法益

檔　　號:
保存年限:

宜蘭縣冬山鄉公所 函

地址：269027宜蘭縣冬山鄉冬山路100號
承辦人：課員 游竣傑
電話：03-9591105#281
電子信箱：tyler@mail.e-land.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國115年6月17日
發文字號：冬鄉財字第1150012679A號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：公開標租公告及投標須知各1份（376425800A_1150012679A_ATTACH1.pdf、376425800A_1150012679A_ATTACH2.pdf）

主旨：檢陳本所經管坐落於冬山鄉冬梅段368地號等鄉有不動產（冬山鄉公所舊廳舍前棟部分區域）一批公開標租公告及投標須知各1份，請惠予張貼公告周知，請鑒核。

正本：宜蘭縣政府、宜蘭縣各鄉(鎮、市)公所(宜蘭縣冬山鄉公所除外)、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會
副本：宜蘭縣冬山鄉民代表會(含附件)、林鄉長峻輔、林秘書綉雪、本所秘書室、本所民政課、本所主計室、本所政風室、本所財政課 電子公文交換章 2026/06/18 08:37:45

鄉 長 林 峻 輔

正 本

檔　　號：
保存年限：

宜蘭縣冬山鄉公所　公告

發文日期：中華民國115年6月17日
發文字號：冬鄉財字第1150012679B號
附件：

主旨：公告招標出租坐落本鄉冬梅段368地號等鄉有不動產(冬山鄉公所舊廳舍前棟部分區域)一批，請踴躍參加投標。

依據：宜蘭縣縣有房地短期出租作業要點辦理。

公告事項：

一、公開標租不動產標的、租期及租金底價：

(一)標租不動產標的，見 宜蘭縣冬山鄉公所短期出租鄉有不動產投標須知壹、五、。

(二)租期五年(續租以一次為限，續租期間不得逾四年)。

(三)年租金底價新臺幣1,665,600元整。

二、投標規定事項：

(一)投標資格：見宜蘭縣冬山鄉公所短期出租鄉有不動產投標須知壹、二、。

(二)投標方式及程序：見宜蘭縣冬山鄉公所短期出租鄉有不動產投標須知壹、六、。

(三)押標金：新臺幣166,560元整 (年租金底價百分之十) 。

(四)開標日期及地點：見宜蘭縣冬山鄉公所短期出租鄉有不動產投標須知貳、一、。

(五)標租房地有關資料：見宜蘭縣冬山鄉公所短期出租鄉有不動產投標須知壹、四、。

(六)得標人應於決標日起三十日內，持本鄉公所繳款書至指定

經收金融機構繳清第一年租金及相當於月租金額二個月之履約保證金，並於繳清後十日內洽本鄉公所簽定租賃契約書及向臺灣宜蘭地方法院辦理租約公證。違反者，視為放棄得標權利，所繳交之押標保證金及一切費用沒入鄉庫。

(七)開標結果，以所投之標符合規定，並以標價達公告底價(含平底價)之最高標價為得標，倘僅一人投標，其所投標價達公告底價者，亦得決標，如多數人投標達公告底價之最高標價有二標以上金額相同時，無論投標人到場與否，當場由主持人抽籤決定之，其餘依序列為次高標。

(八)開標前如本鄉公所因故停止標租，由主持人當場宣布，投標人不得異議，如有變更公告內容或標租文件者，將另行公告並酌予延長等標期。

(九)其他未公告事項，悉照投標須知及租賃契約書辦理。

鄉長林峻輔

宜蘭縣冬山鄉公所短期出租鄉有不動產投標須知

壹、標租作業方式及相關規定

一、標的概述：

考量本鄉公所舊廳舍為未來啟動觀光效益之重要地理位置，配合推廣在地特色、農產品及活動，鼓勵擅於品牌行銷等業者進駐，帶動冬山老街整體人潮與發展。

二、投標人資格：

(一)凡法律上許可在中華民國領土內，依法登記之法人及有行為能力之自然人，均可參加投標。

(二)標租之不動產，如另有其他法律規定，須具備特殊資格條件限制取得者，應符合該法令之規定。

三、投標書類：

(一)投標人應於標租公告之日起至開標前一日止，於辦公時間內向本鄉公所財政課購買投標單、投標信封及投標須知及空白租賃契約書(樣本)，工本費新臺幣 100 元整。

(二)函購者請繕附收件人信封，書明詳細地址，並貼足回郵郵票。如因函購寄送，致延誤投標者，概不負責。

四、標租房地有關資料及現場勘查：

投標人應於投標前逕赴現場察看，並自行向地政及都市計畫主管機關申領謄本及有關資料查閱標租不動產有關資料，俾明瞭標的物狀況；標租建物現況屬老舊建築，投標人務必需瞭解標的物現況，可洽本鄉公所(承辦人：財政課游課員竣傑，電話：03-9591105#281)預約時間派員前往現場說明。

