（依標租參考範本-112.12 修訂版作增修）

台灣糖業公司中彰區處房地出租投標須知

一、租賃標的物：(詳如附件租賃房地位置圖、租賃房地明細表)

房地坐落：臺中市后里區后樟段 1212、1219、1220、1222、1223、1225、1226 地號內面積 6,127.76 平方公尺之土地，建物面積：2,222 平方公尺(約 672.15 坪)。

房屋門牌號碼：臺中市后里區甲后路 2 段 350 號(共享廣場及 4 棟砂糖倉庫)。

二、租賃用途：

(一)得標人須依本區處審查通過之經營計畫書辦理，並符合政府所規定之相關法令使用，如得標人因業務需要需變更時，須報請本公司書面同意，一切變更費用均應由得標人負擔，本公司僅配合變更申請用印。

(二)不得作政府明定之八大特種行業或大樓管理委員會明文規定禁止之業態使用。

(三)房屋外空地，得標人不得增(搭)建使用及建置太陽光電設施，亦不得於租賃標的物設置儲能設施。

(四)得標人經本公司同意後，得於非文化資產建物依法建置屋頂型太陽光電設施使用，並應依房地租賃契約書附約條款辦理。

(五)房屋現況：(本案無房屋權狀及使用執照)

(六)得標人於租賃期間內不得販賣冰品。

三、租賃期間：

(一)自簽約並辦妥公證之日起至屆滿 5 年之日止，如得標人未有違反契約規定之情形，契約期滿前 3 個月經雙方書面同意得按原租約條件辦理續約 1 次(累計租期最長不得逾 10 年)，續約時得標人應依本契約第 5 條之規定重新繳納租金，且須另辦理公證。

(二)契約除雙方另以書面同意續約外，於租期屆滿時當然消滅，本公司不另通知，得標人不得主張民法第 451 條規定之適用。

四、投標資格：

(一)自然人、依商業登記法設立之獨資或合夥商號或依法設立登記

之法人均可參加投標；除法令限制外，得由 2 人以上共同投標。

(二)如投標人曾於契約期間發生違反契約規定經本公司終止契約者，自終止之日起 5 年內(原使用契約期限)，不得參加本公司標租案或作為決標對象，並依本須知第 11 條第 5 款第 4 目規定辦理。

(三)如於決標或簽約後發現得標人於決標前有前款情形者，應撤銷決標、終止契約或解除契約，並得追償損失。

五、投標資格證明文件及經營計畫書：

(一)自然人應檢附國民身分證影本（正反面）。

(二)獨資或合夥商號或法人應檢附商業登記證明文件或法人登記證證明文件影本（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。

（以上文件填妥備齊後裝入證件封袋內妥為密封。）

(四)經營計畫書：

1. 投標人須提出本租賃標的物之經營計畫書 1 式 8 份，每份均須加蓋公司及負責人印章。

2. 計畫書至少包含下列內容(詳見評審作業須知)：

(1)經營類型(敘明營運內容及特色等)。

(2)投標廠商履歷與經營績效：廠商簡介及營運概況、經營績效及聲譽等。

(3)經營計畫：「與月眉糖廠糖業文化之結合」、「環境維護管理與回饋」、「財務可行性分析」，及「空間使用規劃及裝修計畫」等。

3. 計畫書格式：

(1)以橫式編排，字體以 14 號標楷體固定行高 20pt 為原則，書寫格式則以一般中文報告書寫格式為準。

(2)紙張大小採 A4 規格紙張，圖樣得採 A3 規格紙張（請摺頁為 A4 規格）。

(3)以連續編列頁碼方式，得採雙面印刷（2 頁計算），總頁數不超過 20 頁（不含封面、目錄及附件），不可分冊。外

加封面，並以 A4 直式左側裝訂，各頁均應標示章數及頁碼。

六、凡有意投標者，應於公告期限辦公時間內，逕向本區處綜合經營課繳納工本費後領取投標須知與標單，每份工本費新臺幣 200 元，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。

