

中華郵政股份有限公司  
中華郵政物流園區物流中心

公開招租案

投標須知

公開閱覽版

中華郵政股份有限公司 編印

# 中華郵政物流園區物流中心

## 公開招租案

### 投標須知

#### 一、招租標的出租範圍及使用限制：

本公司就中華郵政物流園區內之土地（桃園市龜山區樂捷段 207 地號 A1 基地內，土地清冊如附件 1）上興建地下一層、地上八層之物流中心建築物（下稱：招租標的）。本案預計發包興建工程總預算費用為新臺幣（以下同）51.98 億元。投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。本案於招租標的興建完成前先行辦理招租，招租標的及租賃標的概述如下：

#### （一）招租標的規格：

1. 為發揮郵政物流園區土地最大利用效益，本公司初步規劃興建建築構造為鋼筋混凝土造(RC)及鋼骨造(SRC)，地下一層、地上八層之建築物，本案招租標的之規劃設計圖說如附件 2，估計興建工程總預算費用為 51.98 億元。
2. 本公司將委託規劃設計監造本案招租標的。（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圖說及建物所有權狀之登載資料為準）。

#### （二）租賃標的：

指上開招租標的，經投標廠商完成選配並經本公司核定後之倉儲單元、專用貨車車位、專用地下室小客車車位及分攤之共用使用空間（含公共碼頭區、公共貨梯及公共棧板梯等），出租予得標廠商。

本租賃標的，未來實際租賃面積仍應以招租標的施工完竣後各該主管機關核發之使用執照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，就各倉儲單元之增減部分按比例調整定額月租金底價。

（三）本公司預計於民國（以下同）110 年 6 月 30 日前依租賃契約規定將租賃標的點交予得標廠商。

#### （四）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。

2. 得標廠商對於租賃物之使用不得經營特種咖啡茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、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。
3. 得標廠商如有額外停車位需求時，得向本公司提出書面申請，由本公司統籌分配其停車位數及位置後供得標廠商進行租用，其停車位租金費率標準參考本案周邊公有停車場租金費率標準計收，惟本公司仍有權依據實際情況調整停車位租金費率標準。

## 二、收受投標文件場所地址：

10603 臺北市大安區金山南路 2 段 55 號○樓○○室郵政物流園區總管理處籌備處。

## 三、收受投標文件時間及截止日期：

- (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 時前寄達或由專人送達，並以本公司郵政物流園區總管理處籌備處收件戳章為憑，逾時不受理。

## 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，只要 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：

- (1) 投標廠商應為依中華民國法律成立之我國公司已依中華民國法令經經濟部認許及核准並辦理分公司登記之外國公司。
- (2) 大陸地區法人，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條之限制。

#### 2. 基本資格之證明文件：

投標期限截止日前 3 個月以內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) 無拒往紀錄且無重大喪失債信之情事。
- (2) 近3年依法繳納營利事業所得稅及營業稅。

2. 投標廠商應提出下列文件以證明符合上開財務資格：

- (1) 信用紀錄：投標廠商應於截止投標日前2個月內，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。
- (2) 納稅證明：
  - a. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐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。如不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。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3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3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。

(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. 本公司承辦、監辦招租業務人員離職後三年內不得為投標廠商辦理涉及本案投標有關事務。
2. 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、租賃期限：10 年、15 年，租期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：詳附件 3 倉儲單元固定租金底價表。

本案為招租標的首次公開招租，本次簽約得標廠商享有租金特別優惠，租金折扣優惠方式詳租賃契約樣稿。

八、開標日期及地點：

(一) 資格標開標日期：○○○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：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，由廠商進行簡報。

(三) 選配作業日期：於綜合評選後，由本公司個別依序以電話、電子郵件、傳真回簽、網站公告或函文等方式通知廠商選配日期與地點。

九、押標金之繳納與不予發還：

(一) 押標金金額：300 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。

(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. 入圍廠商未依選配通知函所載之選配時間準時出席或未出席。
5. 排序序位值最低之入圍廠商已依選配通知函所載之選配時間出席，但放棄選配。
6. 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。
7. 得標廠商逾期未繳納第 1 期履約保證金。
8. 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) 本案履約保證金金額為○○○萬元（計算方式為得標廠商所承租倉儲單元之定額月租金底價總額 X 6 個月。於簽約前，依得標廠商承租倉儲單元數計算後填寫該金額）。
- (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（70%）。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，依租賃契約第六條約定辦理。

#### 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) 租賃契約樣稿（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。
- (三) 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 4 投標廠商資格審查表暨廠商自我檢核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 5)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 (含附件 10 合作意願書、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表 (格式如附件 4)。
- (4) 押標金

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 6)黏貼其上，並於封口加蓋投標廠商公司與負責人之印章。

3. 投標廠商應將上開「資格文件封」、「營運企劃書封」，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。

十三、 開標、審標及決標：

- (一) 本案採 1 次投標，開標程序分三階段辦理，第 1 階段為資格審查，第 2 階段為綜合評選，第 3 階段為選配作業。

(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，始得進入第 2 階段綜合評選。
2. 只要 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。
4. 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。
5. 投標廠商未依前述第 3 點 (資格文件缺漏) 及第 4 點 (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。

6. 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（寄）達逾投標期限（以本公司郵政物流園區總管理處籌備處戳章為憑）。
- (2) 未通過資格審查或綜合評選者。
- (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) 投標廠商之公司或負責人名稱與登記證明文件不符。
- (6) 同一負責人就本案分別投標者。
- (7) 除選配排序序位值最低之入圍廠商外，其他入圍廠商已依選配通知函所載之選配時間出席，但放棄選配。
- (8) 投標文件另附條件或期限。

7. 本階段未通過資格審查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 8）及身分證明文件正本，洽本公司郵政物流園區總管理處籌備處無息領回。

8. 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 8）及身分證明文件正本供本公司查驗。

9. 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，投標廠商不得異議。

(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. 本階段未通過綜合評選之廠商所附押標金，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 8）及身分證明文件正本，洽本公司郵政物流園區總管理處籌備處無息領回。



(四) 第 3 階段選配作業：

1. 本案通知程序及選配原則詳本案評選須知。
2. 本階段除選配排序序位值最低之入圍廠商外，放棄選配之其他入圍廠商所附押標金，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 8）及身分證明文件正本，洽本公司郵政物流園區總管理處籌備處無息領回。

(五) 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 日以內依招標文件所附租賃契約樣稿與本公司簽約，並依租賃契約第十六條約定辦理公證程序完竣。
- (二) 若得標廠商無故不依時限簽約時，本公司將取消該廠商得標資格，所繳押標金不予發還，且該廠商不得要求補償任何費用。該廠商原所選配之倉儲單元，其餘入圍廠商不得遞補選配及簽約，本公司將另行依相關程序辦理後續公開招租作業。
- (三) 點交程序與點交規定詳租賃契約第三條，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 日內以書面（詳附件 9：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為投標截止日期前 1 日。
- (二) 前款所稱書面請求釋疑，得以傳真方式辦理。傳送時應與本公司郵政物流園區總管理處籌備處（電話：02-2392-1310 分機〇〇 〇小姐；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。其與原招標文件有抵觸時，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 <http://www.post.gov.tw/post/internet/index.jsp>），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) 凡經投寄之標封，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，廠商得標後同意不得以任何理由而要求更改租賃契約樣稿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，刊登於本公司之網站，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) 本案標的涉及智慧財產權者，本公司取得全部權利。
- (六) 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) 2562-1156；電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw；24 小時檢舉中心地址：臺北市中山區松江路 318 號 5 樓

