中華郵政股份有限公司 臺北市和平西路新建大樓

公開招租案 投標須知

中華郵政股份有限公司 編印

中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大樓 公開招租案

投標須知

一、招租標的出租範圍及使用限制:

中華郵政股份有限公司(以下簡稱本公司)預計於所有之和平西路基地土地(臺北市中正區南海段二小段 516 地號等 9 筆土地,土地清冊如附件 1)上興建地上 10 層、地下 4 層建築物(下稱:標的建築物)。標的建築物由本公司依得標廠商「營運企劃書」使用需求投資興建(預計興建之統包工程總經費,扣除投標人應自行負擔相關室內裝修工程、設備及設施投資費用外,不得超出本公司預算上限新臺幣 10.5 億元)。標的建築物得標廠商應自行負擔租賃標的範圍內相關室內裝修工程、設備及設施投資費用。本案於標的建築物興建完成前先行辦理招租,標的建築物及租賃標的概述如下:

(一)標的建築物規格:

- 1. 本公司初步規劃興建建築構造為鋼筋混凝土造(RC),地上 10 層、地下 4 層建築物,估計興建之統包工程總經費上限為新臺幣(以下同)10.5 億元。最終興建面積以主管機關最後核定興建面積為準。
- 2. 本公司預計以統包方式發包本案標的建築物,惟實際建築式樣及樓地板面積,以 各該主管機關核發之使用執照、竣工圖說及建物所有權狀之登載資料為準。
- 3. 投標廠商須於符合相關法令規範前提下擬定「營運企劃書(內容詳「評選須知」第四點規定)」,並依下列規定規劃(詳附件2標的建築物示意圖及面積示意表):
 - (1) 地上層各樓層高度不得小於 3.6 公尺, 地上層總樓高應低於 50 公尺(即本案標的建築物非屬建築技術規則規定之高層建築物)。
 - (2)停車位數(含小客車位、裝卸貨車位及機車車位)應依「臺北市土地使用分區管制自治條例」之停車空間規定留設,地下層開挖不超過4層,並規劃提供坡道平面停車位。實際停車位數不得低於辦公室用途建築物之加倍留設法定停車位數。
 - (3) 本案應依「臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定」留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺無遮簷人行道,騎樓並應計入共同使用空間面積。

- (4)標的建築物後場或貨梯空間須獨立留設。前述後場空間包括但不限於進出貨使用之後走道、貨物進出使用之裝卸、收發、儲藏空間及相關機電設備、修繕、道具儲藏空間等。
- (5) 本案基地土地東北側為歷史建築(即方東美寓所),投標廠商建築規劃應以不 影響歷史建築結構體及安全為原則,以保障歷史建築之安全。
- (6) 其餘可依自行使用需求規劃標的建築物樓層數、各樓層高度、各樓層使用用 途。

(二)租賃標的:

- 1. 標的建築物除地上層 1 樓部分空間(面積約為 20 坪)保留供本公司作為自助郵局及 I-Box 使用外,其餘面積及車位數統一出租予得標廠商。
- 2. 租賃標的租賃總面積預計約3,440坪(即標的建築物總樓地板面積,但不包含甲方保留自用空間及地下室各樓層小客車停車空間),租賃停車位數(即小客車車位數)依實際建物設置數量為準(停車位數不得低於辦公室用途建築物之加倍留設法定停車位數)。
- 3. 未來租賃面積及車位數視都市設計及相關審議流程有所調整,實際租賃標的面積 及車位數應以標的建築物施工完竣後各該主管機關核發之使用執照、竣工圖說及 建物所有權狀之登載資料為準。實際租賃面積與預計租賃面積如有誤差,以實際 租賃面積(即建物所有權狀登載面積)作為計算乙方定額月租金之依據。
- (三)得標廠商應於租賃契約簽訂翌日起 30 日內,依其營運企劃書所載內容提供標的 建築物建築計畫、基本設計原則(含整體規劃、電器設備、弱電、給排水、瓦斯、 消防、管線設施、空調系統、綠建築材料及設備等需求說明、設計原則)等相關 書圖文件予本公司審核確認。
- (四)本公司預計於取得租賃標的使用執照並完成正式驗收程序後 10 日內,依租賃契約規定通知得標廠商辦理租賃標的之點交。但如有不可歸責於本公司之事由致本公司無法於前述期限通知得標廠商辦理租賃標的之點交者,本公司得以書面通知得標廠商另訂程序或期限,得標廠商應同意配合辦理。

(五)使用限制:

1. 得標廠商對於租賃物之使用不得違反租賃契約,並應符合都市計畫法、建築法及 其他相關法令規定,其他使用限制詳本案租賃契約。 得標廠商對於租賃物之使用不得經營特種咖啡茶室、理髮理容院、浴室業、舞廳、 舞場、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情視聽歌唱業及 色情行業等行業使用。

二、收受投標文件場所地址:

106409臺北市大安區金山南路2段55號7樓702室資產營運處。

三、收受投標文件時間及截止期限:

- (一)收受投標文件時間:週一至週五上午9時至12時,下午2時至5時。
- (二)截止投標期限:○○○年○月○日(星期○)下午5時前,以郵遞或專人送達方式送達至收受投標文件場所(106409臺北市大安區金山南路2段55號7樓702室資產營運處),並以本公司資產營運處收件戳章為憑,逾時不受理。投標廠商請自行衡量投標截止期限,如有延誤投標情事者,應自行負責。

四、招標方式:

本案採公告方式徵求不特定廠商繳交押標金參與投標,有 1 家(含)以上廠商投標即辦理開標等相關程序。

五、投標資格及限制:

- (一) 基本資格及證明文件:
 - 1. 基本資格:

投標廠商應為依中華民國法律成立之我國公司或已依中華民國法令辦理分公司登記之外國公司。

2. 基本資格之證明文件:

投標期限截止日前 3 個月以內(民國〇〇〇年〇〇月〇〇日)主管機關所核發之公司設立(變更)登記表(含全部附件)或目的事業主管機關核發之法人許可證明文件。投標廠商應確認上開公司(變更)登記表與經濟部「全國商工行政服務入口網」(網址:http://gcis.nat.gov.tw/index.jsp)最新公司登記資料相符,若有不一致時,本公司得限期請投標廠商補正或提出說明。

- (二) 財務資格及證明文件:
 - 1. 投標廠商應符合下列財務資格:

- (1) 實收資本額應達到 2,000 萬元以上。
- (2) 無拒往紀錄且無重大喪失債信之情事。
- (3) 近1年依法繳納營利事業所得稅。
- (4) 最近1期依法繳納營業稅。
- (5) 淨值不低於實收資本額。
- (6) 總負債金額不超過淨值6倍。
- 2. 投標廠商應提出下列文件以證明符合上開財務資格:
 - (1) 財簽文件:投標廠商應提出本案公告時最近1年會計年度,經中華民國合格 會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表;投標廠商若為設立未滿1會 計年度之公司,應提送自公司設立至本案公告時,經中華民國合格會計師查 核簽證全部財務報告及其所附報表。(請逐一檢查並填具投標廠商資格審查 表暨廠商自我檢核及財簽文件彙整表,格式如附件3)。
 - (2)信用紀錄:投標廠商應於公告當日起(民國○○年○○月○○日)至截止投標日(民國○○年○○月○○日)內,向財團法人金融聯合徵信中心或臺灣票據交換所查詢並提出該查詢單位所出具之查詢日起最近3年內在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。如有退票但已辦妥清償註記者,視同無退票紀錄。

(3) 納稅證明:

- a. 最近 1 期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐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。如不及提出最近 1 期納稅證明者,得以前 1 期代之。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,經核定使用統一發票者,應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。
- b. 最近1年會計年度「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯或封面影本(應註記「與正本相符」字樣,並加蓋投標廠商公司及負責人之印章)。設立未滿1年之投標廠商,則應提送自公司設立至本案公告時之上述資料,但投標廠商設立未滿1年且尚未屆稅法規定年度所得稅結算申報期間之情形,不在此限。
- (三)上開基本資格之證明文件及財務資格之證明文件,投標廠商得以影本提出,但其

上應註記「與正本相符」字樣,並加蓋公司及負責人之印章。得標後本公司得通知提出正本以供查驗,如未能提出正本或正本與影本不符者,本公司得準用本須知第九條第(四)款規定辦理。

- (四)投標廠商須無違反下列規定者,始得參加投標:
 - 1. 投標廠商辦理本案投標有關事務,所涉人員若為本公司離職後三年內之承辦、監 辦招租業務人員者,不得參與本案投標。
 - 投標廠商辦理本案投標有關事務,所涉人員若為本公司承辦、監辦招租業務人員 之配偶、三親等以內血親或姻親,或同財共居親屬之利益時,應行迴避。
 - 3. 政黨及與其具關係企業關係之廠商,不得參與本案投標。
 - 4. 因違反政府採購法而刊登於政府採購公報之廠商,不得參與本案投標。
- (五) 本案不允許廠商共同投標。
- (六)本公司房地產之運用事項,不得違反公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 1 項規定,投標廠商應填具「未違反公職人員利益衝突迴避法切結書」(格式如附件 13) 予本公司。
- 六、租賃期限:20年,租賃期限屆滿在符合租賃契約所訂條件下,得標廠商享有續租10年之優 先議約權,惟租賃條件另議。

七、租金:

- (一)投標廠商應按附件 8 格式填具本案租賃標的(含主建物、附屬建物及共用使用空間,但不包含本公司保留自用空間及地下室各樓層小客車停車空間)之租金標單。租金標單上填具之「單位定額租金」不得低於○元/坪/月(含 5%營業稅),否則視為無效標。
- (二) 車位(即小客車車位)之租金收取方式詳本案租賃契約第六條約定。

八、開標日期及地點:

- (一)資格標開標日期及地點:○○○年○月○○日(星期○)上午 10 時於臺北市大安區金山南路 2 段 55 號○樓○會議室當眾開標。若因天災事變或其他不可抗力之情事經相關主管機關宣布臺北市停止上班,則順延至恢復上班之第1個工作天同一時間、地點開標。
- (二)綜合評選日期及地點:綜合評選3日前以電話、電子郵件或傳真等方式通知受評

廠商,由受評廠商依規定時間、地點向本公司進行簡報。

九、押標金之繳納與不予發還:

- (一) 押標金金額:250 萬元。
- (二)押標金限以郵政匯票或國內金融機構所簽發之本票或支票、保付支票繳納(以上票據應為即期,並填寫受款人為「中華郵政股份有限公司」)。投標廠商不得以自行簽發之本票或支票繳納(格式示意圖如附件14)。
- (三)投標廠商應將前款押標金票據正本連同其他投標文件一併裝入資格封內寄送本公司,不得使用現金繳納。
- (四)廠商有下列情形之一者,除取消其得標資格外,其所繳納之押標金,不予發還, 其已發還者,該廠商應予繳回,如致本公司受有損害,並得追償損失:
 - 1. 以偽造、變造之文件投標。
 - 2. 投標廠商另行借用他人名義或證件投標。
 - 3. 冒用他人名義或證件投標。
 - 4. 得標廠商不接受決標、放棄得標、拒不簽約或逾期未簽訂契約。
 - 5. 得標廠商逾期未繳納或未繳足第1期履約保證金。
 - 6. 其他經本公司認定有影響招租之公正及其他違反法令行為。

十、履約保證金:

- (一) 本案履約保證金總額為3,000萬元。
- (二)得標廠商應於決標翌日起 10 日以內繳交第 1 期履約保證金(履約保證金總額之 40%,計 1,200 萬元)。得標廠商未依限繳納第 1 期履約保證金者,本公司得取消 其得標資格、終止或解除契約。
- (三)履約保證金其他繳納規定及退還條件,依租賃契約第七條約定辦理。

十一、 全份招標文件內容如下:

- (一)投標須知(含附件)。
- (二)評選須知(含附件)。
- (三)租賃契約(含附件)。

十二、 投標文件填寫及裝封:

- (一)投標應備文件於投標前應逐一填妥簽章,所有指定填寫之處,均應以鋼筆、原子 筆或打字填寫正確無誤,填寫錯誤或塗改處應加蓋負責人印章。
- (二)投標廠商所提出之各項應備文件倘須加蓋投標廠商公司及負責人之印章者,此公司及負責人之印章應與本須知第五條第(一)款第2目提出之公司設立(變更)登記表之公司及負責人之印章相同。
- (三)投標文件應詳盡填列並依招標文件規定用印後,按下列規定裝入標封,加以密封並於各密封處加蓋投標廠商公司與負責人之印章。

(四)投標文件與包裝說明如下:

1. 資格文件封:

投標廠商應自行依據附件 3 投標廠商資格審查表暨廠商自我檢核及財簽文件彙整表檢核各項投標文件,並應按下列順序將資格文件排列並裝入不透明信封內密封,再將填妥之「資格文件封」(格式如附件 4) 黏貼其上,並於封口加蓋投標廠商公司與負責人之印章。

- (1) 基本資格之證明文件。
- (2) 財務資格之證明文件(含財簽文件、信用紀錄及納稅證明)。
- (3) 投標廠商資格審查表暨廠商自我檢核及財簽文件彙整表(格式如附件3)。
- (4) 未違反公職人員利益衝突迴避法切結書(格式如附件13)。
- (5) 押標金票據正本。

2. 營運企劃書封:

營運企劃書之撰寫與裝訂,詳參評選須知規定。投標廠商應以不透明之包裝密封 打包「營運企劃書」乙式 15 份(另附電子檔光碟乙份),將填妥之「營運企劃書 封」(格式如附件 5)黏貼其上,並於封口加蓋投標廠商公司與負責人之印章。

3. 租金標單封:

