

臺中市市有不動產標租作業要點部分規定修正對照表

修正名稱	現行名稱	說 明
臺中市市有 <u>非公用</u> 不動產標租作業要點	臺中市市有不動產標租作業要點	配合臺中市市有財產管理自治條例第四十九條規定修正後，應明確劃分適用本要點之財產性質，爰修正本要點名稱。
修正規定	現行規定	說 明
二、臺中市政府所屬各機關、學校（以下簡稱標租機關）標租市有 <u>非公用</u> 不動產前，應辦妥下列事項： （一）勘查及核對產籍資料。 （二）準備土地或建物之登記謄本、地籍圖、都市計畫土地使用分區及位置略圖等資料備供閱覽。	二、臺中市政府所屬各機關、學校（以下簡稱標租機關）標租市有不動產前，應辦妥下列事項： （一）勘查及核對產籍資料。 （二）準備土地或建物之登記謄本、地籍圖、都市計畫土地使用分區及位置略圖等資料備供閱覽。	明定標租標的為市有非公用不動產。
三、非屬全筆標租之市有 <u>非公用</u> 土地，以分割後辦理標租為原則。但依法不得分割、分割有困難或短期使用無須分割者，不在此限。 市有 <u>非公用</u> 土地及建築物，得一併標租予租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）。	三、非屬全筆標租之市有土地，以分割後辦理標租為原則。但依法不得分割、分割有困難或短期使用無須分割者，不在此限。 市有土地及建築物，得一併標租予租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）。	明定標租標的為市有非公用不動產。
四、標租月租金底價，視市有 <u>非公用</u> 土地及建築物等個案情形，依下列方式擇一訂定： （一）土地按收租當期土地申報地價總額年息百分之五除以十二之金額；建築物按收租當期房	四、標租月租金底價，視市有土地及建築物等個案情形，依下列方式擇一訂定： （一）土地按收租當期土地申報地價總額年息百分之五除以十二之金額；建築物按收租當期房	明定標租標的為市有非公用不動產。

屋評定現值年息百分之十除以十二之金額；土地連同建築物一併標租為上開二者合計之金額。 (二) 參考前次租賃期間之月租金額。 (三) 參考市場租金行情。 (四) 委託不動產估價師查估。 經公告招標六個月內未能決標，得減少原訂標租月租金底價一成辦理重新公告標租。但減價以二次為限。	屋評定現值年息百分之十除以十二之金額；土地連同建築物一併標租為上開二者合計之金額。 (二) 參考前次租賃期間之月租金額。 (三) 參考市場租金行情。 (四) 委託不動產估價師查估。 經公告招標六個月內未能決標，得減少原訂標租月租金底價一成辦理重新公告標租。但減價以二次為限。	
五、標租機關應依市有<u>非公用</u>不動產之個別狀況，訂定標租之租賃期限、使用限制及是否按現狀標租等招標內容。按現狀標租者，其地上物之騰空及拆遷補償等事宜，概由得標人自行處理。	五、標租機關應依市有<u>不動產</u>之個別狀況，訂定標租之租賃期限、使用限制及是否按現狀標租等招標內容。按現狀標租者，其地上物之騰空及拆遷補償等事宜，概由得標人自行處理。	明定標租標的為市有非公用不動產。
十一、標租機關開標及決標時，應依下列規定辦理： (一) 開標應以公開方式為之。 (二) 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。監標人員由標租機關之主計及政風人員共同任之。 (三) 審查時應注意	十一、標租機關開標及決標時，應依下列規定辦理： (一) 開標應以公開方式為之。 (二) 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。監標人員由標租機關之主計及政風人員共同任之。 (三) 審查時應注意	配合點次調整，酌作文字修正。

