

教育部辦理國有學產不動產標租投標須知

一、教育部(以下簡稱本部)辦理「台北市信義區捷運永春站聯合開發大樓(EAT)國有學產房地公開標租」案，參加投標人應受本須知之約束。投標人於投標前應自行至現場了解現況並詳閱本投標須知、契約書草案及相關附件，投標文件寄送至本部後即表示遵守本投標須知所規定之事項。

二、租賃標的

(一)本案標租共 6 標號，詳如下表 1 及圖 1。

表 1 本案各標號租賃標的使用範圍表 (單位:平方公尺)

標號	土地登記面積/持分面積	土地持分面積	建號	門牌(忠孝東路五段)	①主建物+附屬建物面積	②公設面積	③車位面積	①+②+③合計面積	分配使用停車位編號
壹	台北市信義區永吉段四小段 91、93、93-1 地號 /366.37	約 38.56	2324	451 號	約 140.06	約 53.29	73.67	約 267.02	37.38
貳		29.33	2325	423 巷 4 弄 16 號	117.38	37.45	76.12	230.95	40.41
參		38.80	2326	423 巷 4 弄 18 號	140.62	44.94	76.12	261.68	43.44
肆		13.08	2327	423 巷 4 弄 20 號	50.80	16.21	76.12	143.13	47.48
伍		37.00	2328	423 巷 4 弄 22 號	147.97	47.27	73.67	268.91	53.54
陸		30.68	2329	423 巷 4 弄 24 號	111.74	35.61	73.67	221.02	55.58
備註	<ul style="list-style-type: none"> 信義區永吉段四小段 91、93 地號使用分區為第三種商業區(原屬住三-1)；93-1 地號使用分區為交通用地；建物用途為一般零售業乙組(不含餐館)，詳如使用執照規定。得標人對於租賃物之利用必須符合土地相關法規、建築法等相關法令規定，且不得經營特種咖啡茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情視聽歌唱業及色情行業等特定目的事業使用用途。 土地持分面積含已標脫建物部份之持分面積。公設建號 2333；上表公設面積皆未含平面車位面積。 各出租標的分配使用停車位，得標人須依本表車位編號為準。分配使用之車位全部為平面車位，車位大小詳建物謄本。 上表 2324 建號分為 4 個單位(前次已標脫 3 處)，現況未隔間以樑柱中心線為準，本部以現況點交，得標人應自行進行室內隔間、分戶等相關事宜，其相關費用均由得標人負擔。 								

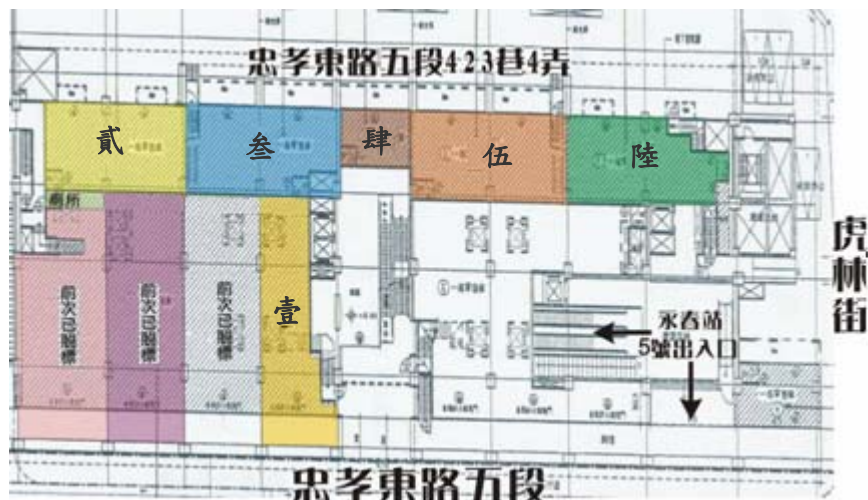


圖 1 本案各標號租賃標的位置示意圖

- (二)前項各標號面積、都市計畫使用分區及備註僅供參考，詳實資料以訂立本案租賃契約當時，地政事務所核發土地登記謄本、地籍圖謄本、建物登記謄本、該縣市政府核發土地使用分區證明與建物使用執照及規定為準。
- (三)若有施測面積不足登記面積者，承租人不得請求交付不足之面積或請求減少價金。
- (四)租賃契約書簽訂後，本部應依現狀將標的物點交予得標人，點交後租賃物若有第三人占用或侵害權益之情形者，應由得標人自行排除。

