

# 中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）

## 公開招租案 招租公告

中華民國○○○年○月○日產字第○○○○○○○號

主旨：本公司中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）公開招租。

依據：「中華郵政股份有限公司房地產運用作業要點」辦理。

公告事項：

### 一、招租標的出租範圍：

本公司就所有之中華郵政物流園區內之中華郵政工商服務中心座落土地（桃園市龜山區樂捷段 207 地號 A3 基地內之西南角）辦理新建大樓（下簡稱：招租標的）中之旅宿會議空間（下稱：旅宿會議租賃標的）公開招租。旅宿會議租賃標的在契約規範下由本公司配合得標廠商「營運企劃書」使用需求投資興建，本案預計發包興建工程總預算為新臺幣（以下同）23.4 億元（包含本公司自用空間裝修費用 15,000,000 元），實際工程預算費用以行政院核定數額為準。投標廠商應自行負擔旅宿會議租賃標的相關室內裝修工程、空調工程、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，招租標的及出租範圍概述如下（餘詳本案招標文件）：

#### （一）招租標的規格：詳本案投標須知

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地上十樓、地下三樓之建築物。地上一至三層為共通平面樓層、地上四至十層為兩幢各自獨立之高層建築體，總樓地板面積約 20,488 坪之鋼筋混凝土造(RC)建築，估計興建工程總預算費用為 23.4 億元，實際工程預算經費以行政院核定數額為準。最終興建面積以主管機關最後核定興建面積為準。

（二）本公司將於本案招租標的地上一層至二層保留合計約 362 坪之自用空間，營業時間預計為週一至週五 8:30-17:00、週六 9:00-12:00。

#### （三）旅宿會議租賃標的：

旅宿會議租賃標的，指招租標的西側高層建築體地上四層至地上十層之主建物、附屬建物、專用及分攤之共用部分空間，及地下三層至地上三層之專用部分空間及分攤之共用部分空間，租賃面積共計約 4,519 坪，出租予得標廠商（旅宿會議租賃標的示意圖如投標須知附件 2）。本招租標的預計提供 339 個汽車停車位供零售商業租賃標的及旅宿會議租賃標的承租人共同租用（不包含本公司自用及辦公商業租賃

標的之汽車停車位、各租賃標的之裝卸貨車位)。

旅宿會議租賃標的將出租予得標廠商，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，就其增減逾 15% 部分，依租賃契約第六條約定辦理。

**二、租賃期限：**20 年（含租金折減期），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。

**三、投標基本資格及限制：**詳本案投標須知。

**四、租金：**

投標廠商應依「營運企劃書」要求內容，自行評估投資可行性，並據以支付下列租金：

最低繳付單位定額租金不得低於○○元/坪/月。（詳本案投標須知）

**五、押標金及繳納方式**

（一）押標金金額：200 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連同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，其餘事項詳本案投標須知。

**六、領取招標文件：**

（一）自民國（以下同）○○○年○月○日（星期○）起至○○○年○月○日（星期○）止，可親自於辦公時間內（週一至週五上午 9 時至 12 時，下午 2 時至 5 時），向中華郵政股份有限公司資產營運處（地址：臺北市大安區金山南路 2 段 55 號 7 樓，電話：02-2392-1310 分機○○○○先生）不具名憑繳交招標文件費用之郵政劃撥收據正本領取招標文件（招標文件費用每份○○○元，應先劃撥至郵政劃撥帳戶：中華郵政股份有限公司，帳號：第○○○○號）。

（二）如郵購者，請將上述招標文件費用先行劃撥至郵政劃撥帳戶：「中華郵政股份有限公司」，帳號：○○○○號，並將郵政劃撥收據正本連同貼有快捷郵資○○元郵票之回郵信封放入郵購信封內，以限時掛號或快捷郵件郵寄至 10603 臺北市大安區金山南路 2 段 55 號 7 樓資產營運處。郵購信封左上角請註明：「郵購中華郵政股份有限公司中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）公開招租案招標文件」，

承辦單位將於收到郵購信封並檢核內容無誤後寄出招標文件。郵購者請自行衡量投標文件之截止日期，如因之有延誤投標情事者，應自行負責。

七、投標截止日期：○○○年○月○日（星期○）下午 5 時前寄達或由專人送達，並以本公司資產營運處收件戳章為憑，逾時不予受理。

八、開標日期及地點：詳本案投標須知。

九、決標方式：詳本案評選須知。

十、其他：

(一)本招租公告所載之日期，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)本案投標文件內容、決標方式、租金給付、租賃條件及其他事項，請詳閱本案招標文件。

(三)投標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，並應於投標截止前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。如有疑義，得於本案招標文件規定期限內向本公司提出釋疑。

十一、本案招租標的取得使用執照預估期程(僅供參考)

作業內容	預定所需時間
徵求廠商公告期間	1 個月
投標廠商評選作業	1 個月
本公司與得標廠商簽約	1 個月
第一階段協商期(○○日)	○○日
本公司委託規劃設計作業	7 個月
第二階段協商期(○○日)	○○日
申請建造執照、綠建築候選證書、都市設計審議	9 個月
建築開工	1 個月
工程施工、竣工、取得使用執照、驗收	30 個月

中華郵政股份有限公司  
中華郵政物流園區工商服務中心  
(旅宿會議設施)  
公開招租案  
投標須知

中華郵政股份有限公司 編印

# 中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）

## 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中華郵政工商服務中心所座落土地（桃園市龜山區樂捷段 207 地號 A3 基地內之西南角，土地清冊如附件 1）辦理新建大樓（下稱：招租標的）中之旅宿會議空間（下稱：旅宿會議租賃標的）公開招租。旅宿會議租賃標的在契約規範下由本公司配合得標廠商「營運企劃書」使用需求投資興建，本案預計發包興建工程總預算費用為新臺幣（以下同）23.4 億元（含本公司自用空間裝修費用 1,500 萬元），實際工程預算費用以行政院核定數額為準。投標廠商應自行負擔旅宿會議租賃標的範圍內相關室內裝修工程、空調工程、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，招租標的及出租範圍概述如下：

#### （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地上十樓、地下三樓之建築物。地上一至三層為共通平面樓層、地上四至十層為兩幢各自獨立之高層建築體，總樓地板面積約 20,488 坪之鋼筋混凝土造(RC)建築，估計興建工程總預算費用為 23.4 億元，實際工程預算經費以行政院核定數額為準。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）。
3. 投標廠商須於前述擬定之「營運企劃書」中，規劃空間配置計畫內容。

（二）本公司將於本案招租標的地上一層至二層保留合計約 362 坪之自用空間，營業時間預計為週一至週五 8:30-17:00、週六 9:00-12:00。

#### （三）旅宿會議租賃標的：

旅宿會議租賃標的，指招租標的西側高層建築體地上四層至地上十層之主建物、附屬建物、專用及分攤之共用部分空間，及地下三層至地上三層之專用部分空間及分攤之共用部分空間，租賃面積共計約 4,519 坪，出租予得標廠商（旅宿會議租賃標的示意圖如附件 2）。本招租標的預計提供 339 個汽車停車位供零售商業租

賃標的及旅宿會議租賃標的承租人共同租用（不包含本公司自用及辦公商業租賃標的之汽車停車位、各租賃標的之裝卸貨車位）。

旅宿會議租賃標的將出租予得標廠商，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，就其增減逾 15% 部分，依租賃契約第六條約定辦理。

（四）本公司於本案招租標的建造執照之規定竣工日期翌日起 1 年內取得使用執照，並於取得本案招租標的使用執照翌日起 90 日內完成驗收程序（含完成本公司自用空間室內裝修、獨立機電設備等工程），並通知得標廠商辦理點交程序。

（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。
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。

**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 7 樓 702 室資產營運處。

**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：106 年○月○日（星期○）下午 5 時前寄達或由專人送達，並以本公司資產營運處收件戳章為憑，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：

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。

#### 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)。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1,000萬元以上。
- (2) 無拒往紀錄且無重大喪失債信之情事。
- (3) 近3年依法繳納營利事業所得稅及營業稅。
- (4) 淨值不低於實收資本額。
- (5) 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上一會計年度或最近一年度，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一會計年度之公司，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：投標廠商應提出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年以內在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。

(3) 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。
- 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點(四)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、監辦採購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、監辦採購人員之配偶、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：20年(含租金折減期)，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：投標廠商應按附件8格式填具租金標單**

租金標單上填具之「單位定額租金」不得低於○○元/坪/月，否則視為無效標。

**八、開標日期及地點：**

(一) 資格標開標日期：106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：200 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. 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) 本案履約保證金金額為○○○○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（40%）。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 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 (含附件 11 合作意願書、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) 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 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。