投標廠商應按附件 8 格式填具租金標單並密封於不透明信封內,再將填妥之「租金標單封」(格式如附件 6)黏貼其上後,於封口加蓋投標廠商公司與負責人之印章。

4. 投標廠商應將上開「資格文件封」、「營運企劃書封」、「租金標單封」,自行以不透明容器或紙箱包裝,打包密封再將填妥之「投標廠商投標封」(格式如附件7)黏貼其上,並於封口加蓋投標廠商公司與負責人之印章。

(一) 開標程序

- 1. 本案採1次投標,開標程序分兩階段辦理,第1階段為資格審查,第2階段為綜合評選。
- 開標過程中,如投標廠商與本公司或其他投標廠商間發生爭議時,由本公司開標 主持人裁決。
- 3. 因不可抗力或政策因素,不克按招標文件所定日期、時間開標時,本公司得臨時公告延期開標,並得分別先行退還所送投標標封。本公司並保留得停止開標或廢棄、取消本招租案之權利,並無息發還押標金。

(二)第1階段資格審查:

- 1. 本公司就投標廠商是否符合本須知規定事項作資格審查。經第1階段資格審查合格者,且投標租金高於或等於底價者,始得進入第2階段綜合評選。
- 2. 有1家(含)以上廠商投標即辦理開標等相關程序,未有廠商投標、無廠商通過資格審查,以流標或廢標處理。
- 3. 資格審查合格廠商(以下簡稱受評廠商)應現場抽籤決定簡報之先後順序(先抽 籤決定抽籤順序,再抽籤決定簡報之先後順序),未到場者,由本公司開標主持人 代抽決定評選會議之簡報順序。
- 4. 資格審查時,投標廠商提送之資格文件缺漏,但其資格事實確實存在,本公司得 通知投標廠商限期補件,原則以一次為限(得補件之資格文件請參照附件3)。
- 5. 資格審查過程中,本公司如認投標廠商所提送之相關文件不符格式或有疑義,得 通知投標廠商限期補正或提出說明,原則以一次為限(得補正之資格文件請參照 附件3)。
- 6. 投標廠商未依前述第4目(資格文件缺漏)及第5目(不符格式或有疑義)之通 知期限辦理者,視為放棄該補件、補正或提出說明,本公司應就投標廠商原提送 之既有文件逕行審查。
- 7. 投標廠商所投文件,如有下列情形之一者,其投標無效,押標金無息退還:

- (1) 投標文件之送達逾投標期限(以本公司資產營運處戳章為憑)。
- (2) 經審查不合格者。
- (3) 未依規定提出押標金票據。
- (4) 未依規定繳納押標金或所繳納之押標金金額不足或逾期繳納。
- (5) 未達租金標單所載最低租金條件或未依規定方式計算填寫。
- (6) 投標廠商之公司或負責人名稱與登記證明文件不符。
- (7) 同一負責人就本案分別投標者。
- (8) 投標文件另附條件或期限。
- 8. 本階段未通過資格審查或無效標廠商之押標金除依第九點第(四)款規定不予發還者外,應於開標後當日或翌日,於辦公時間內委任代理人持廠商公司與負責人之 印章、授權書正本(格式如附件9)及身分證明文件正本,洽本公司資產營運處無 息領回。
- 9. 資格審查當日,投標廠商得到場列席資格審查作業,但以2人為限,出席人員並 應攜帶授權書正本(格式如附件9)及身分證明文件正本供本公司查驗。
- (三)第2階段綜合評選:
 - 1. 本案評定方式、評選項目、評選標準及評選程序詳本案評選須知。
 - 2. 未得標之廠商所附押標金,除依第九點第(四)款規定不予發還者外,應於接獲本公司通知日起15日以內,於辦公時間內委任代理人持廠商公司與負責人之印章、授權書正本(格式如附件9)及身分證明文件正本,洽本公司資產營運處無息領回。
- (四) 決標方式: 詳評選須知。

十四、 簽約及點交:

- (一)得標廠商應於接獲本公司通知決標之翌日起 15 日內依招標文件所附租賃契約與本公司簽約,並依租賃契約第十七條約定辦理公證程序完竣。(逾期罰則與遞補規定依「評選須知」規定辦理。)
- (二)點交程序與點交規定詳租賃契約第四條,點交完成後租賃標的若有第三人占用或 侵害權益之情形者,應由得標廠商自行排除。

十五、 投標廠商違規情形與處理:

- (一)投標廠商有下列情形之一,經本公司於開標前發現者,其所投之標應不予開標;於開標後發現者,不決標予該廠商:
 - 1. 未依招標文件之規定投標。
 - 2. 投標文件內容不符合招標文件之規定。
 - 3. 借用或冒用他人名義或證件,或以偽造、變造之文件投標。
 - 4. 偽造或變造投標文件。
 - 5. 不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者。
 - 6. 其他影響招標公正之違反法令行為。
- (二)決標或簽約後發現得標廠商於決標前有前款情形者,除為維護公共利益且經本公司簽奉權責主管核准者外,本公司得撤銷決標、終止契約或解除契約,並得追償損失。
- (三)第(一)款不予開標或不予決標,致招標程序無法繼續進行者,本公司得宣布廢標。

十六、 招標文件疑義與處理:

- (一)投標廠商應詳閱招標文件,如對招標文件內容有疑義時,應自公告日起 15 日內(○○○年○月○日星期○下午 5 時前)以書面(詳附件 10:招標文件疑義請求釋疑表)向本公司請求釋疑;本公司以書面函復請求釋疑廠商之期限:公告日起○日內(○○○年○月○日星期○下午 5 時前)。
- (二)前款所稱書面請求釋疑,得以傳真方式辦理。傳送時應與本公司資產營運處(電話:02-2392-1310分機2706 翁先生;傳真號碼:02-2356-8705)確認收受。
- (三)本公司對招標內容有所變更或補充時,將於中華郵政全球資訊網房地產出租專區及政府採購網以公告方式辦理。其與原招標文件有牴觸時,應以該公告說明為準,廠 商 應 於 公 告 期 間 內 隨 時 上 網 查 閱 (網 址 https://www.post.gov.tw/post/internet/Real_estate/),否則因此產生之任何風險或損害或損及投標權益,廠商同意自行負責。

十七、 其他:

(一)本須知及附件所載之日期,除另有約定外,均依日曆天計算,並適用民法有關期間及期日之規定。

- (二) 凡經投標之標封,投標廠商不得以任何理由申請更改、作廢、退還或撤回。
- (三)廠商於投標前除應詳細審閱本案所有招標文件及相關表單外,並應自行至現場及 週遭地區進行實際勘查,俾以確實瞭解招租標的情況。廠商應於完全了解所有招 標文件及影響投標之因素並充分評估後向本公司提出投標文件,廠商得標後不得 以任何理由而要求更改租賃契約或向本公司為其他任何主張或要求。
- (四)本公司依據本須知規定所發布之公告,刊登於中華郵政全球資訊網房地產出租專區及政府採購網,本公司並不會再另行通知,投標廠商應隨時注意並自行上網查閱各項公告資訊及內容,不得以「不知悉」而不配合辦理或據以向本公司要求任何補償或賠償。
- (五)經本案評選委員會評定得標廠商後,得標廠商應依其營運企劃書內容提供標的建築物建築計畫、基本設計原則(含整體規劃、電器設備、弱電、給排水、瓦斯、消防、管線設施、空調系統、綠建築材料及設備等需求說明、設計原則)等相關書圖文件予本公司審核確認。
- (六)本案標的涉及智慧財產權者,本公司取得全部權利。
- (七)本須知如有未盡事宜,依相關法令規定辦理。

十八、 檢舉電話:

- (一)中華郵政股份有限公司政風處:(02)2396-9105
- (二) 法務部調查局臺北市調查處:(02) 2732-8888
- (三) 法務部廉政署受理檢舉電話:0800-286-586; 檢舉信箱:10099 國史館郵局第 153 號信箱; 傳真檢舉專線:(02) 2381-1234; 電子郵件檢舉信箱: gechief-p@mail.moj.gov.tw; 24 小時檢舉中心地址:臺北市中正區博愛路 166 號

十九、 投標須知附件明細

附件1:土地清册

附件2:標的建築物示意圖及面積示意表

附件3:投標廠商資格審查表暨廠商自我檢核及財簽文件彙整表

附件4:資格文件封

附件5:營運企劃書封

附件6:租金標單封

附件7:投標廠商投標封

附件8:租金標單

附件9:授權書

附件10:招標文件疑義請求釋疑表

附件11:協力廠商合作意願書

附件12:經營團隊合作意願書

附件13:未違反公職人員利益衝突迴避法切結書

附件14:押標金格式示意圖

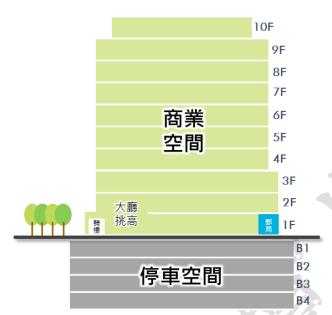
附件1:土地清册

地段	地號	基地面積(m²)	所有權人	使用分區
南海段	516	531.00	中華郵政股份	第三種住宅區及
二小段	510	551.00	有限公司	第三之一種住宅區
南海段	516-2	1, 421. 00	中華郵政股份	第三種住宅區及
二小段	510-2	1,421.00	有限公司	第三之一種住宅區
南海段	517	165. 00	中華郵政股份	第三之一種住宅區
二小段	911	105.00	有限公司	另二之一裡任七四
南海段	520-2	7. 00	中華郵政股份	第三之一種住宅區
二小段	520-2	1.00	有限公司	第二之一 <u></u> 裡任七四
南海段	521	22.00	中華郵政股份	第三之一種住宅區
二小段	J 4 1	22.00	有限公司	第二之 ^一 裡任七四
南海段	522	21.00	中華郵政股份	第三之一種住宅區
二小段	544	21.00	有限公司	第二之" 裡任七四
南海段	523	339. 00	中華郵政股份	第三之一種住宅區
二小段	J20	555.00	有限公司	第二之 [*] 惺怔七世
南海段	524	30.00	中華郵政股份	第三之一種住宅區
二小段	J24 	30.00	有限公司	第二人 健任七四
南海段	525	42.00	中華郵政股份	第三之一種住宅區
二小段	J4J	42.00	42.00 有限公司	
合計		2, 578. 00		

註:第三種住宅區合計面積約715.82平方公尺,第三之一種住宅區合計面積約1,862.18平方公尺,地號516及地號516-2之各土地使用分區面積暫為初步估算,實際面積應依分割後權狀面積為主。



附件2:標的建築物示意圖及面積示意表(僅供參考)



註:本建築配置示意圖僅供投標參考。

租賃標的示意表

		主建物	附屬建物	公設			
	各層空間	面積(坪)	面積(坪)	面積(坪)	合計(坪)		
	1F 商業空間 (扣除郵局自用空間 20 坪)	290	10	130	430		
	2F 商業空間	180	10	90	280		
	3F 商業空間	250	10	130	390		
地	4F 商業空間	220	10	120	350		
上	5F 商業空間	220	10	120	350		
層	6F 商業空間	220	10	120	350		
	7F 商業空間	220	10	120	350		
	8F 商業空間	220	10	120	350		
	9F 商業空間	220	10	120	350		
	■ 10F 商業空間	150	10	80	240		
	合計	2, 190	100	1, 150	3, 440		
	各層空間		小客車位				
	法定空地			0			
ւտ	B1 汽機車停車空間			3			
地下	B2 汽車停車空間		3				
下層	B3 汽車停車空間		3				
一一一	B4 汽車停車空間	33					
	合計		11	8			

註1:上述面積示意表僅供投標參考,投標廠商可依投標須知規定及自行使用需求規劃,惟實際建築式樣及樓地板面積,以各該主管機關核發之使用執照、竣工圖說及建物所有權狀之登載資料為準。

註2:停車位數(小客車車位數)不得低於辦公室用途建築物之加倍留設法定停車位數。

附件3:投標廠商資格審查表暨廠商自我檢核及財簽文件彙整表

案名:中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大樓公開招租案

投標廠商名稱: (請加蓋公司印)

投標廠商地址:

投標廠商統一編號:

投標廠商負責人:

(請加蓋負責人印章)

註:投標廠商所提出之各項應備文件倘須加蓋投標廠商公司及負責人之印章者,此公司及負責人之印章應與本須知第五條第(一)款第2目提出之公司設立(變更)登記表之公司及負責人之印章相同。

項次	投標廠商資格	應繳之資格證明文 件名稱	本別		應否加蓋投標 廠商公司及負責人之印章		自我檢查 結果	是否得 補件、補正	本公司審查結果
1	資格文件封		-	是	應加蓋公司及 負責人之印章	封口 定 咨 密 封 元 安 ?		不得補件、 補正	□合格□不合格
							□不符合規定,原因:	得補件、 補正	□合格□不合格
2	投標華立之民公華理分國人人。	投標期限截止日〇〇日後關上日〇〇日後關立之子(日本) 主公司表記之子(日的發之) (古的發之) (古的發之) (古的發之) (古的發之) (古的發之) (古的發之) (古的發之) (古的發之) (古的發之) (古的發表) (古的發表) (古的發表) (古的致力) (古	正本或影本乙份	是	影本應註記 「與正本根 」字 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子	內容是不不 與	□不符合規定,原因: □符合規定。 □不符合規定,原因: □符合規定。 □符合規定。 □不符合規定。 □不符合規定。 □不符合規定。	得補件、補正	□合格□不合格

項次	投標廠商資格	應繳之資格證明文 件名稱	本別		應否加蓋投標 廠商公司及負 責人之印章	個別檢查項目	自我檢查 結果	是否得 補件、補正	本公司審查結果
3	最年告計應立時1之未度送本務年財滿之公案報會司設告。	經中華民國合格 養證 新財務 的	影合	是	影「符加責工之之之」。	投關財民是近表影相標印淨額公 實 財 總6公 公 財際	□不符合規定,原因: □符合規定。 □不符合規定。 □不符合規定。 □不符合規定。 □不符合規定。 □不符合規定。 □不符合規定。 □不符合規定。 □不符合規定。	得補正	□合格□不合格