三、租賃期間：

- (一)標號壹之租賃期間為3年(自租期始日起1個月為裝修免租期)，標號貳、參、肆、伍、陸之租賃期間為6年(自租期始日起6個月為裝修免租期)。
- (二)租賃期滿，本部若重新辦理公開標租，如得標人非原承租人，本部應通知原承租人於接獲通知之日起10日內，以書面表示是否願以決標之同一條件優先承租，並應同時繳納該標案等額之押標金，並於接獲通知之日起30日內繳清全額履約保證金及完成簽約事宜。原承租人如未依通知於期限內完成上述程序，視為放棄其優先承租權，本部即通知該標案得標人於30日內繳納履約保證金及完成簽約事宜。

四、投標月租金底價

- (一)各標號投標月租金底價，詳如下表。

標號	建號	租期	免租期	月租金底價	押標金 (3個月月租金底價)	備註
壹	2324	3年	1個月	壹拾柒萬叁仟元	伍拾壹萬玖仟元	<ul style="list-style-type: none"> • 裝修免租期自租期始日起算。 • 本租賃標的之租金採預付方式，3個月為一期，應以每期第1個月1日為租金繳納截止日。 • 投標人應依照本須知第10點規定繳納押標金。
貳	2325	6年	6個月	伍萬捌仟元	壹拾柒萬肆仟元	
參	2326	6年	6個月	陸萬玖仟元	貳拾萬柒仟元	
肆	2327	6年	6個月	貳萬陸仟元	柒萬捌仟元	
伍	2328	6年	6個月	捌萬肆仟元	貳拾伍萬貳仟元	
陸	2329	6年	6個月	陸萬伍仟元	壹拾玖萬伍仟元	

- (二)投標月租金應以中文大寫書寫(最小單位為千元，千元以下捨去)，且不得低於投標月租金底價。

五、公開說明會之時間、地點

- (一)公開說明會日期：民國99年8月11日(星期三)下午2時30分。
- (二)公開說明會地點：台北市忠孝東路五段451-461號2樓(永春捷運站5號出口-E. A. T國際會館交誼廳)。

六、開標之時間、地點

- (一)開標日期：民國 99 年 8 月 26 日 (星期四)上午 10 時
- (二)開標地點：本部中部辦公室第 3 會議室(台中縣霧峰鄉中正路 738 之 4 號)
- (三)開標時投標人是否出席參加，自行決定，如授權代理人出席者，應附授權書，代理人並應攜帶國民身分證及與授權書所蓋相同之印章。未出席者對於本部開標現場說明事項，不得異議。

七、投標資格及檢附證明文件

- (一)凡中華民國領域內之國內有行為能力之自然人與公、私法人均得參加投標。數人對同一標案得共同投標，但投標者為法人者，不得為數法人共同投標。
- (二)投標人應依下述投標資格檢附與原證件相符之影本：
 1. 有行為能力之自然人：國民身分證影本。
 2. 財團法人或公益社團法人：法人登記證書影本、捐助章程影本、主管機關核准設立(立案)之證明文件影本。
 3. 公司組織：
 - (1) 公司執照或核准設立證明文件影本(以下證件任繳 1 種：經濟部核准公司登記函、公司變更登記表、公司登記證明書等)。
 - (2) 最近 1 期納稅證明文件(投標廠商不及提出最近 1 期證明，得以前 1 期之納稅證明代之)。納稅證明文件須符合下列規定之一：
 - a. 若營利事業之主管機關准予投標人營業或復業，惟核准日至本標租案投標截止日前，皆未遇到營業稅申報截止日時，為營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件。
 - b. 若投標人最近 1 期無應納營業稅時，該完稅證明文件為營業稅主管稽徵機關核章之「營業人銷售額與稅額申報執聯」。
 - c. 若投標人營業或納稅狀況係前 2 款情形以外時，該完稅證明文件為最近 1 期之營業稅主管稽徵機關核章之「營業人銷售額與稅額申報書執聯」及「營業稅繳款書收據聯」。

八、投標人應繳交之文件

- (一)依本須知第 7 點所列之資格證明文件
- (二)資格審查表
- (三)切結書
- (四)授權書
- (五)押標金票據
- (六)投標單(附退還押標金申請書)

九、投標文件裝封

請投標人將投標單置於標單封內(封口應密封，標單封格式由本部提供)，並

於封面加註投標人名稱及負責人姓名、地址及電話。次將本須知第 8 點第 1 項至第 5 項規定應繳之文件置於**證件封**(封口應密封，證件封格式由本部提供)，另將密封之標單封、證件封置入**投標封**(封口應密封，投標封格式由本部提供)，並於投標封封面加註標號、投標人名稱及負責人姓名、地址、電話。