五、標租不動產標的、租期及租金底價：

(一)標租不動產標的標示：

土地	鄉	段	地號	面積(m^2)	承租面積(m^2)	使用分區
	冬山	冬梅	368(*)	37.04	同左	商業區
	冬山	冬梅	369(#)	50.30	同左	商業區
	冬山	冬梅	369(1)	2.37	同左	商業區
	冬山	冬梅	370(1)	59.00	同左	商業區
	冬山	冬梅	370(2)	85.79	同左	商業區
	冬山	冬梅	370(3)	290.94	同左	商業區
建物	鄉	段	建號	面積(m^2)	承租面積(m^2)	使用用途
	冬山	冬梅	353	749.71	700.85	辦公廳
	冬山	冬梅	501	59.00	59.00	檔案室

備註：

1、承租面積依地政機關不動產登記、使用執照登記、109 年及 113 年複丈成果圖與地籍變更表為準，如有異動應辦理更正。

2、標的建物本體左後方一及二樓部分面積屬後棟廁所使用區域，未在標租範圍內。

3、如有變更租賃使用目的或轉分租需要，應經甲方同意始得為之，得標人應於得標半年內開始營業，自營部分須50%以上，標的部分範圍屬歷史建築，為符合文化資產保存法等相關規定，規畫、開發與修繕工程除經本所同意外，另須函報文化局核准，致無法營業期間，租金得按審查所占天數比率申請扣除租金費用。

4、本案依現狀標租及點交，如須整地、排除地上物等事宜，概由得標人自行處理，並符合相關法令規定。

(二) 租期五年(續租以一次為限，續租期間不得逾四年)。

(三)租金底價新臺幣1,665,600元整。

六、投標方式及程序：

(一)投標人應使用規定之標單，以墨筆、鋼筆、原子筆或機器打印按表列項目逐項填寫清楚，投標單內所書投標金額應以中文大寫填寫。

(二)自然人應註明國民身分證統一編號，並加蓋投標人印章及檢具身分證明文件正反面影本；公私法人除應加填代表人姓名，加蓋公私法人及代表人印章外，應檢具法人登記證明文件及代表人之資格證明影本，或法人設立或變更登記表(須載有法人及其代表人資格，否則仍應檢具法人登記證明文件及代表人之資格證明影本)、公司登記證明文件、商業登記證明文件、股份有限公司變更登記事項表原本影本或抄錄本(經濟部商業司申請核發)。

(三)投標人應繳押標金為166,560元整(租金底價百分之十)，限用下列票據：

1、各行庫、信用合作社及農、漁會信用部之劃線保付支票。

2、各行庫、信用合作社及農、漁會信用部所開支票或本票。

(四)押標金支票或本票，毋須載明受款人，如載明受款人時，應以本鄉公所為受款人，連同填妥之投標單置於投標信封內密封加蓋騎縫章後郵寄，並將標函正面書寫齊全。押標金票據，因投標人未得標領回時，本鄉公所不予背書。

(五)投標截止期限最遲應於115年7月22日下午5時前寄(送)達本鄉公所財政課(宜蘭縣冬山鄉冬山路100號)。寄(送)達時間以郵戳為準，投標人應向投遞郵局確認送達時間，如逾時送達或未經郵局以掛號方式投遞者為無效標(不合格標)。投標人之標單一經投遞後，不得以任何理由請求發還、更改或作廢。

貳、開標、審標及決標

一、開標

(一)開標時間為民國115年7月23日上午10時00分。

(二)開標地點為冬山鄉公所第二會議室。

(三)辦理第一次公告結果，投標家數一家以上(含一家)，即可開標，開標當日如因颱風天災或其他不可抗力之因素，經相關單位宣布停止上班，則順延至恢復上班之第一個上班日同時間同地點開標，不另行公告。

(四)投標人應按照公告規定之時間，攜帶身分證、印章及寄投標信封之郵局掛號執據前往開標地點參加開標；法人投標者，另應繳驗法人登記有關證件；委託他人者，應檢附委託代理授權書交由受委託人攜帶出席開標(本鄉公所必要時並得影印出席者身分證件以備查存證)。每一投標人最多僅能由二位代表進入會場；超過開標時間15分鐘未進場不得再進場。未到場參加開標者，不影響其所投標單效力。

