

彰化縣縣有非公用空地空屋標租作業要點

94年6月27日府財產字第0940118855號函訂定
105年2月24日府財產字第1040309122號函修正
108年4月19日府財產字第1080032424號函修正
113年5月10日府財開字第1130175900號函修正

- 一、為有效利用彰化縣（以下簡稱本縣）縣有非公用空地（屋），避免閒置，訂定本要點。
 - 二、選定標租之不動產時，應辦妥下列事項：
 - （一） 勘查及查對產籍資料。
 - （二） 準備土地或建物之登記謄本、地籍圖、都市計畫使用分區及位置略圖等資料供閱覽。
 - （三） 擬定標租房地用途。
 - 三、非屬全筆標租之空地（屋），以分割後辦理標租為原則。但依法不得分割、分割有困難或一年內短期使用，不在此限。
 - 四、標租之底價，應衡酌市場行情並不得低於本縣縣有房地租金率標準第二條所訂定之租金率。但經公開標租而未能標脫者，得逕行按照原標租租金率底價逐次減一成計算，惟不得低於本縣縣有房地租金率標準第二條所訂定之租金率百分之六十。租金按年計收。
 - 五、標租空地（屋）年租金計收標準如下：
 - （一） 標租土地按當期申報地價（即公告地價）總額乘得標之租金率計收。
 - （二） 土地及建築改良物一併標租者，土地按當期申報地價總額乘得標之租金率計收，建築改良物按當期評定現值乘百分之十租金率計收。
- 租賃期間土地申報地價(或房屋評定現值)有調整時，經計算其年租金額已高於前項年租金額時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

六、除法令另有規定外，標租機關得視選定標租不動產之個別狀況，決定標租之租期、使用限制及是否按現狀標租等招標內容。按現狀標租者，其地上物之騰空、拆遷補償等事宜，概由得標人自行處理。

七、標租採郵遞投標方式為之。

八、標租公告以實貼於標租機關公告（布）欄者為準，其內容應載明下列事項：

- （一）法令依據。
- （二）開標日期及地點。
- （三）投標資格及投標方式。
- （四）領取投標須知、投標單（格式如附件一、二）之時間地點。
- （五）不動產標示、面積、都市計畫使用分區（或非都市土地使用編定）及當期土地申報地價（或當期房屋評定現值）。
- （六）標租底價（年租金率）、履約保證金計算方式及押標金金額。
- （七）使用限制（視個案依土地使用管制規定使用或特定用途使用）。
- （八）租期（基地租期十年以下，建築改良物租期五年以下，基地連同建築改良物一併標租時，租期應於五年以下）。
- （九）其他應公告事項（按現狀標租者、租期屆滿重新標租者，應於備註欄載明）。

前項公告，應在標租機關門首、網頁及標的物所在地揭示。

九、凡中華民國領域內之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國國民或外國人民，均得參加投標，**惟曾違反契約規定並經彰化縣政府終止租約者不得參加投標**。但外國人參加投標，並應受土地法第十七條及第二十四條之限制。

十、參與競標之投標人應備妥資格證明文件、房地使用計畫書（乙式三份）、投標單、押標金參加競標，於得標後並應依計畫書所載內容使用縣有非公用空地（屋），若違反原計畫書內容使用，即終止契約並沒收履約保證金。

十一、投標人參加投標，應依下列規定：

（一） 填具投標單：載明投標人、標的物、投標租金率、承諾事項及附件。自然人應註明姓名、出生年月日、身分證號碼、住址及電話號碼。法人應註明法人名稱、地址、電話號碼、法人統一編號及法定代理人姓名。投標之租金率應用中文大寫，最多至小數第二位，並不得低於標租底價（年租金率）。【例：年租金率百分之五點二五，書寫方式為百分之伍點貳伍】。

（二） 繳納押標金：土地按當期申報地價乘以標租底價（年租金率）計算金額之百分之十；建築改良物按稅捐稽徵機關提供之評定現值百分之十計算金額之百分之十。繳納方式限用金融機構所開支票或本票，並連同投標單、房地使用計畫書及資格證明文件妥為密封，用掛號函件於開啟信箱前寄達指定之郵政信箱。逾期寄達者不予受理，原件退還。