#### 十九、 投標須知附件明細

附件 1：土地清冊

附件 2：招租標的規劃設計圖說

附件 3：倉儲單元固定租金底價表

附件 4：投標廠商資格審查表暨廠商自我檢核表

附件 5：資格文件封

附件 6：營運企劃書封

附件 7：投標廠商投標封

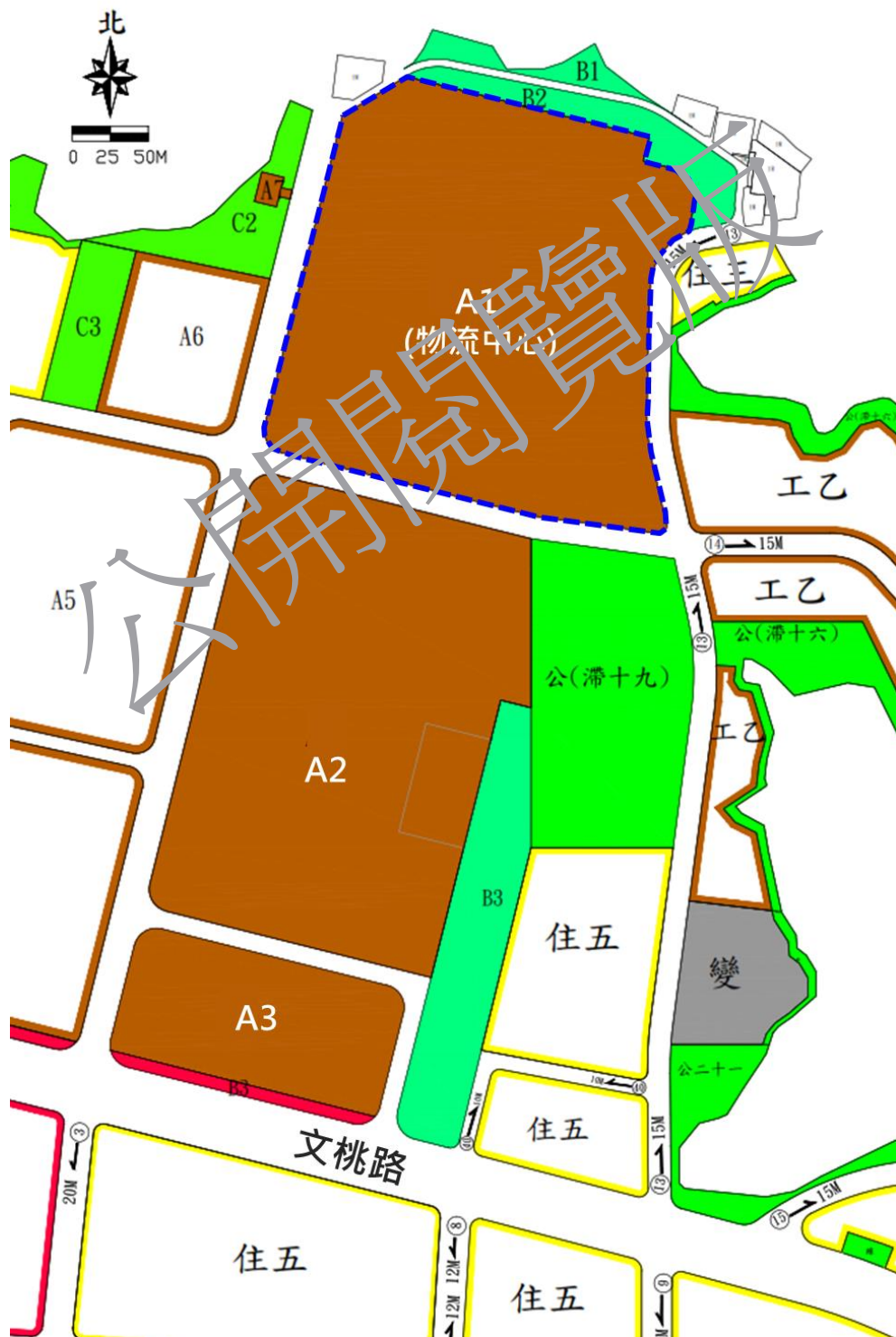
附件 8：授權書

附件 9：招標文件疑義請求釋疑表

附件 10：合作意願書

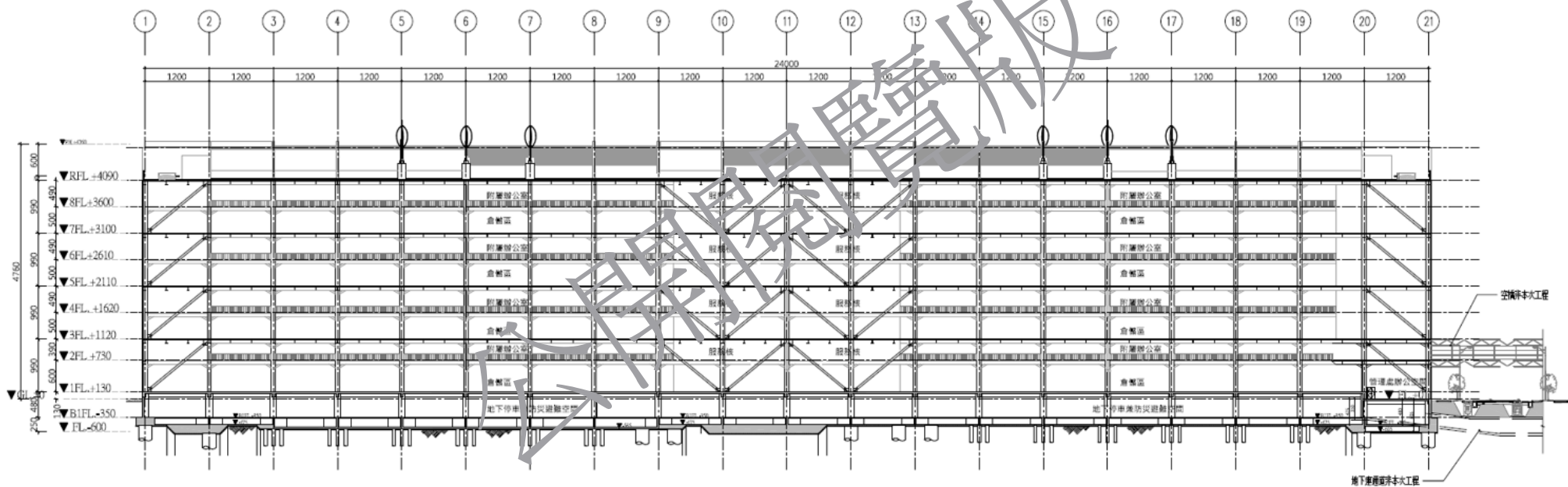
# 附件 1：土地清冊

地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	使用分區
桃園市 龜山區 樂捷段	207	171,445.79	中華郵政股份 有限公司	第二種產業 專用區