項次	投標廠商資格	應繳之資格證明文 件名稱	本別	投標廠商名稱 是否與相關文 件相同?			自我檢查 結果	是否得 補件、補正	本公司審查結果
4	無不良授信信用紀錄	公〇日日〇財徴據廠近構紀日年〇日(〇月大心所) 国信交商百年在截〇日人心所查內民門人心所查內民門人心所查內民門人心所查內民門人。	正本或	是	形本應註記 「與正本相 符」字樣, 加蓋公司 責人之印章	投標 的	□不符合規定,原因: □符合規定。 □不符合規定,原因: □符合規定。 □符合規定。 □不符合規定。 □不符合規定。 □不符合規定。 □符合規定。	得補件、補正	□合格□不合格
5	營業稅繳納證 明	最繳稅之人報新期者管核及票之到書灣人籍書設營,稽准的語言,立業得徵設領關於,數學與大學與一次,以內國,與一個與一個的,與一個的,與一個的,與一個的,與一個的,與一個的,與一個的,與	正本式公	是	影本應註記 「與正本相 符」字樣,並	投標廠商名稱是否與相關文件相同? 所提供,是無難一次, 所提供,是是一個, 所提供,是是一個, 一個, 一個, 一個, 一個, 一個, 一個, 一個,	□不符合規定,原因:□符合規定。□不符合規定,原因:□符合規定。□符合規定。	得補件、補正	□合格□不合格

項次	投標廠商資格	應繳之資格證明文 件名稱	本別		應否加蓋投標 廠商公司及負 責人之印章	個別檢查項目	自我檢查 結果	是否得 補件、補正	本公司審查結果
6	營利事業所得 稅繳納證明	,	正本本或乙		影本應註記相符」一次一次一次一次一次一次一次一次一次一次一次一次一次一次一次一次一次一次一次	投標廠商名稱是否與相關文件相同? 所提供,是納稅各本投標的人類。 所提供,是與一個人類。 所以,是與一個人類。 於其一個人類。 於其一個人類,是一個人類。 於其一個人類,是一個人類,是一個人類,是一個人類,是一個人類,是一個人類	□不符合規定,原因: □符合規定。 □不符合規定,原因: □符合規定。 □符合規定。	得補件、補正	□合格□不合格
7	未違反公職人員 結書(附件 13	員利益衝突迴避法切)	正本	是	應加蓋公司及負責人之印章	投標廠商名稱是否與相關文件相同? 是否加蓋投標廠商公司 及負責人之印章?	□不符合規定,原因:	得補件、 補正	□合格 □不合格
8	押標金	押標金限以郵政匯 票或國內金融機構 所簽發之本票、支 票、保付支票繳納	正本	-	否	押標金受款人名稱是否 為「中華郵政股份有限 公司」?是否為即期? 是否已經該金融機構簽 章?	□符合規定。 □不符合規定,原因:	不得補件、 補正	□合格 □不合格

項次	投標廠商資格	應繳之資格證明文 件名稱	本別		應否加蓋投標 廠商公司及負 責人之印章	個別檢查項目	自我檢查 結果	是否得 補件、補正	本公司審查結果
						押標金額度是否為新臺幣 250 萬元?	□符合規定。 □不符合規定,原因:		
						是否具單獨封裝之營運 企劃書封(附件5)? 且封口是否密封完妥?	□符合規定。□不符合規定,原因:	不得補件、 補正	
9	營運企劃書		正本	是	應加蓋公司及負責人之印章	所提供之營運企劃書是 否為乙式 15 份?且是 否有提供電子檔光碟乙 份?		不得補件、 補正	□合格 □不合格
					1/2	是否加蓋投標廠商公司 及負責人之印章?	□符合規定。□不符合規定,原因:	得補件、 補正	
10	租金標單(附作	‡ 8)	正本	是	應加蓋公司及負責人之印章	是否具單獨封裝之租金 標單封(附件6)?且 封口是否密封完妥? 是否加蓋投標廠商公司 及負責人之印章?	□符合規定。 □不符合規定,原因: □符合規定。 □符合規定。 □不符合規定,原因:	不得補件、補正	□合格 □不合格
11	投標廠商投標生	₫	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	是	應	完妥?	□符合規定。□不符合規定,原因:	不得補件、補正	□合格□不合格
				7		是否加蓋投標廠商公司 及負責人之印章?	□符合規定。 □不符合規定,原因:	得補件、 補正	□合格□不合格
12	塗改處加蓋負責	青人印章 ————————————————————————————————————	-	-	-	是否加蓋投標廠商公司 及負責人之印章?	□符合規定。 □不符合規定,原因:	得補件、 補正	□合格 □不合格

主持人簽章:

附件 4: 資格文件封

工作編號:

標案名稱:中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大樓公開招租案

資格文件封

投標廠商名稱:

(請加蓋公司印章)

投標廠商地址:

投標廠商統一編號:

投標廠商負責人:

(請加蓋負責人印章)

聯絡人及電話:

附件5:營運企劃書封

工作編號:

標案名稱:中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大樓公開招租案

營運企劃書封

投標廠商名稱:

(請加蓋公司印章)

投標廠商地址:

投標廠商統一編號:

投標廠商負責人:

(請加蓋負責人印章)

聯絡人及電話:

附件6:租金標單封

工作編號:

標案名稱:中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大樓公開招租案

租金標單封

投標廠商名稱:

(請加蓋公司印章)

投標廠商地址:

投標廠商統一編號:

投標廠商負責人:

(請加蓋負責人印章)

聯絡人及電話:

附件7:投標廠商投標封

標案名稱:中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大樓公開招租案

投標廠商名稱: (請加蓋公司印章)

投標廠商負責人: (請加蓋負責人印章)

投標廠商地址:

投標聯絡人及電話:

收件人:中華郵政股份有限公司資產營運處 收

地址:106409 臺北市大安區金山南路2段55號7樓702室

截止投標期限:○○○年○月○日(星期○)下午5時

附件8:租金標單※未依說明填寫租金標單者視為無效標 ※

茲聲明,本投標廠商對於全份招標文件內容,均已完全明瞭並接受, 今承諾以下列報價金額投標。本投標廠商若得標簽約,同意按本標單 及租賃契約之約定,作為計算支付租金之依據:

單位定額租金 (每坪每月)	新臺幣:_	元(含 5%營業稅)
承諾事項:本投標廠商原	願以上開租金会	金額承租,一切手續依招租公告及投標文件相關規定辦理

說明:

- 一、單位定額租金係指投標廠商承諾承租本案租賃標的(含主建物、附屬建物及共用使用空間,但不包含本公司保留自用空間及地下室各樓層小客車停車空間)之單位租金,請填寫阿拉伯數字,並以千分位(,)符號表示。
- 二、單位定額租金不得低於新臺幣〇元/坪/月(含5%營業稅)。
- 三、車位(即小客車車位)之租金收取方式詳本案租賃契約第六條約定。

汉 标 献 尚 石 柟 ·		 	(公司草) ;
投標廠商地址:		 	İ
投標廠商統一編號:		 	: : :
投標廠商負責人:			(負責人章)
聯絡人及電話:			
中華民國	年		月

日

附件9:授權書

立授權書人	(下稱	本	公	司)	為	投	標
中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大	樓	公開	招	租	案	(下	稱	本
案),為不可撤銷之授權下列代理人全權代理	本	公司	參	與	本	案	各	階.	段
投標、開標程序及處理一切事宜,□並有□但	1無	(請	擇	_	勾	選	.)	領	回
押標金之權利。									

此致 中華郵政股份有限公司

授權人 投標廠商名稱:

(請加蓋公司印章)

投標廠商地址:

投標廠商統一編號:

投標廠商負責人:

(請加蓋負責人印章)

代理人 姓名:

(請加蓋代理人印章)

地址:

身份證字號:

附件10:招標文件疑義請求釋疑表

「中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大樓公開招租案」

依 貴公司於中華民國〇〇〇年〇月〇日公告之「中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大樓公開招租案」投標須知第十六點規定提出請求釋疑事項如附表,惠請 查照見復。

除	附表(本表若不敷使用,請依下列格式另行繕打)							
項次	招標文 件項目	頁次	公告內容	建議修改及釋疑內容				

投標廠商

投標廠商名稱:

(請加蓋公司印章)

投標廠商負責人:

(請加蓋負責人印章)

聯絡人

姓名:

身分證字號:

聯絡地址:

電話:

傳真:

附件11:協力廠商合作意願書

立意願書人(下稱本公司)願意於
貴公司得標「中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大樓公開
招租案」(下稱本案)後,接受委託作為本案建築規劃設計之協力
廠商,並承諾就本案所提出予貴公司之各項企劃內容及計畫構想之
智慧財產權,授權貴公司在參與本案申請、綜合評選、租賃契約執
行之使用目的與範圍內利用(包括無償授權中華郵政股份有限公司,
使中華郵政股份有限公司有權因本案業務需要使用或轉授權他人使
用該等資料內容及構想),特立此書。
此致
公司
立意願書人
廠商名稱: (請加蓋公司印章)
廠商地址:
廠商統一編號:
廠商負責人: (請加蓋負責人印章)

附件12:經營團隊合作意願書

立意願書人	(下稱	本公	司)	願意	於
貴公司得標「中華郵政股份有限公司臺北下	市和-	平西路	多新五	建大	樓公	開
招租案」(下稱本案)後	, į	負責	經	營	本	案
	,	特立,	比書	0		
此致						
公司						
立意願書人						
工 息願言八						
廠商名稱:	((請加蓋	公司E	印章)		
廠商地址:						
廠商統一編號:						
廠商負責人:	(‡	青加蓋負	責人	印章))	
117						

附件13:未違反公職人員利益衝突迴避法切結書

- 一、 立書人_____参加(申請)中華郵政股份有限公司「臺北市和平西路 新建大樓公開招租案」,本人或本法人(團體)之負責人、董事、獨立董事、 監察人、經理人或相類似職務之人:
 - (一)非屬公職人員利益衝突迴避法第2條或第3條所稱公職人員或其關係人。
 - (二)未違反公職人員利益衝突迴避法第14條第1項之情事:「公職人員或其關係人,不得與公職人員服務或受其監督之機關團體為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為」。
- 二、 以上所述,如有不實,願依公職人員利益衝突迴避法第18條規定受罰,並 負相關法律責任,特此切結。
 - 【註】公職人員利益衝突迴避法第18條:違反第14條第1項規定,規定者,依下列規定處罰:
 - 1. 交易或補助金額未達新臺幣10萬元者,處新臺幣1萬元以上5萬元以下罰鍰。
 - 2. 交易或補助金額新臺幣10萬元以上未達100萬元者,處新臺幣6萬元以上50萬元以下罰鍰。
 - 3. 交易或補助金額新臺幣100萬元以上未達1,000萬元者,處新臺幣60萬元以上500萬元以下罰鍰。
 - 4. 交易或補助金額新臺幣1,000萬元以上者,處新臺幣600萬元以上該交易金額以下 罰鍰。

前項交易金額以契約所明定或可得確定之價格定之;但結算後之金額高於該價格者, 依結算金額。

此致

中華郵政股份有限公司

立書人:

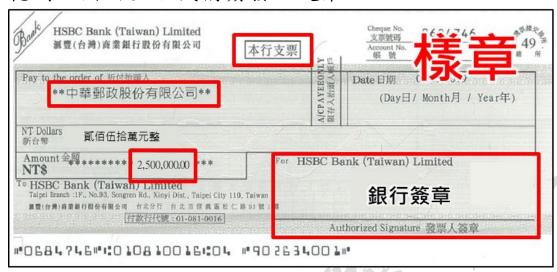
統一編號:

住址:

中華民國 年 月 日

附件14:押標金格式示意圖

範例:國內金融機構簽發之支票



備註:

- (1) 押標金金額:新臺幣 250 萬元。
- (2) 押標金限以郵政匯票或國內金融機構所簽發之本票或支票、保付支票繳納。
- (3) 票據應為即期,並填寫受款人為「中華郵政股份有限公司」。
- (4) 不得以投標廠商自行簽發之本票或支票繳納。

中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大樓 公開招租案

評選須知

一、本案係參考「採購評選委員會組織準則」成立評選委員會(下稱評選委員會),並參考 「採購評選委員會審議規則」、「最有利標評選辦法」及依據本「評選須知」辦理評選。

二、評選作業:

- (一)投標文件經審查合於招標文件規定者,始得為評選及決標之對象。
- (二)評選委員會就書面審查、簡報及詢答進行評分。

三、評選項目:

項次	評選項目	評選要項	配分(分)
1	投標廠商團隊相關實績	(1)投標廠商簡介(2)投標廠商過往經營實績說明(3)投標團隊建築規劃過往經驗實績說明	20
2	營運及財務計畫	(1)使用規劃內容(2)營運計畫內容(3)財務計畫	25
3	建築計畫	(1)建築量體合理性(2)規劃設計合理性(3)總工程建造經費合理性	20
4	單位定額租金數額	單位定額租金配分計算表	20
5	廠商創意回饋事項	(1)價值感與周邊環境提升事項(2)與本公司或本公司客戶之加值服務構想(3)廠商其他承諾事項	10
6	簡報及答詢	現場簡報說明及答詢	5
		總計	100

四、營運企劃書之規格、內容、份數

(一)營運企劃書規格:

- 1. 營運企劃書封面:標題為「中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大樓營運企劃書」。
- 2. 營運企劃書首頁應標示廠商名稱,加蓋投標廠商公司與負責人之印章(此公司及 負責人之印章應與投標須知第五條第(一)款第2目提出之公司設立(變更)登記 表之公司及負責人之印章相同),營運企劃書封面請註明投標廠商聯絡人電話、 電子郵件信箱及傳真號碼,以利本公司通知評選會議時間及地點。
- 3. 紙張及字體: A4 紙張,雙面直式橫書中文繕打列印,本文字體以不小於 14 號字 為原則。若有圖樣時,得使用 A3 規格紙張並折頁。
- 4. 裝訂方式:須加封面及封底,並於左側裝訂成冊。
- 5. 營運企劃書本文:本文前應編目錄,惟目錄不計入頁數,本文頁數以60頁為原則(不含封面、封底、首頁、附件及附錄),超過所定頁數者,評選委員得酌予扣分。
- 6. 份數:1式15份(另附電子檔光碟乙份)。
- (二)營運企劃書內容:應包括但不限於下列事項
 - 1. 投標廠商團隊相關實績:
 - (1) 投標廠商簡介:包括但不限於投標廠商成立時間、沿革、公司組織架構、實收資本額等。
 - (2) 投標廠商過往與租賃標的招商及經營計畫內容相關之經營實績說明。
 - (3)上述內容應以投標廠商本身之簡介、經營實績、營運及財務狀況等為原則。
 - (4)投標廠商團隊建築規劃設計、興建施工之相關經驗與實績等,如相關經驗與 實績為協力廠商所有,請載明該協力廠商之名稱、簡介及與本案有關規劃實 績,並應檢附該廠商出具之協力廠商合作意願書(如有,請以附件方式檢附 於營運企劃書內)(格式如投標須知附件11)。

2. 營運及財務計畫:

- (1)使用規劃內容:
 - a. 使用規劃內容應符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」等相關規範 (若為旅館使用,以整幢建築物使用為限,且應申請觀光旅館業執照,並

應依循「觀光旅館建築及設備標準」等相關規範辦理)。

- b. 使用規劃應以自用為原則,廠商若有轉租予他人或委託他人經營者,其轉租或委託他人經營之面積比例不得超過實際租賃面積(實際租賃面積依租賃契約第六條第二款第一目規定計算之)之40%,但得標廠商如欲轉租或委託他人經營之對象為關係企業時,得標廠商應提供相關證明文件並報經本公司事前書面同意後,得不受前開比例之限制。
- c. 未來實際轉租予他人或委託他人經營之合作廠商、營業項目內容,與營運企劃書內營運及財務計畫之差異有下列情形之一者,得標廠商應事先提出修正計畫予本公司,經本公司同意後始得依同意內容繼續執行租賃契約:
 - i. 以實際租賃面積計,差異達有30%以上時。
 - ii. 以總樓地板面積計,差異達有 40%以上時。

(2) 營運計畫內容:

所提營運計畫內容包括但不限於下列內容:

- a. 區域市場分析。
- b. 市場定位與經營策略。
- C. 目標客群與行銷計畫。
- d. 各樓層空間規劃與使用用途及使用面積,並應檢附各樓層平面配置圖。
- e. 營業項目與設備概述(包含但不限於自行經營、委託他人經營、轉租予他 人等方式經營之各類店鋪、餐廳等項目)。
- f. 供委託他人經營、轉租之空間區位與營運面積。
- g. 室內裝修合格證明、營業執照之取得,預計投入之裝修與設備項目、所需 工期及相關計畫。
- h. 營運期間維護管理及重置裝修計畫。
- i. 地下室停車場使用與管理方式。
- i. 其他特殊點交界面需求。

(3) 財務計畫:

所提財務計畫內容包括但不限於下列內容:

- a. 預估投資項目及投資金額
- b. 資金來源規劃(自有資金及融資比例)
- C. 預估租賃期間各年度繳付之定額租金等租金金額。

3. 建築計畫:

- (1) 規劃設計構想應以不得影響周邊歷史建築之原有形貌為原則,且不得妨礙歷 史建築之保存及維護。
- (2) 租賃標的使用規劃,由投標廠商於符合相關法規規範及投標須知相關規定之前提下,自行依使用需求規劃標的建築物建築設計構想、各樓層高度(地上層各樓層高度不得小於 3.6 公尺、地上層總樓高應低於 50 公尺)、各樓層空間規劃與使用用途。(註:得標廠商不得將租賃標的規劃為特種咖啡茶室、理髮理容院、浴室業、舞廳、舞場、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情視聽歌唱業及色情行業等行業使用)。投標廠商應註明租賃標的各樓層空間係自行經營、轉租予他人或委託他人經營;廠商若有轉租予他人或委託他人經營者,得載明該廠商之名稱及簡介,並檢附該廠商出具之經營團隊合作意願書(如有,請以附件方式檢附於營運企劃書內)(格式如投標須知附件12)。
- (3)投標人應善用相關法規得適用之容積率(不得低於○%)。並兼顧各樓層適用 之單層面積,審慎利用適法之建蔽率。除據以規劃設計本租賃標的外,並檢 附下列圖表或書類:
 - a. 總工程建造經費概估表:總工程建造經費扣除投標人應須自行負擔之相關室內裝修工程、設備及設施投資經費外,不得超出本公司興建之統包工程總經費上限新臺幣 10.5 億元。
 - b. 建築面積模擬檢討表:各樓層(含地下層、地上層與屋突)樓地板面積、 容積樓地板面積與陽台面積計算表。
 - C. 圖面資料:配置圖,平、立、剖面圖、透視圖(以能清楚表達規劃概念為準)。
 - d. 建材設備表:各樓層(及各別空間)主要建材與設備(以能配合前述「總工程建造經費概估表」為原則)。

- e. 包括但不限於綠建築構想(銅級)及智慧建築(合格級)、都市設計與景 觀構想、防災與逃生避難構想、施工計畫構想。
- 4. 單位定額租金數額:投標廠商承諾之單位定額租金數額,應不低於新臺幣○元/坪/月(含5%營業稅),且應與投標須知附件8租金標單所載「單位定額租金」相同,如不一致者以租金標單所載為準。
- 5. 廠商創意回饋事項
 - (1) 價值感與周邊環境提升事項。

所提事項包括但不限於下列內容:

- a. 標的建築物價值感之呈現、如何提升郵政形象。
- b. 都市設計與景觀構想、對周邊都市景觀及資產增值之正面影響。
- (2)與本公司或本公司客戶之加值服務構想:為與投標廠商落實企業社會責任 並共創效益或提升服務品質,請投標廠商提出與中華郵政股份有限公司結 合之相關服務(包括但不限於郵務業務服務、倉儲物流業務服務等),或與 本公司客戶連結之相關服務(包括但不限於郵政醫院等)。
- (3) 廠商其他承諾事項。

五、評選程序:

- (一)本公司成立本案之工作小組依評選項目,就受評廠商資料擬具初審意見連同廠商資料送評選委員會,作為評選委員會評選時之參考。
- (二)由本公司延聘相關人員組成評選委員會進行評選。
- (三)評選採1階段方式為之。

(四)評選會議:

- 1. 經資格審查合格廠商之家數達1家以上(含1家),則進行評選。
- 本公司將於評選會議3日前以電話、電子郵件及傳真等方式通知受評廠商,由廠 商依規定時間、地點向本公司進行簡報。
- 3. 受評廠商依簡報順序經3次唱名後未出席者,其簡報順序移至最後順位,如該未 出席受評廠商於評選會議結束前仍未出席簡報者,其評選表之「簡報及答詢」乙 項即以0分計算。

- 4. 廠商簡報及答詢時應自行備妥各項設備。如資格審查合格廠商為 3 家(含)以下 者,簡報時間為 20 分鐘;超過 3 家者為 15 分鐘,時限前 2 分鐘按鈴 1 次,結束 時按鈴 2 次並應立即停止簡報;接續由評選委員詢問,採統問統答方式,再由廠 商作綜合答詢,答詢時間以 10 分鐘為限,時限前 2 分鐘按鈴 1 次,結束時按鈴 2 次並應立即停止答詢。
- 5. 廠商參與簡報及答詢人數以 5 人為限(含設備操作人員),出席人員須攜帶授權 書正本(格式如投標須知附件 9)及身分證明文件正本供本公司查驗,簡報並應 以中文為之。
- 6. 營運企劃書及其所屬相關文件,不另退還且不另支付其他費用。
- 7. 簡報進行時,非簡報廠商應一律退席。
- 8. 廠商簡報應以其所提營運企劃書內容為主,簡報內容不得超出營運企劃書所述之 範圍,若超出營運企劃書所述範圍之內容,不得納入評選。除簡報外現場不接受 廠商其他書面資料。

六、 廠商評定及決標方式:

本案採序位法評定得標廠商,並將價格納入評選,其評定程序如下:

(一)由工作小組提出初審意見,評選委員就初審意見與個別廠商所提供之投標文件,依 附件1(評選評分表)之評選項目逐項審查評分。

單位定額租金數額按附件2(單位定額租金配分計算表)評分。

- (二)各評選項目評分後予以加總,並依加總分數高低轉換為序位。個別廠商之平均總評分(計算至小數點以下二位數,小數點以下第三位四捨五入)未達70分者不得列為決標對象。若所有廠商平均總評分均未達70分時,則最有利標從缺並廢標。
- (三)評選委員於各評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70分以上之序位總和最低廠商,經出席評選委員過半數之決定,並經簽奉權責主管核定者為得標廠商,評選總表如附件3。
- (四)不同委員之評選結果有明顯差異時,召集人應提交評選委員會議決或依評選委員會 決議辦理複評。複評結果仍有明顯差異時,由評選委員會決議之。評選委員會依上 開規定,得作成下列議決或決議:
 - 1. 維持原評選結果。
 - 2. 除去個別委員評選結果,重計評選結果。

3. 廢棄原評選結果,重行提出評選結果。

(五)序位總和之廠商有2家以上相同,以序位「1」最多者優先。若序位「1」個數再相

同者,則以租金標單所載「單位定額租金」高者為優先;仍相同者,抽籤決定之。

(六)評選委員會評選應依評選須知載明之評選項目及其配分辦理,不得變更。

七、簽約:

(一)得標廠商應於接獲本公司通知決標之翌日起15日以內依招標文件所附租賃契約與

本公司簽約,並依租賃契約第十七條約定辦理公證程序完竣。若得標廠商無故不依

時限簽約者以棄權論,所繳押標金不予發還,且不得要求補償任何費用。

(二)若序位名次第一之得標廠商因故未完成簽約時,本公司得廢標或洽平均總評分達

70 分以上之次序位廠商遞補簽約,逾期者視同棄權。

八、補充說明及規定:

(一)投標文件澄清:投標文件如有需投標廠商說明者,將參考政府採購法第51條及其

施行細則第60條辦理。

(二)評選委員會委員名單保密規定:本案未於招標文件中公告評選委員會委員名單,該

名單於開始評選前予以保密。廠商不得探詢委員名單。

(三)本評選須知及附件所載之日期,除另有約定外,均依日曆天計算,並適用民法有關

期間及期日之規定。

九、評選須知附件明細

附件1:評選評分表

附件2:單位定額租金配分計算表

附件3:評選總表

附件1 評選評分表

中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大樓公開招租案

日期: 年 月 日

評選委員編號:

可必女员。	iii	, ·	1 /1		
評選項目	 	配分	廠商編號及得分		
计选项 日	可送安 伪		1	2	3
投標廠商團隊相關實績	(1)投標廠商簡介(2)投標廠商過往經營實績說明(3)投標團隊建築規劃過往經驗實績說明	20 分			
營運及財務計畫	(1)使用規劃內容(2)營運計畫內容(3)財務計畫	25 分	(A		
建築計畫	(1)建築量體合理性 (2)規劃設計合理性 (3)總工程建造經費合理性	20 分			
單位定額租金數額	單位定額租金配分計算表	20 分			
廠商創意回饋事項	(1)價值感與周邊環境提升事項 (2)與本公司或本公司客戶之加值服務構 想 (3)廠商其他承諾事項	10 分			
簡報及答詢	現場簡報說明及答詢	5分			
	得分合計	100分			
	評選意見(優點、缺點)	I			

備註:

一、 廠商合格分數為 70 分,評選委員對廠商給分若低於 65 分或高於 90 分,應敘明理由。

序位

- 二、 評選委員對不同投標廠商之評分及序位,參考「最有利標評選辦法」規定,應就各評選項目分別 評分後予以加總,並依加總分數高低轉換為序位,如有不同廠商之加總分數相同致給予相同序位 者(例如第一名有二家),其接續之其他廠商序位得以1、1、3。
- 三、 本人知悉並遵守「採購評選委員會委員須知」之內容。

評選委員簽名

附件2 單位定額租金配分計算表

單位定額租金(R)	配分(Y)
○元 (底標 R1) ≦ R ≦ ○元(R2)	8.00 分 ≤ Y ≤ 20.00 分

備註:

- 1. 本項投標廠商提出之單位定額租金(R)對應分數(Y)說明如下:
- (1) 單位定額租金新臺幣○元(R1),對應分數為8.00分。
- (2) 單位定額租金新臺幣○元以上(R2),對應分數均為20.00分。
- (3) 配分計算公式:Y=8+(R-R1)/○(取四捨五入至小數點後二位)
- (4) 如投標廠商提出之單位定額租金為新臺幣 1,800 元,則配分 $Y=8+(1800-\bigcirc)/\bigcirc=\bigcirc$ 分
- (5) 以上單位定額租金(R、R1、R2)均含5%營業稅。

附件3 評選總表

中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大樓公開招租案 評選委員編號: 日期: 年 月 日

廠商編號		-	1	2		3	3	
廠商名稱								
評選委員		得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位	
	A							
	В					/ A		
	С							
	D							
	Е			3//				
	F			475		1		
	G			1/4				
廠	商標價							
48	廖評分				/			
平均總評分		^	14					
序位和(序位合計)								
序	位名次	\\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\						
> +n + + + + + + + + + + + + + + + + + +	姓名							
全部評選	職業							
	出席或缺席							
其	他記事	 不同委員 計選委員 情形(如 	評選結果 會或個別 中有,其情	逐項討論後 有無明顯差 委員評選結 形及處置): 責主管核定後	情形(如與工作小	有,其情形及	處置):	