十、押標金繳納方式、沒收與發還

- (一)投標人應依照本須知第 4 點投標月租金底價之 3 倍(即 3 個月投標月租金底價)繳納押標金。押標金**限定以國內之各金融行庫為發票人之即期支票繳納**，密封於「證件封」內置入「投標封」掛號郵寄。押標金票據毋須載明受款人，如須載明受款人時，應以「學產基金」為受款人。
- (二)於開標前，發現有第 14 點之事由，應於開標後發還押標金。
- (三)除本須知或契約另有規定外，於標租機關宣布決標、流、廢標及停止開標時，依規定無息發還投標人所繳納之押標金。
- (四)投標人有下列情形者，其所繳納之押標金沒收，其已發還者，並予追繳：
 1. 以偽造、變造之文件投標。
 2. 投標人另行借用他人名義或證件投標。
 3. 冒用他人名義或證件投標。
 4. 得標人逾期未繳清履約保證金或首期足額租金。
 5. 依得標人投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之決標通知書無法送達或被拒收。
 6. 得標人不具投標資格。
 7. 其他經標租機關認定有影響標租之公正及違反法令行為者。
- (五)開標結束後，除得標人外，投標人須依下列方式領回押標金票據：
 1. 由投標人持**身分證明文件正本及與投標單所蓋相同之印章**當場無息領回押標金票據(如欲由代理人領回，須持代理人身分證明文件正本及與授權書所蓋相同之印章)，領回者須在標單上簽章並加註「領回押標金」字樣，並記錄領回者之姓名、身分證字號及電話。
 2. 押標金票據如記載「學產基金」為受款人者，須俟本部兌領票款後原金額無息發還，如欲當場領回原票據者，則本部不予背書。
 3. 押標金票據未當場領回者，由本部依公文處理程序發還。
- (六)投標人如為得標人，所繳納之押標金於繳清履約保證金前不得領回，惟得轉為履約保證金。

十一、投標文件整理與提送

- (一)投標人應依招標文件內容並參考建築及都市計畫等相關法令規定後，自行詳為估算投標租金。
- (二)投標單應填妥投標人姓名(投標人為法人應加註負責人姓名)、住址、聯絡

電話，及外出時代理收件人姓名、地址。

- (三)投標人應使用本部所製發之投標單格式(投標單可複印使用)，不得使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具。
- (四)同一投標人針對同一標號只能寄送 1 份投標文件，凡投標人投 2 個標號以上者，各標號應分別填寫投標單及繳付押標金及相關文件，並應 1 標號 1 信封分別投寄，否則以無效標處理。
- (五)投標人為法人，其負責人亦投標者，視為同一投標人對同一標號重複投標。
- (六)投標人因投標所需之任何費用，無論本部有無決標，均由投標人自行負擔。

十二、投標方式與截止時間

- (一)投標文件一律以通信掛號方式，每一投標封內僅得投一標。於投標截止時間民國 99 年 8 月 26 日(星期四)上午 9 時前寄達霧峰郵局第 284 號信箱，逾時寄達者無效，原件退還。投標者投標後不得以任何理由申請更改、作廢、或退還標封。
- (二)如係 2 人以上共同投一標號，未指定代表人者，以投標單之第一位為代表人，投標人不得有異議。
- (三)投標人應於本部印備之投標單上以墨筆、鋼筆或原子筆正楷詳實填寫，並加蓋與公司變更登記事項卡或印鑑證明相符之印章。投標人 2 人以上時，應另填附共同投標人名冊，粘貼投標單作後頁，於騎縫處加蓋共同投標人印章，並詳細載明各投標人名稱、身分證字號。如屬法人投標者，應填明法人名稱，登記文件字號，負責人姓名。

十三、投標文件審查、開標：

- (一)於本須知第 6 點所定時間、地點辦理開標時，由本部工作人員會同監標人員先行驗明妥封無損，當眾點明拆封審查。審查時應注意第 8 點應繳文件是否齊全，並符合規定。
- (二)各投標廠商之投標文件審查程序依下列規定辦理：
 1. 資格審查：開標之日，投標人達 1 人以上時即由本部工作人員，就投標人提送之證件進行審查，資格不符者所投之投標單不予開封，原件保留。
 2. 開價格標：經資格審核，合格投標人達 1 家以上，則當場逕行開價格標。