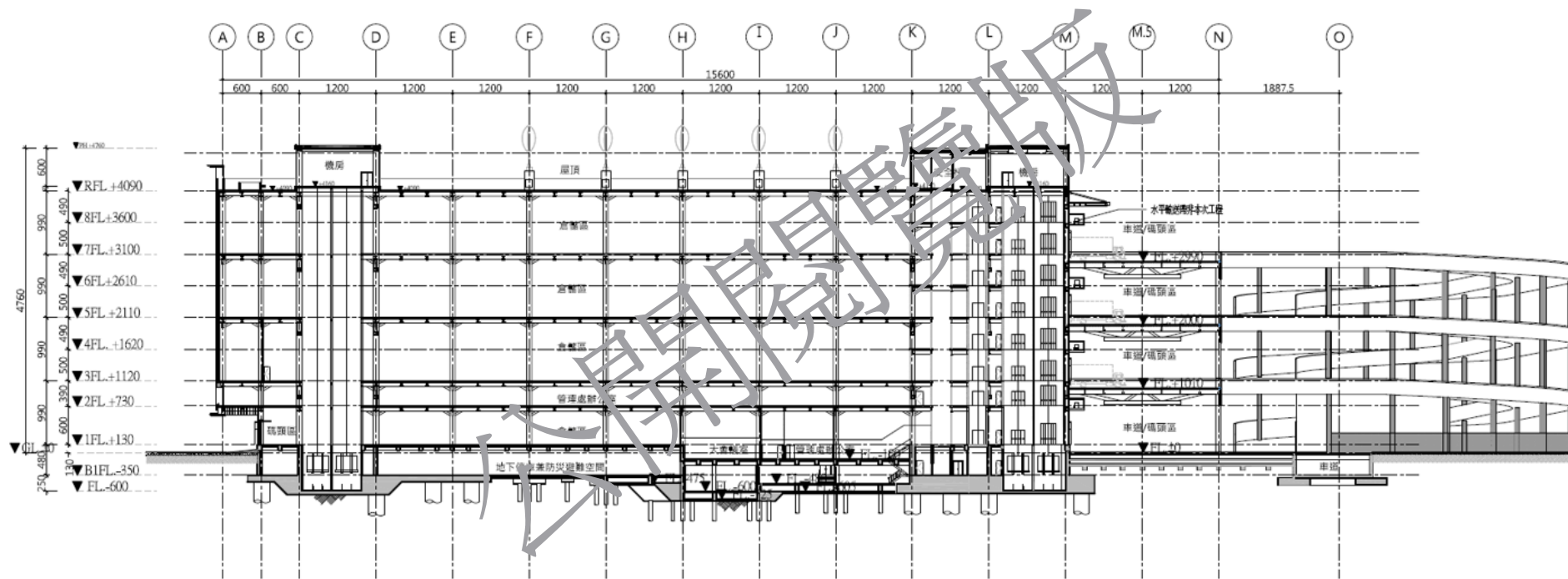


# 附件 2：招租標的規劃設計圖說

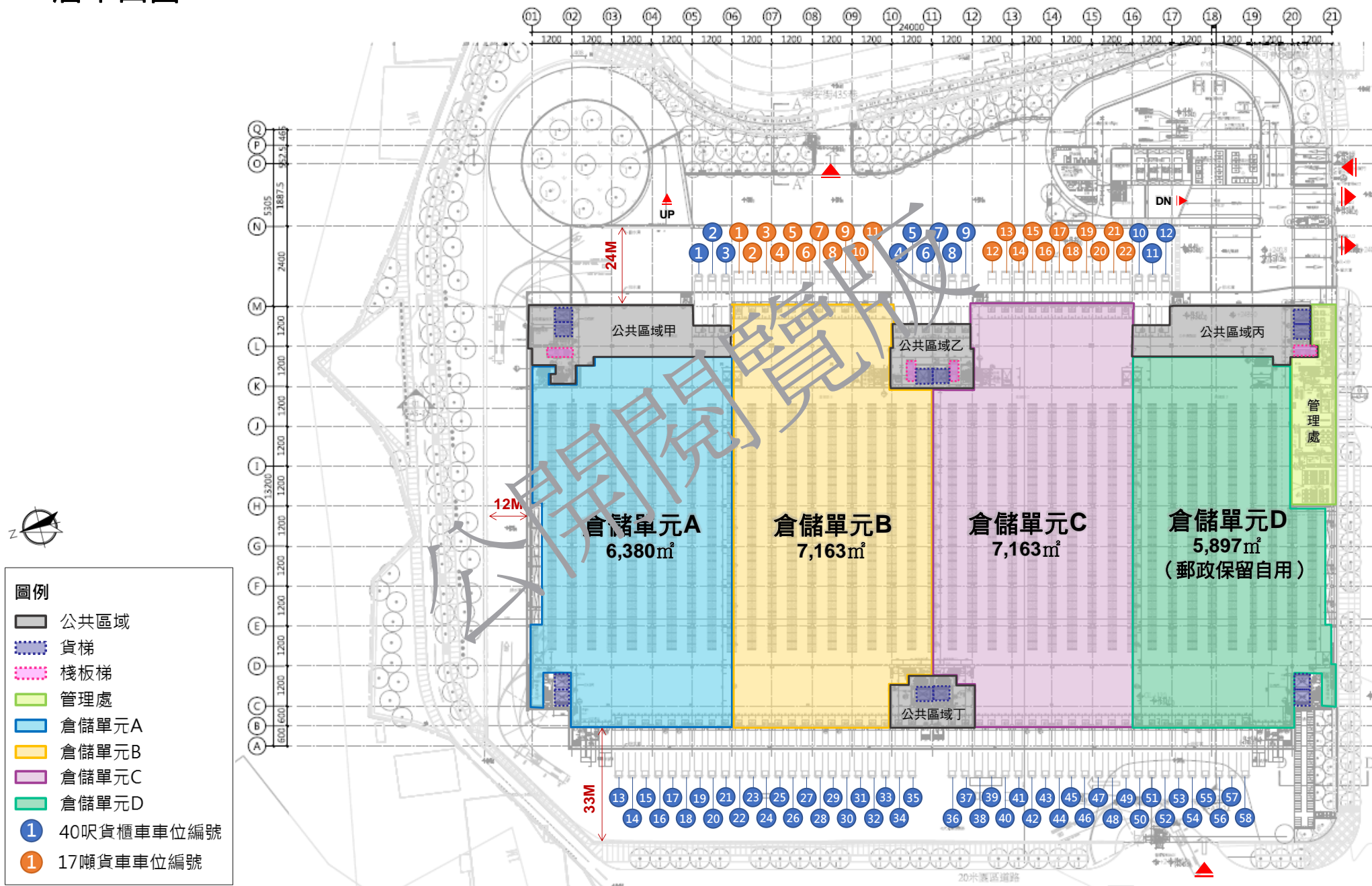
## 長向剖面圖



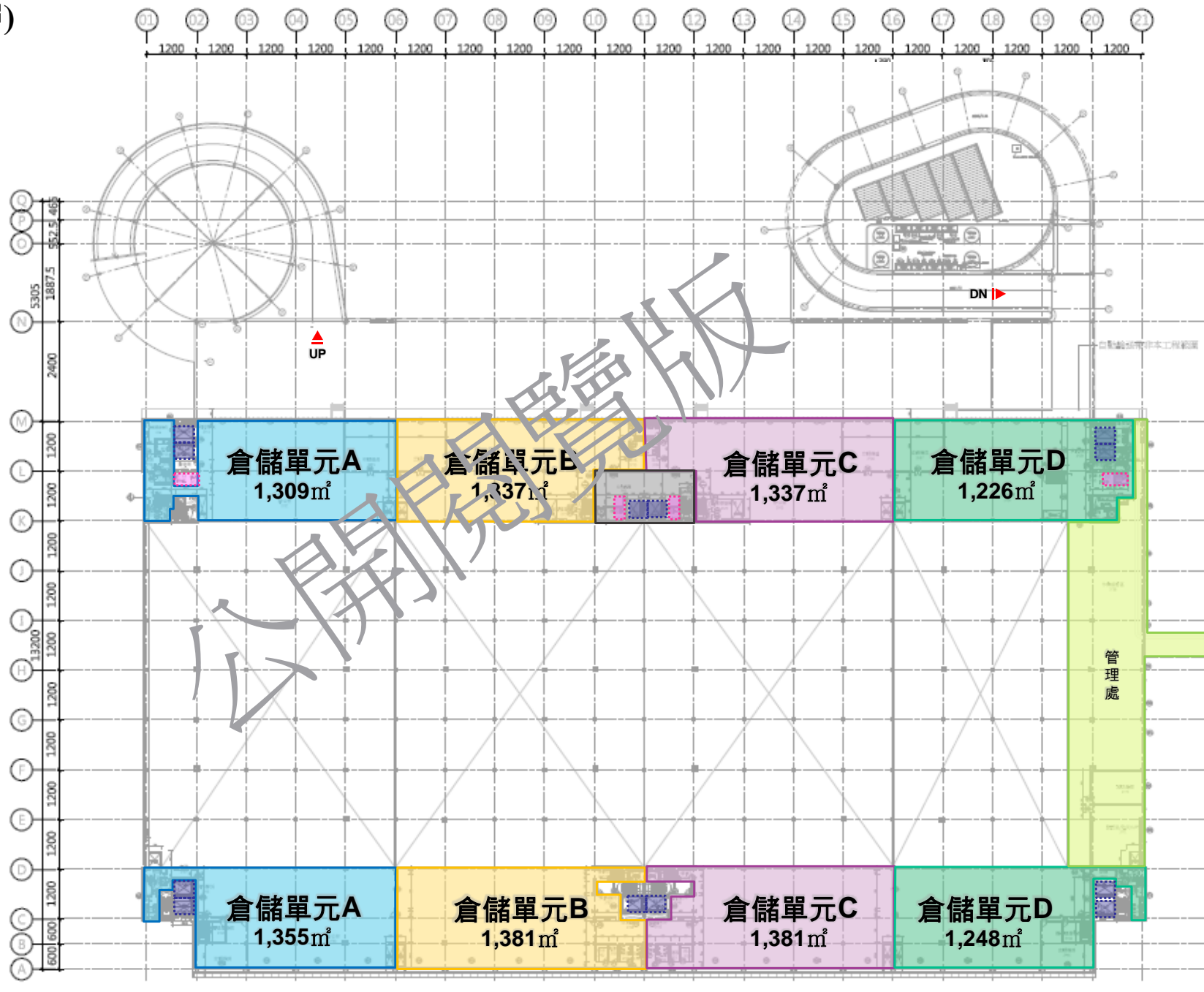
# 短向剖面圖



# 一層平面圖



# 二層平面圖(夾層)

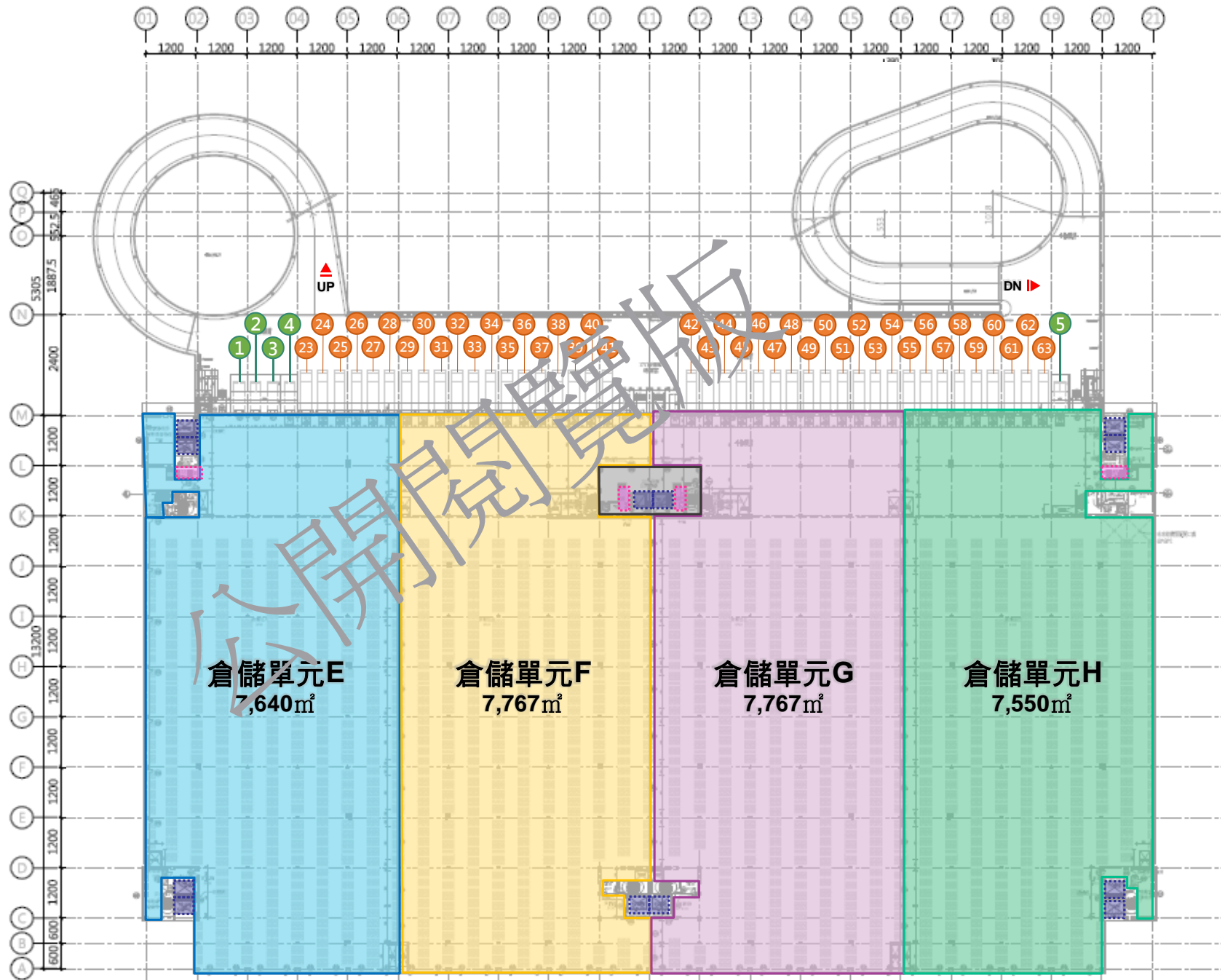




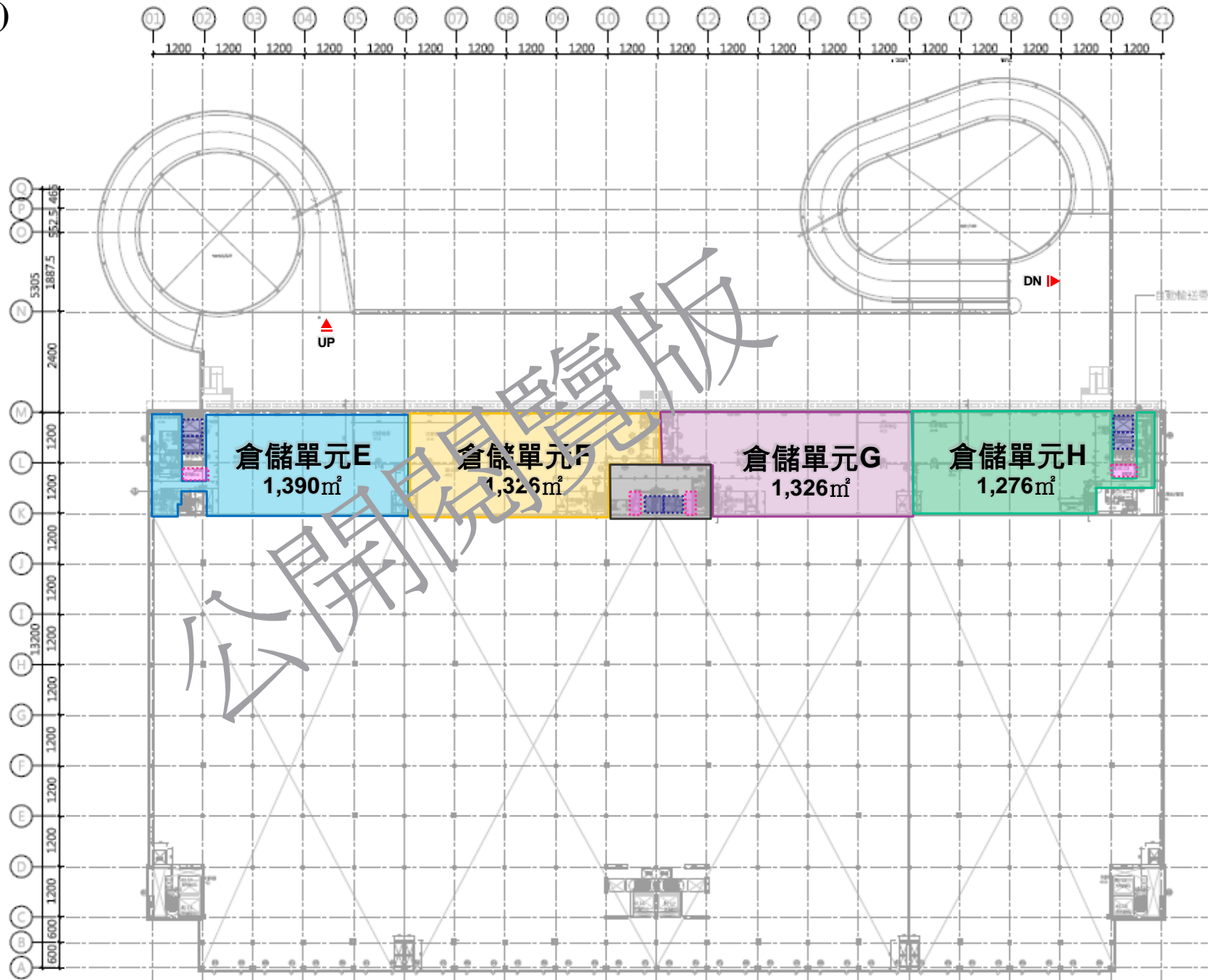
# 三層平面圖



- 圖例**
- 公共區域
  - 貨梯
  - 棧板梯
  - 管理處
  - 倉儲單元E
  - 倉儲單元F
  - 倉儲單元G
  - 倉儲單元H
  - 1 17噸貨車車位編號
  - 1 4噸貨車車位編號