(五)本案不分段開標，所有投標文件至於一標封內。

(六)開標之日，由本所主辦單位派員會同監標人員於開標場所當眾開啟，同時審核標單及繳納押標金之票據暨金額，其合於規定者，即予唱標、決標，不合規定者，亦當場宣布。

(七)開標時，出席人員不得使用行動電話撥出或接聽，中途離開會場應徵得主持人同意，必要時，主持人得禁止其再進入會場。

(八)停止招標時，由主持人於開標時當場宣佈，投標人不得異議。

(九)開標進行中有關細節部分，如投標人與標租機關或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣佈之，投標人不得異議。

二、審標

(一)投標人資格、標價文件，如有下列情形之一者，其所送投標文件，視為無效或不合格：

1、投標人應檢附之資格、證明文件不齊，投標廠商或負責人名稱與設立或登記證明文件不符，或經審查不符合或不合格者。

2、未使用本鄉公所規定之投標單及專用信封填寫者。

3、標單報價低於本案公告底價金額者；投標金額未以中文大寫填寫、經塗改、挖補、或投標金額字跡模糊不清難以辨認者；或未加蓋投標人或廠商及負責人印鑑；或另附加其他條件或期限文字；或標價塗改處未加蓋印章，或模糊不清無法辨識者(標單不得當場補正)。

4、投標單、押標金票據及身份證明文件，三者缺其一者；所附押標金之金額不足者或不合規定者；投標押標金票據之受款人非本鄉公所者。(當場不得補繳補正)

5、標單所填投標人姓名或印鑑所示之姓名與身分證所載不符者。

6、投標信封所填標號與投標單所填標號、標的物不符、或投標單所填標號、標的物不符者。

7、投標文件逾越規定截止收件時間寄(送)達本鄉公所指定地點者。

8、同一投標人對同一標的物投寄二份以上標單者；將數個標單裝入一個標函內，全部投標單均視為無效標。

9、投標信封未封口或封口破損可疑，足以影響開標者。

10、其他事項經監標人認為依法不合或未按照本投標須知各項規定辦理投標者。

(二)得標人繳納之押標金，應保留作為履約保證金(多退少補)，其餘未得標及無效標之押標金，於開標日後由原投標人(驗明身份及投寄掛號執據)於退還押標金申請單內簽章(原投標單內所蓋相同之印章)，向主辦單位無息領回，如未當場辦理領回者，由主辦單位按公文處理程序發還。

三、決標

(一)開標結果，以所投之標符合規定，並以標價達公告底價(含平底價)之最高標價為得標，倘僅一人投標，其所投標價達公告底價者，亦得決標，如多數人投標達公告底價之最高標價有二標以上金額相同時，無論投標人到場與否，當場由主持人抽籤決定之，其餘依序列為次高標。

(二)得標人放棄得標權利者，所繳交之押標金由本鄉公所沒收。本鄉公所得以次優者為得標人，通知其依投標須知辦理簽約事宜。

(三)參加投標如因政策變更或其他不可抗力之原因者，本鄉公所得停止開標；投標人所投標函由其出據領回，並無息發還其押標金票據，投標人不得提出異議或要求任何賠償。委託代領者應出具委託書或授權書及身分證明文件。

參、簽訂契約及公證

一、得標人應於決標日起三十日內，持本鄉公所繳款書至指定經收金融機構繳清當期租金及相當於月租金額二個月之履約保證金，並於繳清後十日內洽本鄉公所簽定租賃契約書，所需費用除地價稅、房屋稅及工程受益費外，其餘一切稅捐及水電等相關費用均由得標人負擔。

二、有下列情形之一者，視為放棄得標權利：

(一)投標單所填住址與實際住處不符致無法送達得標通知者。

(二)違反參、一者。

三、依本鄉公所通知之指定日，得標人會同至臺灣宜蘭地方法院或民間公證人事務所辦理公證，並負擔公證費用。公證時，得標廠商應先覓妥連帶保證人一人，共同至法院辦理公證，並就得標廠商應履行本約之義務及賠償負連帶責任，同時拋棄先訴抗辯權。得標廠商如為政府機關或公營事業機構者，可免找連帶保證人。

四、本須知及投標公告，如有疑義或未規定事項，悉依有關法令規定及附件所示宜蘭縣冬山鄉公所鄉有不動產短期出租租賃契約書(樣本)辦理，執行標租機關並有解釋及修正之權，投標人不得異議。

五、投標人有下列情形之一者，其所繳納之押標金，不予發還，其已發還者，並予追繳：

(一)以偽造、變造之文件投標者。

(二)投標人另行借用他人名義或證件投標者。

(三)冒用他人名義或證件投標者。

(四)開標後應得標人不接受得標或拒不簽約者。

(五)得標後未於規定期限內，繳足履約保證金者。

(六)押標金轉換為履約保證金者。