### 十三、 開標、審標、評審及決標：

(一) 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。

(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。本公司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。
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，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，廠商不得異議。
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。
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。
6. 投標廠商未依前述第 4 點（資格文件缺漏）及第 5 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。
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（寄）達逾投標期限（以本公司資產營運處戳章為憑）。
  - (2) 經通知限期補正而屆期不補件、補正者，或經審查不合格。
  - (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) 得標廠商應於決標翌日起 15 日內簽約。(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。傳送時應與本公司資產營運處（電話：02-2392-1310 分機〇〇 〇〇先生；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) 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。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 經本案評選委員會評定得標廠商後，本公司與得標廠商進行第一階段協商後，據以委託規劃設計本案招租標的，負責辦理工程發包與興建事宜。
- (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) 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：旅宿會議租賃標的示意圖

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：合作意願書

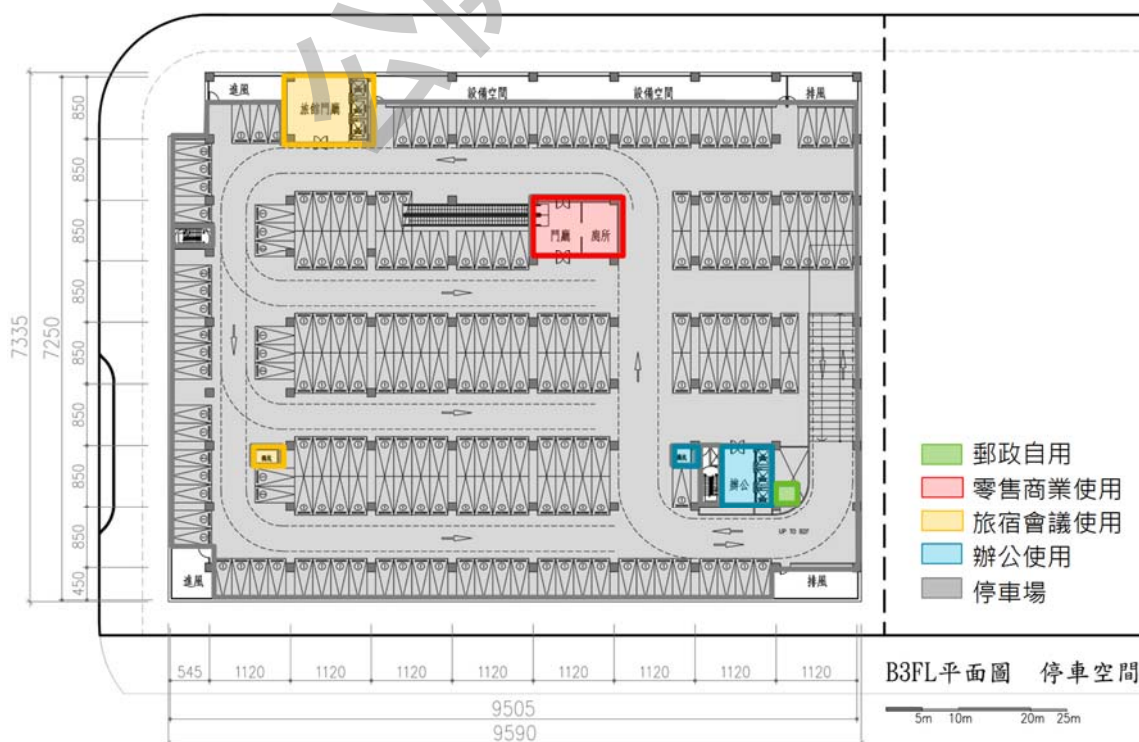
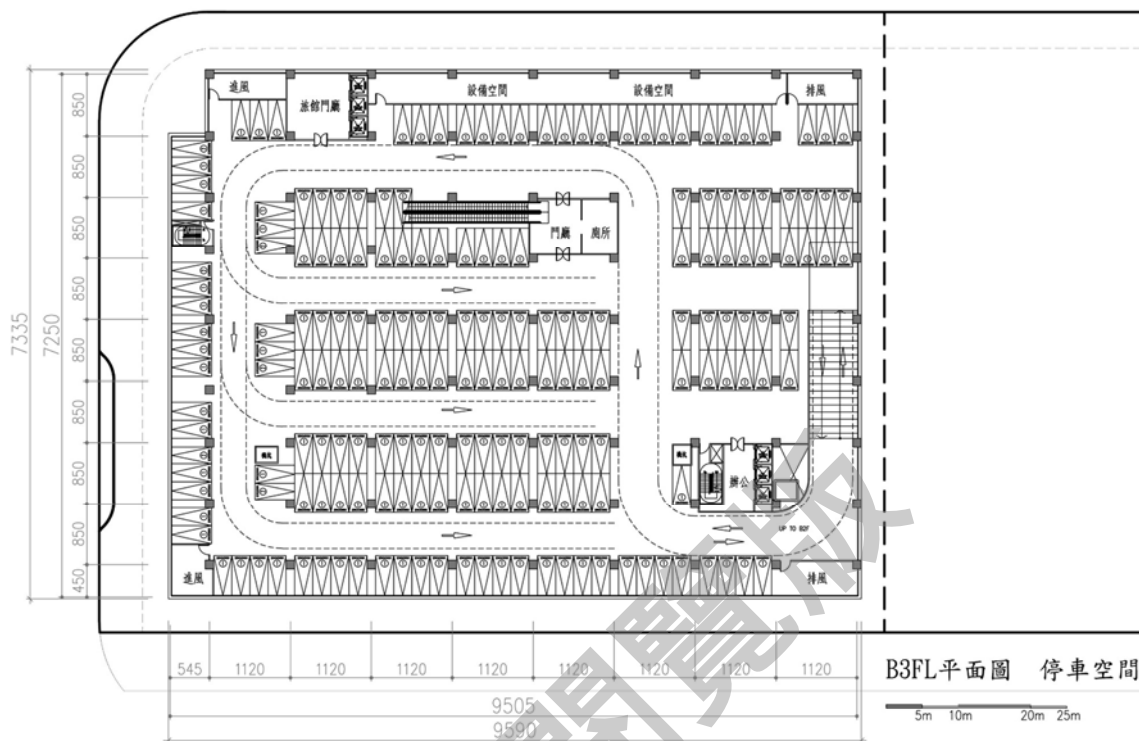
## 附件 1：土地清冊