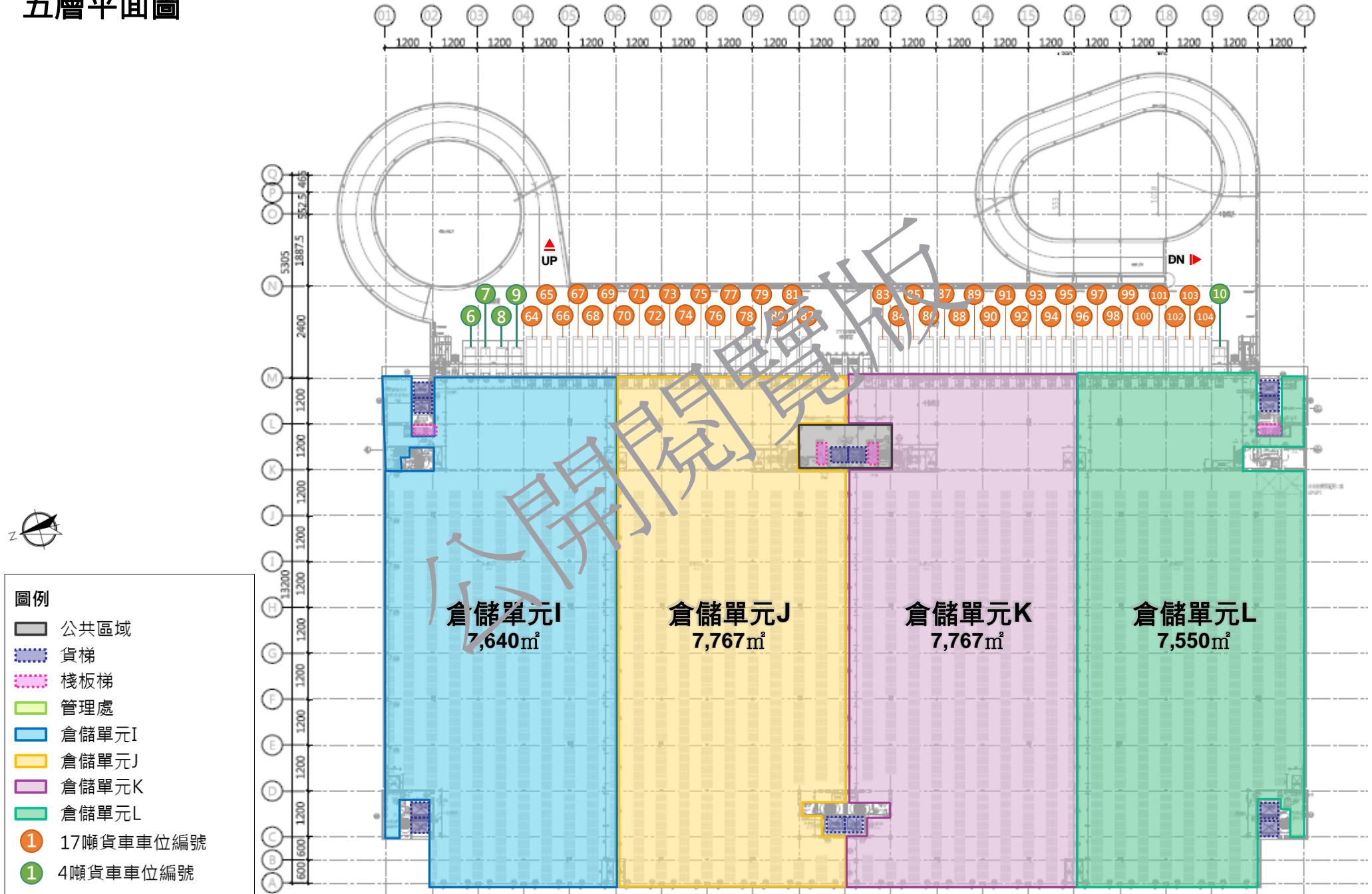


# 四層平面圖(夾層)



- 圖例**
- 公共區域
  - 貨梯
  - 棧板梯
  - 管理處
  - 倉儲單元E
  - 倉儲單元F
  - 倉儲單元G
  - 倉儲單元H

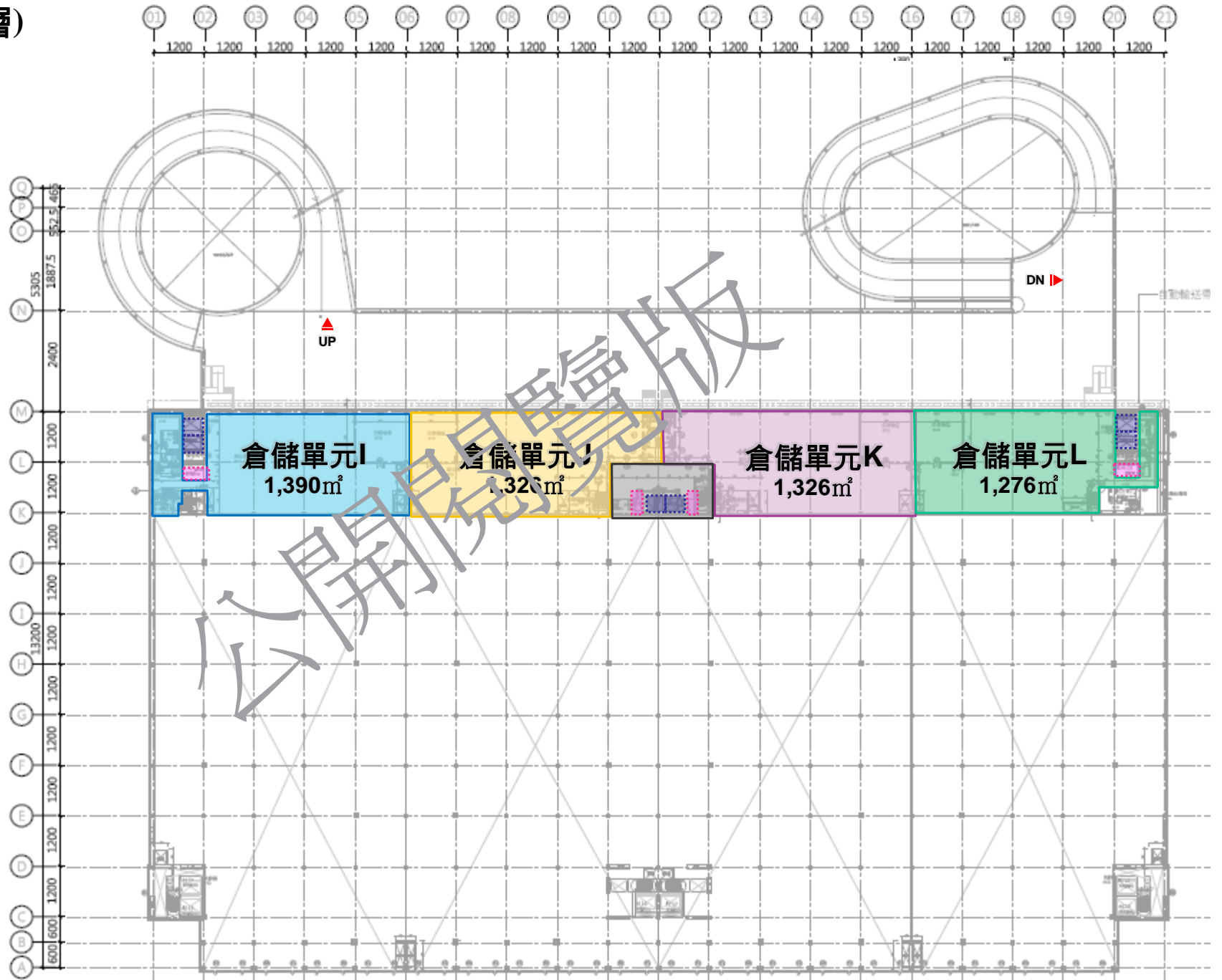
# 五層平面圖



## 圖例

-  公共區域
-  貨梯
-  棧板梯
-  管理處
-  倉儲單元I
-  倉儲單元J
-  倉儲單元K
-  倉儲單元L
-  17噸貨車車位編號
-  4噸貨車車位編號

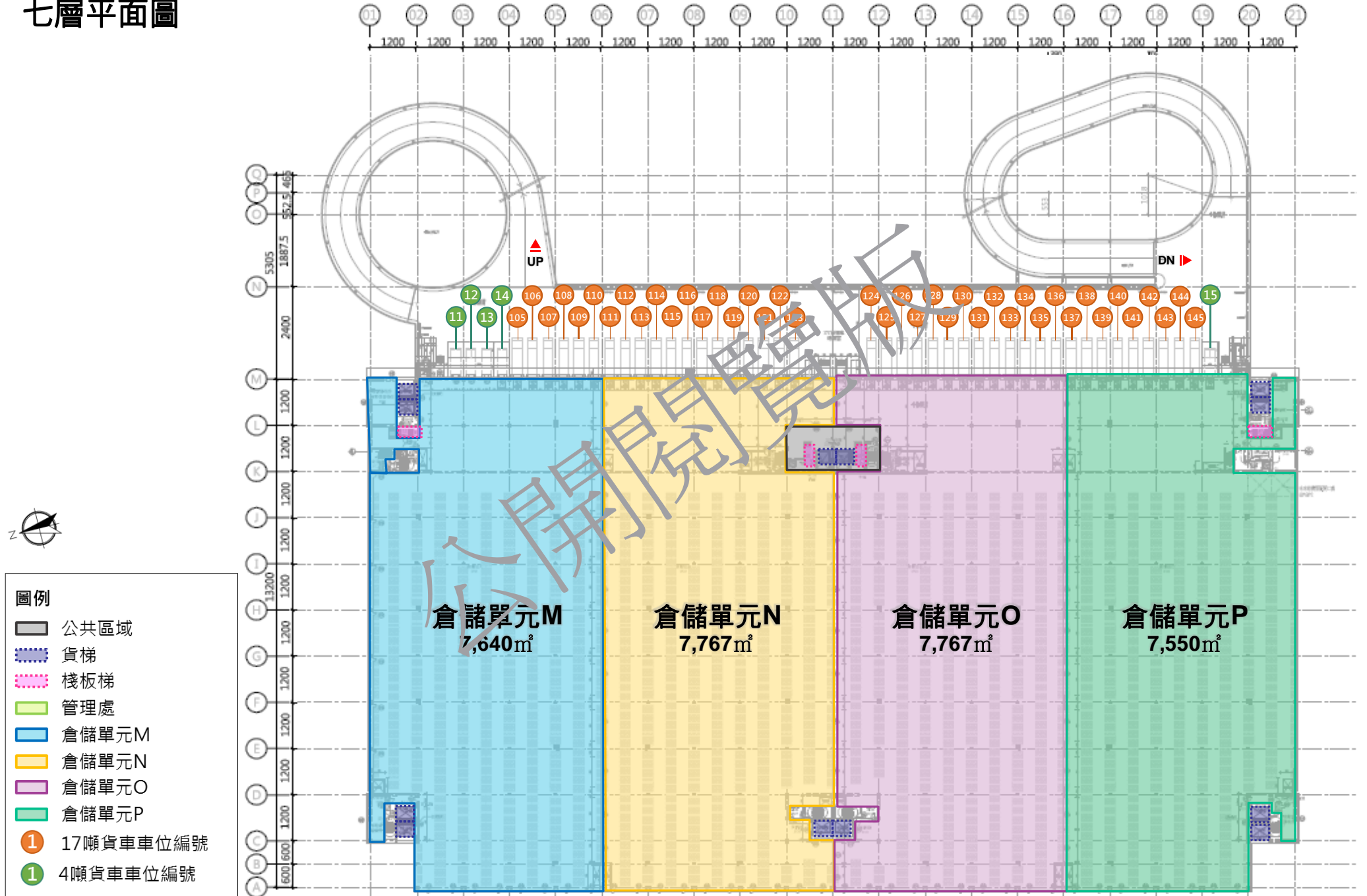
# 六層平面圖(夾層)



