

歷史建築林懋陽故居(原一德洋樓)現況設施設備標租案 投標須知

(第1次招商)

臺中市文化資產處(以下簡稱本處)為活化歷史建築林懋陽故居(原一德洋樓)經營及帶動周邊發展，特辦理此案，期擴大民間參與，採用公開標租方式辦理，特訂本須知。

一、 租賃標的物：

(一)歷史建築林懋陽故居(原一德洋樓)，座落臺中市北屯區北屯段 521、521-1、521-2、522-2、524-56、524-59 地號土地及地上物，土地面積 3,556.8 平方公尺，建築物總樓地板面積 960.99 平方公尺，門牌編號為臺中市北屯區文昌東十一街 14 巷 1 號。詳如下表清冊。

建築物名稱/構造	樓層	面積 (m ²)	各層用途
合院/土墾牆	1 棟地上 1 層	544.58	D-2、G-3
眷村房屋/RC 加強磚造	1 棟地上 1 層	243.79	G-2、G-3
洋樓	1 棟地上 2 層	172.62	G-3、G-3
總計		960.99	

(二)另義務維護管理範圍為臺中市北屯區北屯段 520(部分)、521-4、521-5、521-6、521-7、521-8、522(部分)地號土地及其地上物，土地面積 3,503.07 平方公尺，土地權屬為國防部，不得有任何營利之行為，惟需負責清潔及日常維護管理。(位置圖請參考附件)

二、 投標資格：

凡法人、經政府立案之人民團體或商號，均可參加投標（得標人另需依契約規定於營業前辦妥營業登記或機關團體設籍登記）。

三、 本案租賃以月租金競標，月租金標價為新臺幣 11 萬 2,518 元(月)，月租金標價參照「臺中市市有不動產標租作業要點」第四條規定為計算標準。

四、 本案標的物租賃期間及使用限制：

(一)租賃期間：6 個月(廠商需展延履約期限者，得於租賃期間結束前 30 日內以書面向機關申請展延履約期限，至多以兩個月為限，機關得審酌其情形後，以書面同意延長履約期限；或本處因政策因素所致需延長租賃期日，得於租賃期間 30 日內以書面通知並取得廠商同意延長期限後延長，至多以兩個月為限)。

(二)使用限制：

1. 本標案基地不得違反文化資產保存、建築、都市計畫與消防法規等相關規定。
2. 本建築物應依文化資產保存法研提「歷史建築管理維護計畫」經甲方同意，並報文化資產主管機關審查同意後施行，後續管理維護工作應依核定計畫之內容及文化資產保存法辦理。(應研擬之內容及格式可參考「古蹟管理維護計畫參考範本」，並參酌與臺中市歷史建築林懋陽故居相關之文化資產基本資料。)
3. 本案歷史建築由機關依文化資產保存法第 26 條規定取得因應計畫使用許可（詳參「歷史建築一德洋樓（林懋陽故居）修復暨再利用工程委託規劃案建築管理土地使用消防安全因應計畫」），其內容廠商應遵循之。
4. 標的物之各項設備，以現狀標租，現有之照明設備、消防系統、用電設施系統、給（排）水系統等，或已老舊損壞，所需修繕費用概由廠商自費處理，機關不負責修復。
5. 廠商所承租之標的物，在本案標的物及設備尚未經機關點交前，不得要求使用或裝修。完成點交後，承租權移轉同時生效，本案標的物及設備即由廠商經營管理（維護）。
6. 廠商會同機關點交本案標的物及其附屬設備等承租移轉

手續時，本案標的物及其附屬設備之規格、式樣、性能、機能等如有不符、不良或瑕疵等情事，雙方應於所交付之設備點交清冊上載明，並於點交後製作點交紀錄留存。

7. 本案標的物及其附屬設備未依前項規定為任何記載者，視為在完整狀態下由廠商點收，嗣後廠商不得提出任何異議。

五、 投標所需文件：

(一) 押標金之單據(押標金：新臺幣 11,250 元)

(二) 各種證件影印本：

1. 公司、合夥或獨資之工商行號者，請檢附公司登記或商業登記證明文件(得以經濟部全國商工行政服務入口網-查詢服務，網址：<http://gcis.nat.gov.tw/main/classAction.do?method=list&pkGcisClass=8>)或經政府立案之團體證明文件。
2. 納稅證明文件：其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。營業稅之納稅證明，得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。

3. 授權委託書，可於開標時，現場提出。

4. 退還押標金申請單，可於開標時，現場提出。

5. 投標文件真實無虛偽不實之切結書。

(三) 投標單：投標單之填寫，應依下列規定：

1. 以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
2. 投標之月租金額應以中文大寫書寫，以元為最小單位，並

不得低於標租底價（月租金額）。

3.填妥投標公司行號名稱及負責人姓名或法人名稱及法定代理人姓名、蓋章、統一編號、住址、通訊處、電話號碼及外出時代理收件人姓名地址。

六、 投標人應繳納之押標金，限以下列票據繳納：

(一) 經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、郵局、信用合作社及農、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)或保付支票。

(二) 郵局之匯票。

押標金支票，毋須載明受款人，如載明受款人時，應以「臺中市文化資產處」為受款人。非以「臺中市文化資產處」為受款人時，需由所載受款人於支票上背書，且不得禁止背書轉讓。

