

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所

不動產投標須知

一、標的及底價：

(一) 租賃標的物之標示（如附標租位置圖）：

1. 租賃標的物：

橋下土地依彰化縣政府 107 年 8 月 21 日核定「員林鐵路高架橋下空間多目標申請書暨公共設施用地多目標使用計畫(下稱員林鐵路多目標計畫)」，本段高架道路下層空間(鐵路高架橋下方滴水線內)多目標使用項目為商場，得標人須依彰化縣政府核定多目標使用計畫書作為商場使用。

橋下滴水線內土地		
地 號	多目標使用申請項目	面積(m ²)
員林市和平段 829 地號部分土地	商 場	2,411

2. 租賃面積：共約計 2,411 平方公尺。

3. 土地使用分區：和平段 829 地號為部分鐵路用地、部分鐵路用地兼作園道使用、部分鐵路用地兼作道路使用；莒光路 3299 地號為鐵路用地。

(二) 標租底價：每月新臺幣 7 萬 5,179 元（含營業稅）。

一之一、維管標的物：

(一) 維管標的物之標示：

1. 員林鐵路穀倉：彰化縣政府 92 年 6 月 10 日府授文資字第 09200003874 號公告登錄為歷史建築。彰化縣政府 110 年 10 月 1 日第 2 屆「彰化縣古蹟、歷史建築、聚落建築群、紀念建築、史蹟、文化景觀文化資產審議會」110 年度第 3 次會議審查通過「彰化縣歷史建築員林鐵路穀倉修復及再利用計畫」，建議再利用類型為「博物館」+「美術館」概念之藝文展覽表演場所。公共設施用地多目標使用項目為「餐飲服務、公共使用(社會教育機構及文化機構)」。

歷史建築員林鐵路穀倉		
層 數	門 牌(建號)	面積(m ²)
地下層	***	51.43
一層	彰化縣員林市靜修路 50 號(員林市莒光段 3746 建號) 員林市莒光段 3299 地號部分土地	624.82
二層	同上	692.23
三層	同上	125.28
四層	同上	125.28
五層	同上	125.28
六層	同上	62.64
七層	同上	62.64

八層	同上	632.52
合計		2,502.12

2. 橋梁滴水線外土地：員林鐵路多目標計畫使用項目為餐飲服務、公共使用(社會教育機構及文化機構)。

橋梁滴水線外土地		
地 號	多目標使用申請項目	面積(m ²)
員林市和平段 829 地號部分土地	餐飲服務、公共使用(社會教育機構及文化機構)	1,778
員林市莒光段 3299 地號全部土地	餐飲服務、公共使用(社會教育機構及文化機構)	2,575.18
合計		4,353.18

(二)維護管理：於製作期間內，得標人應依契約第十四條第(一)(二)款，擬定員林鐵路穀倉緊急修復計畫提報文資主管機關核准後，據以辦理緊急修繕計畫工程，並於工程完工後研訂穀倉開放參觀計畫，內容項目為「開放期程時間」、「開放範圍」(至少須含倉底工作間、中轉塔及卸貨塔等穀倉機械設備空間)、「免費參觀」(得標人如規劃收費行為，應依契約第一之一條第(三)款規定辦理穀倉空間租用)、「有無解說導覽」(解說導覽內容方式均須事前徵得本所同意，如本所送請專家學者審核者，所需相關費用概由得標人負擔)等配套措施，續將穀倉開放參觀計畫併入管理維護計畫章節，依文資法相關規定報請文資主管機關核備管理維護計畫後，由得標人執行開放參觀等管理維護事項計畫，並負責相關安全管理責任)。契約期間內，得標人應盡善良管理人之責，維護管理標的物範圍內之環境景觀、穀倉建築及相關設施設備，管理維護工作包含保養維修、防盜防災、緊急應變、穀倉免費開放參觀等事項)。並須配合遵照臺鐵局與地方政府之督導改善。得標人如欲從事營商或維護管理事項以外行為，應依契約第一之一條第(三)款規定辦理租用。

二、截止投標時間：民國 112 年 3 月 27 日下午 2 時 0 分。

三、投標資格：

(一)政府機關及公營事業機構。

(二)依法登記之法人：

實收資本額應達新台幣 500 萬元以上，且公司設立登記營業項目含百貨公司業(F301010)或超級市場(F301020)或餐館業(F501060)或便利商店業(F399010)或其他綜合零售業(F399990)或與本案契約用途限制經營業別相符者。

