台糖公司雲嘉區處提供土地設定地上權(無須用地變更)投標須知

一、 投標說明：公告雲林縣虎尾鎮同心段 170 地號等 10 筆面積 12,331.18 ㎡土地辦理招標設定地上權及一併出租案。

(一)設定地上權：雲林縣虎尾鎮同心段 170 地號等 2 筆面積 9,100.00 平方公尺第二種糖業風貌專用區土地，以公開招標方式設定地上權予得標人，並由得標人依相關法令規定自行出資規劃使用。

(二)一併出租：雲林縣虎尾鎮同心段 170-3 地號等 8 筆面積 3,231.18 平方公尺第二種糖業風貌專用區及溝渠用地，使用約定：

1. 虎尾鎮同心段 170-3、170-4、170-5 、171-3、171-4 、171-8、171-9 地號 7 筆面積計 717.54 ㎡土地限作通行使用。
2. 虎尾鎮同心段 171-10 地號面積 2,513.64 ㎡土地限作空地使用。

二、 土地標示、面積、使用分區：詳如所附明細表及位置圖。

三、 地上權存續期間：自簽訂地上權契約並辦妥公證之日起至屆滿 20 年止，期滿如得標人無違約情事，經本公司書面同意，由得標人重新繳納權利金後續約，但設定地上權期間累計不得超過 70 年，70 年期滿不得延長。

四、 設定地上權用途：

(一)依都市計畫土地使用分區管制及相關法令規定使用土地。

(二)不得作為興建集合住宅、加油站、宗祠及宗教建築、殯葬設施、廢棄物清理及污水處理設施、其他鄰避型設施，以及非屬低污染事業製程(詳如附表 1)之使用。亦不得使用本契約土地，從事環境部依土壤及地下水污染整治法第 8 條及第 9 條所公告事業(詳如附表 2)之製程使用。

五、 投標人資格：具有行為能力之中華民國國民或依法設立登記之法人，但不得由二人(含)以上共同投標。

六、 投標時應提出之相關文件：

(一)自然人應檢附國民身分證影本。

(二)法人應檢附法人登記證明文件影本(營利事業登記證依法不得再作為證明文件)，得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。

(三)投標人聲明書。

七、 領取投標須知與標單：凡有意投標者，應於公告期限辦公時間內，逕向逕向本區處虎尾資產課(資產股)或本公司台南區處(原善化糖廠)、中彰區處(原溪湖糖廠)購用，每份工本費新臺幣 500 元整。函購者，請書明「雲林縣虎尾鎮同心段 170 地號等 10 筆面積 12,331.18 ㎡土地辦理招標設定地上權及一併出租案」，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(住址：雲林縣虎尾鎮中山路 2 號)即予寄上；本件不適用政府採購電子領投標作業規定。

八、 投標人應依照公告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，不得向本公司請求任何賠償或補償。本標案土地未受有污染，投標人得至本標案土地勘查，如有疑慮可逕洽本區處

反映。

九、得標人應給付權利金、租金、履約保證金、地上物補償費：

(一)權利金：權利金底價新臺幣 2,566 萬 2,000 元(詳附明細表)，經公開競標後以實際得標金額計收，並外加法定營業稅。除契約規定情形外，得標人不得以任何理由要求返還。

(二)租金：每年應依下列規定加總計算租金，並外加法定營業稅，按年計繳：

1、固定租金：設定地上權土地(170 地號等 2 筆)每年新臺幣 108 萬 1,080 元(未稅)(按簽約當期申報地價總額 4.5%計算，申報地價調整時不隨調整)，一併出租土地(170-3 地號等 8 筆) 每年新臺幣 38 萬 3,862 元(未稅) (按簽約當期申報地價總額 4.5%計算，申報地價調整時不隨調整)，本契約期間每屆滿 5 年，應依行政院主計總處公布之當年當月消費者物價房租類指數除以前 5 年當月指數所得之年增率調整之；所得之年增率小於 1 則不予調整)。

2、浮動租金：設定地上權及一併出租土地，每年按本契約土地當期申報地價總額 5.5%計收，申報地價調整時隨同調整，114 年浮動租金計 179 萬 487 元(未稅)。

(三)履約保證金:設定地上權土地(170 地號等 2 筆)以實際得標權利金 10%計算之金額計收(未滿仟元免計)，一併出租土地(170-3 地號等 8 筆)，新臺幣 89 萬 5,000 元(按年租金計收，未滿仟元免計)得以**現金、金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票繳納，或以設定質權予本公司之政府公債、金融機構定期存單(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)或金融機構書面連帶保證書(應由該金融機構開具以本公司為受益對象，並書明保證性質，以及保證內容須經本公司同意，且辦妥對保手續)繳納**，俟契約期滿、終止或得標人拋棄地上權，依契約規定無息退還或扣抵未繳之地租或代為清理拆除等費用。