委員簽名:

中華郵政股份有限公司 臺北市和平西路新建大樓公開招租案 租賃契約

中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大樓公開招租案

租賃契約

目 錄

第一條	總則	1
第二條	招租標的與租賃標的	2
第三條	建築規劃設計及施工	4
第四條	租賃標的之交付	7
第五條	租賃期間	
第六條	租金之給付	9
第七條	履約保證金	12
第八條	租賃標的使用限制	14
第九條	租賃標的之經營、管理、維護及修繕	15
第十條	廣告或標語設置及內容限制	18
第十一個	条 稅捐及費用負擔	19
第十二個		19
第十三個	条 可歸責乙方之租約終止	21
第十四個	条 非可歸責乙方之租約終止	22
第十五個	条 租賃標的之返還	23
第十六個	条 保險及危險負擔	24
第十七個	条 契約公證	27
第十八個	条 保密	27
第十九個	条	27
第二十個	条 附則	28

中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大樓公開招租案

租賃契約

出租人:中華郵政股份有限公司 (以下稱甲方)

承租人: (以下稱乙方)

茲經雙方協議訂立本契約,雙方同意之條件如下:

第一條 總則

一、契約文件:

契約包括下列文件:

- (一) 本契約及其附件。
- (二) 其他經甲乙雙方書面同意確認列入本契約文件者。
- (三) 投標須知暨其釋疑事宜與補充、修訂文件。

二、契約文件及效力:

本契約所有文件均為本契約之一部分,得互為補充解釋。如本契約各文件之規定事項互相間有牴觸或不符者,其適用之優先順序應依前款各目之排列定之。同一文件之條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形致生爭議者,甲乙雙方應依協商方式辦理。

三、名詞定義:

- (一)本基地:指標的建築物坐落之基地,位於臺北市中正區南海段二小段516、516-2、517、520-2、521、522、523、524及525地號等9筆土地。
- (二)本案:指「中華郵政股份有限公司臺北市和平西路新建大樓公開招租案」。

- (三)標的建築物:指甲方於本基地上興建建築構造為鋼筋 混凝土造(RC),地上○層、地下○層建築物。
- (四)租賃標的:指上開標的建築物,除地上層1樓部分空間(面積約為20坪)保留供甲方自用外,其餘面積及車位數統一出租予乙方。
- (五)本契約:指甲乙雙方簽訂之「中華郵政股份有限公司 臺北市和平西路新建大樓公開招租案租賃契約」。

第二條 招租標的與租賃標的

甲方於本基地上興建建築構造為鋼筋混凝土造(RC),地上○層、 地下○層建築物。甲乙雙方同意於標的建築物興建完成前先行簽 訂本契約,標的建築物及租賃標的如下:

一、標的建築物規格:

- (一) 標的建築物規劃原則如下:
 - 1. 地上層各樓層高度不得小於 3.6 公尺, 地上層總樓 高應低於 50 公尺(即標的建築物非屬建築技術規 則規定之高層建築物);
 - 2. 停車位數(含小客車位、裝卸貨車位及機車車位) 應依「臺北市土地使用分區管制自治條例」之停車 空間規定留設,地下層開挖不超過4層,並規劃提 供坡道平面停車位。實際停車位數不得低於辦公室 用途建築物之加倍留設法定停車位數;
 - 3. 本案應依「臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定」留設騎樓或退縮留設 3.64公尺無遮簷人行道,騎樓並應計入共同使用空間面積。
 - 4. 標的建築物後場或貨梯空間須獨立留設。前述後場 租賃契約 第2頁

空間包括但不限於進出貨使用之後走道、貨物進出 使用之裝卸、收發、儲藏空間及相關機電設備、修 繕、道具儲藏空間等;

- 5. 本基地東北側為歷史建築(即方東美寓所),乙方建築規劃應以不影響歷史建築結構體及安全為原則,以保障歷史建築之安全。
- (二)標的建築物規格如構造、地上與地下樓層數、各樓層高度、各樓層空間規劃與使用用途及面積,由甲方依主管機關核定之建造執照圖說施工。
- (三)甲方預計以統包方式發包本案標的建築物並負擔施工期間相關規費,乙方同意實際建築式樣及樓地板面積, 以標的建築物興建完成後各該主管機關核發之使用執 照、竣工圖說及建物所有權狀之登載為準。

二、租賃標的:

- (一)標的建築物除地上 1 層部分空間(面積約為 20 坪)保留供甲方自用外,其餘面積及車位數統一出租予乙方。
- (二)租賃標的租賃總面積預計約3,440坪(即標的建築物總樓地板面積,但不包含甲方保留自用空間及地下室各樓層小客車停車空間),租賃停車位數(即小客車車位數)依實際建物設置數量為準(停車位數不得低於辦公室用途建築物之加倍留設法定停車位數)。
- (三)未來租賃面積及車位數視都市設計及相關審議流程有所調整,實際租賃標的面積及車位數應以標的建築物施工完竣後各該主管機關核發之使用執照、竣工圖說及建物所有權狀登記面積為準。

三、 興建工程經費:

- (一)標的建築物預計由甲方以統包方式發包興建,並負擔施工期間相關規費,估計興建之統包工程總經費上限為新臺幣 10.5 億元。
- (二) 乙方應自行負擔及施作租賃標的營運所需相關室內裝修工程、設備及設施投資費用,並依本契約附件 1「標的建築物工程權責區分表」及本契約附件 2「工程介面表」辦理相關權責施工工作項目。

第三條 建築規劃設計及施工

- 一、建築計畫及設計原則整合期:
 - (一) 乙方應於本契約簽訂翌日起 30 日內,依本契約附件 5 「乙方營運企劃書」所載建築計畫、本契約附件 1「標 的建築物工程權責區分表」及本契約附件 2「工程介 面表」,在不增加甲方統包工程發包預算及不影響興建 期程之前提下,提出標的建築物下列相關書圖文件予 甲方確認:
 - 1. 建築計畫:包括但不限於基地配置、人行、車行、 物流動線、產品定位、建築空間、功能、需求及量 體規劃等定性定量說明等。
 - 2. 基本設計原則:包括但不限於基地調查、建築、水電及空調等設計原則(含整體規劃、電器設備、弱電、給排水、瓦斯、消防、管線設施、空調系統、綠建築材料及設備等需求說明、設計原則)等。
 - (二)前目相關書圖文件經甲方審核確認後,標的建築物由 甲方另行委託辦理專案管理採購案發包作業。
 - (三)有關乙方所提之標的建築物相關書圖文件,甲方保有 最終決定權。

(四) 甲方或甲方指定之第三人有權無償使用乙方所提標的 建築物相關書圖文件所使用之文字、圖片、照片、設 計或其他資料等智慧財產,乙方不得異議。如甲方或 甲方指定之第三人因使用前開智慧財產,致有第三人 對甲方或甲方指定之第三人主張侵害其智慧財產權或 其他權益時,乙方應負責處理及承擔一切法律責任。

二、 基本設計圖面整合期:

- (一)甲方將於完成專案管理採購案簽約後,提供基本設計 圖面文件予乙方確認,乙方應於收受基本設計圖面文 件之翌日起45日內一次性向甲方提出書面修正意見, 雙方進行協商與基本設計圖面整合作業。但乙方如未 於前開所定之期限內提出修正意見者,甲方得不予採 納。
- (二) 甲方與專案管理廠商所召開之相關會議,乙方應配合 甲方之要求列席表示意見。乙方如對於會議相關內容 有修正意見者,應於收受會議紀錄之翌日起10日(或 其他經甲方同意之期限)內以書面向甲方提出,供甲 方作為規劃設計之參考。
- (三)甲乙雙方於本階段整合期屆滿後,由甲方製作統包需 求書及統包相關文件後,以統包方式發包興建本案標 的建築物。
- (四) 有關乙方所提之修正意見,甲方保有最終決定權。

三、細部設計圖面整合期:

(一)甲方將於完成統包工程採購案簽約後,提供細部設計 圖面文件予乙方確認,乙方應於收受細部設計圖面文 件之翌日起45日內一次性向甲方提出書面修正意見, 雙方進行協商與細部設計圖面整合作業。但乙方如未 於前開所定之期限內提出修正意見,甲方得不予採納。

- (二)甲方與統包工程廠商所召開之相關會議,乙方應配合 甲方之要求列席表示意見。乙方如對於會議相關內容 有修正意見者,應於收受會議紀錄之翌日起10日(或 其他經甲方同意之期限)內以書面向甲方提出,供甲 方作為規劃設計之參考。
- (三)甲乙雙方於本階段整合期屆期後,由甲方統包工程廠 商依確認之內容調整圖面,並逕行申請辦理工程興建 相關規定之主管機關核准程序,包括但不限於建造執 照、使用執照等程序,甲方保有最終決定權。
- (四)包括但不限於都市設計審議、建造執照、交通影響評估、結構外審、綠建築等項目,倘因法規檢討或因相關主管機關要求,致相關內容或圖面有所調整時,乙方應於收受甲方書面通知之翌日起10日(或其他經甲方同意之期限)內一次性向甲方提出書面修正意見,雙方進行協商確認。但乙方如未於前開所定之期限內提出修正意見,甲方得不予採納。
- (五)有關乙方所提之修正意見,甲方保有最終決定權。 四、施工期程規劃:
 - (一) 甲方規劃於統包工程採購案簽約後 90 日內提出標的 建築物都市設計審議之申請。
 - (二)甲方規劃於標的建築物都市設計審議通過後90日內, 向建築主管機關提出標的建築物建造執照之申請。
 - (三) 甲方規劃於取得標的建築物建造執照後 9 個月內開始 動工。
- 五、 乙方所提出之標的標的物規劃設計內容、修正意見若影響建

築安全、違反建築相關法令、影響甲方權益與企業形象或其 他不適當之處,甲方得拒絕乙方所提出之規劃設計內容或所 要求之變更。

- 六、乙方如於甲方完成細部設計圖面整合作業後,欲申請變更情事,應在不增加甲方統包工程發包預算費用及不影響興建期程之前提下,向甲方以書面方式申請之,乙方以口頭或電話提出申請辦理者,對甲方一概不生效力,且此項變更申請以一次為原則。
- 七、乙方應配合甲方申請並取得綠建築銅級及智慧建築合格級標章。如因可歸責於乙方之事由致甲方無法遵期取得綠建築 銅級或智慧建築合格級標章者,甲方因此而增加之一切成本 費用由乙方負擔。若甲方因此受有任何損害或損失,乙方應 負賠償責任。
- 八、倘因法令變更或限制致本案無法依原規劃設計興建時,雙方同意依屆時適用之法令變更原規劃設計內容。

第四條 租賃標的之交付

- 一、甲方應於取得標的建築物使用執照並完成正式驗收程序後 10日內,通知乙方開始辦理租賃標的之點交。但如有不可歸 責於甲方之事由致甲方無法於前述期限通知乙方辦理租賃 標的之點交時,甲方得以書面通知乙方另訂程序或期限,乙 方應同意配合辦理。甲方應於預定開始辦理點交日7日前以 書面通知乙方及製作點交清冊交予乙方。
- 二、乙方應自點交日起7日內(得經雙方同意後延長,但至遲不得超過1個月),清點點交清冊所載各項品項之規格及數量, 經確認無誤後,於點交清冊上簽名完成點交。
- 三、乙方無正當理由拒絕配合點交程序或受領遲延時,則依甲方書面通知辦理點交程序之日視同完成點交日,並以甲方所製

作之點交清冊內容為準。

- 四、乙方於點交時發現租賃標的上甲方提供之建材、設備等有任 何瑕疵、故障或缺漏之情事,由雙方於點交清冊中註明,但 不影響點交程序之完成,乙方得另定期限請求甲方修補改正。
- 五、點交完成後,點交清冊作為本契約附件,除點交清冊中註明 事項或屬點交當時無法發現之瑕疵外,乙方就甲方已於期限 內修補改正部分,不得再對甲方主張任何瑕疵擔保或債務不 履行責任。
- 六、點交完成後,租賃標的若有第三人占用或侵害權益之情形者, 應由乙方自行排除。
- 七、 甲方於施工階段或使用執照申辦過程中,如有須乙方協助或 應辦理事項,乙方應以善良管理人之注意義務適時配合辦理。
- 八、乙方最遲應於完成點交日翌日起算1年內,自費施作完成租 賃標的之其他一切必要室內裝修工程、設備及設施(下稱「乙 工程」),並依法取得室內裝修合格證明。

第五條 租賃期間

- 一、雙方同意以完成點交日翌日為租賃標的之起租日。本契約之租賃期間,自起租日(含)起共計20年。除本契約另有約定外,乙方不得提前終止。
- 二、甲方同意自起租日(含)起算6個月內為免租期,乙方免給付租賃面積定額月租金及車位定額月租金。倘乙方於前述6個月免租期內提早完成裝修工程並開始營業,則自乙方開始營業並開立第一張統一發票、收據,或有實際啟用事實之日起至免租期屆滿期間,仍應按本契約第六條約定繳納租金。
- 三、 乙方如欲於租賃期間屆滿後繼續承租,應以書面向甲方申請 續租,經甲方就下列事項評估審酌同意後,與乙方擇期優先

議約,續租條件雙方另議之:

- (一)租金與相關費用繳納狀況、租賃標的維護管理及使用 狀況等履約情形。
- (二) 有無發生違反相關法令規定之情事及其後續處理情形。
- (三) 有無發生違約情事及其改善情形。
- 四、乙方依前款規定申請續租,應於租賃期間屆滿 18 個月以前 以書面通知甲方擇期優先議約,新租約期間為 10 年。如雙 方未於租賃期間屆滿 6 個月以前另議新約並完成簽署,則於 租賃期間屆滿之日,租賃關係當然消滅,乙方應立即無條件 遷出(包含商業登記),並應依本契約之約定返還租賃標的 予甲方,排除民法第 451 條不定期限租賃契約之適用。