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	產業專用區

公開閱覽版

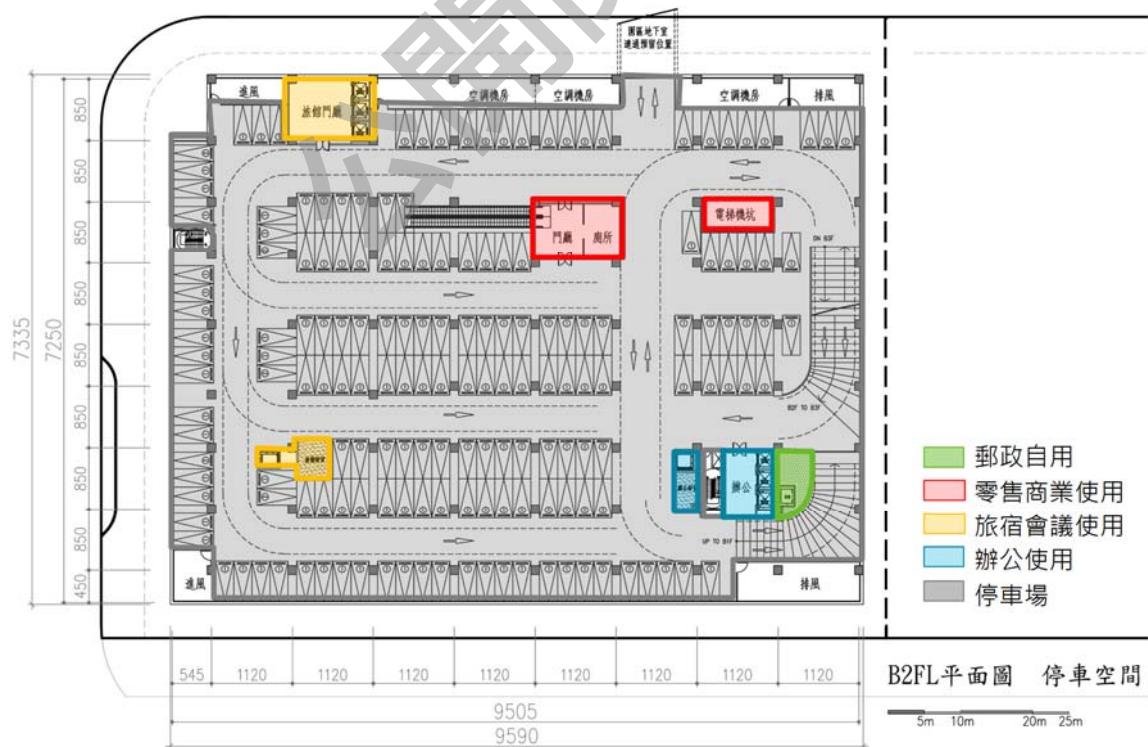
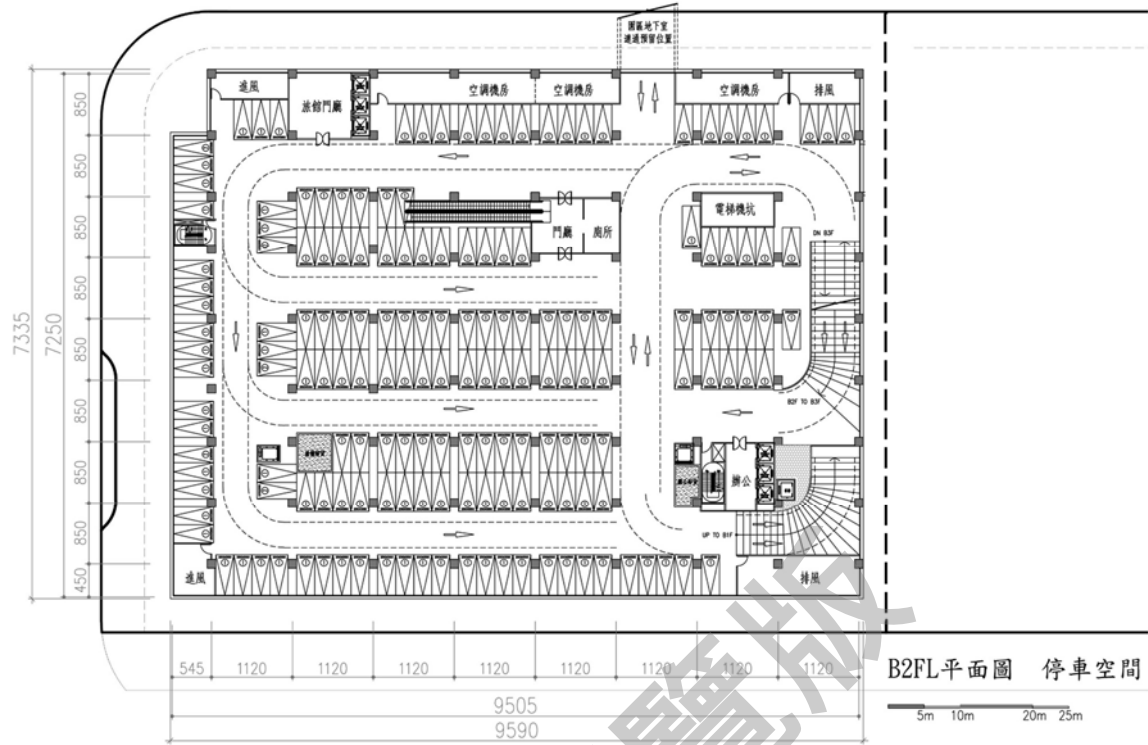
## 附件 2：旅宿會議租賃標的示意圖

B3 FL :

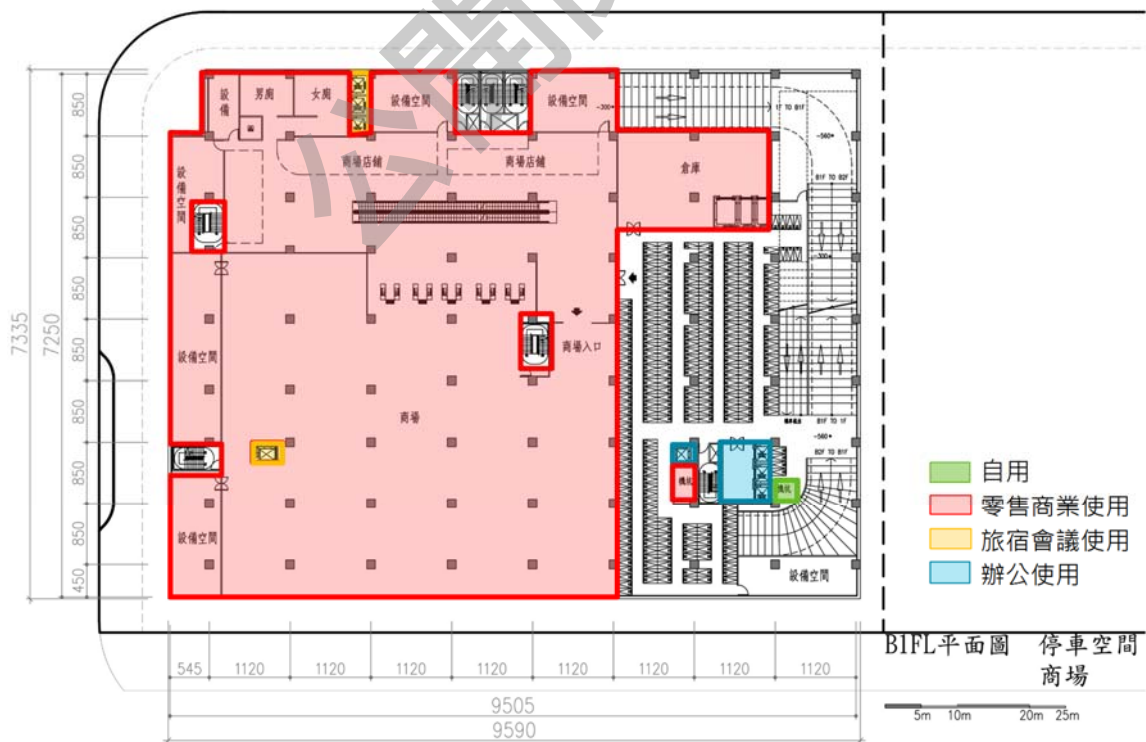
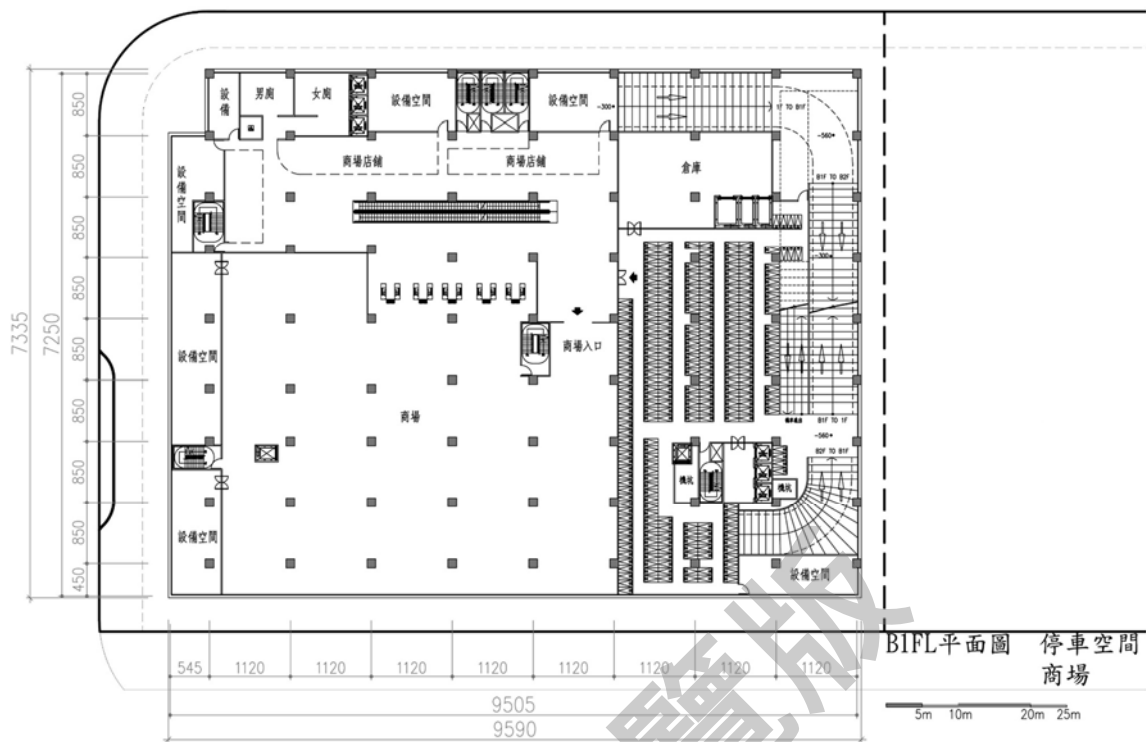