最近 3 年內無退票紀錄或重大喪失債信之情事，但公司成立未滿 3 年者，則為所有年度。

(三)開標前與本局有法律糾紛或承辦本局其他業務拖欠費用或承租標的物尚未繳清應付租金、違約金或其他原契約所約定應由承租人支付之費用者，不得參與投標。受主管機關停業處分期限未滿者亦同。

四、投標單之填寫：

- (一) 以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
- (二) 租金標單以中文大寫書寫，單位為「元」。
- (三) 投標單應填妥投標人資料（應註明法人名稱及法定代理人姓名、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號）、投標金額及附件並蓋章。
- (四) 投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。外國法人應加填在國內代理人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、聯絡電話號碼及住址。
- (五) 每 1 投標人限投 1 標單，且本案不允許共同投標。

五、投標人應繳納之押標金(按投標金額 4 個月計算)，限以下列票據繳納：

- (一) 以開標日（或之前）為到期日之財政部登記核准之銀行、信用合作社、郵局、農會及漁會所開立之劃線支票（指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票）或保付支票。
- (二) 郵政匯票。

前項押標金票據以「交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所」為受款人，未按規定辦理者，所投標單無效作廢。

得標後簽約並完成公證後，由押標金中之 1 個月轉作第 1 個月租金，另 3 個月得轉作履約保證金(依契約第六條第(一)款所定履約保證金數額，另須於簽約前繳清差額)。

六、投標手續：

投標人應以郵遞方式，連同投標單及應繳投標押標金之票據及下列各款文件妥予密封於投標封內（請投標人填列投標人名稱、地址及連絡電話），以掛號函件於截止投標時間前寄達臺中民權路郵局第 2222 號信箱。標封內應含證件標封（投標表單文件、應繳納之押標金票據及下列各款文件）、價格標封（僅放投標單）、企劃書 1 式 15 份、企劃書內容電子檔光碟 1 片，如標封因密封或包裝不固致生遺失或其他依本須知規定認定無效等權益受損情形時，視為投標廠商無條件同意喪失相關權益。

- (一) 以政府機關及公營事業機構投標則檢附相關證明文件。
- (二) 以法人資格投標者則檢附法人設立登記表或變更登記表及負責人(法定代理人)身分證正反面影本。
- (三) 投標資格聲明書。
- (四) 公職人員及關係人身分關係聲明書(含附件 1-1、1-2)。
- (五) 其他相關文件。

1. 切結書。

2. 票據交換所之非拒絕往來戶且截止投標日之前 3 年內無退票證明（成立未滿 3 年者，則為所有年度）。

3. 繳稅證明：投標人應提出營業稅或所得稅證明文件，各項所定之證明文件若為影本者，須註明與正本相符及加蓋投標人及負責人印鑑。

(1) 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 1 期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。

(2) 廠商不及提出最近 1 期證明者，得以前 1 期之納稅證明代之。新設立且未屆第 1 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代之。

(3) 投標人依法免納上述營業稅及所得稅者，得於投標文件敘明其情形，並應出具免繳稅

證明。

- (六)企劃書：1 式 15 份，以 A4 紙張直式橫向印刷。主題圖樣中文說明請由左至右橫式繕打雙面印刷，不接受手稿文件，標註頁碼，加裝封面，封面上註明本案及投標者名稱。逾期寄達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。投標人一經投標後，不得撤標；得標後僅得以其為得標不動產之承租人。

七、開標及決標：分資格投標文件審查及綜合遴選得標廠商二階段。

(一)資格及投標文件審查(初審)

1. 日期時間：民國 112 年 3 月 27 日下午 2 時 30 分。
2. 地點：臺中市區臺灣大道一段 1 號（交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所會議室）。
3. 開標日如開標地點所在地，因遇颱風等天然災害或其他不可抗力之因素經政府宣佈停止上班者，則順延至恢復上班之第一個上班日同地點時段開標。
4. 初審由本所於截止投標時間屆滿後，於開標時當眾點明拆封，並就投標資格進行審查。投標人可於開標時由負責人或委託代理人(須繳交授權書)憑身分證及投標之郵局掛號執據進入開標場所，出席開標及聽取初審結果。
5. 開標進行中，如投標人與本所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。
6. 停止招標一部或全部不動產時，由主持人於開標時當場宣布。
7. 資格及投標文件不合格者，不得參加後續遴選。
8. 審查文件內容及程序如下：

