

農業部農田水利署臺中管理處

標租農田水利事業作業基金非事業用不動產投標須知

- 一、標租之不動產，由投標人自行至現場參觀。標租土地得否建築使用，應由投標人自行依建築法規評估，且不得違反標租公告之使用限制。各項權利登記、都市計畫等事項，均應由投標人逕向有關機關查證，得標後，不得提出任何異議。
按現狀辦理投標之不動產(詳見標租公告附表備註欄)，投標人保證於投標前已研析法令，並向目的事業主管機關查詢是否符合土地使用管制、建築管理等規定，得標後應自行負責依國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法、建築法等相關法令規定使用標租不動產，不得因取得承租權而對抗政府之取締。各項權利登記、都市計畫等事項，均應逕向有關機關查證，得標後，不得提出任何異議。
- 二、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。各項權利登記、都市計畫等事項，均應逕向有關機關查證，得標後，不得提出任何異議。
前項外國人民參加投標，應受土地法第十七條至第二十條之限制；大陸地區人民、法人，或其他第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條之限制，且於「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前，禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營。
- 三、農田水利非事業用土地標租，應給付年租金，以年租金競標，並以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。以得標標價為年租金額。
農田水利非事業用土地及建築改良物一併標租時，應給付年租金，以土地及建築改良物年租金總額競標，並以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。以得標標價為年租金額。
- 四、投標單之填寫，應依下列規定：
 - (一)以毛筆、自來水筆、原子筆書寫、機器打印或電子處理列印。
 - (二)投標金額以中文大寫書寫，單位為「元」，並計算至個位數，且不得低於標租公告底價。
 - (三)填妥標號、投標人資料(自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、外僑居留證或外國護照號碼、國內聯絡電話及住址；法人或其他權利主體應註明名稱、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發許可文件字號暨法定代理人姓名。上述權責單位包含寺廟登記主管機關及行政院設立或指定之機構或委託民間團體；外國法人應加填在臺灣地區送達代收人。)、標的物、投標金額及附件，並蓋章。
 - (四)投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。外國法人應加填在國內代理人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、聯絡電話及住址。
投標人為未成年人，應由法定代理人於投標單內簽名並蓋章(父母均應列為未成年人之法定代理人，如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔，並辦妥戶籍登記者，僅需列任監護人之父或母，並應檢附戶籍資料)。
 - (五)二人以上共同投標時，應註明各人承租部分，未註明者，視為均等，並指定一人為代表人，未指定者，以投標單所填寫第一人為代表人，投標人不得異議。
- 五、投標人就本標租案，係屬公職人員利益衝突迴避法第二條或第三條所稱公職人員或其關係人者，應一併填附「公職人員利益衝突迴避法第十四條第二項公職人員

及關係人身分關係揭露表」(網址：<https://www.aac.moj.gov.tw/6398/6548/6598/757491/855355/post>)，如未揭露者，依同法第十八條第三項處罰。

六、投標人應繳投標保證金及繳納方式：

- (一)投標保證金：金額按標租底價百分之十計算(計至千位)，金額未達新臺幣(以下同)1萬元者，以1萬元計算。
- (二)投標保證金限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社、郵局及農會為發票人及付款人，且受款人欄位為「臺中農田水利事業作業基金 401 專戶」或保付支票，或郵政匯票繳納。

七、除本標租公告另有規定外，投標人可於開標當時到場參觀。

八、開標及決標：

- (一)本處派員會同監標人員前往郵局，於開標時間前一小時，開啟信箱取回投標單函件並做成紀錄，於開標時間當眾點明拆封，並就各標號最高標價及次高標價者進行審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查，並逐標公布所有投標人及其投標金額。
- (二)開標進行中，如投標人與本處或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。
- (三)停止招標一部或全部不動產時，由主持人於開標時當場宣布，投標人不得異議。使用內信封且標封所載投標標號已停標者，標封原件以郵寄方式退還，或依標封所載投標人或其委託人持憑身分證明文件及交寄投標單函件之郵局掛號執據到場領回；未使用內信封、標封格式與本處規定之格式不符或標封所載投標人姓名、地址、標號缺漏或無法辨識者，以投標單所載標號為準，停標不動產之投標保證金票據併同投標單由投標人領回，領回方式比照本須知第九點規定。
- (四)有下列情形之一者，投標無效：
 1. 未於規定期限寄達。
 2. 未完整檢附投標單或投標保證金票據。
 3. 投標保證金金額不足或其票據不符本須知第六點規定。
 4. 投標單所填金額錯誤、低於標租底價、未填寫或字跡模糊無法辨識、未中文大寫、經塗改未認章、雖經認章而不能辨認，破壞不完整或加註附帶條件。
 5. 投標人為未成年，其未依本須知第四點第四款規定投標。
 6. 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。
 7. 投標單格式與本處規定格式不符。
 8. 投標保證金票據之受款人非「臺中農田水利事業作業基金 401 專戶」。
 9. 同一人對同一標的物投寄二張以上投標單，或同一標封內投寄二標以上。
 10. 標封未封口及封口破損可疑，足以影響開標決標。
 11. 標封寄至指定郵政信箱以外處所、本管理處或持送開標場所。
 12. 投標人資格不符規定。
- (五)決標：
 1. 以有效投標單中，投標金額最高者為得標人，次高者為次得標人。如最高標者有二標以上金額相同者，應當場由主持人以抽籤方式決定得標人及次