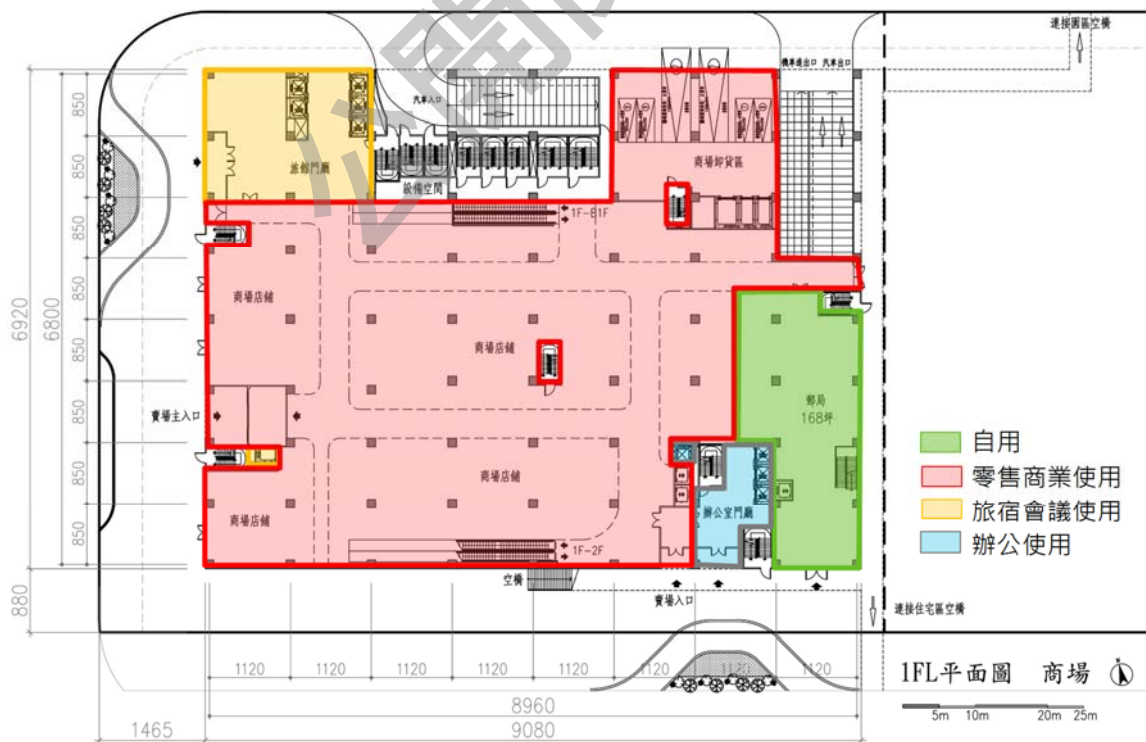
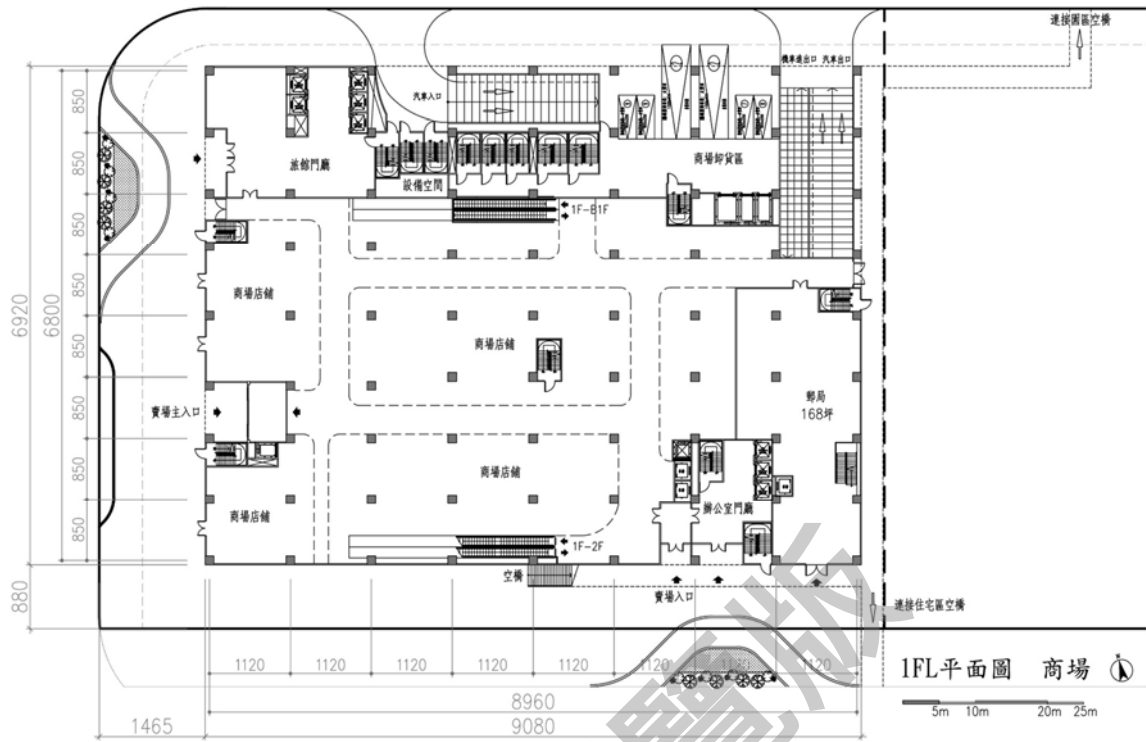
B2 FL :



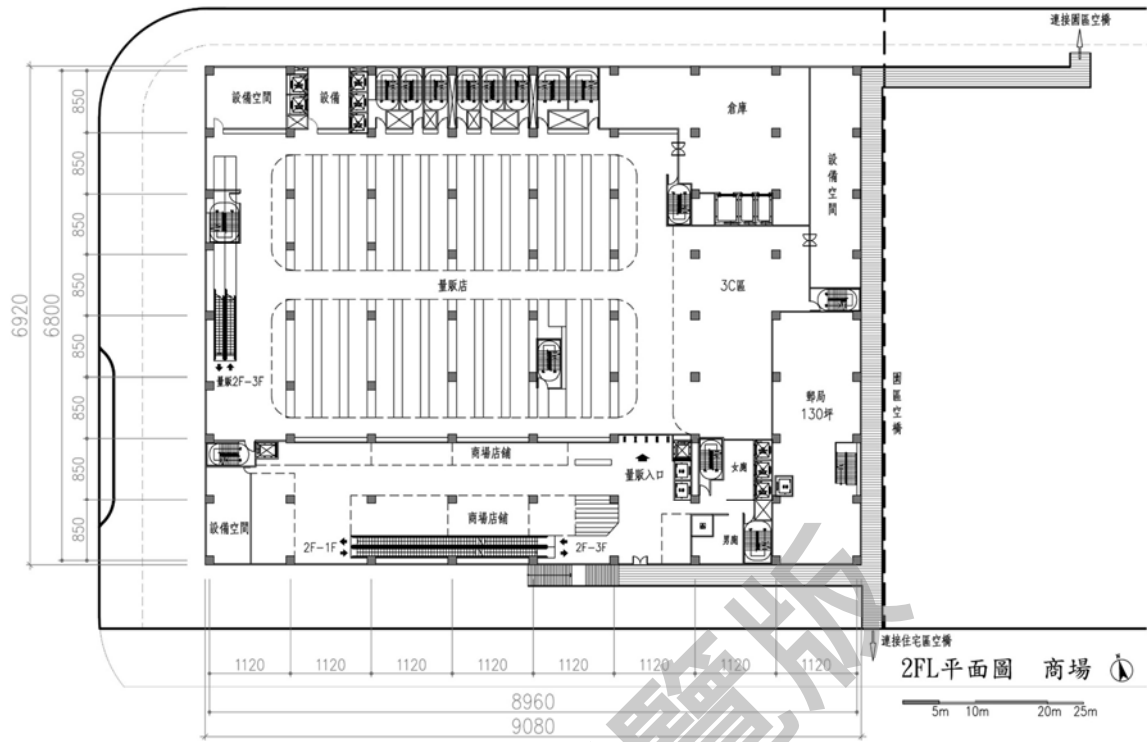
B1 FL :