(1)投標廠商之標封應含：證件封（投標表單文件、應繳納之押標金票據及相關證明文件）、價格標封（僅放標單）、企劃書 1 式 15 份、企劃書內容電子檔光碟 1 片。

(2)開啟證件封、標單封、營運企劃書。

(3)資格審查後，將合格廠商之營運企劃書先行檢送各遴選委員審閱。

(4)資格及投標文件合於規定者，工作小組應依據遴選項目或遴選委員會指定之項目，就受評廠商資料擬具初審意見，連同廠商資料送該遴選委員會供遴選參考。

9. 經本所審查廠商資格有下列情形之一，視為不合格標，本所不接受說明及補正，並不得參加複審，所繳交之押標金無息退還。

(1)不合投標資格者。

(2)投標單、投標押標金票據或本須知第六條所列各款文件有缺漏者。

(3)投標押標金金額不足或其票據不符本須知第五條規定者。

(4)投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識或未以中文大寫者。

(5)投標文件與本所規定之格式內容不符、或其填具之投標人名稱不一致者。

(6)投標押標金票據之受款人非本所者。

(7)投標單內另附條件或期限者。

(二)綜合遴選得標廠商(複審)

1. 廠商資格及其他投標文件經初審合格後，另擇期開會複審。
2. 由遴選委員會依招標文件規定，聽取合格廠商簡報並參酌營運企劃書辦理審查評分。
3. 本案評分項目及配分等方式依本案遴選須知規定。
4. 本案遴選採序位法計分(詳遴選須知)，遴選委員於各遴選項目之評分加總轉換為序位

後，彙整合計各廠商之序位，以平均總評分在 75 分以上，序位合計值最低為第 1 名之廠商為「優勝廠商」，並簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。

八、得標人放棄得標者，其繳納之投標押標金不予返還。投標押標金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單內所蓋相同之印章，無息領回；或由未得標人出具委託書(所蓋印章與投標單相同)委託受託人(應附身分證明文件)領回；得標人放棄得標時，主辦單位得以次優者為得標人，通知其依投標須知辦理簽約事宜。

九、得標人應於本所通知簽約之日起 30 日內(末日為例假日者順延至下一上班日)由負責人或委託代理人攜帶與投標單相同之印章及投標時所附證件之正本並交清相關保證金，至本所複審後辦理簽約手續。前項證件經核對符合後，按照本所規定辦理租賃契約簽訂手續。依本所通知之指定日會同至法院或民間公證人事務所辦理公證，並負擔公證費用。

十、決標後尚未簽訂租約前，得標人有下列情形之一者，視為放棄得標，其所繳納之押標金不予返還(以得標人依規定應繳納金額為限，溢繳部分予以發還)。

(一) 依投標單所填投標人或代理人(或法定代理人)住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

(二) 逾第九條規定期限未簽訂租約或公證手續者。

(三) 依第九條所附證件不符規定或影本與正本不符或經查明係偽造、變造使用者。

(四) 本所發現得標人不具投標資格。

(五) 依規定未於簽約前繳清相關保證金者。

十一、簽訂租約後，經發現得標人不具投標資格時，應終止租約，得標人已負擔之公證費、接(復)水、電、瓦斯及等費用，不予返還；所繳之租金及履約保證金，全額不予返還。

十一之一、保證人規定：

(一) 得標人應覓具連帶保證人 1 人或店保 1 家，應定期對保，並就得標人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。但政府機關及公營事業機構可免除保證人。

(二) 得標人另於簽約前，提供相當於 4 個月租金之保證金(不得低於新臺幣 5 萬元整)者，得免除保證人。此保證金於租期屆滿或租約終止時，須抵充未繳清之月租金、違約金、其他費用、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用，如有剩餘，無息退還，如有不足，承租人應另行支付差額。