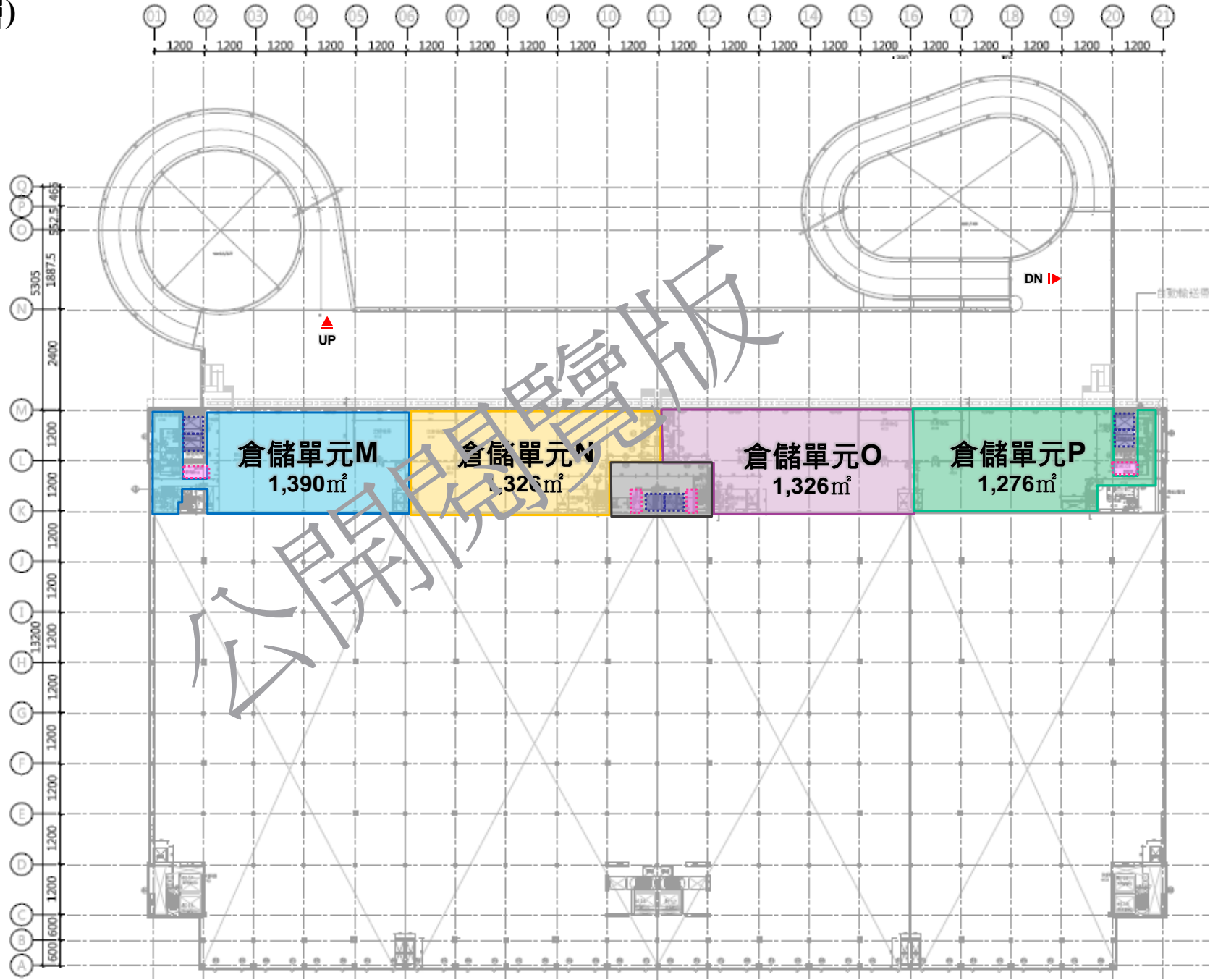
## 圖例

-  公共區域
-  貨梯
-  棧板梯
-  管理處
-  倉儲單元I
-  倉儲單元J
-  倉儲單元K
-  倉儲單元L

# 七層平面圖

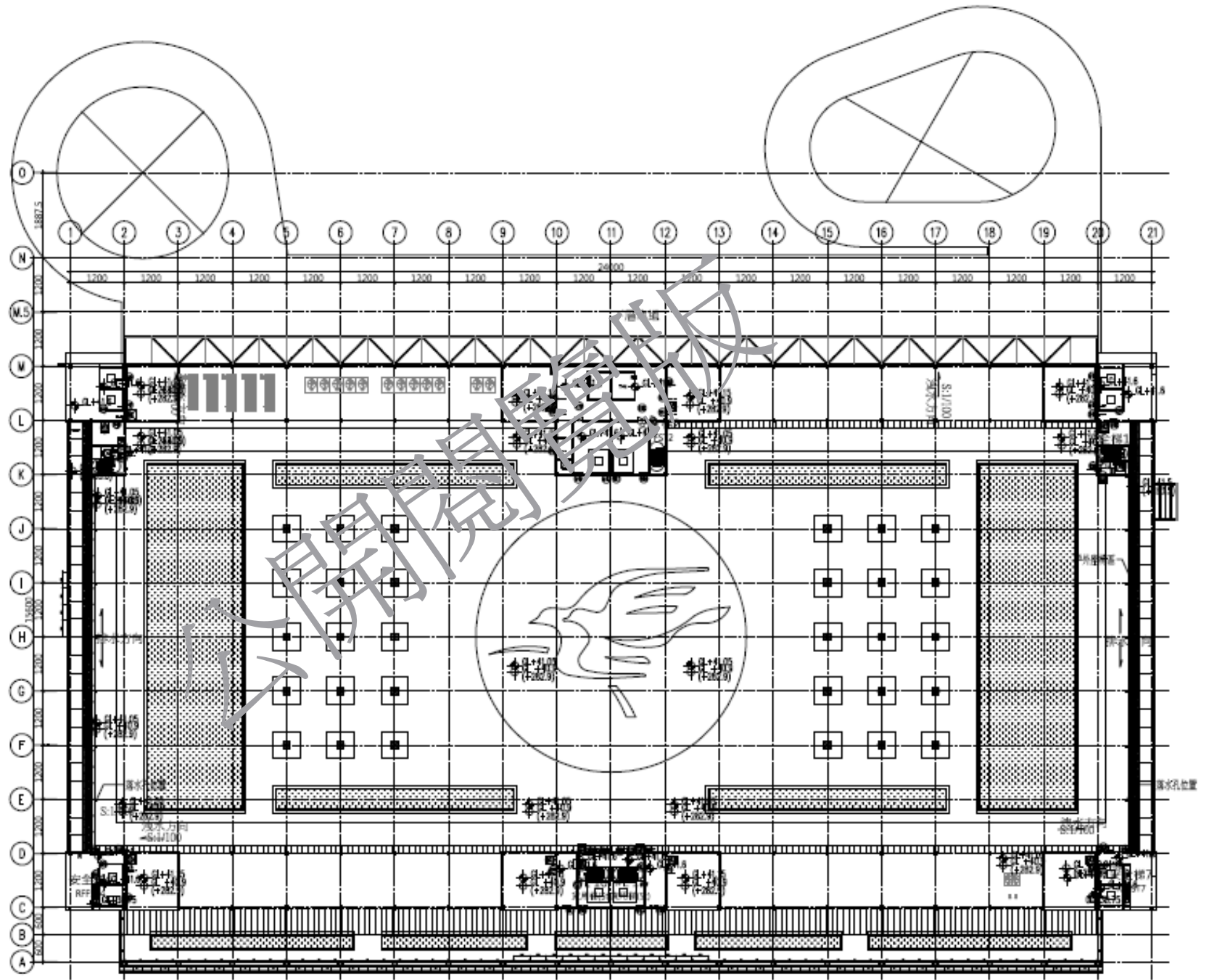


# 八層平面圖(夾層)

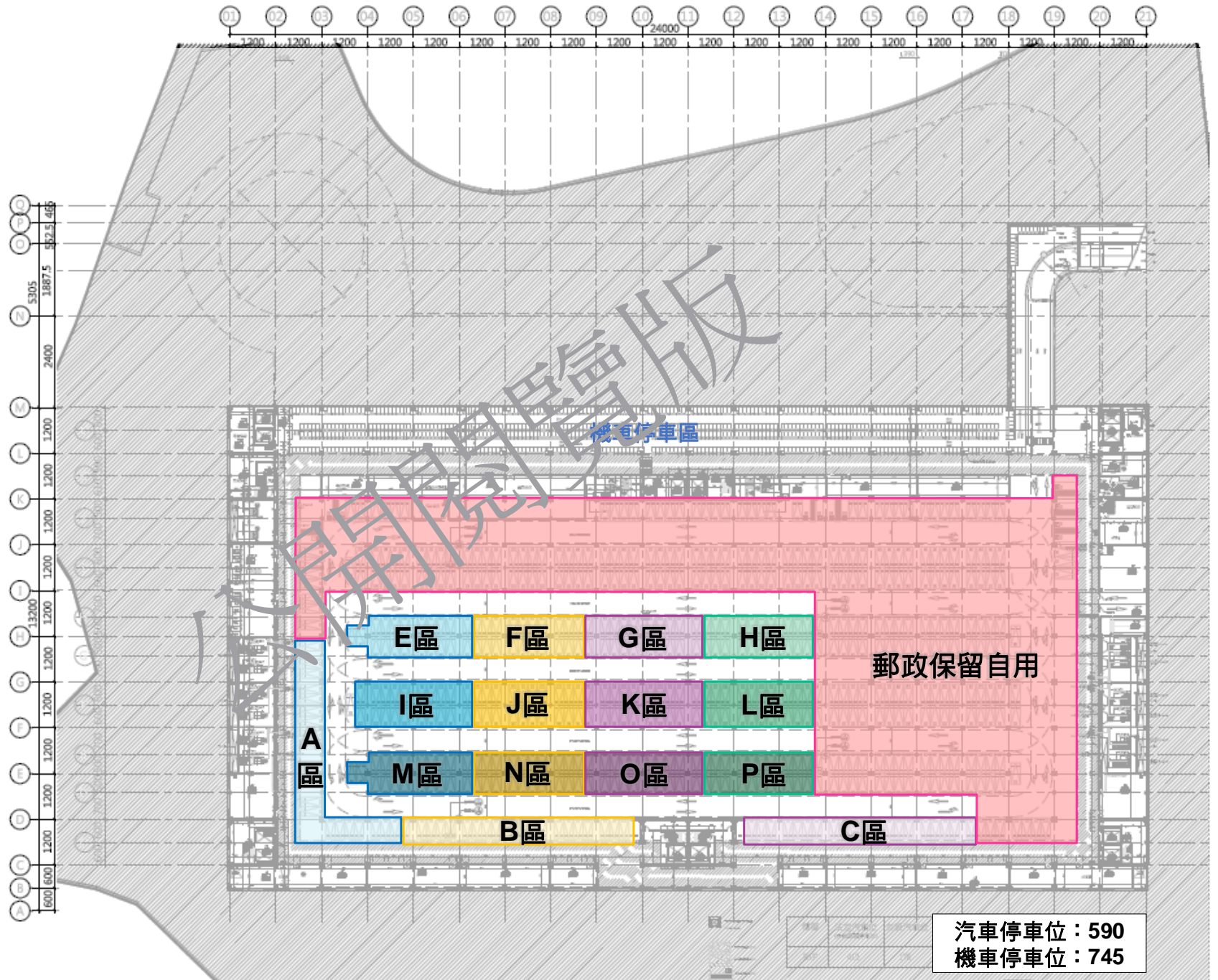


- 圖例**
- 公共區域
  - 貨梯
  - 棧板梯
  - 管理處
  - 倉儲單元M
  - 倉儲單元N
  - 倉儲單元O
  - 倉儲單元P

# 屋頂平面圖



# 地下一層平面圖





項目		規格
基地面積	物流中心	80,686 平方公尺
地下室	汽車停車位	590 個
	機車停車位	745 個
	車道	雙向
	捲門	快速捲門
	樓層高度	4.8 公尺
立體迴旋車道	載重	17 噸
	寬度	8 公尺
	坡度	1/12
倉儲空間	防火區劃範圍	一層四大區(同倉儲單元區劃)
	地板材質	耐壓硬化劑地坪
	單元間隔板材質	防火鐵捲門(SD01a)
	載重	800x400 每平方公尺 2 噸
	樓層高度	1F : 6 公尺 & 2F(夾層) : 3.9 公尺
		3F : 5 公尺 & 4F(夾層) : 4.9 公尺
5F : 5 公尺 & 6F(夾層) : 4.9 公尺		
7F : 5 公尺 & 8F(夾層) : 4.9 公尺		
月台碼頭	捲門	滑昇門(SD11) 280x300
	碼頭高度/調整板	1F : 130 公分
		3F、5F、7F : 110 公分
機電設備	空調系統	各單元獨立空調機房
	電力設備	各單元獨立電表
	給水設備	各單元獨立水表
	消防設備	採水
	污水處理設備	排放方式為放流泵浦排放
		每日污水量 45 立方公尺/日
		尖峰污水量 60 立方公尺/日
	緊急發電系統	各單元獨立線路
各單元可分配 400 安培 可供電支撐整棟建築 8 小時		

### 附件 3：倉儲單元固定租金底價表

倉儲單元	倉儲單元租賃面積 (含倉儲面積、夾層面積及分攤 之共用使用空間面積) (平方公尺)	定額月租金底價 (新臺幣元)
A	9,520	○○○
B	10,401	○○○
C	10,401	○○○
E	10,033	○○○
F	10,103	○○○
G	10,103	○○○
H	9,807	○○○
I	10,033	○○○
J	10,103	○○○
K	10,103	○○○
L	9,807	○○○
M	10,033	○○○
N	10,103	○○○
O	10,103	○○○
P	9,807	○○○

# 附件 4：投標廠商資格審查表暨廠商自我檢核表

案名：中華郵政物流園區物流中心公開招租案

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)

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？	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
1	資格文件封			是	應	是否具單獨封裝之資格文件封 (附件 5)？且封口是否密封完妥？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：	不得補件、補正	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
						是否加蓋投標廠商公司及負責人之印章？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：	得補件、補正	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2	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經經濟部認許及核准並辦理分公司登記之外國公司。	投標期限截止日前 3 個月內主管機關所核發之公司設立 (變更) 登記表全部影本 (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影本。	正本或影本乙份	是	影本應加蓋公司及負責人之印章	內容是否足以證明投標廠商符合本資格規定？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：	得補件、補正	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
						所提資料是否與「全國商工行政服務入口網」，最新公司登記資料相符。	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：		
						影本是否加蓋投標廠商公司及負責人之印章？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：		