十四、投標無效：投標人之投標文件如有下列情形之一者，其投標無效。

- (一)未完整檢附本須知第 7 點之證明文件或經審查不具投標資格。
- (二)投標封(標單封、證件封)未密封。
- (三)未於投標封(標單封、證件封)之封面加註標案名稱、標號、投標人名稱(法人加註負責人姓名)、地址、電話時。
- (四)同一投標人對同一標號重複投標。

- (五)押標金金額不足或其票據不符本須知第 10 點規定者。
- (六)押標金票據之受款人非本部名義者。
- (七)投標人為 2 人以上共同投標，未依本須知第 12 點第 3 項規定為之者。
- (八)投標單及押標金票據，二者缺其一者。
- (九)投標單所填月租金經塗改未認章或雖經認章而無法辨識或低於標租底價者。
- (十)投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
- (十一)投標單之格式與本部規定之格式不符者。
- (十二)標單封、證件封、投標封與投標單之標號填寫不一致者。
- (十三)投標單內另附條件或期限者。

十五、 決標

- (一)開標結果以有效投標單中，投標月租金最高者為得標人，次高者為次得標人。如最高標價有 2 標以上相同時，經當場再比標價（以 3 次為限），仍相同或均不願調高時，由主持人抽籤決定。
- (二)投標人得於開標日會同開標。如須當場比標價時，由投標人或代理人為之，如未派員者視同放棄再比標價機會。投標人親自比價應攜帶與投標單所蓋相同之印章，由代理人比價者應攜帶與授權書中所蓋相同之印章。

十六、 決標通知、證件查驗及違規之處理

- (一)得標人應於接獲本部之決標通知書日起 7 日內（末日為例假日者順延至上班辦公之第 1 日），應將決標通知書內要求之各項證件正本送達查驗，每逾期 1 日，處以押標金百分之 1 之罰款。
- (二)得標人逾 10 日未將各項證件正本送本部中部辦公室(台中縣霧峰鄉中正路 738 之 4 號學產管理科)查驗視同放棄得標權利，押標金應予沒收不予發還。
- (三)第 1 項證件經本部查驗，經查與事實不符，則其押標金應予沒收，且取消得標資格。

十七、 履約保證金

- (一)得標人應於決標通知書送達後 30 日內（末日為例假日者順延至上班辦公之第 1 日），向本部中部辦公室(台中縣霧峰鄉中正路 738 之 4 號學產管理科)繳納 6 個月決標月租金之履約保證金及首期足額租金。
- (二)得標人依第 10 點第 6 項繳納履約保證金者，應於前項期間內補足差額。
- (三)契約關係終止或因租期屆滿消滅時，除契約另有約定外，抵付欠繳租金、管理費、騰空租賃物或損害賠償等相關費用後，餘額 1 次無息退還。
- (四)得標人逾期未繳清履約保證金，取消得標資格。
- (五)履約保證金得由下列方式擇一繳納：

1. 匯款方式繳納：得標人應在本部通知繳納期限前匯至本部指定金融機構，並將匯款憑證傳真至本部中部辦公室（04）23339102。
2. 國內之各金融行庫為發票人之即期支票方式繳納：得標人應在本部通知繳納期限前親送或掛號寄達本部中部辦公室（台中縣霧峰鄉中正路 738-4 號學產管理科）。履約保證金票據應以「學產基金」為受款人。
3. 設定質權之定期存款單（期滿應自動轉期）方式繳納：得標人應自行衡酌設定質權之辦理時間並在繳納截止日前15天持財政部登記核准之金融機構簽發之定期存款單所附之空白定期存款質權設定申請書，由得標人用印完畢後再向本部申請在該申請書上加蓋印信，俟本部蓋妥後，攜帶該已蓋妥印信之定期存款質權設定申請書逕向該簽發定期存款單之金融機構辦理質權設定，俟設定完妥，得標人將存單、覆函、實行質權通知書及質權消滅通知書於本點第 1 項規定期限繳納至本部。但因可歸責於本部之事由致延誤繳納期限者不在此限。

十八、首期足額租金、繳納方式及逾期處理

- (一) 租金之繳納以預付方式，3 個月為 1 期。首期足額租金應依前條第 1 項規定如期繳納。
- (二) 首期足額租金之繳納方式：依前條第 5 項第 1 款及第 2 款擇一方式繳納。
- (三) 得標人逾期未繳清首期足額租金，取消得標資格。

十九、簽約及公證

- (一) 得標人應於繳清履約保證金及首期足額租金之次日起 7 日內（末日為例假日者順延至上班辦公之第 1 日），攜帶印鑑章，至本部中部辦公室（台中縣霧峰鄉中正路 738 之 4 號學產管理科）辦理簽訂租賃契約。雙方簽訂契約後並依本部通知之時間完成公證手續，公證費用由甲乙雙方各負擔 2 分之 1。
- (二) 得標人逾期未辦理簽約手續者，取消得標資格。