押標金之支票或本票，毋須載明受款人，如載明受款人時，應以標租機關為受款人。非以標租機關為受款人時，需由所載受款人於支票或本票上背書，且不得禁止背書轉讓。

（三） 投標人可於開標當時到場參觀。

十二、標租機關開標時，應依下列規定：

（一） 派員於開標時間前一小時向郵局取回投標函件，當眾點明拆封審查。

（二） 審查時應注意事項：

1. 投標單、押標金、房地使用計畫書、資格證明文件

是否齊全。

2. 投標單、押標金、房地使用計畫書內容、投標資料是否符合規定。

(三) 有下列情形之一者，投標無效：

1. 計畫書內容與標租機關規定事項不符或未認章。
2. 投標信封未封口及封口破損，足以影響開標決標者。
3. 投標單、資格證明文件、押標金票據及房地使用計畫書，四者缺其一者。
4. 押標金金額不足或其票據不符本要點第十一點第(二)款之規定者。
5. 投標單所填租金率經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標租底價、或未依本要點第十一點第(一)款規定之方式書寫者。
6. 投標單所填標的物、姓名，無法辨識者。
7. 投標單之格式與標租機關規定之格式不符者。
8. 投標單內另附條件或期限者。
9. 投標信封未寄至指定郵政信箱。
10. 不依規定期限前寄達者。
11. 所投標價低於標租公告底價者。
12. 其他經執行標租機關認定依法不合者。

(四) 決標：

以有效投標單中，投標租金率最高者為得標人，次高者為次得標人。最高標有二人以上投標租金率相同時，由投標人當場填寫比價單並予密封後再行比價一次，以租金率較高且超出原投標租金率為得標人。如比價租金率仍相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。未到場且未出具委託代理授權書委託他人代理比價時，視為放棄比價權利，由其他到場之最高標者比價，

如均未到場時，當場由主持人抽籤決定之，其他者依序列為次高標。次高標者有二標以上相同時，比照辦理。

土地及建築改良物一併標租時，以土地租金率競標。

- (五) 押標金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人持國民身分證及與投標單所蓋相同之印章無息領回押標金之票據。

十三、決標後，除本要點另有規定外，得標人應於三十日內繳納履約保證金（所繳押標金得抵繳履約保證金）並於繳清履約保證金之日起三十日內完成簽訂契約書及公證手續，契約之起租日期為簽約日。

前項履約保證金不得低於得標年租金乘以租期計算租金總額之百分之十。

得標人未依規定期限繳納履約保證金及訂約者，由標租機關通知次得標人按最高標之租金率取得得標權，並於三十日內繳納履約保證金及訂約，如次得標人未依限繳款、訂約時，由標租機關另行處理。

有公證需求之案件，得辦理公證，公證書應載明承租人積欠租金、違約金或其他應繳費用，或租賃期限屆滿後未依期限返還租賃物時，應逕受強制執行之意旨。公證費用由承租人負擔。

履約保證金之處理如下：

(一) 因租期屆滿或不可歸責於承租人之事由而終止租約，承租人已繳納之履約保證金，於扣抵積欠之租金、違約金、懲罰性違約金、逾期返還租賃物期間應繳之使用補償金、拆除地上物或騰空租賃物及其他應繳費用及損害賠償後，如有賸餘，應無息退還承租人；如有不足，由承租人另行給付。

(二) 因可歸責於承租人之事由或承租人於租期屆滿前申請

終止租約，承租人已繳交之履約保證金，不予退還。

(三) 承租人不得主張以履約保證金抵繳租金。

十四、得標人有下列情形之一者，所繳納之押標金，不予發還，其已發還者，並予追回：

(一) 開標後得標者不接受決標或拒不簽約。

(二) 逾期未繳清履約保證金及簽訂標租契約書者。

(三) 依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收者。

(四) 以偽造、變造之文件投標。

(五) 冒用他人名義或證件投標。

十四之一 決標或簽約後，發現得標人有前點情形者，應撤銷決標，終止契約或解除契約，其所繳之押標金及履約保證金應予沒收，標租機關並得依第十三點第三項通知次得標人按最高標之租金率取得得標權。