(三) 外國法人無本條第(二)款之適用，且第(一)款連帶保證人或店保均須為本國籍。

十二、得標人得以其出具等值之下列各款文件換抵已繳納之履約保證金及工程保證金、免除保證人之保證金：

(一) 無記名政府公債。

(二) 設定質權之金融機構定期存款單(不包括可轉讓金融機構定期存款單)。設質時，必須以得標人名義辦理，其內容應與所附「定期存款單質權設定申請書」，「定期存款單質權設定覆函」之實質內容相符。經設定質權後不得中途要求提取利息，但到期存單得辦理換單質押手續，該金融機構均須載明拋棄行使抵銷權始可辦理，且質權設定期限應較契約屆滿日長 90 日以上。

(三) 銀行之書面連帶保證書，其內容應與所附「履約保證金連帶保證書」之實質內容相

符，且其有效期應較契約屆滿日長 90 日以上。

- 十三、租賃標的物以現狀出租(以點交時現狀為準)，本所依地政機關之土地登記謄本面積、建物登記謄本面積暨測量成果圖為準，不辦理土地鑑界及建物複丈測量。本所另得視他機關或臺鐵局是否辦理「員林鐵路穀倉緊急修繕計畫工程」期程情形，彈性決定員林鐵路穀倉實際點交日期，得標人均應無條件配合辦理並點收)，並依契約規定使用收益，收回時得標人不得有任何請求，投標人應至現場自行查勘並評估可行性。租賃標的物點交時，若得標人遷出時有任何物品留置不搬，得標人同意不論價值高低均視為拋棄其物所有權，逕由本所處理，所需費用由得標人負擔，得標人不得異議。
- 十四、凡參加投標者，均視為已對租賃標的物暨維管標的物現況及投標各項文件規定與內容確實瞭解同意遵守，並保證下列事項：
- (一) 於投標前已詳細研析有關法令，包含土地使用、建築管理、消防安全、國土計畫法、都市計畫法、文化資產保存法等相關法令。
 - (二) 於投標前應就標租文化資產條件完整評估緊急修繕、修復、再利用及管理維護之可行性及相關作業程序、報請文化資產主管機關許可使用之審查時間，並詳細評估不可抗力因素及風險，投標、開標或得標後不得以任何理由提出抗辯。
 - (三) 投標人因營運管理依法須向政府機關申請相關證照或許可，應自行評估申(補)辦相關證明文件及執照之可行性與時程，並自負所需一切費用。招標單位不負提供書證文件及不負擔保相關證照或許可事項必然成就之義務，投標人不得因此主張招標單位違反契約或要求賠償。
 - (四) 投標人願負擔投標及履約所需一切費用，包含進行文化資產緊急修繕、修復再利用工程、實施管理維護工作並建立管理維護資料檔案、履約保證金、租金、租約公證、保險、接復水電等費用，且不要求補償。
- 十五、本須知稱日(天)係指日曆天(期間連續計算，包含星期假日、國定假日、選舉投票日、彈性放假日、民俗節日及其他休息日)，另契約中各繳款日如為例假日，得於例假日結束後之次日為繳款日期。
- 十六、本投標須知為租約附件。本投標須知未列事項，悉依「交通部臺灣鐵路管理局經營公用不動產出租及利用作業要點」及標租租賃契約書辦理，本所有解釋之權。決標後簽訂契約書時，得標廠商所提出之企劃書，其內容原則視為契約一部分，得標廠商須依其企劃書所載之內容執行(不得違反適法用途限制)，執行內容之變更應提供同等級或更佳服務品質，倘其實際經營情形與其所提出之企劃書內容不符時，本所得限期促其改善或提出說明，逾期未改善或其說明未獲本所接受者，本所得終止契約。
- 十七、租賃標的物如須查詢，請洽本所業務室(臺中市區臺灣大道一段 1 號，電話 04-22223501)。
- 十八、本局檢舉信箱：臺北市郵政 314 號信箱。檢舉電話：(02) 23899554。

附註：本局標租資料刊登網站網址為 <http://www.railway.gov.tw/tw/>；亦可於政府電子採購網(<http://web.pcc.gov.tw/>)查詢。

有關「彰化縣歷史建築員林鐵路穀倉修復及再利用計畫」書及「員林鐵路高架橋下空間多目標申請書暨公共設施用地多目標使用計畫」書，得向本所業務承辦單位申請閱覽，或洽詢彰化縣政府業務主管機關(文化局或建設處)