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？	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	無不良授信信用紀錄	財團法人金融聯合徵信中心或臺灣票據交換所出具投標廠商自申請期限截止日前3年內在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。	正本或影本乙份	是	影本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？ 所載明之無不良授信信用紀錄，是否符合本投標須知之規定？ 所載明之無不良授信信用紀錄，是否符合投標截止日前3年內之規定。 影本是否加蓋投標廠商公司及負責人之印章？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因： <input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因： <input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因： <input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：	得補件、補正	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
4	營業稅繳納證明	最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐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。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅稅捐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。	正本或影本乙份	是	影本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？ 所提供之納稅紀錄證明文件，是否符合本投標須知之規定？ 影本是否加蓋投標廠商公司及負責人之印章？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因： <input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因： <input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：	得補件、補正	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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？	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
5	營利事業所得稅繳納證明	最近3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。設立未滿3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。	正本或影本乙份	是	影本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？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：	得補件、補正	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
						所提供之納稅紀錄證明文件，是否符合本投標須知之規定？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：		
						影本是否加蓋投標廠商公司及負責人之印章？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：		
6	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	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？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：	不得補件、補正	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
						押標金額度是否為新臺幣300萬元？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：		
7	營運企劃書		正本	是	應加蓋公司及負責人之印章	是否具單獨封裝之營運企劃書封(附件6)？且封口是否密封完妥？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：	不得補件、補正	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
						是否加蓋投標廠商公司及負責人之印章？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：		

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？	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
8	合作意願書 (附件 10)		正本或影本乙份	-	影本應加蓋公司及負責人之印章	是否加蓋合作廠商公司及負責人之印章？ 影本是否加蓋投標廠商公司及負責人之印章？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：	得補件、補正	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
9	塗改處加蓋負責人印章		-	-	-	塗改處是否加蓋負責人印章？	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：	得補件、補正	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格

----- (以下為本公司審查欄，投標廠商勿填寫) -----

審查結果 合格 / 不合格。理由：

\_\_\_\_\_

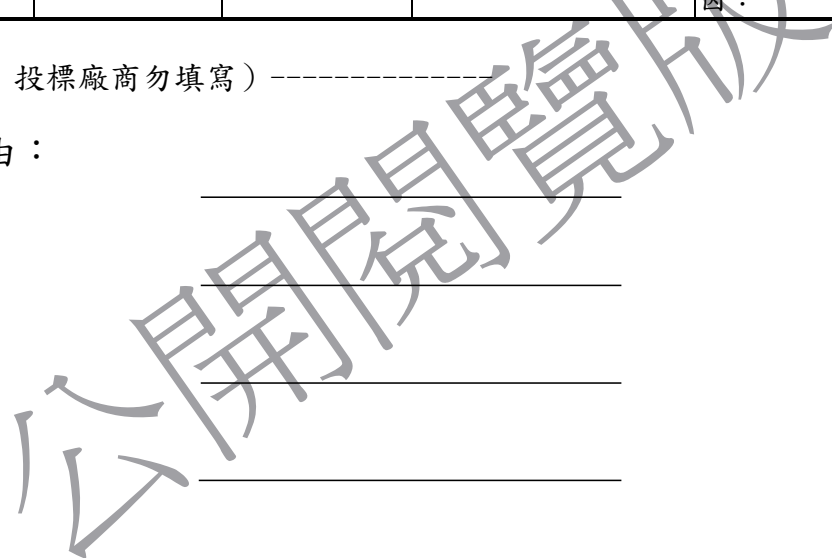
\_\_\_\_\_

審查 (承辦人) 簽章

\_\_\_\_\_

主持人簽章：

\_\_\_\_\_



附件 5：資格文件封

工作編號：

標案名稱：中華郵政物流園區物流中心公開招租案

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 6：營運企劃書封

工作編號：

標案名稱：中華郵政物流園區物流中心公開招租案

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 7：投標廠商投標封

標案名稱：中華郵政物流園區物流中心公開招租案

投標廠商名稱：

投標廠商負責人：

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郵政物流園區總管理處籌備處 收

地址：10603 臺北市大安區金山南路 2 段 55 號○樓○○室

截止投標期限：○○○年○月○日（星期○）下午 5 時

## 附件 8：授權書

立授權書人\_\_\_\_\_（下稱本公司）為投標中華郵政物流園區物流中心公開招租案（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，並有但無（請擇一勾選）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：

中 華 民 國

年

月

日

## 附件 9：招標文件疑義請求釋疑表

### 「中華郵政物流園區物流中心公開招租案」

依 貴公司於中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日公告之「中華郵政物流園區物流中心公開招租案」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。

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：

備註：本釋疑表應加蓋投標廠商及負責人印鑑章；投標廠商如為本國公司，應蓋用公司登記表所登載之公司及負責人印鑑章；如為外國公司者，應填具公司名稱，且蓋用外國公司認許表(認許事項變更表)所登載之中華民國境內訴訟及非訟代理人印鑑章。

中 華 民 國

年

月

日

## 附件 10：合作意願書

立意願書人\_\_\_\_\_（下稱本公司）願意於  
貴公司得標「中華郵政物流園區物流中心公開招租案」（下稱本案）  
後，負責經營本案\_\_\_\_\_，  
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）

中 華 民 國

年

月

日

# 中華郵政物流園區物流中心

## 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	投標廠商背景	(1)投標廠商簡介 (2)投標廠商經營規模、營運狀況、聲譽及財務狀況	15
2	營運及倉儲管理計畫	(1)營運目標說明 (2)物流倉儲空間、動線規劃 (3)預計存放之貨品類別、項目 (4)物流增值服務之具體構想	20
3	與郵政公司合作綜效	(1)廠商承諾之每一倉儲單元每年委由郵政公司配送之國內貨量	20
		(2)i 郵箱使用規劃	10
		(3)跨境物流運輸使用規劃	10
		(4)其他	
4	預計最低承租倉儲單元數	預計最低承租倉儲單元數	20
5	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「中華郵政物流園區物流中心營運企劃書」。
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，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。

##### (二)營運企劃書內容：應包括但不限於下列事項

1. 投標廠商背景：
  - (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) 投標廠商經營規模、營運狀況、聲譽及財務狀況。
2. 營運及倉儲管理計畫：
  - (1) 營運目標說明。
  - (2) 物流倉儲空間、動線規劃。
  - (3) 預計存放之貨品類別。
  - (4) 物流增值服務之具體構想。
  - (5) 租賃標的使用規劃，由投標廠商於符合相關法規規範之前提下，自行依使用需求規劃招租標的構造、各倉儲單元規劃與使用用途。(註：得標廠商不得將租賃標的規劃為特種咖啡茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、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倉儲單元係自行經營、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，應載明該廠商之名稱及簡介，並檢附該廠商出具之合作意願書(格式如投標須知附件 10)。

### 3. 與郵政公司合作綜效

- (1) 廠商承諾之每一倉儲單元每年委由郵政公司配送之國內貨量：詳附件 2 每一倉儲單元每年委由郵政公司配送之國內貨量配分計算表。
- (2) i 郵箱使用規劃：郵政公司之 i 郵箱為新型態之取/寄郵件服務，提供全年無休、自助領取、交寄包裹及退貨等配送服務 (i 郵箱相關資訊可參閱郵政公司網頁：<https://goo.gl/ddcSgd>)。為使投標廠商與郵政公司共同發揮 i 郵箱之使用價值與效益，投標廠商可提出未來 i 郵箱之使用規劃，包括但不限於電子商務平台新增 i 郵箱配送或退貨方式、電子商務平台預計新增 i 郵箱配送或退貨方式之完成時間點、提供 i 郵箱之設置據點等其他使用規劃。
- (3) 跨境物流運輸使用規劃：本案物流園區未來將規劃設置海關、檢驗、檢疫或航警等跨境服務，為使投標廠商與郵政公司共同發揮關口設置之目的與使用價值，投標廠商可提出未來有關跨境物流運輸之使用規劃，包括但不限於委由郵政公司配送之跨境郵件貨量等其他使用規劃。
- (4) 其他：包括但不限於本案物流園區之工商服務中心或資訊中心之使用需求、前店後廠、保稅直銷等使用規劃。

### 4. 預計最低承租倉儲單元數：

- (1) 預計最低承租倉儲單元數：詳附件 3 預計最低承租倉儲單元數配分計算表。
- (2) 預計承租之倉儲單元位置及其編號，預計承租單元應以「水平連續選配」為原則。(本項不列入評分)

### 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。
2. 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為 5 人以下（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 8）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它書面資料。

#### 六、廠商評定方式：

本案採序位法評定入圍廠商，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）之評選項目逐項審酌評分。
- (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 60 分者不得列為決標對象。若所有廠商平均總評分均未達 60 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 60 分以上之序位總和最低廠商開始依序遞增排序，且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入圍廠商，評選總表如附件 4。



(四)序位總和之廠商有 2 家以上相同，以序位「1」最多者為序位優先之入圍廠商。若序位「1」個數再相同者，則以評選評分表中所載「與郵政公司合作綜效」項目分數高者為序位優先之入圍廠商；仍相同者，抽籤決定之。

(五)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。

(六)依綜合評選結果及入圍廠商選配之排序序位，作為選配作業之依據。

## 七、倉儲單元選配及決標方式：

### (一)通知程序：

1. 於綜合評選後，由本公司依序通知入圍廠商（由選配排序序位值最低之入圍廠商開始優先選配）預計承租倉儲單元之選配日期與地點。通知方式包含但不限於電話、電子郵件、傳真回簽、網站公告或函文等方式為之。
2. 前開選配通知得載列已完成選配之倉儲單元相關資訊或公告資訊，以供其他尚未完成選配作業之入圍廠商參考。
3. 前一序位廠商完成倉儲單元選配作業後，本公司預計於前一序位廠商完成選配當日通知後一序位廠商，該通知日至後一序位廠商選配日，以間隔 3 日為原則（本公司得依實際作業情況調整通知時程）。

### (二)選配原則及決標方式：

1. 各入圍廠商依選配排序序位值由低至高依序選配，並應依其投標時提送之營運企劃書所載「預計最低承租倉儲單元數」及「預計承租之倉儲單元位置及其編號」進行選配，選配方式應以「水平連續選配」為原則。
2. 序位值最低之入圍廠商依前點規定選配時，經本公司同意後，得就其營運企劃書所載之「預計承租之倉儲單元位置及其編號」以外之剩餘倉儲單元進行選配，選配方式應以「水平連續選配」為原則。（考量序位值最低之入圍廠商雖無受其它入圍廠商選配影響致無法依營運企劃書內容選配之情形，惟為確保選配程序之公平性，經本公司同意後，序位值最低之入圍廠商仍得變更增加承租倉儲單元之數量。）
3. 除選配排序序位值最低之入圍廠商外，如入圍廠商於其投標時提送之營運企劃書所載之預計承租之倉儲單元位置業經其他入圍廠商完成選配，且剩餘之各層水平連續倉儲單元數合計大於或等於入圍廠商預計承租之倉儲單元數時，入圍廠商經本公司同意後，得更換承租倉儲單元之位置，惟其所選配之承租倉儲單元數不得