二十、現況點交

- (一) 租賃標的交付以現況點交為原則，本部依現況將標的物全部點交予得標人使用，得標人應自行進行室內隔間、分戶等相關事宜，其相關費用均由得標人負擔。
- (二) 點交後租賃標的若有第三人占用或侵害權益之情形，應由得標人自行排除。
- (三) 得標人於符合都市計畫使用分區管制等相關法律規定使用時，本部得配合得標人辦理相關使用用途變更申請之文件用印事宜，屆時相關費用、辦理期程等概由得標人自行負責。

二十一、得標人有下列情形之一者，沒收得標人所繳之全部履約保證金

- (一) 決標後發現得標人為無行為能力人等不具投標資格之情形者。

(二)得標人繳清履約保證金及首期足額租金後，逾期未簽訂租賃契約者。

二十二、順位遞補原則

(一)得標人棄權或因違反投標規定經本部取消得標資格者，本部得函詢投標底價次高之投標人是否同意依得標人同一條件承租本案標的。若不同意或亦經本部取消得標資格，不再依序遞補。

(二)投標底價次高之投標人同意依得標人同一條件承租本案標的者，應自接獲本部得標通知書之日起 30 日內繳清履約保證金及簽約，並適用本須知關於得標人之規定。

二十三、租賃租金調整方式

(一)租金應按得標租金為基準，並以租期始日為基期，每 3 年調漲原租金百分之 5。但經本部同意，得不調整。

(二)租賃期間如遇政府依法重新規定地價且法定租金高於得標租金時，自公告當月起，按調漲後之法定租金計收之，得標人應於本部通知之期限內補繳預先繳納租金之差額。

二十四、轉租限制

得標人經本部同意後，得將租賃物全部或部分轉租予他人使用，惟應於轉租契約簽訂 7 日內以函文附契約副本（非契約影本）通知本部，並應由次承租人與得標人共同出具書面表明：次承租人不得再為轉租並願遵守本契約之相關規定，如有違反，本部得終止本租賃契約，得標人與次承租人對於租賃契約終止所生之損害，對本部負連帶賠償責任。

二十五、使用限制及特約事項

(一)得標人對於租賃物之利用及管理必須符合土地相關法規、建築法等相關法令規定，且不得經營特種咖啡茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情視聽歌唱業及色情行業等特定目的事業使用用途。

(二)得標人應自費購置所需設備，若於租期屆滿時或本租賃契約終止後 2 週內，未依約拆除遷移，則遺留物品、裝修及設備，由本部無償取得，或由本部代為拆除清運，所須費用由得標人負擔。

(三)租賃期間由得標人負責建物管理、安全維護及公共安全意外等責任。

(四)得標人之代理人、使用人或其他履行輔助人所為與履行本契約義務有關之行為，皆視同得標人之行為，得標人應對本部負責。

二十六、租賃物返還

除本部提供之設備外，租賃標的應以良好狀態騰空返還為原則，如有附加

權利應註銷(如營業登記、戶籍遷住等)及應繳清各項租賃標的使用之相關費用(如水電瓦斯、管理費等)。

- 二十七、共同投標人對於標租標的應為共同承租人，對於本須知及租賃契約所生之權利義務負連帶責任。
- 二十八、本案開標前倘因特殊原因或不可抗力之因素而情事變更，本部得不附理由隨時變更活動內容或停止本標案，投標人不得異議。
- 二十九、參加本標案的投標人，必須仔細閱讀且遵守本投標須知，並對本須知內應履行之權利義務及行為負責，並不得以任何理由要求投標無效，得標後不得以任何理由要求減價或退還押標金。
- 三十、本部得於不違反有關法令及本項須知範圍內增訂補充或其他規定，於開標前由本部宣布；至於本須知如有疑義或其他未盡事宜，其解釋權為本部，參與投標者均不得異議。
- 三十一、公開說明會說明之事項與本須知或契約書內容不一致時，以本須知及契約書條款為準。
- 三十二、本須知如有未盡事宜，應依相關法律規定辦理。
- 三十三、本須知視為租賃契約書之一部分，得標人應負遵守及履行之義務。
- 三十四、投標文件之處理：投標廠商之投標文件均不予退回。
- 三十五、聯絡單位及電話：教育部中部辦公室學產管理科、電話：04-37061742。投標人可至該單位專屬網站 (<http://www.tpde.edu.tw/>) (最新消息)下載投標相關文件資料。