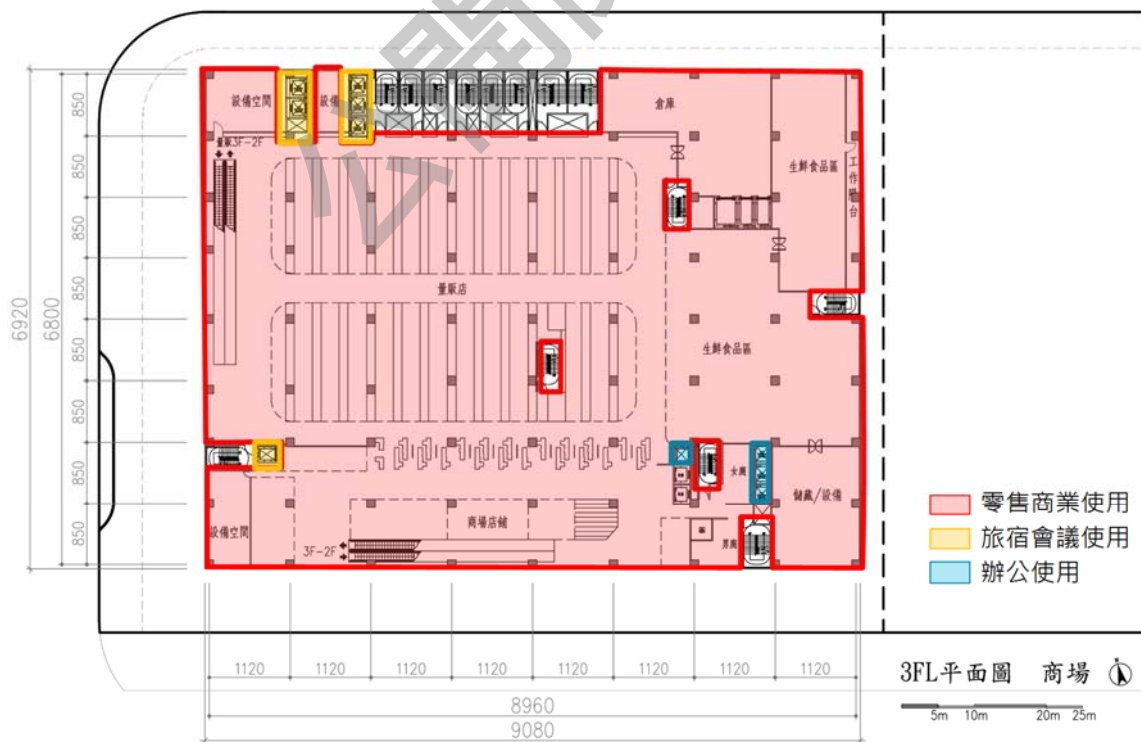
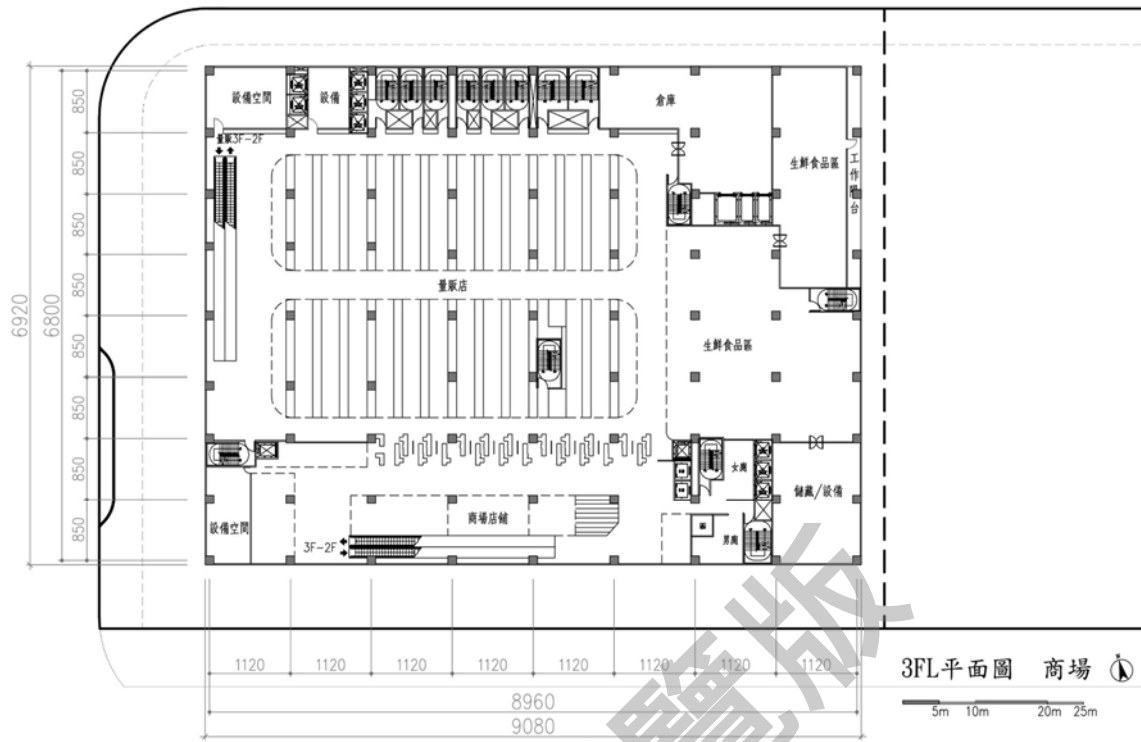
1 FL :



2 FL :



3 FL :



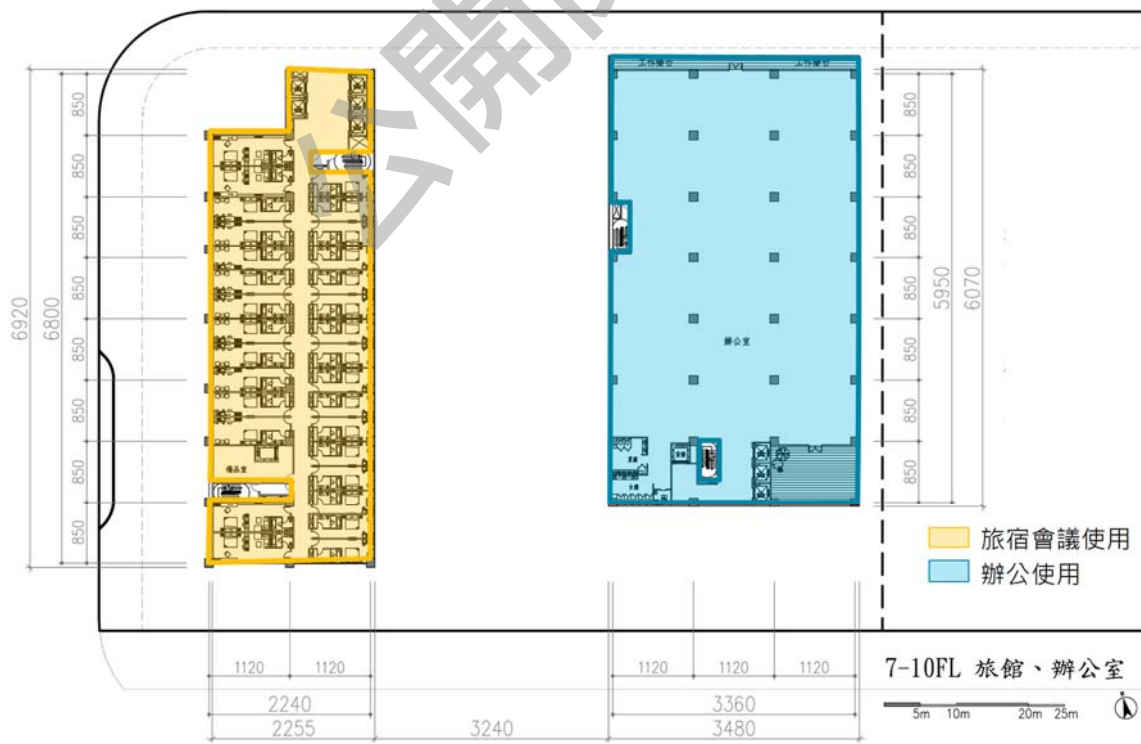
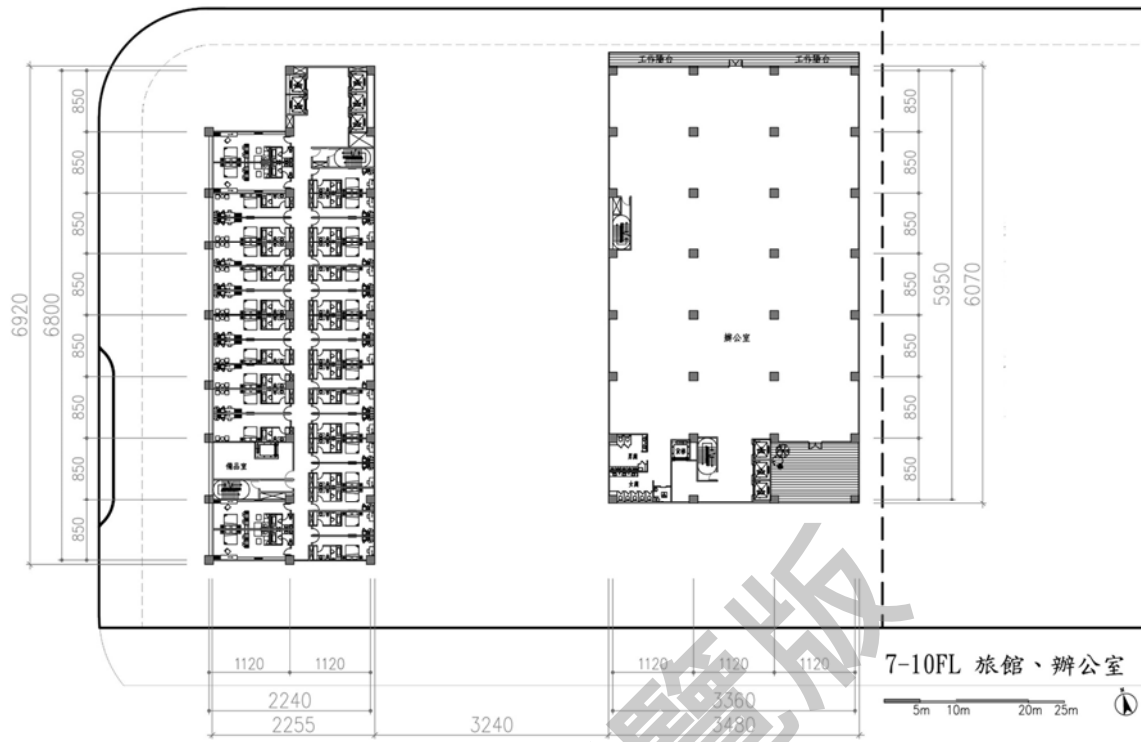