低於其營運企劃書所載之「預計最低承租倉儲單元數」，選配方式應以「水平連續選配」為原則。

4. 除選配排序序位值最低之入圍廠商外，如入圍廠商於其投標時提送之營運企劃書所載之預計承租之倉儲單元位置業經其他入圍廠商完成選配，且剩餘之各層水平連續倉儲單元數合計小於入圍廠商預計承租之倉儲單元數時，入圍廠商經本公司同意後，得更換承租倉儲單元之位置及數量，選配方式應以「水平連續選配」為原則。
5. 如入圍廠商未依選配通知函所載之選配時間準時出席或未出席時，視同放棄選配資格，其所繳納之押標金不予發還。
6. 如排序序位值最低之入圍廠商已依選配通知函所載之選配時間出席，但放棄其選配資格，其所繳納之押標金不予發還。
7. 除選配排序序位值最低之入圍廠商外，如入圍廠商已依選配通知函所載之選配時間出席，但未依上開規定選配預計承租單元位置，或未依上開規定更換承租倉儲單元之位置及數量時，入圍廠商得放棄其選配資格，本公司無息退還其押標金。
8. 辦理選配作業當日，入圍廠商到場人數以 2 人為限，出席人員並應攜帶授權書正本（格式投標須知如附件 8）及身分證明文件正本供本公司查驗。
9. 入圍廠商於完成倉儲單元選配作業，並經本公司簽奉權責主管核定者為得標廠商。

#### 八、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樣稿與本公司簽約，並依租賃契約第十六條約定辦理公證程序完竣。
- (二)若得標廠商無故不依時限簽約時，本公司將取消該廠商得標資格，所繳押標金不予發還，且該廠商不得要求補償任何費用。該廠商原所選配之倉儲單元，其餘入圍廠商不得遞補選配及簽約，本公司將另行依相關程序辦理後續公開招租作業。

#### 九、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。

十、評選須知附件明細

附件 1：評選評分表

附件 2：每一倉儲單元每年委由郵政公司配送之國內貨量配分計算表

附件 3：預計最低承租倉儲單元數配分計算表

附件 4：評選總表

公開閱覽版

# 附件 1 評選評分表

## 中華郵政物流園區物流中心公開招租案

評選委員編號：

日期： 年 月 日

評選項目	評選要項	配分	廠商編號及得分		
			1	2	3
投標廠商背景	(1)投標廠商簡介 (2)投標廠商經營規模、營運狀況、聲譽及財務狀況	15分			
營運及倉儲管理計畫	(1)營運目標說明 (2)物流倉儲空間、動線規劃 (3)預計存放之貨品類別、項目 (4)物流增值服務之具體構想	20分			
與郵政公司合作綜效	(1)廠商承諾之每一倉儲單元每年委由郵政公司配送之國內貨量	20分			
	(2)i 郵箱使用規劃	10分			
	(3)跨境物流運輸使用規劃	10分			
	(4)其他				
預計最低承租倉儲單元數	預計最低承租倉儲單元數	20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)					
序 位					
備註：					
一、 廠商合格分數為 60 分，評選委員對廠商給分若低於 50 分或高於 90 分，應敘明理由。					
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，序位上限為 5。					
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 每一倉儲單元每年委由郵政公司配送之國內貨量配分計算表

每一倉儲單元每年委由 郵政公司配送之國內貨量 (X 萬件)	配分 (Y)
10.00 萬件 $\leq$ X $\leq$ 60.00 萬件	10.00 分 $\leq$ Y $\leq$ 20.00 分

備註：

投標廠商提出之每一倉儲單元每年委由郵政公司配送之國內貨量(X 萬件)對應分數(Y)說明如下：

- (1) 每一倉儲單元每年委由郵政公司配送之國內貨量以萬件為計算單位。
- (2) 每一倉儲單元每年委由郵政公司配送之國內貨量至少應為 10 萬件，對應分數為 10.00 分；若低於 10 萬件，對應分數均為 0 分。
- (3) 每一倉儲單元每年委由郵政公司配送之國內貨量為 60 萬件以上，對應分數均為 20.00 分。
- (4) 配分計算公式： $Y=0.2X+8$  (取四捨五入至小數點後二位)。
- (5) 如投標廠商提出之每一倉儲單元每年委由郵政公司配送之國內貨量為 52 萬件，則配分為  $Y=0.2*52+8=18.40$  分。

### 附件 3 預計最低承租倉儲單元數配分計算表

預計最低承租倉儲單元數	配分
1	10.00 分
2	12.00 分
3	13.00 分
4	15.00 分
5	16.00 分
6	17.00 分
7	18.00 分
8 (含) 個以上	20.00 分

## 附件 4 評選總表

### 中華郵政物流園區物流中心公開招租案

評選委員編號：

日期： 年 月 日

廠商編號		1		2		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						
B							
C							
D							
E							
F							
G							
廠商標價							
總評分/平均總評分							
序位和(序位合計)							
序位名次							
全部評選委員	姓名						
	職業						
	出席或缺席						
其他記事		1. 評選委員是否先經逐項討論後，再予評分：是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 2. 不同委員評選結果有無明顯差異情形（如有，其情形及處置）： 3. 評選委員會或個別委員評選結果與工作小組初審意見有無差異情形（如有，其情形及處置）： 4. 評選結果於簽奉權責主管核定後方生效。					

委員簽名：

中華郵政物流園區物流中心  
公開招租案  
租賃契約（樣稿）

公開招租案



# 中華郵政物流園區物流中心公開招租案

## 租賃契約（樣稿）

### 目 錄

第一條	總則.....	1
第二條	招租標的與租賃標的 .....	2
第三條	租賃標的之交付 .....	4
第四條	租賃期間.....	5
第五條	租金之給付 .....	5
第六條	履約保證金 .....	10
第七條	租賃標的使用限制 .....	12
第八條	租賃標的之經營、管理、維護及修繕 .....	13
第九條	廣告或標語設置及內容限制 .....	15
第十條	稅捐及費用負擔 .....	16
第十一條	違約罰則.....	17
第十二條	可歸責乙方之租約終止.....	18
第十三條	非可歸責乙方之租約終止.....	19
第十四條	租賃標的之返還.....	20
第十五條	保險及危險負擔.....	21
第十六條	契約公證.....	23
第十七條	保密 .....	24
第十八條	爭議處理.....	24
第十九條	附則 .....	24

# 中華郵政物流園區物流中心公開招租案

## 租賃契約（樣稿）

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）本園區：指桃園市龜山區之中華郵政物流園區。
- （二）本中心：指本園區內之中華郵政物流中心。
- （三）本基地：指本中心坐落之基地，位於桃園市龜山區樂捷段 207 地號土地 A1 基地，基地面積約為 80,686 平方公尺（約 24,407.56 坪）。

- (四) 本案：指「中華郵政物流園區物流中心公開招租案」。
- (五) 招租標的：指甲方於本基地上興建建築構造為鋼筋混凝土造(RC)及鋼骨造(SRC)，地下一層、地上八層之本中心建築物，規劃共 16 個倉儲單元(倉儲單元編號：A 至 P)。
- (六) 租賃標的：指上開招租標的，經乙方完成選配並經甲方核定後之倉儲單元、專用貨車車位、專用地下室小客車車位及分攤之共用使用空間(含公共碼頭區、公共貨梯及公共棧板梯等)，出租予得標廠商。
- (七) 倉儲單元租賃面積：指經乙方完成選配並經甲方核定後之倉儲面積、夾層面積及分攤之共用使用空間面積。
- (八) 本契約：指甲乙雙方簽訂之「中華郵政物流園區物流中心公開招租案租賃契約」及其附件。

## 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)及鋼骨造(SRC)，地下一層、地上八層之本中心建築物，並將其租賃標的公開招租，甲乙雙方同意於招租標的興建完成前先行簽訂本契約：

### 一、招租標的規格：

- (一) 招租標的規格如構造、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。乙方同意實際建築式樣及樓地板面積，以招租標的興建完成後各該主管機關核發之使用執照圖說及建物所有權狀之登載資料為準。
- (二) 甲方將委託規劃設計監造本案招租標的並負擔其相關費用。

二、租賃標的：

(一) 指上開招租標的，經乙方完成選配並經甲方核定後，  
甲乙雙方同意依下表，作為出租予乙方之租賃標的：

倉儲單元	倉儲單元租賃面積 (平方公尺)				專用貨車車位 (圖示詳投標須知附件二)			專用地 地下室 20 個小客 車車位	共用使用空 間(含公共 碼頭區、貨 梯及棧板梯 等空間)	承租 單元
	倉儲 面積	夾層 面積	分攤之 共用使 用空間	合計	40 呎 貨櫃車 車位	17 噸 貨車 車位	4 噸 貨車 車位			
A	6,380	2,664	476	9,520	13 號 至 21 號	無	無	A 區	無	<input type="checkbox"/>
B	7,163	2,718	520	10,401	22 號 至 33 號	1 號 至 11 號	無	B 區	無	<input type="checkbox"/>
C	7,163	2,718	520	10,401	38 號 至 49 號	12 號 至 22 號	無	C 區	無	<input type="checkbox"/>
E	7,640	1,390	1,003	10,033	1 號	23 號 至 28 號	1 號 至 4 號	E 區	公共區域甲	<input type="checkbox"/>
F	7,767	1,326	1,010	10,103	4 號	29 號 至 41 號	無	F 區	公共區域乙	<input type="checkbox"/>
G	7,767	1,326	1,010	10,103	7 號	42 號 至 54 號	無	G 區	公共區域乙	<input type="checkbox"/>
H	7,550	1,276	981	9,807	10 號	55 號 至 63 號	5 號	H 區	公共區域丙	<input type="checkbox"/>
I	7,640	1,390	1,003	10,033	2 號	64 號 至 69 號	6 號 至 9 號	I 區	公共區域甲	<input type="checkbox"/>
J	7,767	1,326	1,010	10,103	5 號	70 號 至 82 號	無	J 區	公共區域乙	<input type="checkbox"/>
K	7,767	1,326	1,010	10,103	8 號	83 號 至 95 號	無	K 區	公共區域乙	<input type="checkbox"/>
L	7,550	1,276	981	9,807	11 號	96 號 至 104 號	10 號	L 區	公共區域丙	<input type="checkbox"/>
M	7,640	1,390	1,003	10,033	3 號	105 號 至 110 號	11 號 至 14 號	M 區	公共區域甲	<input type="checkbox"/>
N	7,767	1,326	1,010	10,103	6 號	111 號 至 123 號	無	N 區	公共區域乙	<input type="checkbox"/>
O	7,767	1,326	1,010	10,103	9 號	124 號 至 136 號	無	O 區	公共區域乙	<input type="checkbox"/>
P	7,550	1,276	981	9,807	12 號	137 號 至 145 號	15 號	P 區	公共區域丙	<input type="checkbox"/>

### 三、興建工程經費：

- (一) 招租標的由甲方負責規劃設計及興建，並負擔其相關費用，興建工程費用總預算預計為新臺幣 51.98 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「招租標的工程權責區分表」辦理相關權責施工工作項目。

### 第三條 租賃標的之交付

- 一、 甲方應於民國 110 年 6 月 30 日前將租賃標的點交予乙方。但租賃標的之點交經雙方書面合意另訂程序或期限者，不在此限。甲方應於預定辦理點交日 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、點交完成後，乙方應盡善良管理人之注意，如因乙方故意或過失致甲方財物毀損滅失，或使第三人蒙受損失者，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。
- 八、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。

#### **第四條 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□10年、□15年。除本契約另有約定外，任何一方均不得提前終止。
- 二、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。
- 三、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)，除雙方另有約定外，並應依本契約之約定返還租賃標的予甲方，排除民法第 451 條不定期租賃契約之適用。

#### **第五條 租金之給付**

- 一、乙方於租賃期間，應依下列約定，按月(國曆月，下同)給付甲方「定額月租金」：

(一) 甲方於招租標的取得使用執照並完成建物所有權第一次登記後，甲乙雙方同意依下表，作為乙方按月繳納定額月租金之依據：

倉儲單元	倉儲單元租賃面積 (平方公尺)	定額月租金底價 (新臺幣元)	承租單元
A	9,520	○○○	<input type="checkbox"/>
B	10,401	○○○	<input type="checkbox"/>
C	10,401	○○○	<input type="checkbox"/>
E	10,033	○○○	<input type="checkbox"/>
F	10,103	○○○	<input type="checkbox"/>
G	10,103	○○○	<input type="checkbox"/>
H	9,807	○○○	<input type="checkbox"/>
I	10,033	○○○	<input type="checkbox"/>
J	10,103	○○○	<input type="checkbox"/>
K	10,103	○○○	<input type="checkbox"/>
L	9,807	○○○	<input type="checkbox"/>
M	10,033	○○○	<input type="checkbox"/>
N	10,103	○○○	<input type="checkbox"/>
O	10,103	○○○	<input type="checkbox"/>
P	9,807	○○○	<input type="checkbox"/>
定額月租金總額		○○○	