事項： 1、投標單及押標金票據是否齊全。 2、投標單及押標金票據是否符合規定。 (四) 有下列情形之一者，投標無效： 1、欠缺投標單或押標金票據。 2、押標金金額不足或其票據未符前點規定。 3、投標單填寫經塗改未認章、雖經認章而無法辨識、低於標租月租金底價或未依規定方式書寫。 4、投標單所填標的物、姓名或法人名稱，經主持人及監標人共同認定無法辨識。 5、投標單之格式與第二十三點規定之格	事項： 1、投標單及押標金票據是否齊全。 2、投標單及押標金票據是否符合規定。 (四) 有下列情形之一者，投標無效： 1、欠缺投標單或押標金票據。 2、押標金金額不足或其票據未符前點規定。 3、投標單填寫經塗改未認章、雖經認章而無法辨識、低於標租月租金底價或未依規定方式書寫。 4、投標單所填標的物、姓名或法人名稱，經主持人及監標人共同認定無法辨識。 5、投標單之格式與第二十二點規定之格	
---	---	--

式不符。 6、投標單內另附條件或期限。 7、投標人資格未符第九點規定。 (五) 決標： 1、以有效投標單中，投標月租金額最高者為得標人，次高者為次得標人。 2、有效投標單中，最高標有二標以上相同時，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。 3、押標金票據於開標後，除得標人外，應由未得標人依投標須知規定領回。 4、填寫開標紀錄。	式不符。 6、投標單內另附條件或期限。 7、投標人資格未符第九點規定。 (五) 決標： 1、以有效投標單中，投標月租金額最高者為得標人，次高者為次得標人。 2、有效投標單中，最高標有二標以上相同時，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。 3、押標金票據於開標後，除得標人外，應由未得標人依投標須知規定領回。 4、填寫開標紀錄。	
---	---	--

十六、<u>標租之市有非公用不動產租賃期限屆滿前重新標租</u>，標租機關得於標租公告載明得標人非原承租人者，原承租人得以決標之月租金額優先承租，<u>優先承租以二次為限，且優先承租租賃期限累計不得逾原租約之租賃期限。</u> 標租機關應以書面將決標之月租金額及履約保證金金額通知原承租人，並徵詢原承租人是否願以決標之月租金額優先承租。 原承租人應於接獲前項通知之日起十五日內以書面回復標租機關，並依下列方式辦理： (一) 原承租人表示願意者，應同時繳清履約保證金，並於繳清日起十五日內，簽訂租約及辦理公證，以原租賃期限屆滿之次日為起租日。 (二) 原承租人表示不願意，或未於期限內簽訂租約及辦理公證者，其優先承租權視為放棄。標租機關另以書面通知得	十六、<u>標租之市有不動產租賃期限屆滿前重新標租</u>，標租機關得於標租公告載明得標人非原承租人者，原承租人得以決標之月租金額優先承租，以一次為限，且不得逾原租約之租賃期限。 標租機關應以書面將決標之月租金額及履約保證金金額通知原承租人，並徵詢原承租人是否願以決標之月租金額優先承租。 原承租人應於接獲前項通知之日起十五日內以書面回復標租機關，並依下列方式辦理： (一) 原承租人表示願意者，應同時繳清履約保證金，並於繳清日起十五日內，簽訂租約及辦理公證，以原租賃期限屆滿之次日為起租日。 (二) 原承租人表示不願意，或未於期限內簽訂租約及辦理公證者，其優先承租權視為放棄。標租機關另以書面通知得標人於接獲通知之日起	一、明定標租標的為市有非公用不動產。 二、配合第二十二點增訂，因臺中市市有財產管理自治條例第四十二條訂有建築物及土地租賃期限分別以五年及十年為限之規定，倘原標租市有土地期限逾五年，租賃期限屆滿前土地併同地上建築物重新標租時，受限於建築物租賃期限不得逾五年之規定，可能造成原承租人優先承租租賃期限短於原租賃期限，爰修正得優先承租次數為二次，惟優先承租租賃期限累計仍不得逾原租約所定租賃期限。
---	---	--