(四)地上物補償費：建築改良物 32 萬 7,519 元、農作改良物 5 萬 6,100 元，合計 38 萬 3,619 元。

十、押標金：

(一)押標金：新臺幣 500 萬元整(以權利金底價 20%計算之金額計收，未滿仟元免計，但逾 500 萬元者以 500 萬元計)。

(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，上述票據毋需載明受款人，如載明受款人時，應以本區處「台灣糖業股份有限公司雲嘉區處」為受款人，若受款人非本區處，應經所載受款人背書。

(三)得標人之押標金於得標後依本須知第 13 條規定辦理;其餘由未得標者於開標當日或次日(辦公時間內)持憑寄標單掛號收執，由本區處驗明原投標人之國民身分證或公司登記證明書或法人登記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。

十一、 投標單填寫與投標：

(一)投標人應依本須知第 6 條規定提出之相關文件內容，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；其為法人者，應載明法人名稱、法人登記證明文件所載之代表人姓名、住址、登記文件字號，並加蓋印章。

(二)投標金額應以中文大寫書寫，例如：新臺幣壹拾壹萬貳仟參佰肆拾伍元，並不得低於招標底價。

(三)投標人應將填妥之投標單、押標金之票據，連同本須知第 6 條規定提出之相關文件裝入本須知所附標單用信封內密封，以掛號函件於 114 年 9 月 30 日上午 9 時前寄達虎尾郵局第 1 號信箱，逾時寄達者不予受理，原件退還。投寄後不得申請撤回。

十二、 開標與決標：

(一)民國 114 年 9 月 30 日上午 10 時在本區處文物館開標室開標，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，所投標單無效，原件退還投標人：

1、投標單未填標價或押標金不足或未附押標金或所附票據不合規定或無標單者。

2、投標單加註附帶條件或投標價及投標人聲明書經塗改未蓋章或其字跡欠明污染難以辨認或低於招標底價或未以中文大寫填寫者。

3、投標人未依本須知第 6 條規定提出之相關文件內容，於投標單及投標人聲明書上載明投標人姓名、身分證統一編號或法人名稱、法人登記證明文件所載之代表人姓名、登記文件字號，並加蓋印章者。

4、未符合第 5 條投標人資格或未檢附資格證明文件者。

5、投標人聲明書之聲明事項未答者或內容有誤者。

6、未用規定投標信封、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以外處所或逕送本區處或持送開標場所者。

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，或一人投 2 標以上者，或同一標封內寄 2 標以上者。

9、未用加蓋本區處發售蓋有印記之標單或使用自行影印本區處發售之標單或塗改標單字句者。

10、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。

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。

(三)開標前本區處有權變更公告內容或停止招標，並得隨時修改內容再公告，投標人不得異議。

(四)決標：以合於招標文件規定之投標人於標單上所載投標金額最高標價且不低於底價者為得標人。如最高標價有 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、 訂約及繳款：

(一)得標人應依下列方式之一辦理：

1. 應於本區處得標通知送達日之次日起 20 日內，至本區處繳清第 1 年租金、履約保證金及應繳之權利金，並依附件「設定地上權契約書(權利金 1 次付清)」之內容與本公司完成簽約並辦妥公證。
2. 得標人以標得之地上權辦理金融機構抵押貸款繳納權利金者：
   (1)應於本區處得標通知送達日之次日起 5 日內，敘明洽貸金融機構及金額向本區處提出申請，並於得標通知送達日之次日起 20 日內先行繳納得標權利金 30%之金額(下稱自備款)予本公司後，及依附件「設定地上權契約書(權利金抵押貸款)」之內容與本公司完成簽約並辦妥公證。
   (2)其餘權利金得標人應依附件「台糖公司土地地上權人申請以地上權設定抵押權注意要點」規定，洽請金融機構依附件「地上權抵押貸款同意撥款授權書暨金融機構貸款承諾書」辦理，並於簽訂設定地上權契約之次日起 35 日內，將金融機構已用印辦理地上權抵押設定登記文件及「地上權抵押貸款同意撥款授權書暨金融機構貸款承諾書」，連同申請地上權設定登記等相關文件，送交本區處報請本公司核發抵押權同意書及地上權設定登記用印後，辦理地上權設定登記予得標人，及抵押權設定登記予金融機構等事宜，所需一切費用(含地政士執行業務費)均由得標人負擔。
   (3)金融機構應於接獲抵押權他項權利證明書等文件之次日起 3 日內，將貸款金額直接撥付予台灣糖業股份有限公司雲嘉區處設於臺灣土地銀行虎尾分行、帳號：056051072460、帳戶：台灣糖業股份有限公司雲嘉區處。
   (4)得標人不論是否取得金融機構核准貸款，均應於簽訂本契約及辦妥公證之次日起 50 日內繳清權利金。

(二)得標人通知不到或未依前款規定完成繳款簽約及公證者，視同放棄得標權，所繳押標金沒收不予退還。但得標人以標得地上權辦理金融機構抵押貸款繳納權利金，並已依前款規定完成繳款簽約及公證者，未於期限內繳清權利金，本公司得解除契約及沒收得標人所繳交之履約保證金，至於所繳之租金及自備款則由本公司無息退還。本區處並得通知次高標人依序按決標價決標，並依本條之規定辦理。

