

雲林縣麥寮鄉公所鄉管公有土地或建物標租作業要點逐點說明

名稱	說明
雲林縣麥寮鄉公所鄉管公有土地或建物標租作業要點	為本鄉辦理鄉管公有土地或建物標租作業時有所憑依，充實鄉庫收入並避免公有房地閒置，特訂定本作業要點。
規定	說明
一、為有效利用雲林縣麥寮鄉（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，使本鄉鄉管公有土地或建物標租作業有所依循，特訂定本要點。	本要點訂定之目的。
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。	辦理標租作業前期作業程序(一)。
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。	辦理標租作業前期作業程序(二)。
四、標租之底價應衡酌市場行情，且不得低於本縣縣有非公用基地出租作業要點第二點所訂定之租金率。但經公開標租而無人投標或廢標者，標租機關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非公用基地出租作業要點第二點所訂定之租金率百分之六十。	標租底價之訂定。
五、標租之不動產租金按年計收，計收標準如下： （一）標租土地按當期申報地價（即公告地價）總額乘以得標之租金率	標租租金計算標準。

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、房屋評定現值有變動時，其租金應配合調整。	
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雲林縣政府核准後，始得辦理。	租期上限。
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。	標租租期、使用限制以及現況標租。
八、標租應以郵遞投標方式為之。	標租方式。
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	標租公告事項。

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。但外國人參加投標，並應受土地法第十七條至第二十條及第二十四條之限制；大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於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及相關規定之限制。	投標人資格。
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、國民身分證統一編號、外僑居留證或外國護照號碼、國內聯絡電話號碼及住址。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表人姓名。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：土地按當期申報地價總額乘以標租底價（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。限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會及漁會信用部之劃線支票（指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票）或保付支	投標人應辦事項及應備文件。

票，或郵局之匯票繳納。 (三) 押標金支票，應為即期並以標租機關為受款人。未填寫受款人者，以執票之機關為受款人。 (四) 郵遞投標：投標人將押標金票據連同投標單妥為密封，用掛號函件於標租機關開啟信箱前寄達標租機關指定之郵政信箱。逾期寄達者不予受理，原件退還。投標信件經寄達指定之郵政信箱後，不得以任何理由要求撤回、更改內容或作廢。 (五) 投標人可於開標時到場參觀。	
十二、標租開標時，應依下列規定： (一) 派員會同監標人員，於開標時間前向郵局取回投標函件，當眾點明拆封審查。監標人員由本所主計或政風單位人員任之。 (二) 審查時應注意事項： 1. 投標單、押標金、資格證明文件是否齊全。 2. 投標單、押標金、投標資料是否符合規定。 (三) 有下列情形之一者，投標無效： 1. 投標信封未封口及封口破損，足以影響開標決標。 2. 投標單、資格證明文件及押標金票據，三者缺其一。 3. 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。 4. 押標金金額不足或其票據不符本要點第十一點第二款、第三款之規定。 5. 投標單所填標的物、投標人，經主持人及監標人共同認定	開標、決標作業規定。

無法辨識。 6. 投標單之格式與標租機關規定之格式不符。 7. 投標單內另附條件或期限。 8. 投標信封未寄至指定郵政信箱。 9. 不依規定期限前寄達。 10. 所投標價低於標租公告底價。 11. 其他經標租機關認定依法不合。 (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。如最高租金率有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人，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。 (六) 填寫開標紀錄。	
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、	繳交履約保證金及簽訂契約。

訂約時，由標租機關另行處理。 履約保證金之處理如下： (一) 因租期屆滿且無待解決之事項，無息退還履約保證金。 (二) 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、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。 (三) 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。 (四) 承租人不得主張以履約保證金抵繳租金。 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。	
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。	標的物原則上應點交予得標人。
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，應事先經本所同意，並以本所為起造人名義申請，於興建完成後登記本所所有，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	得標人於承租土地上興建建物之規定。

有損害發生，並應負賠償責任。	
十六、標租之不動產租期屆滿需重新標租者，得於租期屆滿前辦理。如得標人非原承租人，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，但原承租人未參與投標者，視為放棄優先承租權，並依下列方式辦理： (一) 原承租人表示願意承租者，應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。第一項重新標租，於租期屆滿前，由原承租人得標者，其起租日期為原有租期屆滿之次日。	優先承租權之規定。
十七、標租不動產租期屆滿或終止時，標租機關不重新辦理標租或標租後得標人非原承租人且原承租人放棄優先承租權，原承租人於租賃期間增加之設施等，除經標租機關同意以現況辦理點交外，應由原承租人負責拆除，不得要求任何補償；其未拆除者，視同拋棄所有權，由標租機關逕	租期屆滿或終止時地上物處理原則及違約金之規定。

為處置，所需處置費用由原承租人負擔，並得由履約保證金扣抵。承租人拒不返還者，由標租機關循民事訴訟程序排除占用，並依原得標之年租金按實際使用期間追收無權占用使用補償金及相當於使用補償金額一倍至三倍之懲罰性違約金。	
十八、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，已繳租金有賸餘者，按比例無息退還。 租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請繼承換約。法人合併時，應由存續之法人於主管機關核准之日起六個月內申請換約。但不可歸責於繼承人或經標租機關核准者，得申請展期。 全體繼承人無法會同申請繼承換約者，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。	租賃關係存續期間，承租人不繼續使用、承租人死亡
十九、本要點所收取之收入，悉數解繳鄉庫。	標租收入繳庫之規定。
二十、本要點自公告日起施行。	施行日期之規定。