7-10 FL :



### 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：中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）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 4）？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：		
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）。	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：			

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
						實收資本額是否達到新臺幣1,000萬元以上。	<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：		
3	上一會計年度或最近一年度之財務報告；未滿一年之公司應提送公司設立至本案公告時財務報告。	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。	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
財務報表是否有經中華民國合格會計師簽證？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：								
是否依投標須知檢附最近一年財務報表？	<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：								
淨值是否不低於資本額？ 公司淨值： _____元 實收資本額： _____元	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：								
財簽文件名稱與頁數：_____									

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
						總負債金額不超過淨值 6 倍？ 公司總負債： _____元 公司淨值： _____元 財簽文件名稱與頁數：_____	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：		
4	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：	得補件、補正	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5	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。	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？	<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
		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。				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	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（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。	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
7	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？	<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 200 萬元？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：		
8	營運企劃書		正本	-	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 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：		
						是否檢附？份數是否為 15 份？是否另附電子檔光碟乙份？	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：		
9	租金標單（附件 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？	<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
						「單位定額租金」不得低於○○元/坪/月。	<input type="checkbox"/> 符合規定。 <input type="checkbox"/> 不符合規定，原因：		
10	合作意願書（附件 11）		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
11	塗改處加蓋負責人印章		-	-	-	塗改處是否加蓋負責人印章？	<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

-----（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 4：資格文件封

工作編號：

標案名稱：中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）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：中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）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：中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）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：中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）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資產營運處 收

地址：10603 臺北市大安區金山南路 2 段 55 號 7 樓 702 室

截止投標期限：106 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
承諾事項：本投標廠商願以上開租金金額承租，一切手續依招租公告及投標文件相關規定辦理	

說明：

- 一、單位為新臺幣(元)者，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〇〇元/坪/月。

投標廠商名稱：

(公司章)

投標廠商地址：

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）為投標中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）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、開標及評選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 10：招標文件疑義請求釋疑表

### 「中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）公開招租案」

依 貴公司於中華民國 106 年\_\_月\_\_日公告之「中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）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 11：合作意願書

立意願書人\_\_\_\_\_（下稱本公司）願意於  
貴公司得標「中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）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

# 中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）

## 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	投標廠商與經營實績	(1)投標廠商簡介 (2)投標廠商過往經營實績說明	20
2	空間使用計畫合理性	(1)空間營運型態與整體規劃設計構想 (2)動線與各樓層使用規劃	15
3	招商及經營計畫	招商及經營計畫要項及合理性	25
4	財務計畫	財務計畫要項及合理性	10
5	單位定額租金數額	即投標須知附件8租金標單所載「單位定額租金」	20
6	外部效益及其他承諾或回饋	(1)價值感與周邊環境提升事項 (2)其他承諾或創意回饋事項	5
7	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「中華郵政物流園區工商服務中心-旅宿會議設施營運企劃書」。
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. 投標廠商與經驗實績：
  - (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、財務狀況。
  - (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驗實績說明。
2. 空間使用計畫合理性：
  - (1) 空間經營型態與定位。
  - (2) 整體空間使用與規劃設計構想。
  - (3) 各樓層水平及立體動線規劃。
  - (4) 各樓層空間規劃與使用用途及使用面積。
3. 招商及經營計畫：
  - (1) 招商計畫：廠商說明租賃標的轉租予他人或委託他人經營之空間，未來招商

對象及招商方式。

- (2) 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、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。(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，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 11)。
- (3) 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，與營運企劃書之經營計畫差異達有 35%以上時(以面積計)，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契約。
- (4) 所提經營計畫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. 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)
  - e. 供委託他人經營、轉租之空間區位與營運面積。
  - f. 預計投入之裝修與設備項目、所需工期及相關計畫。
  - g. 營運期間維護管理及重置裝修計畫。

#### 4. 財務計畫：

- (1) 廠商所提財務計畫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。
  - d. 租賃期間收支項目說明及損益預估表。

- e. 租賃期間現金流量預估表，並提供營運計畫淨現值（NPV）及內部投資報酬率（IRR）。（相關財務設算以〇〇年為評估基準年、以 3%為折現率）。
- 5. 單位定額租金數額：廠商承諾之單位定額租金數額，應不低於〇〇元/坪/月，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。
- 6. 外部效益及其他承諾：
  - (1) 招租標的價值感之呈現、如何提升郵政形象。
  - (2) 都市設計與景觀構想、對週遭都市景觀及資產增值之正面影響。
  - (3) 其他承諾或創意回饋事項（如承諾公益性設施及開放空間維護管理計畫等）。

#### 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 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. 現場不接受廠商書面資料，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。

#### 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）之評選項目逐項審酌評分。其中：  
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 75 分者不得列為決標對象。若所有廠商平均總評分均未達 75 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，平均總評分在 75 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)序位總和最低之廠商有 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。
- (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。

#### 七、簽約：

- (一)得標廠商應於決標翌日起 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

75 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

公開閱覽版

# 附件 1 評選評分表

中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）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
投標廠商與經營實績	(1)投標廠商簡介 (2)投標廠商過往經營實績說明	20 分			
空間使用計畫合理性	(1)空間營運型態與整體規劃設計構想 (2)動線與各樓層使用規劃	15 分			
招商及經營計畫	招商及經營計畫要項及合理性	25 分			
財務計畫	財務計畫要項及合理性	10 分			
單位定額租金數額	即投標須知附件 8 租金標單所載「單位定額租金」	20 分			
外部效益及其他承諾或回饋	(1)價值感與周邊環境提升事項 (2)其他承諾或創意回饋事項	5 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 75 分，評選委員對廠商給分若低於 70 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 單位定額租金配分計算表

單位定額租金 (R)	配分 (Y)
$\text{○○○元 (底標 R1)} \leq R \leq \text{○○○元(R2)}$	$10.00 \text{ 分} \leq Y \leq 20.00 \text{ 分}$

備註：

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 10.00 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： $Y=10+(R-R1)/○○$  (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台幣 2,000 元，則配分  
 $Y=10+(2,000-○,○○○)/○○.○○=○○.○○分$

### 附件 3 評選總表

中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）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							
		得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位
評選委員	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：



中華郵政物流園區工商服務中心  
(旅宿會議設施)  
公開招租案  
租賃契約(樣稿)

# 中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）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 .....	3
第三條	建築規劃設計及施工 .....	4
第四條	租賃標的之交付 .....	5
第五條	租賃期間 .....	7
第六條	租金之給付 .....	7
第七條	履約保證金 .....	13
第八條	租賃標的使用限制 .....	15
第九條	租賃標的之經營、管理、維護及修繕 .....	16
第十條	廣告或標語設置及內容限制 .....	18
第十一條	稅捐及費用負擔 .....	19
第十二條	違約罰則 .....	20
第十三條	可歸責乙方之租約終止 .....	21
第十四條	非可歸責乙方之租約終止 .....	22
第十五條	租賃標的之返還 .....	23
第十六條	保險及危險負擔 .....	24
第十七條	契約公證 .....	26
第十八條	保密.....	27
第十九條	爭議處理 .....	27
第二十條	附則.....	27

# 中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）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）營運企劃書。
- （四）投標須知、評選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工商服務中心。
- （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 地號土地內之西南角，基地面積約為 4,729 坪。