第六條 租金之給付

- 一、乙方應按本條約定給付甲方「租賃面積定額月租金」與「車位定額月租金」(以下合稱定額月租金)。
- 二、乙方於租賃期間(除免租期外),應依下列約定,按月(國曆月,下同)給付甲方「定額月租金」:
 - (一)標的建築物取得使用執照並完成建物所有權第一次登 記後,甲乙雙方同意依下列公式重新核算租賃標的租 賃面積定額月租金及車位定額月租金:
 - 1. 「租賃面積定額月租金」=「實際租賃面積」×「單位定額租金」
 - (1) 上開公式所載「實際租賃面積」,指標的建築物建物所有權狀所載各樓層總面積(採四捨五入至小數點後第2位計算;包括地下室在內之各樓層主建物面積、附屬建物面積及共有部分面積),扣除地下室各樓層小客車停車

位之登記權狀面積及甲方保留使用之地上層 1 樓部分空間之權狀面積。

- (2) 上開公式所載「單位定額租金」,為本契約附件3「乙方租金標單」內所載之乙方單位定額租金(每坪每月)報價金額並經甲方決標,即新臺幣〇元/坪/月(含 5%營業稅)。倘本契約簽約日該月前1會計年度行政院主計總處發布之消費者物價指數,與起租日該月前1會計年度消費者物價指數相較,其指數漲跌幅度超過3%時,應以該漲跌變動比率重新計算上開公式所載「單位定額租金」,若有小數點無條件進位。惟前開漲跌變動比率以5%為調整上限(漲跌變動比率採四捨五入至小數點後第2位計算)。
- (3) 如本標的建築物之建築圖面有所調整時,租 賃標的之實際租賃面積計算方式依上開原則 計算之。
- (4) 租賃標的實際租賃面積應以標的建築物施工 完竣後各該主管機關核發之使用執照、竣工 圖說及建物所有權狀之建物面積登載資料為 準並按上開原則計算之。實際租赁面積較預 計租賃面積如有誤差,應以實際租赁面積(即 建物所有權狀登載面積)作為計算乙方定額 月租金之依據。
- 2. 「車位定額月租金」=「實際租賃車位數」×新臺幣 〇元/個/月(含5%營業稅)。

上開公式所載「實際租賃車位數」,為標的建築物設置全部小客車車位數。

- 3. 「定額月租金」=「租賃面積定額月租金」+「車位 定額月租金」
- 4. 「定額年租金」=「定額月租金」×12個月。
- (二)倘乙方於免租期內提早完成裝修工程並開始營業,則 自乙方開始營業並開立第一張統一發票、收據,或有 實際啟用事實之日起至免租期屆滿期間,其應給付之 「定額月租金」比照本契約第五條第二款約定之免租 期屆滿次月之金額標準給付。若該月實際營運天數未 滿1個月者,則該月應繳付租賃面積定額月租金、車 位定額月租金金額,依實際營運天數佔該月日曆天比 例調整。
- (三) 定額月租金調整:自起租日起算第1年起,每屆滿3年,甲方按3%調高次年度「定額月租金」。倘屆期該月前1會計年度行政院主計總處發布之消費者物價指數,與屆期該月前第4會計年度指數相較,指數增幅超過3%時,以該增幅計算屆期次月「定額月租金」,惟該月「定額月租金」增加幅度以6%為調整上限。(上開「消費者物價指數」增幅計算方式,按本契約附件8「消費者物價指數增幅計算方式」計算之)
- (四) 乙方按月繳納之定額月租金,應於當月 10 日以前,依 本條第三款所定方式全額繳納。
- 三、乙方依本條約定應納之定額月租金(金額皆已含稅),應遵期以匯款方式匯至甲方所定郵政劃撥存款專戶繳納(帳戶:中華郵政股份有限公司,帳號:00042001),前揭匯款等相關費用均由乙方自行負擔。乙方應於繳納各期租金之翌日下午5時以前通知甲方,倘乙方繳納之各項租金金額有短少之情事,甲方得定期限通知乙方補繳。

- 四、乙方未依契約所定期限繳納定額月租金或繳納未足額,每逾 1 日應依該欠繳租金金額按日計罰千分之五之違約金(採四 捨五入至個位數計算),是項違約金應連同欠繳租金一同繳 清。
- 五、乙方並承諾於契約期間內,除依本條第六款規定外,不得以 任何理由(包括但不限於物價工資波動、經濟環境波動、市 場行情波動、經營困難等因素)要求甲方調降應納定額月租 金之租金金額。
- 六、因山崩、地震、颱風、水災等天然災害,瘟疫等法定傳染病傳播,鐵路、道路或交通中斷,及其他經甲方認定確屬不可抗力因素,使乙方無法正常營運者,經甲方同意得予以折減應繳納定額月租金之租金金額。

第七條 履約保證金

- 一、 乙方應按下列規定,向甲方繳納履約保證金:
 - (一) 履約保證金總額:新臺幣(以下同)3,000萬元。
 - (二) 乙方應於決標翌日起 10 日以內繳交第 1 期履約保證金,第 1 期履約保證金金額為履約保證金總額之 40%, 1,200 萬元。
 - (三) 乙方應於標的建築物取得建造執照並接獲甲方書面通知翌日起 10 日以內繳納第 2 期履約保證金,第 2 期履約保證金金額為履約保證金總額之 30%,900 萬元。
 - (四)乙方應於標的建築物取得使用執照並接獲甲方書面通知翌日起10日以內繳交第3期履約保證金,第3期履約保證金金額為履約保證金總額之30%,900萬元。
- 二、 履約保證金就下列方式擇一繳付:
 - (一)國內金融機構所簽發之本票或支票、保付支票,並以 租賃契約 第12頁

「中華郵政股份有限公司」為受款人。乙方不得以自 行簽發之本票或支票繳納。

- (二)中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票,並以「中華郵政股份有限公司」為受款人。
- (三)本國銀行出具之履約保證金連帶保證書,其有效期間至少2年以上。甲方認為有必要時,得要求乙方更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行或延展有效期間,乙方應立即配合更換(履約保證金連帶保證書格式,準用行政院公共工程委員會頒布之「履約保證金/保固保證金連帶保證書格式」)。
- (四)設定質權之國內金融機構定期存款單,應以「中華郵政股份有限公司」為質權人,並加蓋存款人印鑑。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。甲方認為有必要時,得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構,乙方應立即配合更換(定期存款單質權設定申請書及覆函格式,準用行政院公共工程委員會頒布之「定期存款單質權設定申請書及覆函格式」)。
- (五) 乙方已繳納之押標金,得轉換為第一期履約保證金之一部或全部,若有差額應依本契約規定補足。乙方未將押標金轉換為第一期履約保證金者,應於本契約簽訂日起15日以內,於辦公時間內委任代理人持乙方公司與負責人之印章、授權書正本(格式如投標須知附件9) 及身分證明文件正本, 治甲方無息領回。
- 三、經甲方書面同意,乙方得更新履約保證之方式,除本契約另 有約定外,其有效期間須至少2年以上。乙方應於各履約保 證方式之有效期限屆滿前30日辦妥順延或換單,或提供合 於本條第二款之其他履約保證替代之,如乙方逾期未辦妥履

約保證之順延、換單或替代者,甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。

- 四、履約保證金有效期限,除本契約另有約定外,應至乙方依本 契約第十五條完成本案租賃標的返還之日起算 6 個月後之 末日為止。
- 五、履約保證金係用以擔保乙方履行契約所規定之各項義務及 因履行或不履行本契約致造成甲方任何損害之賠償。如乙方 履約有不實行為、未完全履約、遲延履約、違反本契約約定 或其他可歸責乙方事由,造成甲方損失或負擔費用或依本契 約約定乙方應給付甲方違約金、遲延利息、損害賠償或其他 費用等情形時,甲方得就履約保證金行使權利(包括但不限 於扣抵、押提、行使質權、沒收,以下同),並書面通知乙 方其金額,如因此有所支出或損害,並得另請求乙方補償或 賠償。
- 六、甲方就履約保證金之一部或全部行使權利後,乙方應依甲方 通知期限內補足其差額。乙方如未於期限內補足,甲方得終 止契約,並追償損失。
- 七、乙方未遵期繳納各期履約保證金者,每逾1日應依該期欠繳 金額按日計罰千分之五之違約金(採四捨五入至個位數計 算),該違約金乙方應依本契約第十二條第二款第五目規定 方式繳納。
- 八、 乙方不得將履約保證金返還請求權讓與他人或出質,亦不得 主張以履約保證金抵付租金。
- 九、於租賃期間屆滿或本契約終止,乙方將租賃標的依本契約所 定條件返還甲方之日起算6個月後,經甲方點收確認無誤且 無待解決之事項後,由甲方無息退還履約保證金餘額。

第八條 租賃標的使用限制

- 一、乙方應確保租賃標的之使用方式及用途符合契約約定及中華民國政府相關法令規定。
- 二、乙方應依本契約約定使用租賃標的,非經甲方事前書面同意, 不得自行變更。
- 三、乙方對於租賃標的之使用不得經營特種咖啡茶室、理髮理容院、浴室業、舞廳、舞場、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情視聽歌唱業及色情行業等行業使用。
- 四、乙方於本契約期間,如有申請施工許可、室內裝修許可、建物使用用途變更、消防安全設備、雜項執照或其他類似申請之需要,應經甲方事前書面同意,並自行完備申請程序,所需一切相關費用及責任應自行負擔,並應將核准之相關文件影本送甲方備查;如未辦妥而遭取締或裁罰,應由乙方自行負責,如經相關單位依法通知或甲方書面通知期限內仍未辦妥者,甲方得終止契約,乙方不得要求任何賠償或補償。

第九條 租賃標的之經營、管理、維護及修繕

- 一、乙方自租賃標的點交日起至租賃期間屆至,應盡善良管理人之注意,經營及管理租賃標的,無民法第434條之適用。如因乙方、乙方之受僱人,或其他經乙方允許使用租賃標的之人故意或過失致租賃標的毀損、滅失,乙方應負回復原狀或損害賠償責任;如因此致第三人受有損害者,乙方除應對第三人負損害賠償責任外,並應賠償甲方之損害。
- 二、乙方承諾於租賃標的開始營運前,應取得經營業務依法所需 之一切資格、條件及執照,並於租賃期間維持該等資格、條 件及執照。
- 三、依本契約附件1「標的建築物工程權責區分表」及本契約附件2「工程介面表」由甲方負責施工之主要機電設備,若於

保固期內,因自然損壞或其他不可歸責於乙方之事由而有修 繕之必要者,乙方得請求甲方向其保固廠商要求履行其保固 或養護責任;保固期屆滿後,概由乙方負責修繕或重置。

- 四、租賃標的除建築結構體因自然損壞或其他不可歸責於乙方 之事由,有修繕之必要者,由甲方負修繕之責外,其餘租賃 標的有修繕或重置之必要,除前款得請求保固廠商為之者外, 概由乙方自行負責。
- 五、乙方負責施作之「乙工程」,或乙方就租賃標的需增添、更 換內部設備或裝潢、加裝安全措施或保全系統時,均由乙方 自行規劃並應符合建築相關法規及遵守物業管理之施工管 理辦法等相關規定,經甲方之書面同意後始得自費施作或設 置,但不得損及原建築物結構體之安全;如須變更建築物硬 體構造時,乙方應事先繪製圖說、檢附書面相關資料並經開 業之建築師、相關技師簽證後向甲方提出申請,經甲方書面 同意,乙方依建築相關法規向主管機關申請核准後,按圖施 工,相關費用均由乙方負擔;乙方若未依建築相關法規規定 辦理審查或因施工不當,致發生事故或影響公共安全時,應 由乙方自行負全部責任,與甲方無涉,甲方若因此受有損害, 乙方並應負賠償責任。
- 六、乙方未經甲方事前書面同意不得自行增設其他設備或工作物,若有違反,經甲方定期催告仍未回復原狀者,甲方得終止契約,乙方不得要求任何補償或賠償。
- 七、乙方經營及管理租賃標的(包括施作「乙工程」),應本睦鄰 之精神,不得有妨礙鄰近住戶、商家之安寧、安全及衛生等 情事。倘有違反規定致甲方或乙方受主管機關裁罰者,或經 甲方通知改善仍未有改善,而由甲方代為改善者,其罰鍰或 改善費用均應由乙方負責。
- 八、乙方應容許甲方及其代理人於甲方認為必要時進入租賃標 租賃契約 第16頁

的內查看、檢驗或為類似行為,但甲方應事先通知乙方。

- 九、乙方應於租賃標的上自費建置停車場管理系統,乙方並應事 先提出停車場管理系統規劃、基本設施設備及使用管理之相 關書面資料,報經甲方書面同意後,始得建置。
- 十、 乙方應配合甲方申請並取得綠建築銅級及智慧建築合格級標章,並於租賃期間內負有維持該等標章之義務。
- 十一、甲方保有標的建築物冠名之權利,並得視需求於標的建築物屋頂設置太陽能板、屋頂廣告及基地台等設施設備,由此設施設備產生之相關收益全部歸於甲方,乙方不得提出收取相關費用之要求。甲方得於各設施設備安裝設置日 30 日前通知乙方,乙方不得拒絕。

十二、 轉租或委託他人經營

- (一)於本契約期間內,乙方得依本契約附件 5「乙方營運企劃書」內營運及財務計畫轉租或委託他人經營,其餘非經甲方事前書面同意,乙方不得將租賃標的之一部或全部以任何方式轉租、委託他人經營、借用或其他變相方法交由他人使用租賃標的。乙方轉租或委託他人經營之面積不得超過乙方實際租賃面積(乙方實際租賃面積依本契約第六條第二款第一目規定計算之)之 40%,惟乙方如欲轉租或委託他人經營之對象為乙方關係企業時,乙方應提供相關證明文件並報經甲方事前書面同意後,得不受前開比例之限制。
- (二)乙方之轉租行為應符合相關法令,如有與租賃標的使用執照所載之用途不符者,非經甲方書面同意並變更使用執照,乙方不得為上述轉租行為。
- (三)乙方將租賃標的轉租予次承租人者,乙方與甲方間之租賃關係仍為繼續,不得以轉租為由免除其義務。因