(三)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、逾期不繳或未繳清權利金及第 1 年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投標人藉故拒收經中華郵政股份有限公司退回者。

(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，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。

十四、得標人依本須知第 6 條第 1、2 款規定提出之文件影本，本區處依第 13 條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。

十五、本招標案之土地按現況點交，如有被侵或地上物拆遷補償等事宜均由得標人自理；本公司僅負責提供附表所列額度之資源(水、電、瓦斯及電信等)，其餘由得標人自行向公用事業機構取得，本公司不負提供之責，且得標人應負責維護使用安全，如致生本公司或他人損害應負賠償責任，一切與本公司無涉。

得標人如有使用前項附表所提供之資源，應檢附切結書。

十六、本招標案之土地面積，以地政機關之土地登記簿所記載者為準，但得標人於簽約後 6 個月內如發現面積不符，得自行負擔費用申請地政機關辦理複丈，並就更正後增減之面積按得標金額依比例多退少補，逾期不予受理。

十七、本招標土地於完成招標簽約並辦妥公證後，於台糖公司實施租金調整方案期間，如經得標人申請獲相關政府機關准予依該縣市自治條例或相關法令規定減免地價稅者，就所減免之地價稅額回饋給得標人之原則辦理，日後台糖公司停止實施租金調整方案時則一併停止取消回饋。

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，請依據「獎勵保護檢舉貪污瀆職辦法」規定，以書面記載１檢舉人姓名、性別、出生年月日、國民身分證統一編號或護照號碼、住所、居所或服務機關、學校、團體，及被檢舉人姓名或其他足資辨別之特徵。２貪污瀆職事實。３證據資料。利用下列信箱及電話號碼，勇於提出檢舉，但情形急迫或有其他原因時，得以言詞為之。信箱：701036 臺南市東區生產路 68 號，本公司政風檢舉專用電話：(06)3378682、傳真機：(06)3378519。

二十、本須知所附相關書件，如下列所示：

(一)招標土地明細表 1 份。
(二)基地位置圖 1 份。
(三)投標單 1 份。
(四)投標專用信封 1 只。
(五)設定地上權(權利金 1 次付清及權利金抵押貸款)契約書 2 份。
(六)併同租用契約書 1 份。
(七)「台糖公司土地地上權人申請以地上權設定抵押權注意要點」
(八)鄰避型設施種類。
(九)本公司標租或設定地上權可提供資源清單及切結書各 1 份。
(十)投標人聲明書 1 份。
(十一) 地上權抵押貸款同意撥款授權書暨金融機構貸款承諾書 1 份。
(十二) 公職人員及關係人身分關係揭露表。

二十一、其他注意事項：

(一)每年租金係指浮動租金及固定租金二部分之合計外加法定營業稅。
(二)得標人規劃設計地上建物時，美化建築物立面，避免將空調設備等不美觀設施朝向虎尾廠區，影響糖廠文化景觀。
(三)本契約土地未面臨道路，需經由農業部農田水利署轄管同段 196、

172-1 地號及台灣電力股份有限公司所有同段 197-1、200 地號土地，始得連接西北側 15 米道路（新生路），有關指定建築線及通行等事宜，地上權人應自行取得相關機關同意並評估相關風險及負擔所需費用，且不得向台糖公司請求任何賠償或補償(地上權契約適用)。

(四)本契約土地鄰近雲林縣縣定古蹟虎尾糖廠酒精槽，地上權人應自行評估開發風險，基地營建或開發行為應符合主管機關之相關規範或限制，並不得向台糖公司請求任何賠償或補償(地上權契約適用)。

(五)本契約其中虎尾鎮同心段 170-3、170-4、170-5、171-3、171-4、171-8、171-9 地號 7 筆土地，承租人應保持道路之暢通，不得圈圍或設置阻礙設施，妨礙第三人通行使用，且日後不得向台糖公司要求扣減契約面積、減少租金及任何賠償或補償(併租契約適用)。

(六)本契約其中虎尾鎮同心段 171-10 地號土地，俟經濟部水利署「虎尾潮韌性城鎮水岸縫合案」完成後，規劃由雲林縣政府向台糖公司申請代管綠美化時，承租人應自台糖公司通知之日起 1 個月內無條件清除地上物返還土地予台糖公司，並以完成點還土地之日為契約終止日及結算當年度租金(併租契約適用)。

(七)本招標設定地上權及一併出租土地所涉及已屆滿及存續中之租約處理方式：

1. 已屆滿租約：虎尾鎮同心段 170、170-4 地號 2 筆土地租賃期間自 109 年 9 月 10 日起至 114 年 9 月 9 日止，得標人須等待承租人於土地回復原狀交予本公司，俟本公司程序完備後，另擇期點交予得標人。
2. 存續中租約：虎尾鎮同心段 170-3、170-5、171-3、171-4、171-8、171-9 地號 6 筆土地，租賃期間自 112 年 6 月 21 日起至 117 年 6 月 20 日止，得標人須等待本公司依承租人 113 年 1 月 11 日切結書事項處理完竣後，另擇期點交予得標人。
3. 投標人應自行評估上述處理方式於對得標後之開發影響等風險。