得標人。次高標者有二標以上金額相同時，比照辦理。

2. 有二人以上投標，如得標人因故喪失得標資格時，本處應通知次得標人依照最高標金額取得得標資格。

(六)決標後尚未簽訂租約前，得標人放棄得標，或有下列情形之一視為放棄得標者，其所繳之投標保證金予以沒收（以得標人依規定應繳納金額為限，溢繳部分予以退還），由本處通知次得標人按最高標之年租金取得得標權：

1. 依投標單所填投標人或代理人（或法定代理人）住址寄送之通知書無法送達或被拒收。
2. 逾第十一點第一項、第二項所訂期限屆期不繳或未繳清應繳全額押租金及履約保證金。
3. 逾第十二點第一項所定期限屆期未簽訂租約。

前項次得標人願取得得標權者，依第十四點第二項規定辦理。

- 九、投標保證金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單內所蓋相同之印章，無息領回；或由未得標人出具委託書委託受託人（應附身分證明文件）領回；或由未得標人以申請書申請自付費用以郵寄或匯款方式領回。

前項委託書、申請書所蓋印章應與投標單相同。

- 十、得標人應給付之押租金、履約保證金及年租金，計收基準如下：

(一)押租金及履約保證金：押租金以 2 個月租金總額為標準，履約保證金以 4 個月租金總額為標準。

(二)年租金：

1. 標租土地：按得標標價之年租金計收。但得標後，因土地申報地價發生變動，致使得標之年租金低於變動後土地申報地價百分之五計算之年租金（以下簡稱土地逕予出租之年租金）時，尚未簽訂租約者，改按土地逕予出租之年租金計收及簽訂租約；已簽訂租約者，年租金應自變動之當月起配合調整，改按土地逕予出租之年租金計收。
2. 土地及建築改良物一併標租：按得標標價之年租金計收。但得標後，因土地申報地價、房屋課稅現值發生變動，致使得標之年租金低於變動後土地申報地價百分之五及房屋課稅現值總額百分之十計算之年租金（以下簡稱房地逕予出租之年租金）時，尚未簽訂租約者，改按房地逕予出租之年租金計收及簽訂租約；已簽訂租約者，年租金應自變動之當月起配合調整，改按房地逕予出租之年租金計收。
3. 標租耕地者，按得標標價之年租金計收。但得標後，因公告之正產物單價或全年收穫總量發生變動，致使得標之年租金低於變動後公告之正產物單價或全年收穫總量千分之三百七十五計算之年租金（以下簡稱耕地逕予出租之年租金）時，尚未簽訂租約者，改按耕地逕予出租之年租金計收及簽訂租約；已簽訂租約者，年租金應自變動之當月起配合調整，改按耕地逕予出租之年租金計收。

4. 標租養殖地者，按得標標價之年租金計收。但得標後，因公告之正產物單價或全年收穫總量發生變動，致得標之年租金低於變動後公告之正產物單價或全年收穫總量千分之二百五十計算之年租金（以下簡稱養殖地逕予出租之年租金）時，尚未簽訂租約者，改按養殖地逕予出租之年租金計收及簽訂租約；已簽訂租約者，年租金應自變動之當月起配合調整，改按養殖地逕予出租之年租金計收。

十一、得標人應於決標日之次日起 10 日內，一次繳清應繳之全額押租金及履約保證金。投標時所繳之投標保證金得抵繳押租金、履約保證金、年租金。

押租金及履約保證金得以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單（質權設定通知書，應加註「存款收受金融機構就本存單同意對質權人於其設質擔保之債權範圍內，拋棄得向出質人行使之抵銷權」）繳納。

得標人於得標前已有使用事實者，應自簽訂租約之起租日期往前追溯收取使用補償金，最長以五年為限。期間內已繳之使用補償金應予扣除，並得准分期繳交。

前項使用補償金土地按每年以當期土地申報地價總額乘以百分之五計收，房屋每年以當期房屋課稅現值乘以百分之十計收。但屬經法院判決確定使用補償金計算基準者，按法院判決確定之基準計收。

十二、得標人應於繳清第十一點第一項規定應繳之全額押租金及履約保證金之日起 30 日內與本處簽訂租約，並不得對本處事先擬定之租賃契約書範本提出異議。起租日期為簽訂租約之次月一日，並應於租約內明訂。