可歸責於次承租人之事由致甲方損害或影響甲方之權 益者,乙方應負責排除之,如有造成甲方損害,乙方 亦應負責賠償。

- (四)乙方將租賃標的之一部轉租予次承租人時,應於轉租契約中明定,本契約租賃屆滿、終止或解除之同時,轉租契約即自動終止而失其效力。
- (五)乙方因使用租賃標的而與次承租人產生之任何爭議, 乙方應自行處理,概與甲方無涉,如因此使甲方受有 影響或損害,乙方應負責排除並負損害賠償責任。
- (六)乙方應自起租日起,每半年(或甲方指定期間)將次承租人或受託經營之廠商資料造冊,並提送予甲方備查。
- 十三、乙方如擬轉租予他人或委託他人經營之合作廠商、營業項 目內容與本契約附件5「乙方營運企劃書」內營運及財務計 畫之差異有下列各目情形之一者,乙方應事先提出修正計畫 予甲方,經甲方書面同意後始得依同意內容繼續執行本契約。 倘甲方無法同意乙方之修正計畫,甲方得依本契約第十三條 規定逕行終止契約:
 - (一) 以實際租賃面積計,差異達有30%以上時。
 - (二) 以總樓地板面積計,差異達有 40%以上時。

第十條 廣告或標語設置及內容限制

- 一、廣告或標語設置如依法令應向主管機關申請許可者,乙方應 自行向主管機關申請,並將主管機關審查許可之證明文件影 本送交甲方備查後,始得設置。倘有違反規定致甲方或乙方 受主管機關裁罰者,乙方均應負責。
- 二、 乙方廣告物或標語內容不得有下列情事:

- (一)有妨礙公共秩序、違反善良風俗及有損甲方企業形象之處。
- (二) 為藥品、菸酒、選舉、政治廣告及其他類似廣告。
- (三)歪曲事實、虛偽宣傳及違反商標法、著作權法、專利 法及其他法令之相關規定。

第十一條 稅捐及費用負擔

- 一、自租賃標的點交日起至租賃期限屆滿止,除地價稅、房屋稅 及甲方投保保險費用由甲方負擔外,其他一切費用均由乙方 負擔,並應於相關單位規定期限內至指定單位繳納。包括但 不限於:
 - (一)租賃標的內分戶或分表之電費、水費、瓦斯費、電話費、網路費、清潔費及水電照明設施、空調設施、電梯、手扶梯設施、緊急發電機、高低電壓電氣設備等設施設備之維修,損壞更換之材料費與工資等,相關申請及設備保養費,建築物公共安全及消防安全設備之定期檢查、簽證、申報、維修及滅火器換藥等相關改善費用,由乙方負擔。
 - (二) 乙方應繳納其他稅捐(如營業稅、營利事業所得稅等), 並對於本租賃標的或其放置於本租賃標的內之設備、 設施及其他物品,應根據其需要自行投保足額保險(如 投保公共意外責任險、第三人意外責任險、火險及其 經營上所需或依政府法令規定必須投保之相關保險), 若發生任何損失,概與甲方無涉。
- 二、 乙方逾期繳納上開費用,所生之一切罰鍰、滯納金、遲延利 息與費用,應由乙方負責並一併繳清。

第十二條 違約罰則

一、限期改善

除依本契約約定甲方得逕行終止本契約之情形外,乙方如有 違反本契約之約定,甲方得載明改善期間及改善之應辦事項, 以書面通知乙方限期改善。

二、違約金

- (一)甲方依前款催告乙方限期改善,乙方屆期未改善、改善未完成或改善未達甲方要求,甲方得按情節選擇以下列一項或數項約定處理:
 - 1. 由甲方自行或使第三人改善,並向乙方請求支付代 為改善所生之費用。
 - 2. 依本契約第十三條規定終止租約。
- (二)於本契約簽訂日起至起租日起算第7年末,倘乙方提前終止本契約或甲方依本契約第十三條規定終止契約者:
 - 1. 甲方得逕行沒收履約保證金總額計新臺幣3,000萬 元整(倘乙方留存之履約保證金不足前開總額,甲 方得請求補足之);
 - 2. 甲方並得要求乙方給付終止當月至起租日起算第7年末之定額月租金作為違約金(終止當月至起租日起算第7年末,期間未滿6個月以6個月計算),乙方不得拒絕且不得向甲方請求任何損害賠償或費用補償。
- (三) 於起租日起算第 8 年至第 20 年末,倘乙方提前終止 本契約或甲方依本契約第十三條規定終止本契約者:
 - 1. 甲方得逕行沒收履約保證金總額計新臺幣3,000萬元整(倘乙方留存之履約保證金不足額甲方得請求

補足之);

- 2. 甲方並得要求乙方賠償終止當月定額月租金之6倍 作為違約金,乙方不得拒絕且不得向甲方請求任何 損害賠償或費用補償。
- (四) 違約金應以匯款方式匯至甲方所定郵政劃撥存款專戶繳納(帳戶:中華郵政股份有限公司,帳號:00042001), 前揭匯款等相關費用均由乙方自行負擔。乙方應於繳 納違約金之翌日下午5時以前通知甲方,倘乙方繳納 之違約金金額有短少之情事,甲方得定期限通知乙方 補繳。
- (五) 乙方依本條應負擔之費用及應給付之違約金,逾期不 繳納者,甲方得通知乙方限期繳納或逕行自履約保證 金行使權利。
- 三、本契約約定之違約金係屬懲罰性違約金性質,甲方如因乙方 之違約受有損害,得另向乙方請求賠償。

第十三條 可歸責乙方之租約終止

- 一、乙方於本契約存續期間有下列各款情形之一者,甲方得逕行 終止契約,並沒收履約保證金全額(如乙方留存之履約保證 金不足額甲方得請求補足之):
 - (一)乙方債信不良、跳票拒往、自行歇業、受強制執行、 自行或遭他人聲請破產、解散、重整經法院裁定准許 時。
 - (二) 租賃標的未依約定方式使用、收益。
 - (三)積欠定額月租金金額總額達2個月以上,經甲方定期 催告仍不給付。
 - (四)就租賃標的為非法使用、變更使用、存放爆炸性、危 租赁契約 第21頁

險性或違禁性物品,有影響公共安全之虞者。

- (五)未經甲方書面同意將租賃標的全部或部分轉租、委託經營、分租、出借或將租賃權轉讓他人,或由他人頂替經營使用者。
- (六) 搭蓋違章建築物。
- (七)未依本契約第八條第四款約定辦理,經相關單位通知 或甲方書面通知期限內仍未補辦或無法取得合格證明 文件。
- (八)違反本契約第九條約定或本契約第十二條第一款規定, 經甲方書面通知未於期限內改善。
- (九) 其他違反法令之強制或禁止規定或契約約定之情形且 情節重大者。
- 二、乙方自契約終止之翌日應停止使用租賃標的,並依本契約第 十五條約定返還租賃標的予甲方,不得要求任何補償及賠償, 如致甲方受有損害並應負損害賠償之責。

第十四條 非可歸責乙方之租約終止

- 一、有下列情事之一者,乙方得以書面通知甲方終止本契約並請求無息返還乙方已繳付之履約保證金。於本款情形,不論乙方有無終止本契約,乙方同意不再依本契約、法律或其他規定向甲方請求任何損害賠償、補償或為任何其他權利主張。
 - (一)因可歸責於甲方之事由,甲方逾本契約第三條第四款 第一目所定期限後1年後仍未提出標的建築物都市設 計審議之申請。
 - (二)因可歸責於甲方之事由,甲方逾本契約第三條第四款 第二目所定期限後1年後仍未向建築主管機關提出標 的建築物建照執照之申請。

- (三)因可歸責於甲方之事由,甲方逾本契約第三條第四款第三目所定期限後1年後仍未開始動工。
- (四)因可歸責於甲方之事由,甲方逾本契約第四條第一款 所定期限(或經甲方書面通知另訂之期限)後1年後 仍未能通知乙方辦理點交。
- 二、本契約存續期間有下列情形之一者,甲方得終止契約,並將 自乙方返還租賃標的之日後未到期之全部租金,及履約保證 金扣除乙方應納相關費用及違約金等之後無息返還,乙方應 依本契約第十五條約定返還租賃標的予甲方,乙方不得要求 任何補償及賠償:
 - (一) 因法令致甲方須收回致乙方無法使用租賃標的。
 - (二)政府因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更 使用租賃標的,致乙方無法使用租賃標的。
 - (三)政府實施國家政策或都市計畫致甲方必須收回租賃標的。
 - (四)租賃標的因天災、事變或其他不可抗力因素(如颱風、 火災、水災、地震等)經主管機關發函通知停止使用並 限期命拆除者。

第十五條 租賃標的之返還

- 一、租賃期間屆滿或終止時,乙方應將租賃標的回復點交時狀態 返還予甲方(包含商業登記遷出),惟經甲方書面同意無須 回復部分不在此限。乙方不得藉詞推諉或主張任何權利,且 不得向甲方請求遷移費及任何費用或主張任何權利(包括但 不限於民法第431條第1項、民法第816條之權利)。
- 二、乙方逾期仍未回復者,或逾期仍為使用未返還者,除依日租 金額[按前一個月(契約期間之最後一月)「定額月租金」金

額換算之〕按日給付無權占用期間之使用費予甲方外,另計罰相當於使用費1倍之違約金,甲方並得自履約保證金中扣抵。

- 三、乙方之回復原狀,應依租賃標的點交時之點交清冊為認定依據,如相關材料已無生產或取得困難者,經甲方書面同意得以同等品代之。
- 四、乙方自行增設之物,修繕維護費用應自行負擔,契約屆滿或 終止時,如應回復原狀,經甲方定期催告仍不回復原狀者, 視同廢棄物;其依民法規定已附合而為不動產之重要成分者, 乙方承諾不向甲方請求償還其價額。
- 五、前款廢棄物處理費用由乙方負擔,如甲方代為處理者,甲方 得自履約保證金中扣抵相關費用,乙方不得請求賠償或補償。

第十六條 保險及危險負擔

一、乙方於「乙工程」之施作期間及保險期間,應就租賃標的及一切施工與經營行為,向目的事業主管機關核准設立登記之產物保險公司,投保並維持必要之足額保險。乙方依本契約約定投保之各類保險,其保險單及批單之副本,應於簽訂後之30日以內副知甲方。

二、保險範圍及種類

(一) 保險期間及範圍

自租賃標的點交日起至租賃期間屆滿後 60 日內,乙方應就一切可能遭受或引發之事故所生損害及責任投保必要之保險,並維持保單效力。該保險內容,至少須包括對任何第三人之生命、身體健康及財產等損害賠償責任。

(二) 保險種類

- 1. 租賃標的於「乙工程」施作及裝修期間,乙方至少 應足額投保並維持下列險種:
 - (1) 營造綜合保險(包括第三人意外責任險);
 - (2) 僱主意外責任險;
 - (3) 工程專業責任險。
- 2. 自租賃標的點交日起至租賃期間屆滿後 60 日內, 乙方至少應足額投保並維持下列險種:
 - (1) 財產綜合保險(含爆炸、地震、颱風、洪水水 漬附加險);
 - (2) 公共意外責任險(含人及財物);
 - (3) 僱主意外責任險。
- 3. 投保之保險項目,除前述約定外,乙方應依相關法 規規定且視實際需要投保,並維持其他必要之保險。

三、保險費用與金額給付

- (一)前款所載之保險,其保險金額、保險期間、附加險、 附加條款、除外條款之排除及自負額之上限等保險條 件,應由乙方依當時保險產業通行之標準慣例定之。
- (二) 保險費用全部由乙方負擔。
- (三)其財產保險中就屬甲方資產之部分,受益人應為甲方, 其餘保險之受益人則為乙方。
- (四)保險給付應用於彌補或重建租賃標的或本案設施因保險事故發生所致之損害,但如損害過鉅致無重建實益時,保險給付須優先用於清理及移除毀損之租賃標的或本案設施。

四、保險事故之通知

乙方於任何保險事故發生後,應於通知保險公司之時,副知 甲方,甲方得派人參與事故之會勘。

五、保險契約之通知及更改

除依法令規定或經甲方書面同意者外,乙方不得更改保單致 變更後之內容較原保單為不利;且乙方或保險人於更改保單 前,須以書面通知甲方擬變更之內容且經甲方確認,並於更 改後 30 日以內將更改後之保單副知甲方。

六、 保險契約移轉

保險單須載明保險人同意保險契約之權利,於租賃標的返還時,於甲方書面同意後,移轉讓與甲方或其指定之第三人。 移轉讓與後之保險費由甲方或其指定之第三人負擔;乙方已 付而未到期之保費,由甲方或其指定之第三人退還乙方。

- 七、自租賃標的點交日起至租賃期間屆滿後 60 日止,於此段期間發生任何保險事故,導致租賃標的或乙方之裝修、經營受有損失者,該損失應由乙方投保之保險給付加以填補,倘有不足之部分,由乙方完全承擔,甲方不負任何責任。
- 八、乙方或其承包商、供應商或專業顧問未依本契約之規定投保或維持適當之保險,如因事故而受損害或發生賠償責任者,由乙方自行負責。乙方所有之財產及設備,乙方應自行投保並繳納相關保險費用,如未投保而發生損害或賠償責任時,由乙方自行負責,與甲方無涉。
- 九、租賃標的因乙方、乙方允許使用或進入之第三人應負責事由 致毀損、滅失者,乙方應負損害賠償責任;租賃標的因乙方、 乙方允許使用或進入之第三人之過失致失火而毀損、滅失者, 乙方亦應負損害賠償責任。