- (四) 本案：指「中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）公開招租案」。
- (五) 招租標的：指甲方於本基地上興建之本中心建築物，建築構造為地下三層、地上十層。地上一至三層為共通平面樓層、地上四至十層為兩幢各自獨立之高層建築體（下分別單稱西側塔樓及東側塔樓）。
- (六) 旅宿會議租賃標的：指上開招租標的，西側塔樓地上四層至地上十層之主建物、附屬建物、專用及分攤之共用部分空間，及地下三層至地上三層之專用部分空間及分攤之共用部分空間，租賃面積共計約 4,519 坪，出租予乙方。
- (七) 零售商業租賃標的：指甲方完成招租標的之興建後，地下三層至地上三層之主建物、附屬建物、專用及分攤之共用部分空間，但不含供甲方自用空間（約 362 坪）、旅宿會議租賃標的及辦公商業租賃標的之專用部分空間，租賃面積共計約 6,653 坪。
- (八) 辦公商業租賃標的：指甲方完成招租標的之興建後，東側塔樓地上四層至地上十層之主建物、附屬建物、專用及分攤之共用部分空間，及地下三層至地上三層之專用部分空間及分攤之共用部分空間，租賃面積共計約 5,277 坪。
- (九) 停車租賃標的：  
甲方預計提供 339 個汽車停車位供乙方及零售商業租賃標的之承租人共同租用（不包含甲方自用及辦公商業租賃標的之汽車停車位、各租賃標的之裝卸貨車位）。

(十) 本契約：指甲乙雙方簽訂之「中華郵政物流園區工商服務中心（旅宿會議設施）公開招租案租賃契約」及其附件。

(十一) 營運企劃書：指乙方依本案投標須知規定申請參與本案所研擬並向甲方提出申請之企劃書。

## 第二條 招租標的與租賃標的

甲方就本基地辦理新建大樓中之旅宿會議空間公開招租，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。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) 招租標的主要建材、機電系統、設備及其廠牌規格或等級，依本契約附件 1「招租標的工程權責區分表」，由甲方全權負責建造施工。

(三) 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，西側塔樓地上四層至地上十層之主建物、附屬建物、專用及分攤之共用部分空間，及地下三層至地上三層之旅宿會議專用部分空間及分攤之共用部分空間，租賃面積共計約 4,519 坪，出租予乙方。

(二) 租賃標的實際租賃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。

### 三、興建工程經費：

- (一) 本案招租標的主體工程興建工程由甲方負責發包施作，並負擔其相關費用，主體工程興建工程費用總預算預計為新臺幣 23.4 億元(含甲方自用空間裝修費用新臺幣 1,500 萬元)。
- (二) 前目甲方應負擔之興建工程費用尚待行政院核定，實際工程預算費用以行政院核定數額為準。另如經招標結果，決標金額未達總預算費用上限，致興建工程費尚有結餘款，甲方得將該結餘款繼續支用於本中心招租標的，惟仍應依相關法令辦理。
- (三) 另甲方自行負擔及施作甲方自用空間相關室內裝修工程；乙方則應自行負擔及施作租賃標的營運所需相關室內裝修工程、空調工程、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 建築規劃設計及施工

乙方應就本契約附件 4「乙方營運企劃書」所載空間使用計畫，依本契約附件 1「招租標的工程權責區分表」，與甲方進行建築規劃設計協商：

#### 一、第一階段協商期：

- (一) 本契約簽訂翌日起○○日內為第一階段協商期，乙方應於簽訂本契約翌日起○○日內，就其租賃標的提出空間使用需求（包括但不限於本契約附件 4「乙方營運企劃書」內空間使用計畫之使用需求、其他應注意事項）予甲方後，雙方進行協商。

(二) 甲乙雙方於本階段協商期屆滿後，由甲方整合乙方使用需求，另行委託規劃設計本案租賃標的。

(三) 有關乙方所提之使用需求，甲方保有最終決定權。

## 二、第二階段協商期：

甲方完成委託規劃設計簽約後翌日起○○日內為第二階段協商期，乙方應與甲方協商建築規劃設計內容。甲乙雙方於本階段協商期屆期後，由甲方建築師依協商之內容調整圖面，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。

## 三、開始動工日期：

甲方應於民國 108 年 12 月 31 日前開始動工。若甲方於前開期限後 6 個月後仍未能開始動工，乙方得依本契約第十四條第二款規定處理後續相關事宜。

四、乙方所提出之建築標的物規劃設計內容若影響建築安全、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。

五、乙方如於雙方完成協商作業後，欲申請變更情事，需在不增加甲方興建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。

六、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。

七、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、甲方應於租賃標的建造執照之規定竣工日期翌日起 1 年內

取得使用執照，但經雙方書面合意另訂期限者，不在此限。

- 二、取得租賃標的使用執照翌日起 90 日內，甲方應與甲方之營造廠商就招租標的完成驗收程序(含完成甲方自用空間室內裝修、獨立機電設備等工程)，並通知乙方辦理租賃標的之點交並製作點交清冊交予乙方。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。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、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。
- 九、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。



- 十、 乙方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「室裝」)，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，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。
  - (四) 其他與租賃標的有關之考量。
- 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，並應依本租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」。

二、 乙方於租賃期間（除租金折減期外），應依下列約定，按月（國曆月，下同）給付甲方「定額月租金」：

（一） 招租標的取得使用執照並完成建物所有權第一次登記後，甲乙雙方同意依下列公式重新核算租賃標的租金金額：

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」包含專用部分面積與分攤之共同使用部分面積，計算原則如下：

I. 專用部分面積計算原則：

i. 地下一層部分專用面積：地下一層建物建築面積（含主建物、附屬建物及共有部分），扣除甲方自用空間面積、零售商業專用部分面積（如商場店舖空間、倉庫、設備空間等）、辦公商業專用部分面積（如專用門廳、機坑等）、及共同使用部分面積（如機車車位、逃生梯、設備空間等）之剩餘面積。

ii. 地下二層部分專用面積：地下二層建物建築面積（含主建物、附屬建物及共有部分），扣除甲方自用空間面積、零售商業專用部分面積（如專用門廳、廁所、卸貨區域及卸貨車位、機坑等）、辦公商業專用部分面積（如專用門廳、裝卸貨區域及車位、機坑等）、汽車停車空間面積（包含汽車車位、車道及迴轉道等部分面積）及共同使用部分面積之剩餘面積。

- iii. 地下三層部分專用面積：地下三層建物建築面積（含主建物、附屬建物及共有部分），扣除甲方自用空間面積、零售商業專用部分面積（如專用門廳、廁所、機坑等）、辦公商業專用部分面積（如專用門廳、機坑等）、汽車停車空間面積（包含汽車車位、車道及迴轉道等部分面積）及共同使用部分面積之剩餘面積。
- iv. 地上一層部分專用面積：地上一層建物建築面積（含主建物、附屬建物及共有部分），扣除甲方自用空間面積、零售商業專用部分面積（如商場店舖空間、裝卸區域及卸貨車位等）、辦公商業專用部分面積（如專用門廳、梯間等）及共同使用部分面積之剩餘面積。
- v. 地上二層部分專用面積：地上二層建物建築面積（含主建物、附屬建物及共有部分），扣除甲方自用空間面積、零售商業專用部分面積（如商場店舖空間、倉庫、設備空間等）、辦公商業專用部分面積（如專用門廳等）及共同使用部分面積之剩餘面積。
- vi. 地上三層部分專用面積：地上三層建物建築面積（含主建物、附屬建物及共有部分），扣除零售商業專用部分面積（如商場店舖空間、儲藏或設備空間等）、辦公商業專用部分面積（如專用門廳等）及共同使用部分面積之剩餘面積。
- vii. 西側塔樓地上四層至地上十層部分專用面積：地上四層至地上十層建物建築總面積（含主

建物、附屬建物及共有部分)，扣除地上四層至地上十層共同使用部分總面積之剩餘面積。地上六層東面露臺約定供承租人專用，其所佔面積不列入專用部分面積與分攤之共同使用面積計算。

II. 分攤之共同使用部分面積計算原則：

i. 共同使用部分面積，為本案招租標的建物建築面積總和，扣除本目 I. 專用部分面積計算原則之乙方專用部分合計面積、零售商業租賃標的專用部分合計面積、辦公商業專用部分合計面積、以及汽車停車空間面積（包含汽車車位、地下各層車道及迴轉道等部分面積）之剩餘面積。

共同使用空間包含但不限於機車車位、安全梯、樓梯間、受電室、通道屋頂突出物、機械房、發電機室等空間。

ii. 各標的承租人承租之共同使用面積，依各標的承租人承租之專用部分合計面積，佔各租賃標的專用部分面積總和比例計算之。

(2) 再依照上開公式所載「單位定額租金」，為「附件 2：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。

(3) 如本招租標的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並按上開原則

計算之。實際租賃面積較預計租賃面積如有誤差，就其增減逾 15%部分，其租金得由雙方另行協議。

(5) 乙方如因營業所需或商業考量，需將地上四層之露臺空間或各標的承租人所分攤之共同使用空間（如地下層機械房、發電機室等）變更為供乙方專用使用時，應向甲方提出書面申請並經甲方書面同意後進行租用，其承租條件及租金由雙方另行協議之。