十五、標租契約書簽訂後，除於標租公告有特別聲明不點交外，標租機關應將標的物點交予得標人。

十六、租賃土地者，標租機關不核發土地使用權同意書。得標人僅得以限作平面使用，不得增設其他任何建物或工作物，如有違反，標租機關得要求限期於三十日內回復原狀，逾期未回復原狀者，標租機關除終止租約外，其因此所致損害，得標人應負賠償之責。

租賃房屋者，得標人不得要求修建、增建、改建或拆除重建。如有違反，標租機關得要求限期於三十日內回復原狀，逾期未回復原狀者，標租機關除終止租約外，其因此所致損害，得標人應負賠償之責。

租賃物如有修繕必要時，除依法令規定應由標租機關負擔者外，由得標人取得標租機關同意後自行修繕並負擔相關費用。

得標人於租賃期間，使用標租標的應符合相關法令規定，

不得要求為設定地上權登記及主張優先購買權，並負管理及維護之責及繳納房屋稅與地價稅，如有損害發生，並應負賠償責任。

十七、標租之空地（屋）租期屆滿其需重新標租者，應於租期屆滿前辦理。如得標人非為原承租人，且原承租人於租賃期間未違反原租賃契約，標租機關應通知原承租人於接獲通知之日起十日內，以書面表示是否願以決標之租金率優先承租，並依下列方式辦理：

- （一）原承租人表示願意承租者，應同時繳納相當於押標金之金額，並於接獲通知之日起三十日內繳納履約保證金及辦理訂約事宜。
- （二）原承租人逾期未表示優先承租，或於表示優先承租而未繳納相當於押標金之金額、或逾期未繳納履約保證金辦理訂約者，其優先權視為放棄，由標租機關於原租期屆滿，原承租人騰空後，收回租賃物，通知得標人於通知送達之次日起三十日內繳納履約保證金及辦理訂約事宜。倘標租機關未能於原租期屆滿之日騰空收回租賃物，得標人得於原租期屆滿後六十日內向標租機關無息領回押標金，並放棄承租權。

前項重新標租，於租期屆滿前，由原承租人得標，其起租日期為原有租期屆滿之次日。

十八、租約解除、終止或租賃期間屆滿時，承租人應繳清租金或其他未清款項，租賃土地者騰空地上物並返還租賃物；租賃房屋者並遷出戶籍及騰空房屋，回復原狀後交還租賃物，不得向標租機關要求任何補償。

承租人未於前項規定返還租賃物，即為無權占有。標租機關應自租約解除、終止或期間屆滿之次日起至返還租賃物止，向承租人收取相當於租金額度之使用補償金，並另計

收違約金(違約金計收標準為：按日依終止契約時之租金二倍計收)。其留置物品未完成搬遷者，視為廢棄物，任憑標租機關處理，其處理費用由承租人負擔。

十九、租賃關係存續期間，承租人不繼續使用時，應於預定終止日前三個月通知標租機關終止租約。契約終止後，已繳租金有賸餘按比例無息退還。

租賃關係存續期間，承租人死亡、法人與他公司合併或其他原因致人格消滅者，其繼承(受)人欲繼續租用者，應於繼承開始之日起六個月內或法人人格消滅後三個月內檢具證明文件向標租機關申請換約。但不可歸責於繼承(受)人或經各主管機關核准者得申請展期。

全體繼承人無法會同申請繼承承租者，除法令另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理，並切結同意對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。

承租人死亡而無繼承人，或承租人為法人，經撤銷或解散登記者，租賃契約當然終止。承租人已繳之保證金及租金用於抵付拆除增設地上物或騰空不動產、損害賠償等費用後，如有賸餘，均不予退還。