七、踏看現場：

投標人應於投標文件截止收件前，自行前往現場查看，如有疑問，請求釋疑之期限：自公告日或邀標日起等標期之四分之一，其尾數不足 1 日者，以 1 日計。須於前開期限前之上班時間洽本區處綜合經營課釋疑，開標時投標人不得臨時提出問題，決標後亦不得異議。

八、得標人應給付之月租金及履約保證金：

（一）租金：得標人應依下列固定租金及浮動租金加總計算年租金後換算為每月租金，並外加營業稅計繳予本公司。

1. 固定租金：每年新臺幣＿＿＿＿＿＿元整（即決標金額）。本契約期間每屆滿 1 年或續約時，應加計依政府公布之消費者物價指數（房租類）年增率(小於 1 則不予調整)換算之金額計收。
2. 浮動租金：每年按本契約土地當期申報地價總額 5.5%（按實際課徵地價稅率）計算後之金額計收，如申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。如得標人已繳浮動租金因計算後有短少或溢繳之情形，由本公司通知得標人於繳納次期租金時補繳或扣抵。

（二）履約保證金：新臺幣 **60 萬**元。履約保證金得以現金或以設定質權予本公司之金融機構定期存款單（應由該機構出具「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）支付，俟契約期滿或終止，依契約規定無息退還或扣抵未繳之租金等。

九、押標金：

（一）押標金：新臺幣 **23 萬 4,000 元**整。（＊依固定租金底價加計浮動租金之總額x10%計算，未滿仟元免計）

（二）投標人限以銀行、信用合作社或農、漁會信用部為發票人所開立之即期支票、本票、劃線保付支票或中華郵政股份有限公司匯票繳納押標金，上述票據無需載明受款人，如載明受款人時，應以「台灣糖業股份有限公司中彰區處」為受款人，如受款人非本區處，應經所載受款人背書。

（三）得標人之押標金於得標後扣抵部分租金；未得標者之押標金應於開標當日或翌日（辦公時間內）由未得標者持憑寄送標單收執，由本區處驗明原投標人之商號或法人登記證明文件或國民身分證及與投標單所蓋相同之印章，原票據（不予背書，如受款人為本區處，原投標人需自行洽請原開票金融機構辦理）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。

（四）押標金之票據應裝入押標金封袋妥為密封。

十、投標單填寫與投標：

（一）投標人應依本須知第 5 條所提出之資格文件內容，在投標單及投標人聲明書載明投標人姓名、住址、身分證統一編號，並加蓋印章；其為法人或商號者，應載明法人或商號名稱、住址、登記文件字號（或統一編號）及法人或商號登記證明文件所載之代表人或負責人姓名，並加蓋印章。

（二）價格標投標單：

價格標投標單應依本須知所附發之格式填寫，投標單所填金額須以鋼筆、毛筆或原子筆，以中文大寫填寫總額（投標價不得低於底價）並蓋印，且投標單應裝入標單封袋妥為密封。

（三）證件封、押標金封及標單封及經營計畫書 1 式 8 份應裝入投標專用大標封袋妥為密封，所有內外封套外部皆須書明標案名稱、廠商名稱、地址及連絡電話。

（四）投標專用信封一大只，內附證件封、押標金封及標單封。

（五）投標文件之提出：

投標文件應以郵遞或專人於民國 113 年 6 月 3 日下午 5 時前寄(送)達：彰化縣溪湖鎮大竹里彰水路二段 762 號，逾時寄(送)達者不予受理，原件退還。投寄或送達後不得申請撤回。

十一、開標與決標：

（一）本案房地招租採評分及格最高標(且投標價不低於底價)方式決標，以一次投標分段開標方式辦理，第一階段為資格審查；第二階段為經營計畫評審；第三階段為價格標。投標廠商經資格審查合格，始可參加第二階段經營計畫評審作業；投標廠商經評審為合格廠商，始得參加第三階段價格標開標。

