台糖公司高雄區處提供土地設定地上權投標須知(須用地變更)

一、投標說明：為有效利用土地資源，茲以公開招標設定地上權方式提供本區處經管高雄市旗山區旗尾段二小段 2052-6 地號等 3 筆面積計 12,063 ㎡土地及一併出租同段 2052-13 地號分攤租用面積 370.91 ㎡，並由得標人依法令規劃使用及繳納租金以及權利金予本區處。

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 10 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) 依區域計畫土地使用分區管制及相關法令規定申請用地變更後使用土地。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 條所公告事業之製程使用。

(二) **土地變更:得標人應與本公司簽訂用地變更協議書，並自簽訂協議書之日起 2 年內完成用地變更。用地變更期間賦予最長 12 個月免計租期，超過時仍需逐年按本公司農地租賃標準(8 萬元/公頃)計收地租。辦理土地變更所必需開闢之公共設施及應繳付之回饋金、代金、開發影響費、改良費、維護費等相關費用均由得標人負擔。不論能否完成用地變更作業，均不得請求本公司給予賠償或補償。**

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，逕向本區處**旗山資產課、高雄資產課或橋頭資產課**繳納工本費後領取投標須知與標單，每份工本費新臺幣 500 元整，無須登記姓名、地址與電話。函購者可在上述期限內附工本費及限時掛號回郵寄本區處即予寄上。

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、得標人應按權利金底價20%計算之金額，支付簽約保證金，俟完成土地變更後，應給付權利金、租金及履約保證金：

（一）權利金：**權利金底價566萬9,610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：按簽約當期申報地價總額 4.5%計收(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(或本契約期滿【5年】續約時，應按本契約存續期間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原訂約當年當月指數所得之年增率調整之)(例如：固定租金×【107 年○月指數/102 年○月指數】；所得之年增率小於 1 則不予調整)。

2. 浮動租金：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。

（三）履約保證金：以實際得標權利金10%計算之金額計收(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。

十、 特約條款:

（一）**<u>本契約土地現有排水溝渠，得標人應維持其使用功能及暢通，不得向本公司請求任何賠償、補償，或要求縮減契約範圍及減少租金、權利金之給付。</u>**

（二）**地上物由得標人依本公司規定辦理補償。**

十一、 一併出租:高雄市旗山區旗尾段二小段 2052-13 地號面積 3,375 ㎡特定專用區特定目的事業用地，由得標人按設定地上權土地占廠區同段 2052 地號等 11 筆土地面積(109,782 ㎡)之比例(10.99%)計算，分攤租用面積 370.91 ㎡。

(一) 用途:限作道路通行及指定建築線使用。

(二) 租期:10 年，期滿應併同段 2052-6 地號等 3 筆設定地上權土地辦理續約，契約期間如前揭設定地上權契約終止時，本契約亦隨同終止。

(三) 年租金依下列規定加總計收，並外加法定營業稅:

1、 固定租金:按簽約當期申報地價總額 4.5%計收，如依 115 年申報地價計算為 1 萬 4,074 元。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(小於 1 不予調整)。

2、 浮動租金:每年按當期申報地價總額 5.5%計收，申報地價調整時隨同調整。如依 115 年申報地價計算為 1 萬 7,201 元。

(四) 履約保證金:按年租金計收(未滿仟元免計)。

(五) **特約條款:本契約土地上之電桿、路燈及樹木如有妨礙通行，得標人應自行洽相關機關辦理遷移或拆除，並負擔所有費用，不得向本公司請求任何賠償、補償，或要求縮減契約範圍及減少租金、權利金之給付。**

十二、 押標金：

(一) 新臺幣 **113 萬 3,000 元**整。

(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高雄區處」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。

十三、 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 **115 年 8 月 13 日上午 9 時前寄達旗山旗尾郵局第 5 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。

十四、 開標與決標：

(一) 民國 **115 年 8 月 13 日上午 10 時在本區處第一會議室開標**，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。

十五、 訂約及繳款：

(一) 得標人應於本區處得標通知送達日之次日起 20 日內，以書面告知本區處申請土地變更後之用途，並至本區處簽訂設定地上權協議書，及繳納簽約保證金(**所繳押標金保留抵繳部分簽約保證金**)，逾期或通知不到視同放棄得標權，所繳押標金沒收不予退還。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。

(二)得標人完成土地變更後，應依下列方式之一辦理：

1、權利金 1 次繳清者：於完成土地變更登記之次日起 30 日內，繳清租金、履約保證金及應繳之權利金，並依附件「設定地上權(權利金 1 次付清)契約書」之內容與本公司完成簽約並辦妥公證。

2、權利金以地上權辦理金融機構抵押貸款繳納者：

(1)應於完成土地變更登記之次日起 5 日內，敘明洽貸金融機構與金額向本區處提出申請，並先行繳納得標權利金 30%之金額(下稱自備款)及繳清租金、履約保證金，及依附件「設定地上權(權利金抵押貸款)契約書」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，辦理抵押權設定登記予金融機構，及地上權設定登記予得標人等事宜，所需一切費用(含地政士執行業務費)均由得標人負擔。

(3)金融機構於收悉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**高雄區處設於土地銀行岡山分行，帳號 034-051-050721 之帳戶**。

(4)得標人不論是否取得金融機構核准貸款，均應於簽訂地上權契約及辦

妥公證之次日起50日內繳清權利金。逾期未繳清者，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。

(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、逾期不繳或未繳清簽約保證金者。

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。**上開連帶保證方式得以簽約當期申報地價總額30%之金額計繳連帶保證金代替，並得以現金、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書面同意，且辦妥對保手續)繳納。**

十六、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。

十七、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。

十八、依據行政院環境保護署（已改制為環境部）107年4月13日環署綜字第1070026438號公告「工廠之設立或園區之興建或擴建，位於台灣糖業股份有限公司土地，對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估」，請得標人注意辦理。

十九、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。

二十、得標人於本招標土地實施開發行為，應自行評估風險及取得當地政府機關、民眾同意，如發生民輿陳抗事件，應自行負責溝通、協調、補償並依法處理，概與本公司無涉，不得向本公司請求任何賠償、補償。

二十一、　本招標土地於招標完成用地變更簽約並辦妥公證後，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。

二十二、　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。

二十三、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。

二十四、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）設定地上權協議書1份。

（六）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。

（七）土地租賃契約書(設定地上權併同租用適用)契約書1份。

（八）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。

（九）鄰避型設施種類。

（十）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。

（十一）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。