得標人以設定質權之金融機構定期存款單充當押租金及履約保證金者，以該完成質權設定之金融機構定期存款單送達本處之日起為押租金及履約保證金繳清之日。

租約得依法公證，並於公證書載明承租人應依約定繳交年租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用；土地及建築改良物一併標租者並載明租期屆滿，除承租人依租約規定向管理處申請簽訂新租約外，承租人應騰空返還，如不履行，均應逕受強制執行。

前項公證費用除租約另有約定外，由本處及承租人各半負擔。

十三、標租不動產，本處不辦理點交。標租不動產原使用之一切權利義務關係如地上物或被占用情事等，概由得標人自行處理並負擔相關費用，不得向標租單位請求補償，並不得主張有關權利或物之瑕疵及債務不履行之權利。

標租不動產地上物之騰空、拆遷補償等事宜，概由得標人自行處理並負擔相關費用。

標租土地及建築改良物重新接（復）水、電、瓦斯等費用概由得標人負擔，並自起租日起由得標人負擔標租不動產之大樓管理費（包含公共水、電費，以下同），本處已先行繳付部分，得標人應於繳交押租金及履約保證金時一併繳納。

十四、得標人於繳交押租金及履約保證金期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，本處得將投標保證金退還予全體繼承人（或指定之代表人）、選定監護人或輔助人，通知次得標人按最高標之年租金取得得標權。

前項次得標人願取得得標權者，應於前項通知送達之次日起算，標租不動產屬區分所有建物者，20 日內一次繳清應繳之押租金及履約保證金。

十五、簽訂租約後，本處發現得標人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，得標人已負擔之公證費、接（復）水、電、瓦斯及大樓管理費等費用，不予退還；所繳之年租金及押租金、履約保證金，除得標人明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，依租約約定辦理。

十六、標租不動產面積，以地政機關之土地或建物登記謄本為準；按約計面積辦理標租及未辦理建物所有權第一次登記之建築改良物，以本處實測為準。得標人得於得標之次日起六個月內，自行負擔費用會同本處向地政機關申請辦理複丈，複丈面積與公告標租面積不符時，依下列方式辦理，逾期不予受理：

（一）標租土地、耕地、養殖地：

1. 尚未簽訂租約者，按更正後面積與公告標租面積之比例計收押租金及履約保證金，並按更正面積計收年租金及簽訂租約。
2. 已簽訂租約者，按更正面積重新計收年租金，並將更正後之面積、押租金、履約保證金及年租金記載於租約。
3. 已收繳之年租金、押租金及履約保證金按更正後增減面積與公告標租面積之比例計算差額，無息辦理多退少補。

（二）土地及建築改良物一併標租：

1. 尚未簽訂租約者，按更正後建築改良物面積與公告標租建築改良物面積之比例重新計算押租金及履約保證金及年租金，並簽訂租約。
2. 已簽訂租約者，按更正後建築改良物面積與公告標租建築改良物面積之比例重新計收年租金，並將更正後之面積、年租金、押租金及履約保證金記載於租約。
3. 已收繳之年租金、押租金及履約保證金按更正後建築改良物增減面積與公告標租建築改良物面積比例計算差額，無息辦理多退少補。

十七、標租不動產之年租金，依下列方式收取：

（一）年租金以預收方式計收，得以月繳、季繳、半年繳及年繳方式繳納。

(二) 第一期租金承租人應於租約生效後次月 20 日前繳納，按下列計收期間比例計算：

1、月繳：自起租日起至同月最後一天止。

2、季繳：自起租日起至同年度該季度之最後一天止(第 1 季度為 1 月 1 日至 3 月 31 日；第 2 季度為 4 月 1 日至 6 月 30 日；第 3 季度為 7 月 1 日至 9 月 30 日；第 4 季度為 10 月 1 日至 12 月 31 日)。

3、半年繳：自起租日起至同年度上(下)年度之最後一天止(上年度為 1 月 1 日至 6 月 30 日；下年度為 7 月 1 日至 12 月 31 日)

4、年繳：自起租日起至同年度 12 月 31 日止

(三) 以後各期租金按租期比例計算，乙方應於每期第一個月 20 日前繳納；最後一期租金金額，按剩餘租期比例計算。

十八、簽訂租約後，承租人申請新建建物，應依農田水利非事業用不動產活化收益辦法第二十一條之一至第二十一條之二、第二十一條之四至第二十一條之七規定辦理（應經本署同意，並繳納權利金後，由本署核發土地使用權同意書）。

十九、標租公告，視為要約之引誘，但對投標金額最高之投標人，除別有保留外，應視為要約。

二十、本投標須知為租約附件。本投標須知未列事項，悉依「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」及租約辦理。

二十一、補充事項：