（二）第一階段資格審查：民國 113 年 6 月 4 日上午 10 時整在本區處（彰化縣溪湖鎮大竹里彰水路二段 762 號）台糖教育館，歡迎到場觀標（須憑寄投標單掛號信執據或送達之憑據入場），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。資格審查係審查投標人是否依本投標須知規定提出相關文件，並符合本投標須知所規定之投標資格，如僅 1 人投標時，本區處亦得進行資格審查，審查結果僅 1 人投標合格者，仍得進入第二階段經營計畫評審作業。

（三）第二階段經營計畫書評審會議:時間及地點由本區處另行通知，就資格審查合格廠商所提送之經營計畫書及廠商現場簡報答詢情形，進行綜合評審，評審作業程序及評分標準詳附件「經營計畫評審作業須知」，經評審為合格廠商者，始得參加第三階段價格標之開標。

（四）第三階段價格標：開標時間原則訂於第二階段評審會議同日下午 2 時，地點由本區處另行通知，價格標係以第二階段評審合格之廠商，於標單所載願付本區處每年固定租金金額（外加營業稅），不低於底價，且投標價最高者為得標人。如最高投標價有 2 標以上金額相同，且均得為決標對象時，當場由主持人抽籤決定得標人。

（五）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，或投標單未填寫標價者。
2. 投標單加註附帶條件，或投標價經塗改未蓋章，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 5 條規定提出之資格文件內容，於投標

單載明投標人姓名、住址及身分證統一編號，並加蓋印章者。或法人（商號）名稱、法人（商號）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 4 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. 未使用規定投標信封，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. 投標信封寄至指定地點以外處所，或逾時寄(送)達，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. 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。

（六）本標案之投標底價（固定租金）為新臺幣 **180 萬 7,821** 元整(外加營業稅)。

（七）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。

十二、簽約及繳款：

（一）得標人應於本區處得標通知送達之次日起 20 日內，至本區處繳清第一個月租金及履約保證金（所繳押標金保留抵繳部分租金），並依本須知附件「台灣糖業股份有限公司房地租賃契約書」之內容，與本公司完成簽約並辦妥公證事宜。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得標人依序案決標價決標，並限期繳清第一個月租金及履約保證

金，以及完成簽約並辦妥公證等事宜。

（二）有下列情形之一者，所繳之全部押標金不予退還：

1. 放棄得標者。
2. 逾期不繳或未繳清第一個月租金及履約保證金者。
3. 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簽約通知，或投標人藉故拒收經中華郵政股份有限公司退回者。

（三）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。得標人為獨資或合夥商號時，應以第三人擔任契約之連帶保證人。

十三、得標人依本須知第 5 條規定提出之資格文件影本，本區處依第 12 條規定通知得標人限期訂約及繳款時，得標人應提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符撤銷決標，並沒收押標金。

十四、得標人之權利義務：

本標租案房屋依現況點交，如有修繕改良之必要及依相關法令規定需申辦合法使用時，應先經本公司及主管機關書面同意後自行辦理並負擔所有費用，詳附件之「台灣糖業股份有限公司房地租賃契約書」。投標人可於開標日前逕赴現場勘查，並按本須知參與投標。

十五、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。

十六、本投標須知附件

（一）台灣糖業股份有限公司房地租賃契約書

（二）位置圖

（三）標單

（四）投標人聲明書

（五）經營計畫評審作業須知

（六）公職人員及關係人身分關係揭露表（本表得填妥後併同投標人聲明書裝入投標證件封袋內連同遞送；投標人非屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條及第 3 條所稱公職人員或其關係人者，

本揭露表免填附。）

十七、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. 法務部調查局彰化縣調查站：
   聯絡電話：(04)7248888；檢舉信箱：彰化郵政 60000 號信箱。
3. 台糖公司政風處：
   檢舉電話：（06）3378682　傳真：（06）3378519
   檢舉信箱：701036 臺南市東區生產路 68 號。
4. 法務部廉政署：
   檢舉電話：0800-286-586　檢舉信箱：10099 國史館郵局第 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