十、乙方雖已足額投保,但因可歸責於乙方、乙方允許使用或進入之第三人致租賃標的毀損、滅失(包含前款過失致失火情形),其損害超出保險理賠者,就超出部分,乙方仍應負賠償責任。

第十七條 契約公證

- 一、本契約應經公證,雙方應於乙方接獲甲方通知決標之翌日起 15 日以內(乙方如為外國公司則應於接獲甲方通知決標之 翌日起90日以內),雙方會同至甲方指定之公證人處所辦理 本契約公證手續,並同意於公證書上載明:「倘乙方未依本 契約之約定給付租金、履約保證金、遲延利息、違約金及返 還租賃標的等,均應逕受強制執行」。
- 二、雙方同意於標的建築物取得使用執照後簽訂補充協議。補充協議內容包括點交紀錄、租賃面積、停車位個數及使用執照 影本等,雙方並同意至甲方指定之公證人處完成補充協議之 公證手續。
- 三、公證費用由甲、乙雙方平均分擔。

第十八條 保密

乙方就本契約內容及因本契約之履行而知悉之他方資訊應予保密;乙方之法定代理人、董事、監察人、經理人、員工、代理人、 外部顧問及履行輔助人亦負相同義務,乙方對於上述第三者之保 密義務履行應負連帶責任。

第十九條 爭議處理

- 一、甲乙雙方就本契約所載事項或契約履行所生之任何爭議,應本於誠信原則,先以協商方式解決之。
- 二、因本契約之爭議而涉訟時,雙方同意以臺灣臺北地方法院為 第一審管轄法院,並約定以中華民國法令為準據法。

第二十條 附則

- 一、本契約所載之日期,除本契約另有約定外,均依日曆天計算, 並適用民法有關期間及期日之規定。
- 二、本契約內容之修改,非經雙方合意並完成書面簽署,不生效 力。
- 三、雙方依本契約所為之徵詢、洽商或通知事項,均應以書面按本契約所載地址掛號郵寄,並於送達他方時生效。地址若有變更應即時以書面通知他方,如未通知致郵局無法送達而退回者,均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。
- 四、本案標的涉及智慧財產權者,甲方取得全部權利。
- 五、本契約一式10份,由甲方存執7份,乙方存執2份為憑, 另1份交公證人處存證。

【附件明細】

附件1:標的建築物工程權責區分表

附件2:工程介面表

附件3:乙方租金標單

附件4:本案招標文件

附件5:乙方營運企劃書

附件6: 開標及決標會議紀錄

附件7:點交清冊

附件8:消費者物價指數增幅計算方式

立契約書人

甲方:中華郵政股份有限公司

代表人:

統一編號:

地址:

電話號碼:

乙方:

代表人:

統一編號:

地址:

電話號碼:

中 華 民 國 年 月 日

附件 1 標的建築物工程權責品分表

_附件 1 標的建築物工程權責區分表		
工作項目	甲方	乙方
一、建築計畫及設計原則整合階段		
 建築計畫及基本設計原則整合期:乙方於本租約簽訂後 30 日以內提出供甲方確認: (1)建築計畫:包括但不限於基地配置、人行、車行、物流動線、產品定位、建築空間、功能、需求及量體規劃等定性定量說明等。 (2)基本設計原則:包括但不限於基地調查、建築、水電及空調等設計原則(含整體規劃、電器設備、弱電、給排水、瓦斯、消防、管線設施、空調系統、綠建築材料及設備等需求說明、設計原則)等。 	主辨	協辨
2. 製作專案管理廠商招標文件及相關說明	主辨	
二、專案管理(PCM)履約階段		
1. 甲方另行委託本案專案管理廠商	主辨	
2. 基本設計圖面整合期:甲乙雙方進行基本設計圖面確認(乙方應於甲方 提供專案管理廠商所提基本設計圖面後 45 日以內提出修正意見)	主辨	協辨
3. 製作統包需求書及統包相關文件	主辨	
三、工程統包階段		
1. 甲方另行委託本案統包廠商	主辨	
2. 細部設計圖面整合階段		
(1)細部設計圖面整合期:甲乙雙方進行細部設計圖面確認(乙方應於甲方提供統包工程廠商所提細部設計圖面後45日以內提出修正意見)	主辨	協辨
(2)包括但不限於都審、建照、交評、結構外審、綠建築等法規檢討項目,倘因法規檢討或因相關主管機關要求,致圖面有調整,乙方應配合甲方於10日內(或其他經甲方同意之期限)內提供圖面修正意見	主辨	協辨
3. 建照請領階段		
(1)申請/取得建造執照	主辨	協辨
(2)建築、水電、管線等工程設計圖說整合、五大管線申請	主辨	
(3)繪製各項施工圖、編製工程規範及施工說明書、施工預算書及其他書 件	主辨	
4. 施工階段		
(1)進度管制、施工管理	主辨	
(2)工程估驗、計價	主辨	
(3)竣工查驗	主辨	
(4)申請使用執照	主辨	協辨
(5)消防檢查、建築檢查	主辨	協辨
(6)領取使用執照	主辨	協辨
(7)辦理水電接送	主辨	協辨
(8)完工驗收	主辨	
四、完工移交階段		
1. 甲方通知租賃標的點交日及交付點交清冊	主辨	協辨
2. 雙方確認點交清冊與完成點交	主辨	協辨
五、租賃標的室內裝修階段		
1. 取得室內裝修施工許可證		主辨
2. 租賃標的室內裝修工程、設備及設施		主辨
3. 取得室內裝修合格證明、營運		主辨
備註: 1. 主辦:指全權負責方;協辦:指協助或配合方。		

- 主辦:指全權負責方;協辦:指協助或配合方。 乙方得於施工階段,就營運有關事項提供意見供甲方參考,惟相關程序完成之認定仍以甲方

- 判定為準。本表所列工作項目得視乙方建築規劃設計實際需求,依租賃契約第三條規定協商後進行增減或修正,惟須經甲乙雙方書面同意。 3.

以此 9 丁 4 4 5 五 丰

附件	2 工程介面表								
	L-由 t	出租方負責	;L/T-由	出租方負責、承租方協助或配合;					
T-由承租方負責;T/L-由承租方負責,出租方協助或配合									
項次									
一 建築基本需求清單									
A	建築物結構系統	L	L	主體結構物由出租方負責。					
В	基本景觀植栽	L	L	景觀規劃應考量綠建築設計理念,配合相關審查結果之景觀設計。					
	外牆系統	L	L	外牆系統,除防水、抗風、耐震之基本需求外,應設					
C				計隔熱與清洗系統。外牆清洗,應以省能省水、易保					
C				養為設計原則。					
	各樓層供租賃標的			有關室內空間需求如結構樓板、公共區域、涉及建照					
D	使用空間	L/T	L/T	申請內容之隔間與防火區劃由出租方負責。					
	地下室停車、車道								
Е	空間及機電空間	L	L	依相關法令及審查結果,由出租方規劃設計施工。					
F	電梯	L/T	L/T	包括客梯、貨梯、手扶梯等均由出租方負責規劃設計					
	E-1/14	12/1	12/1	施工。					
G	衛生設備	L/T	L/T	承租方規劃設計階段提出衛生設備需求予出租方,並					
		12/1	12/1	由出租方完成施工。					
=	機電設備基本需求		T	,					
A	市電供電系統	L/T	L/T	所有管線原則均以該樓層機房為介面,如有需要配合					
71	7. 67. 67. 60		L/ I	室內隔間設置,承租方自行設置。					
В	自來水供水系統	L/T	L/T	所有管線均以該樓層機房或管道間為介面。					
С	雨水回收系統	L	L	管線採柱外配管,室內裝修包覆由承租方負責。					
D	汙排水系統	L/T	L/T	所有管線均以該樓層機房或管道間為介面。					
Е	天然氣供氣系統	L	L	天然氣供氣系統由出租方負責。					
F	緊急發電機組	L	L	緊急發電機組由出租方負責。					
G	各區基礎照明	L/T	L/T	出租方負責施作至建照核准之基礎照明。					
		L/T	I //E	由出租方負責規劃設計,出租方負責施工及供應本標					
Н	各樓層空調、除濕			的建築物空調系統所需冷源主機,以提供建築物於夏					
П	及換氣系統		L/T	季調節室溫於 24~26℃,並以 VRV 或 VRF 空調系統					
				為主,各空間設備完成配電、控制及配管。					
т	知其母签么从	т	I /T	出租方依智慧建築評定結果負責基礎設施,末端設備					
I	智慧建築系統	L	L/T	由承租方負責建置。					
J	人員及車輛出入管	L/T	Т	承租方負責施工。					
	理系統 避雷系統	L	L	入名供户上。					
V	西京航 法令規定應有之消	L	L	全系統完成。 以取得使用執照所需之相關法規規定,進行消防及					
M	法令规定應有之洞 防或其他系統	L	L	以取待使用執照所需之相關法規規定, 進行消防及 其他系統之規劃、設計及施工。					
				其他未盡事宜,俟後續工程進度明確後再行協議溝					
N	其他事項			通,承租方應盡配合甲方之義務。					
備註:									

1	甲方所辦理之專案管理及統包工程各階段均需依政府採購法及相關規定辦理。乙方得於規劃 設計、施工過程中,就其營運有關事項「以不變更設計、不增加工期為原則」提供意見供甲 方參考。
2	建築主體與相關主要架構皆由出租人規劃、設計與施工, 乙工程與室內設計裝修等作業皆由 承租方規劃、設計與施工。
3	甲方依建築相關法令規劃設計施作,完成本工程介面區分表所訂工作項目後交付乙方。如因 乙方所提需求因政府採購法無法納入甲方工程契約,或其超過契約或建築相關法令規範之要 求(如數量、規格、等級),則由乙方自費施作或補足其數量。施工過程中,乙方應配合甲方工 程管理相關規範,並應協助甲方取得使用執照。
4	標的建築物統包工程總經費以新臺幣 10.5 億元為上限。
5	乙方選用及施作工項之材料及設備,不得影響甲方綠建築、智慧建築候選證書申請及獲核發 之綠建築、智慧建築標章有效性。



附件3:乙方租金標單

附件4:本案招標文件

附件5:乙方營運企劃書

附件 6: 開標及決標會議紀錄



附件8:消費者物價指數增幅計算方式

有關本契約之「消費者物價指數增幅計算方式」規定如下:

一、 消費者物價指數增幅計算公式:

● 定額月租金調整方式:

自起租日起算第1年起每屆滿3年,甲方按3%調高次年度「定額月租金」。倘屆期該月前1會計年度行政院主計總處發布之消費者物價指數,與屆期該月前第4會計年度指數相較,指數增幅超過3%時,以該增幅計算屆期次月「定額月租金」,惟該月「定額月租金」增加幅度以6%為調整上限。

● 增幅計算公式:

計算公式:A= [(B/C)-1] x100%

- A=消費者物價指數增加幅度
- B=屆期該月前1會計年度之消費者物價指數年平均數
- C=屆期該月前第4會計年度之消費者物價指數年平均數

二、 定額月租金調整公式:

(一)調整後定額月租金金額按下列公式核計:

租金調整數額計算公式: $D=E \times (1+F)$

- D=調整後定額月租金金額(採四捨五入至個位數計算)
- E=屆期租金金額
- F=租金調整幅度

(倘消費者物價指數增加幅度未滿 3%為 3%,超過 3%則以該增加幅度計算,但以 6%為調整上限。)

(二)倘因行政院主計總處公佈消費者物價總指數延遲,甲方無法依本契約約定即時核 計調整後定額月租金金額時,則乙方應按前期租金金額繳納,待收訖甲方書面通 知後,依其規定期限補繳調整後租金差額。

【計算範例說明】

消費者物價基本分類暨項目群指數-月

租賃期 (年)	年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10 月	11 月		消費者物價 指數平均數
1	112	104.65	104.80	103.66	103.45	103.88	103.97	104.65	104. 78	104. 98	105. 23	104.65	104.40	104. 43
2	113	103. 26	102.86	103.05	103.50	104. 20	104.60	104. 70	104. 50	104.85	104.87	104.90	105. 20	104. 21
3	114	106.40	106.50	106.54	106.60	106.70	106.75	106.82	106.92	107.02	107.15	107.40	107.55	106.86
4	115	106.80	106.60	106.94	106.99	107.10	107. 24	107.30	107.45	107.66	107.72	107.80	107.85	107. 29
5	116	107. 20	106.89	106. 98	107. 24	107.45	107. 55	107. 42	107. 20	107.10	107.45	107. 20	107.30	107. 25

假設租賃期間為20年,113年6月1日為起租日,116年5月31日為起租日起算屆滿3年之日,屆期該月之定額月租金總額為新臺幣(以下同)5,000,000元

- ▶ 計算起租日起算第4年(116年6月起)租金
 - 年增率依「年增率公式」計算如下:
 - B=屆期該月前1會計年度之消費者物價指數年平均數,依上表 115 年之消費者物價總指數平均數為 107.29
 - C=屆期該月前第4會計年度之消費者物價指數年平均數,依上表 112 年之消費者物價總指數平均數為 104.43
 - A=年增率=〔(107.29/104.43)-1〕×100%=2.74%
 - 因年增率 A 為 2.74%低於 3.00%, 以 3.00%為租金調整幅度。
 - 「定額月租金總額」調整計算如下:

 - F=租金調整幅度,為3.00%
 - D= 調整後定額月租金總額=5,000,000 元 \times (1+3.00%)=5,150,000 元

調整後定額月租金總額 D 為 5, 150, 000 元, 屆期次月起開始適用 (116 年 6 月), 至下次屆滿 3 年時, 按規定重新核計調整後定額月租金總額。