七、 前點押標金票據應連同填妥之投標文件妥予密封，以郵遞或專人親送方式於公告所定之截止收件期限前，寄(送)達本機關投標(402 臺中市南區復興路三段 362 號 R10 臺中市文化資產處總收發文處)。逾期寄達者，屬不合格標，於開標日後原件退還，投標信件經寄(送)達後，不得以任何理由要求撤回、更改內容或作廢。

八、 外標封應書寫投標人名稱、地址密封後寄(送)達。

九、 投標人可於開標時間派員到開標場所(文化部文化資產局求是書院 R11 第二會議室)，以備提出說明，未派員到場者，視同放棄。

十、 開標、審標及決標：

(一) 開標之日由本處會同監標人員(由本處之會計任之)，於開標時間，當眾點明拆封審查，並錄影存證。

(二) 開標進行中有關細節部分，如投標人與本局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) 停止招標部分或全部不動產時，由主持人於開標時當場宣布，投標人不得異議。

(四) 有下列情形之一者，投標無效：

- 1.投標文件不符規定或短缺。
- 2.押標金金額不足或其票據不符本須知第六點規定。
- 3.投標單填寫經塗改未認章、雖經認章而無法辨識、低於標租底價或未依規定方式書寫。
- 4.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。
- 5.投標單之格式與招標文件規定之格式不符。
- 6.押標金票據之受款人非「臺中市文化資產處」名義而未經所載受款人背書或票據載明禁止背書轉讓者。
- 7.投標單內另附條件或期限。
- 8.其他未規定事項，經監標人認為依規定不合者。

(五) 決標：

- 1.以有效投標單中，投標月租金額最高者為得標人。
- 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。

十一、 押標金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人或受託人持國民身分證、交寄廠商退還押標金申請單及與投標文件所蓋相同之印章無息領回押標金之票據。

十二、 得標人應給付履約保證金及租金，計收標準如下：

(一) 履約保證金：

按得標月租金乘以總承租月數計算租金總額之百分之十計算。

(二) 租金：

1.標租不動產月租金計收標準如下：

租賃標的物按得標月租金計收。

2.得標後，當期申報地價調整時，土地租金於申報地價調整之日起隨同調整。並得依當年度許可日數與該年總日數按比例計算之。

3.由投標人於投標單內載明投標月租金額，價格均以新臺

幣中文大寫為準，投標月租金不得少於新臺幣 **11 萬 2,518** 元，低於此金額或未以新臺幣報價者視為不合格標。

十三、 得標人應繳之履約保證金，應於決標之日起二十日曆天內，應以現金存入機關指定之帳戶，一次繳納履約保證金，若未於期限內繳納，本局得取消得標資格，並沒收投標時所繳之押標金。

所繳押標金得抵繳履約保證金或第一期租金，不足額部分應補足，並得以同款額之金融機構定期存單質押(應經行庫拋棄行使抵銷權)或政府公債或銀行保證書換抵。

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) 以偽造、變造之文件投標。
- (二) 冒用他人名義或證件投標。
- (三) 開標後應得標者不接受決標或拒不簽約。
- (四) 逾期不繳履約保證金、未繳清履約保證金或繳清履約保證金逾期未簽訂標租契約書。
- (五) 押標金抵繳履約保證金或第一期租金。

決標或簽約後，本局始發現得標人為無行為能力人或得標人有前項(一)~(四)等不具投標資格之情形時，應撤銷決標，終止契約或解除契約，其所繳之全部押標金及履約保證金應予沒收。

十五、 履約保證金，於租賃期間屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空標的物、損害賠償及必要相關費用等後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由得標人另行支付。

得標人於租賃期間屆滿前申請終止契約，或可歸責於得標人之事由，而終止契約者，其已繳交之履約保證金應予沒收，得標人不得要求扣抵租金、違約金或任何費用。但租賃期間，因不可歸責於得標人之事由而終止契約者，得標人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

- 十六、 標租契約書簽訂後，除於標租公告有特別聲明不點交外，
本局應將標的物點交予得標人。
- 十七、 本案依現狀標租，投標人請於公告期間內自行選擇時間
前往現場察看，並妥為評估自行修繕、維護等費用，如
有疑問，請逕向本處古蹟歷建課【電話 04-22290280 分
機 606】洽詢，事後不得異議。
- 十八、 開標時間及地點：詳標租公告。
- 十九、 招標文件之領取：
請自行至臺中市文化資產處網站公告([https://
www.tchac.taichung.gov.tw/](https://www.tchac.taichung.gov.tw/))，免費下載本案招標文件。
- 二十、 訂約：得標人應於繳清履約保證金之日起十日曆天內，
與本處簽訂「歷史建築林懋陽故居(原一德洋樓)標租案」
契約書，以 109 年 1 月 6 日作為契約起始日，並依公證
法規定辦理公證（公證費用及契約裝訂費由得標人負擔）
，逾期以棄權論，所繳押標金不予發還。
- 二十一、 決標後簽訂標租契約書時，本投標須知作為契約之附件，
與標租契約同等之約束力。
- 二十二、 其他未列事項悉依「臺中市市有不動產標租作業要點」
以及「歷史建築林懋陽故居(原一德洋樓)標租案」契約
等規定辦理。