者，其起租日期為原契約屆滿之次日。

(二)原承租人如表示願意承租時，應於書面表示願行使優先承租之次日起 15 日內，至本區處繳清第 1 年土地租金（外加營業稅）、權利金、履約保證金（所繳押標金得抵繳部分履約保證金）及委託耕地處理費（含同意書），並依本投標須知附件「農業用地租賃契約書」之內容，與本公司完成簽約。逾期或通知不到視為放棄優先承租，所繳押標金不予退還，原承租人不得異議。

(三)原承租人放棄優先承租時，最高標人應於本區處得標通知達到之次日起 15 日內，至本區處繳清第 1 年土地租金（外加營業稅）、權利金、履約保證金（所繳押標金得抵繳部分履約保證金）及委託耕地處理費（含同意書），並依本投標須知附件「農業用地租賃契約書」之內容，與本公司完成簽約。逾期或通知不到視同棄權，所繳押標金不予退還。本區處並得通知次高標人依序按決標價決標，並限期繳清第 1 年土地租金、權利金、履約保證金及委託耕地處理費（含同意書），以及完成簽約等事宜。

(四)得標人如為法人組織時，其法人登記證明文件所載之代表人應作為訂約之連帶保證人，嗣後代表人如有變更，除應通知本公司外，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。

(五)有下列情形之一者，所繳之押標金全部不予退還：
1. 放棄得標者。
2. 逾簽約期間不繳或未繳清第 1 年土地租金、履約保證金及委託耕地處理費者。
3. 投標文件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收經中華郵政股份有限公司退回者。

(六)本案租賃標的物之土地上，有原承租人所有之地上物，本公司將於開標後通知原承租人應依契約規定於契約屆滿或終止之日起 10 日內清除該地

上物。並於清除地上物後，由本公司於開標後1個月內通知最高標人得標，最高標人應於本區處得標通知達到之次日起15日內，至本區處繳清第1年土地租金（外加營業稅）、權利金、履約保證金（所繳押標金得抵繳部分履約保證金）及委託耕地處理費（含同意書），並依本投標須知附件「農業用地租賃契約書」之內容，與本公司完成簽約。逾期或通知不到視同棄權，所繳押標金不予退還。本區處並得通知次高標人依序按決標價決標，並限期繳清第1年土地租金、權利金、履約保證金及委託耕地處理費（含同意書），以及完成簽約等事宜。惟如本公司未能於上述期限內由原承租人清除地上物返還土地時，本招標案於上述期限屆滿時視同廢標，最高標人不得據此向本公司請求任何賠償或補償。

(七)前款最高標人，如能提出足以證明已取得前款地上物之所有權或事實上處分權之證據，以致地上物已無清除之必要者，最高標人得於取得上述證據後，通知本公司，本公司於確認無誤後，得不清除地上物，並即行通知最高標人得標，最高標人於接獲得標之通知後，應即依前款規定辦理。

十四、得標人依本須知第6條規定應提出之相關文件影本，本區處依第13條規定通知限期訂約及繳款時，得標人應提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，本公司得撤銷其得標資格並沒收其所繳之押標金。

十五、現況點交：

(一)本標租案之土地現況如下：案地現有承租戶進行耕作。

(二)本標租案之土地於簽約之日起3日內，按現況辦理點交，點交後如有應行處理事項，均由得標人自理，不得向本公司請求任何補償或賠償，亦不得要求減免處理期間之租金，如需辦理測量鑑界，則費用應由乙方自行負擔，乙方逾期未點交，視同已完成點交作業。

十六、土地檢測：

如本標租案之土地需要檢測，得標人應逕洽請政府核可之環境檢驗測定機構，或台灣糖業公司環保事業營運中心環境檢驗室進行檢測，所需費用應由得標人負擔。

十七、延長租期：(申請展延以2次為限)。

得標人因天然災害、氣候因素，或其他不可抗力因素，導致在植作物無法於租賃期限內完成採收，而需延長租期者，應於契約屆滿前1個月向本公司提出申請（如申請部分面積之展延，則以1次為限，且面積至少須達承租面積四分之一以上；惟面積超過四分之三時，得全部辦理展延。），在不得重新種植前提下，每次延長期間不得超過6個月，延期之租金應按原租金增收20%，再次展延租金須較前次展延租金增加10%(申請展延以2次為限)。

十八、本須知所規定事項如有疑義，應以本區處解釋為準。又刊登報紙或上網之公告，如有錯誤或文字不清，應以本區處公告欄為準。

十九、投標人於辦理領標、投標等過程中，如發現弊端或貪瀆不法情事，請依本公司政風檢舉信箱號碼及檢舉應注意事項：

(一)投標廠商(客戶)於辦理領標、投標、履約或驗收等過程中，如發現弊端或貪瀆不法情事，請依「獎勵保護檢舉貪污瀆職辦法」規定辦理。

(二)檢舉貪污瀆職案件，應以書面或言詞為之。

以書面檢舉者，應記載下列事項，由檢舉人簽名、蓋章或按指紋：

1. 檢舉人姓名、性別、出生年月日、身分證明文件字號、住所、居所或服務機關、學校、團體及被檢舉人之姓名或其他足資辨別之特徵。
2. 貪污瀆職事實。
3. 證據資料。

以言詞檢舉且內容具體者，由受理檢舉機關作成筆錄，交檢舉人閱覽後簽名、蓋章或按指印。其以電話檢舉且內容具體者，受理檢舉機關應通知檢舉人到達指定處所製作筆錄。

(三)利用下列信箱及電話號碼，勇於提出檢舉：

1. 法務部調查局：
   聯絡電話：（02）29177777　檢舉信箱：新店郵政 60000 號信箱
2. 法務部調查局臺南市(各地區)調查站：聯絡電話：（06）2988888
   檢舉信箱：臺南市郵政 60000 號信箱(各地區)
3. 台糖公司政風處：
   檢舉電話：（06）3378682　傳真：（06）3378519
   檢舉信箱：70263 臺南大同路郵局 20-210 號信箱。
4. 法務部廉政署：
   檢舉電話：0800-286-568..檢舉信箱：10099 國史館郵局 153 號信箱。
   傳真檢舉專線：（02）2381-1234
   電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw
5. **花蓮縣調查站：**
   檢舉電話：（038）338888　檢舉信箱：花蓮郵政 60000 號信箱

二十、本須知所附相關書件，如下列所示：

(一)標租農地明細表 1 份。
(二)農地位置圖。
(三)標單 1 份。
(四)投標專用大信封 1 只，內附證件封、押標金封、標單封。
(五)台糖公司農業用地租賃契約書 1 份。
(六)委託耕地處理費同意書 1 份。
(七)投標人聲明書 1 份。
(八)農委會與經濟部協調台糖公司土地出租事宜第 18 次聯繫會報-限制出租種植農作作物明細。(本明細另公告並更新於以下網址，請於搜尋欄輸入「管制作物」：
http://www.taisugar.com.tw/chinese/FormDownload_Index.aspx?n=10086)