2. 「車位定額月租金」為新臺幣〇〇萬元。

(1) 上開所指「車位定額月租金」為停車租賃標的每月停車時數合計為 3 萬小時之月租金。

(2) 每月停車時數超過上開 3 萬小時，其超過部分時數以每小時〇〇元計收。乙方應於每年 6 月 30 日以前核算前一會計年度(1 月 1 日至 12 月 31 日)累計之超額停車時數及其租金後一次繳納予甲方。租賃期間最後一年之超額停車時數及其租金，應於租賃期間屆滿翌日起 90 日以內，按本契約所定方式一次繳納。

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

5. 起租日起算第 4 年起，倘重新核算之「定額年租金」低於〇〇〇萬元時，乙方應以〇〇〇萬元除以 12 個月為定額月租金(採四捨五入至個位數計算)，依本契約約定按月給付甲方。

(二) 定額月租金調整：

1. 租金折減期：

(1) 起租日起算第 1 年，實際應繳租金按定額月租金之 3 成計算。

(2) 起租日起算第 2 年，實際應繳租金按定額月租金之 5 成計算。

(3) 起租日起算第 3 年，實際應繳租金按定額月租金之 7 成計算。

(4) 起租日起算第 4 年起，應按約定給付定額月租金。

2. 定額月租金調整：自起租日起第 4 年屆滿及第 5 年起每屆滿 3 年，甲方按行政院主計總處公佈之消費者物價指數以年平均為計算基準計算年增率，按本契約附件 7「定額月租金調整核計方式」調整次年度定額月租金（倘年增率漲幅超過 0% 時按 0% 計算，年增率出現負值時則以 0% 計算）。

(三) 乙方按月繳納之定額月租金，應於當月 10 日以前，依本契約第六條第三款所定方式全額繳納。

三、 乙方依本條約定應納之各項租金（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。

四、 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。

五、 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：○○○○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%，○○○○萬元。
- (三) 乙方應於招租標的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%，○○○○萬元。
- (四) 乙方應於租賃標的起租日起 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%，○○○○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之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，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、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十二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、於租賃期間屆滿或租賃契約終止，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、乙方應依營運企劃書內容使用租賃標的，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。

#### **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，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 6「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，乙方均應負責。

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、 甲方保有招租標的冠名之權利。

十一、 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 4「乙方營運企劃書」內經營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。

（二） 乙方將租賃標的轉租他人或委託他人經營者，乙方收

取之轉租租金單價不得低於當期乙方應給付甲方「單位定額租金」之 80%，如有違反，甲方得不同意轉租或委託他人經營。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 乙方將租賃標的之一部或全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。

(六) 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。

十二、 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 4「乙方營運企劃書」內經營計畫差異達有 35% 以上時(以面積計)，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。

#### **第十條 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。

### 第十一條稅捐及費用負擔

一、 自租賃標的點交日起至租賃期間屆至期間，除地價稅、房屋稅由甲方負擔外，其他一切費用均由乙方負擔，並應於主管機關規定期限內至指定單位繳納。包括但不限於：

- (一) 租賃標的之管理費、水費、電費、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。
- (二) 乙方應繳納其他稅捐（如營業稅、營利事業所得稅、娛樂稅等）、投保公共意外險、火險及其經營上所需相關費用。

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。

三、 招租標的的甲乙雙方水費與電費以分表各自負擔為原則（公設用電則由乙方負擔），倘因無法分表或分表後仍無法明確分算各自應負擔費用，則雙方同意依使用面積計算雙方應分攤之金額。

## 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. 依本契約第十三條規定終止租約。

(二) 於本契約簽訂日起至起租日起算第 5 年，如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，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），並請求乙方給付新臺幣〇〇萬元作為懲罰性違約金（但乙方已繳付予甲方之各項租金累計總額得扣抵之），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 20 年，如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，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 6 個月之定額月租金作為懲罰性違約金，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：

(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) 違反第九條約定，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、 如因行政院未能核定本契約第二條第三款之本案標的主體工程興建工程費用致甲方無法辦理發包施作時，甲方得終止契約，並無息返還乙方已繳付之履約保證金，乙方不得再依本契約或法律規定向甲方請求損害賠償、補償或為任何其他權利主張。

二、 因可歸責於甲方之事由，甲方逾本契約第三條第三款所定期限後6個月後仍未能開始動工，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，惟不得再依本契約或法律規定向甲方請求損害賠償、補償或為任何其他權利主張。

三、 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。

## 第十六條 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 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、租賃面積及使用執照影本，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：招租標的工程權責區分表

附件 2：乙方租金標單

附件 3：本案招標文件

附件 4：乙方營運企劃書

附件 5：開標、決標及評選會議紀錄

附件 6：點交清冊

附件 7：定額月租金調整核計方式

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：

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、工程設計階段</b>		
1. 第一階段協商期：甲乙雙方協商空間使用需求（○○日以內）	主辦	協辦
2. 甲方另行委託規劃設計本案招租標的	主辦	
3. 第二階段協商期：甲乙雙方進行建築規劃設計協商（○○日以內）	主辦	協辦
4. 規劃設計整合定案	主辦	協辦
5. 繪製各項施工圖、結構計算書、編製工程規範及施工說明書、施工預算書及其他書件	主辦	協辦
6. 建築、水電、管線等工程設計圖說整合	主辦	協辦
7. 申請/取得建造執照（含郵局室內裝修許可）	主辦	協辦
<b>二、發包階段</b>		
1. 工程招標文件	主辦	
2. 工程開標、審標、決標	主辦	
3. 簽訂契約	主辦	
<b>三、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	協辦
5. 消防檢查、建築檢查	主辦	協辦
6. 領取使用執照	主辦	協辦
7. 辦理水電接送	主辦	協辦
8. 完工驗收（含郵局室內裝修、獨立機電設備）	主辦	
<b>四、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>五、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。
3. 本表所列工作項目得視乙方建築規劃設計實際需求，依租賃契約第二條規定協商後進行增減或修正，惟須經甲乙雙方書面同意。



附件 2：乙方租金標單

附件 3：本案招標文件

附件 4：乙方營運企劃書

附件 5：開標、決標及評選會議紀錄

附件 6：點交清冊

公開閱覽版

## 附件 7：定額月租金調整核計方式

有關本契約之「定額月租金調整核計方式」規定如下：

### 一、年增率公式：

自起租日起第 4 年屆滿及第 5 年起每屆滿 3 年（如第 7 年屆滿），甲方應按行政院主計處公佈之消費者物價指數以年平均為計算基準計算年增率：

$$A = [(B/C) - 1] \times 100\%$$

A = 年增率（倘年增率漲幅超過 5% 時按 5% 計算；年增率出現負值時則以 0% 計算）

B = 屆期當年消費者物價總指數平均數

C = 屆期前第 2 年消費者物價總指數平均數

### 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：

$$D = E \times (1 + A)$$

D = 調整後定額月租金數額（採四捨五入至個位數計算，屆期次月起開始適用）

E = 屆期當月之定額月租金數額

A = 年增率（倘年增率漲幅超過 5% 時按 5% 計算；年增率出現跌幅時則以 0% 計算）

(二) 倘因行政院主計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，則乙方應按屆期當月之上個月定額月租金數額繳納，待收訖甲方書面通知後，依其規定期限補繳調整後定額月租金差額。

### 【計算範例說明】

消費者物價基本分類暨項目群指數-月

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
113	102.41	102.9	101.42	102.05	102.24	102.75	102.59	102.72	104.06	103.78	103.04	102.94	102.74
114	103.26	102.86	103.05	103.74	103.9	104.43	104.4	104.85	104.8	104.87	103.92	103.56	103.97
115	102.29	102.65	102.41	102.89	103.14	103.84	103.74	104.39	105.11	105.20	104.47	103.70	103.65
116	103.33	104.22	101.5	103.20	105.11	103.04	104.90	104.22	105.33	104.22	104.55	104.65	104.02

假設 103 年 1 月 1 日為起租日，116 年 12 月 31 日為自起租日起屆滿 4 年之日，屆期當月之定額月租金數額為 1,488,333 元

● 依「年增率公式」計算如下：

B=屆期當年消費者物價總指數平均數，依上表 116 年之消費者物價總指數平均數為 104.02

C=屆期前第 2 年消費者物價總指數平均數，依上表 114 年之消費者物價總指數平均數為 103.97

A=年增率 =  $[(104.02/103.97)-1] \times 100\% = 0.05\%$

則年增率 A 為 0.05%

● 依「定額月租金調整數額公式」計算如下：

E=屆期當月之定額月租金數額，為 1,488,333 元

A=年增率，為 0.05%

D=調整後定額月租金數額 =  $1,488,333 \text{ 元} \times (1+0.05\%) = 1,489,077 \text{ 元}$

則調整後定額月租金數額 D 為 1,489,077 元，屆期次月起開始適用（117 年 1 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。