

彰化縣大村鄉鄉管公有土地或建物標租作業要點

中華民國112年7月17日彰大鄉財字第1120011388號公告訂定

- 一、為有效利用彰化縣大村鄉（以下簡稱本鄉）鄉管公有土地或建物，充實鄉庫收入並避免閒置，特訂定本要點。
- 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。
 - （四）其他必要之文件。
- 三、非屬全筆標租之土地或建物，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彰化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。
- 五、標租土地或建物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、租期：

- (一) 非公用土地或建物：土地租期十年以下，建物租期五年以下，土地連同建物一併標租時，租期應於五年以下。
- (二) 其他土地或建物：租期十年以下；超過十年期間之租賃，應由本所送經本鄉民代表會審議通過並報彰化縣政府核准後，始得辦理。

七、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。

八、標租得採親自送達或郵遞投標方式為之。

九、標租公告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、投標單之時間及地點。
- (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）。
- (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) 租期。
- (八) 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、網頁揭示。

十、凡中華民國領域內之國內外公、私法人，均得參加投標。

十一、參與競標之投標人應備妥資格證明文件、房地使用計畫書、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鄉管公有土地或建物，若違反原計畫書內容使用，即終止契約所繳納之履約保證金並不予發還。

十二、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。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）。

(二) 繳納押標金：按照標租公告所載之金額繳納押標金。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，於截止投標前親自送達或用掛號函件寄達指定之地點。逾期送（寄）達者不予受理，原件退還。

(三) 投標人可於開標當時到場參觀。

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，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。

十四、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。

十五、得標人於租賃期間內，需於承租之土地上增加設施，依建築法規定需申請建築執照時，應事先經標租機關同意，並以標租機關為起造人名義申請，於興建完成後登記本鄉所有，相關費用由承租人負擔，租賃期間該地上物不計收租金。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。

十六、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。

十七、本要點所收取之收入，悉數解繳鄉庫。

十八、本要點自公告日起施行。