(二) 倉儲單元租金優惠：本契約定額月租金自起租日起算，按本契約第五條第一款第一目規定之方式加總計算後，但在乙方符合下列條件時，第五條第一款第一目所定之每月定額月租金總額依下列折減比例調整：

1. 乙方承租之倉儲單元為 2 個單元時，每月定額月租金總額折減 2% 後給付。
2. 乙方承租之倉儲單元為 3 個單元時，每月定額月租金總額折減 3% 後給付。
3. 乙方承租之倉儲單元為 4 個單元時，每月定額月租

金總額折減 4%後給付。

4. 乙方承租之倉儲單元為 5 個單元時，每月定額月租金總額折減 5%後給付。

5. 乙方承租之倉儲單元為 6 個單元時，每月定額月租金總額折減 6%後給付。

6. 乙方承租之倉儲單元為 7 個單元時，每月定額月租金總額折減 7%後給付。

7. 乙方承租之倉儲單元為 8 個單元（含）以上時，每月定額月租金總額折減 8%後給付。

(三) 營運初期租金優惠：本契約定額月租金自起租日起算，但在乙方租賃年期符合下列條件時，再按下列不同階段優惠費率計收：

1. 租賃年期為 10 年者：

(1) 第一階段：起租日起算第 1 年，實際應繳租金按本契約第五條第一款第二目規定方式計算後，再折減 20%後給付。

(2) 第二階段：起租日起算第 2 年，實際應繳租金按本契約第五條第一款第二目規定方式計算後，再折減 10%後給付。

(3) 第三階段：起租日起算第 3 年起，應按本契約第五條第一款第二目規定給付定額月租金。

2. 租賃年期為 15 年者：

(1) 第一階段：起租日起算第 1 年，實際應繳租金按本契約第五條第一款第二目規定方式計算後，再折減 30%後給付。



- (2) 第二階段：起租日起算第 2 年，實際應繳租金按本契約第五條第一款第二目規定方式計算後，再折減 20%後給付。
- (3) 第三階段：起租日起算第 3 年，實際應繳租金按本契約第五條第一款第二目規定方式計算後，再折減 10%後給付。
- (4) 第四階段：起租日起算第 4 年起，應按本契約第五條第一款第二目規定給付定額月租金。
- (四) 首次公開招租租金優惠：本契約定額月租金自起租日起算第 1 年，本契約定額月租金依本契約第五條第一款第二目及同條款第三目規定方式計算後之每月定額月租金，再折減 10%後給付。起租日起算第 2 年起，應按本條第一款第二目及第三目規定方式計算後之每月定額月租金給付。
- (五) 租賃標的面積應以招租標的施工完竣後各該主管機關核發之使用執照圖說及建物所有權狀之建物面積登載資料為準。實際租賃面積與預計租賃面積如有誤差，就各倉儲單元之增減部分按比例調整定額月租金底價。
- (六) 定額月租金調整：在乙方租賃年期符合下列條件時，按下列調整比率調整次年度之定額月租金：
1. 租賃年期為 10 年者：自租賃期第 1 年起每屆滿 3 年，甲方按 3%調整次年度「定額月租金」。倘屆期該月前一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 6「消費者物價指數增幅計算方式」計算之)

2. 租賃年期為 15 年者：自租賃期第 2 年起每屆滿 3 年，甲方按 3%調整次年度「定額月租金」。倘屆期該月前一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 6「消費者物價指數增幅計算方式」計算之)

(七) 乙方按月繳納之定額月租金，應於當月 10 日以前，依本契約第五條第二款所定方式全額繳納。

- 二、 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：○○○○○○○○○○)，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。
- 三、 乙方未依契約所定期限繳納定額月租金，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。
- 四、 乙方並承諾於契約期間內，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。
- 五、 除因山崩、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。

## 第六條 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）〇〇〇萬元。
- (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 70%，〇〇〇萬元。
- (三) 乙方應於租賃標的起租日起 10 日以內繳交第 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%，〇〇〇萬元。

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「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，其有效期間應持續至本案租賃標的返還之日起算 6 個月後之末日為止。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 8）及身分證明文件正本，洽甲方無息領回。

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 1 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十四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、除本契約終止之情形外，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十一條第二款第四目規定方式繳納。
- 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。

#### **第七條 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、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、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。

五、乙方如有額外停車位需求時，得向甲方提出書面申請，由甲方統籌分配其停車位數及位置後供乙方進行租用，其停車位租金費率標準參考本案周邊公有停車場租金費率標準計收，惟甲方仍有權依據實際情況調整停車位租金費率標準。

#### **第八條 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，如因乙方故意或過失致租賃標的毀損滅失，或使第三人蒙受損失者，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5「點交清冊」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「室裝」，或乙方就租賃標的需增添、更換內部設備或裝潢、變更建築物外觀、加裝安全措施或保全系

統時，均由乙方自行規劃並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「室裝」），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、 乙方應配合甲方建置停車場管理系統。

十、 乙方應配合甲方申請並取得綠建築合格級及智慧建築標章。

十一、 甲方保有招租標的冠名之權利。

十二、 轉租或委託他人經營

（一） 於本契約期間內，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。

- (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。

十三、甲方於租賃期間內得定期查核乙方辦理本契約附件3「乙方營運企劃書」內與郵政公司合作綜效之執行情形。如乙方實際執行情形與營運企劃書內容有重大差異時，甲方得以書面通知乙方限期改善。於改善期間內，乙方得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。倘限期內未完成改善、改善無效或甲方無法同意乙方之修正計畫，甲方得按情節擇下列一項或數項約定處理：

- (一) 甲方得取消本契約第五條第一款第二目倉儲單元租金優惠。
- (二) 甲方得不同意乙方續租之申請。
- (三) 甲方得依本契約第十二條規定逕行終止契約。

## 第九條 廣告或標語設置及內容限制



- 一、如依法令應向主管機關申請許可者，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虞。
  - (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，下列費用均由乙方負擔，並應於甲方或本招租標的管理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，以及供乙方使用範圍內之水電照明設施、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) 除上述費用外，倘因無法分表或分表後仍無法明確計算各自應負擔之費用，包含但不限於公共或供不特定人使用之空間，其動力、照明、空調之公共用電、公共用水，以及招租標的建築物清潔維護、設備保養、安全管理之必要費用，則由甲方或本招租標的管理單

位依乙方實際租賃面積計算應分攤之金額，再加上依乙方所承租停車位數計算之停車位清潔費用後，由乙方負擔。

- (三) 乙方應繳納其他稅捐（如營業稅、營利事業所得稅、娛樂稅等），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。

## 第十一條 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、 違約罰款

(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. 由甲方代為改善，並向乙方請求支付代為改善所生之費用。

2. 依本契約第十二條規定終止租約。

(二) 於本契約簽訂日起至起租日起算第5年末，如乙方提前終止本契約或甲方依本契約第十二條規定終止契約者，甲方得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)，並請求乙方給付終止當月至起租日起算第5年末之定額月租金總額作為違約金（終止當月至起租日起算第5年末，期間未滿6個月以6個月計算），且乙方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6年至第□10、□15年末，如乙方提前終止本契約或甲方依本契約第十二條規定終止本契約者，甲方得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），並請求乙方賠償終止當月6倍之定額月租金作為違約金，且乙方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：○○○○○○○○○○），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。

## 第十二條 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) 未依第七條第四款約定辦理，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) 違反第八條約定，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，並依第十四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。

### 第十三條非可歸責乙方之租約終止

- 一、因可歸責於甲方之事由，甲方逾本契約第三條第一款所定期限後 6 個月後仍未能通知乙方辦理租賃標的點交時，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，惟不得再依本契約、法律或其他規定向甲方請求損害賠償、補償或為任何其他權利主張。

二、本契約存續期間有下列情形之一者，甲方得終止契約，並將自書面通知乙方終止契約之發文日起至返還租賃標的之日止未到期之全部租金，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，乙方應依第十四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。

#### 第十四條 租賃標的之返還

- 一、租賃期間屆滿或終止時，乙方應於 60 日以內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、乙方逾前款期限仍未回復者，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。

### 第十五條 保險及危險負擔

一、 乙方於「室裝」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「室裝」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、於本契約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。

### 第十六條 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 30 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、雙方同意於招租標的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。

#### **第十七條 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。

#### **第十八條 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。

#### **第十九條 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。

公開閱覽版

**【附件明細】**

附件 1：招租標的工程權責區分表

附件 2：本案招標文件

附件 3：乙方營運企劃書

附件 4：開標及決標會議紀錄

附件 5：點交清冊

附件 6：消費者物價指數增幅計算方式

公開閱覽版

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：

公開閱覽版

中 華 民 國 年 月 日

附件1 招租標的工程權責區分表

工 作 項 目	甲 方	乙 方
<b>一、施工階段</b>		
1. 進度管制、施工管理	主辦	
2. 工程估驗、計價	主辦	
3. 變更設計（若有）、竣工	主辦	協辦
4. 申請使用執照	主辦	
5. 消防檢查、建築檢查	主辦	
6. 領取使用執照	主辦	
7. 辦理水電接送	主辦	
8. 完工驗收（含郵局室內裝修、獨立機電設備）	主辦	
<b>二、完工移交階段</b>		
1. 甲方通知租賃標的點交日及交付點交清冊	主辦	協辦
2. 雙方確認點交清冊與完成點交	主辦	協辦
<b>三、租賃標的室內裝修階段</b>		
1. 租賃標的室內裝修工程、設備及設施		主辦
2. 取得室內裝修合格證明、營運		主辦
備註： 1. 主辦：指全權負責方；協辦：指協助或配合方。 2. 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。		

附件 2：本案招標文件

附件 3：乙方營運企劃書

附件 4：開標及決標會議紀錄

附件 5：點交清冊

公開閱覽版

## 附件 6：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：

若租賃期為 10 年，自租賃期第 1 年起每屆滿 3 年、若租賃期為 15 年，自租賃期第 2 年起每屆滿 3 年，甲方按 3%調整次年度「定額月租金」。倘屆期該月前一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：

$$\text{計算公式：} A = [(B/C) - 1] \times 100\%$$

A = 消費者物價指數增加幅度

B = 屆期當該月前 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、定額月租金調整數額公式：

(一)調整後定額月租金數額按下列公式核計：

$$\text{租金調整數額計算公式：} D = E \times (1 + F)$$

D = 調整後租金數額 (採四捨五入至個位數計算)

E = 屆期租金數額

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數額時，則乙方應按前期租金數額繳納，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	12月	消費者物價 指數平均數
1	110	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	111	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	112	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	113	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	114	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 15 年，110 年 6 月 1 日為起租日，114 年 5 月 31 日為租賃期第 2 年起屆滿 3 年之日，屆期當月之定額月租金總額為新臺幣（以下同）3,000,000 元

### ➤ 計算租賃期第 5 年（114 年 6 月起）租金

#### ■ 年增率依「年增率公式」計算如下：

B=屆期當該月前 1 會計年度之消費者物價指數年平均數，依上表 113 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 110 年之消費者物價總指數平均數為 104.43

A=年增率 =  $\left[ (107.29/104.43) - 1 \right] \times 100\% = 2.74\%$

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」調整計算如下：

E=屆期當月（114 年 5 月）之定額月租金總額，為 3,000,000 元

F=租金調整幅度，為 3.00%

D=調整後定額月租金總額 = 3,000,000 元  $\times (1 + 3.00\%) = 3,090,000$  元

調整後定額月租金總額 D 為 3,090,000 元，屆期次月起開始適用（114 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數額。