標人於接獲通知之日起三十日內，繳清履約保證金，並於繳清日起十五日內，簽訂租約及辦理公證，以簽約日為起租日。	三十日內，繳清履約保證金，並於繳清日起十五日內，簽訂租約及辦理公證，以簽約日為起租日。	
十七、依第三點第二項規定標租者，不適用前點規定，承租人應於租賃期限屆滿前六個月內以書面申請換約續租，並依租約約定提出相關文件。 前項標租市有<u>非公用</u>不動產無其他處分、開發利用計畫及預定用途，且承租人無欠繳租金、相關費用及無重大違約情事者，標租機關得視其租賃住宅管理業務（以下簡稱管理業務）執行情形，同意按租約約定條件換約續租，並以一次為限，以原租賃期限屆滿之次日為起租日。	十七、依第三點第二項規定標租者，不適用前點規定，承租人應於租賃期限屆滿前六個月內以書面申請換約續租，並依租約約定提出相關文件。 前項標租市有不動產無其他處分、開發利用計畫及預定用途，且承租人無欠繳租金、相關費用及無重大違約情事者，標租機關得視其租賃住宅管理業務（以下簡稱管理業務）執行情形，同意按租約約定條件換約續租，並以一次為限，以原租賃期限屆滿之次日為起租日。	明定標租標的為市有非公用不動產。
十八、標租市有<u>非公用</u>土地租賃期限屆滿時，標租機關不重新辦理標租或標租後得標人非原承租人而原承租人放棄優先承租權者，非屬市有之地上物應由原承租人負責騰空，不得要求任何補償；其未騰空者，視為拋棄所有權，由標租機關逕為處置，所需費用由原	十八、標租市有土地租賃期限屆滿時，標租機關不重新辦理標租或標租後得標人非原承租人而原承租人放棄優先承租權者，非屬市有之地上物應由原承租人負責騰空，不得要求任何補償；其未騰空者，視為拋棄所有權，由標租機關逕為處置，所需費用由原承租	明定標租標的為市有非公用土地。

承租人負擔，並得自履約保證金扣抵。 依第三點第二項規定標租者，租賃期限屆滿時，除依前點規定由承租人續租外，承租人應停止使用並騰空返還租賃標的。	人負擔，並得自履約保證金扣抵。 依第三點第二項規定標租者，租賃期限屆滿時，除依前點規定由承租人續租外，承租人應停止使用並騰空返還租賃標的。	
二十二、標租公告載明允許興建建築物者，承租人於租賃土地上興建建築物，應以標租機關為起造人，申請取得建築及使用執照，並於建築工程完竣且取得使用執照後，辦理建物所有權第一次登記，其所有權應登記為臺中市有。 租賃土地經承租人依前項規定興建建築物者，承租人於當次土地租賃期間得無償使用該建築物，惟建築物興建及使用期間之安全維護及各項稅、費由承租人負擔。 租賃土地經承租人依第一項規定興建建築物者，依第十六點規定重新標租時，應併同地上市有建築物辦理，且建築物須依第四點第一項第一款規定併計入月租金底價。		一、<u>本點新增</u>。 二、為提升標租機關規劃彈性及潛在投標人投標意願，參酌高雄市政府財政局經管市有非公用不動產標租作業要點第十三點規定，新增允許承租人興建建築物相關規範，以提升市有土地開發效益。
<u>二十三</u>、本要點所需標租公告、投標須知、投	二十二、本要點所需標租公告、投標須知、投	點次變更。

標單、投標專用標封、開標紀錄、租約、轉租同意書、繼承承租申請書、執行管理業務紀錄之內容及格式，由臺中市政府財政局另定之。	標單、投標專用標封、開標紀錄、租約、轉租同意書、繼承承租申請書、執行管理業務紀錄之內容及格式，由臺中市政府財政局另定之。	
---	---	--