

農業部農田水利署臺南管理處
農田水利事業作業基金非事業用不動產標租公告

發文日期：中華民國114年10月31日

發文字號：農水嘉南字第114 8677436號

主 旨：公告標租本處農田水利非事業用不動產共1標，歡迎踴躍參加投標。

依 據：農田水利非事業用不動產活化收益辦法第十九條辦理。

公告事項：

一、標租不動產之標示、面積、土地使用分區、標租底價、投標保證金、使用限制等，詳如標租公告附表。

附表：

標號	土地標示			面積 (m ²)	使用分區	標租底價 (元/年)	投標保證金 (元)	備 註
	市/區	段	地號					
CN-SLR114-004	臺南市 安南區	佃西	1198	128.43	住宅區	570,000	114,000	1. 屬住宅區； 租賃期限：5年。
		佃西	1200	345.02				2. 5年期滿續租時，經重新查估土地租金及建物權利金後得逕與原承租人續約。
		合計		473.45				3. 本標租不動產依現況出租(如現況照片)；本處不負瑕疵擔保責任。 4. 得標人應自負工作物所有人之責任，倘地上物造成本處或第三人損害時，應無條件負擔賠償責任，與本署無涉。

二、開標日期及地點：民國114年11月27日（星期四）下午3時，在本處3樓開標室辦理開標。當天如遇臺南市政府宣布停止上班，順延至恢復上班之第一天同時同地點開標。

三、投標資格及投標方式：

- （一）法律上許可在中華民國領土內有權租賃不動產之法人及具完全行為能力之自然人。
- （二）投標者應依照投標須知規定，填具投標單及繳納投標保證金，並檢附資格證明文件，依投標須知規定方式密封後，以郵遞方式，用掛號函件於開啟信箱前寄達本處指定之郵政信箱。逾期寄達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。
- （三）投標人就本標租案，係屬公職人員利益衝突迴避法第二條或第三條所稱公職人員或其關係人者，應一併填附「公職人員利益衝突迴避法第十四條第二項公職人員及關係人身分關係揭露表」，如未揭露者，依同法第十八條第三項處罰。

四、郵寄投標日期及方法：投標單、標單封依照本處「不動產標租投標須知」第6點規定填妥，連同投標保證金票據（按同須知第5點規定辦理）裝入標單封內密封後再置入投標信封黏妥，以限時掛號於開標1小時前寄達台南市南門路郵局第15之18號信箱，本送達採到達主義非寄件主義，故在途期間所生之危險，蓋由寄件人負擔，投標人請務必於指定時間將投標文件送達本應受送達處所「台南市南門路郵局第15之18號信箱」，逾時不予受理。

五、租賃期間：5年。（本件租賃期間屆滿6個月內，本處如就前揭不動產繼續辦理出租，且得標人於租賃期間內未有違約情形，除法律另有規定外，經本處重新調整租金、建物權利金及租賃條件後得逕與原承租人續約）。

六、本標租案租金以每月為一期，採年繳。

七、本標租公告不動產範圍如附圖，有意投標者請逕赴實地查看及向有關機關查閱必要資料及法令規定，得標後得自行付費以本處名義向地政單位申請土地複丈，並不得主張物有瑕疵，本處不辦理點交標租不動產。

八、本處不辦理點交標租不動產，其地上物騰空、拆遷補償等事宜，概由得標人自行處理並負擔相關費用。

九、土地履約保證金：6個月得標租金額。

十、於得標後：得標人應於本處指定期限內，先繳交年租金及履約保證金，並辦理簽約，租賃期間自民國115年00月00日起至119年00月00日止，共5年。

十一、承租人如於承租土地上新建建築物、雜項工作物，應向本處提出申請，並依下列事項辦理：

- （1）繳納建物權利金後，經本署核發土地使用權同意書，憑以向權管機關申請建造執照或雜項執照，始得新建或設置建物。
- （2）應繳納之權利金，依農田水利非事業用不動產活化收益辦法第21-2條規定按新建建物市價及租約期間估定之，前項權利金不得以任何理由請求返還。租期屆

滿應再繳權利金，始得續租。

(3) 建物權利金之收取金額：依新建建物市價*1.5*適當收益率*租賃剩餘租期。

A. 新建建物市價：依新建之設計圖說估定之。

B. 適當收益率：參考中央銀行每月公告(「五大銀行一年期平均存款利率」+「五大銀行平均基準利率」)/2。

C. 租賃剩餘租期：以使用執照核發當月至租期屆滿，所剩餘之租期(不足一個月者以一個月計)。

D. 土地使用權同意書有效期間自核發日起最長二年為限。

十二、承租人如有辦理建物所有權第一次登記完成後，應於7日內會同本署向登記機關辦理預告登記。

十三、承租人不得將所興建之建物移轉為第三人所有亦不得設定負擔予第三人。

十四、承租人應出具經公証之合約就其與承攬人因承攬所生之債權，無民法第513條優先受償之權利。

十五、履約保證金於租賃期滿或租約終止時，將承租地內之建物、雜物騰空及清運完畢後無息返還。

十六、租賃物用途：不得作為興建集合住宅、宗祠、宗教建築、殯葬設施、廢棄物清理及污水處理設施、其他鄰避型設施、社區福祉設施類以及非屬低污染事業製程使用及行政院環保署依土壤及地下水污染整治法第8條及第9條所公告事業使用。

所謂鄰避型設施：公共設施類：加油站、屠宰場、垃圾(處理場、收集站、掩埋場及焚化爐)污水處理場、殯儀館、火葬場、公墓、煤氣場、消防站(隊)、清防栓、傳統菜市場、輸變電設施(變電所、電線桿等)及基地台等。其他設施類：乾洗店、教堂、廟宇(神壇)、特種行業(夜店、PUB、KTV、電動玩具、三溫暖)及賭場等。

社區福祉設施類：中途之家、收容受虐婦孺、輟學學童、翹家青少年、吸毒者、精神病患、無依靠老人設施、社會住宅、流浪動物收容所及動物養殖場等。

十七、開標當日，本處認為停止開標為適當者，本處得當場宣布延期開標或作廢退還標函，另行公告標租或停止辦理，投標人均不得異議或請求任何補償。

十八、本標租公告、投標須知均視為租賃契約之一部，與租賃契約具同等效力。

十九、其他未刊登事項，悉依投標須知、土地租賃契約書(樣稿)規定辦理。

二十、領取投標文件：自公告日起至開標前一日止，於辦公時間內洽本處財務組(06-2200622轉355臺南市中區友愛街25號)或新化分處(06-5982013臺南市新化區中正路582號)、安南工作站(06-2561009臺南市安南區安中路二段316號)，領取標函(含投標須知、土地租賃契約書、投標信封、投標單、關係人身份揭露表)。

二十一、本公告刊登事項如有錯誤，以本處公告(布)欄公告者為準。

二十二、歡迎各界踴躍參加投標請上「農田水利署嘉南管理處」網址
<https://www.iacna.nat.gov.tw/>點閱及下載。

中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

處長 顧華立



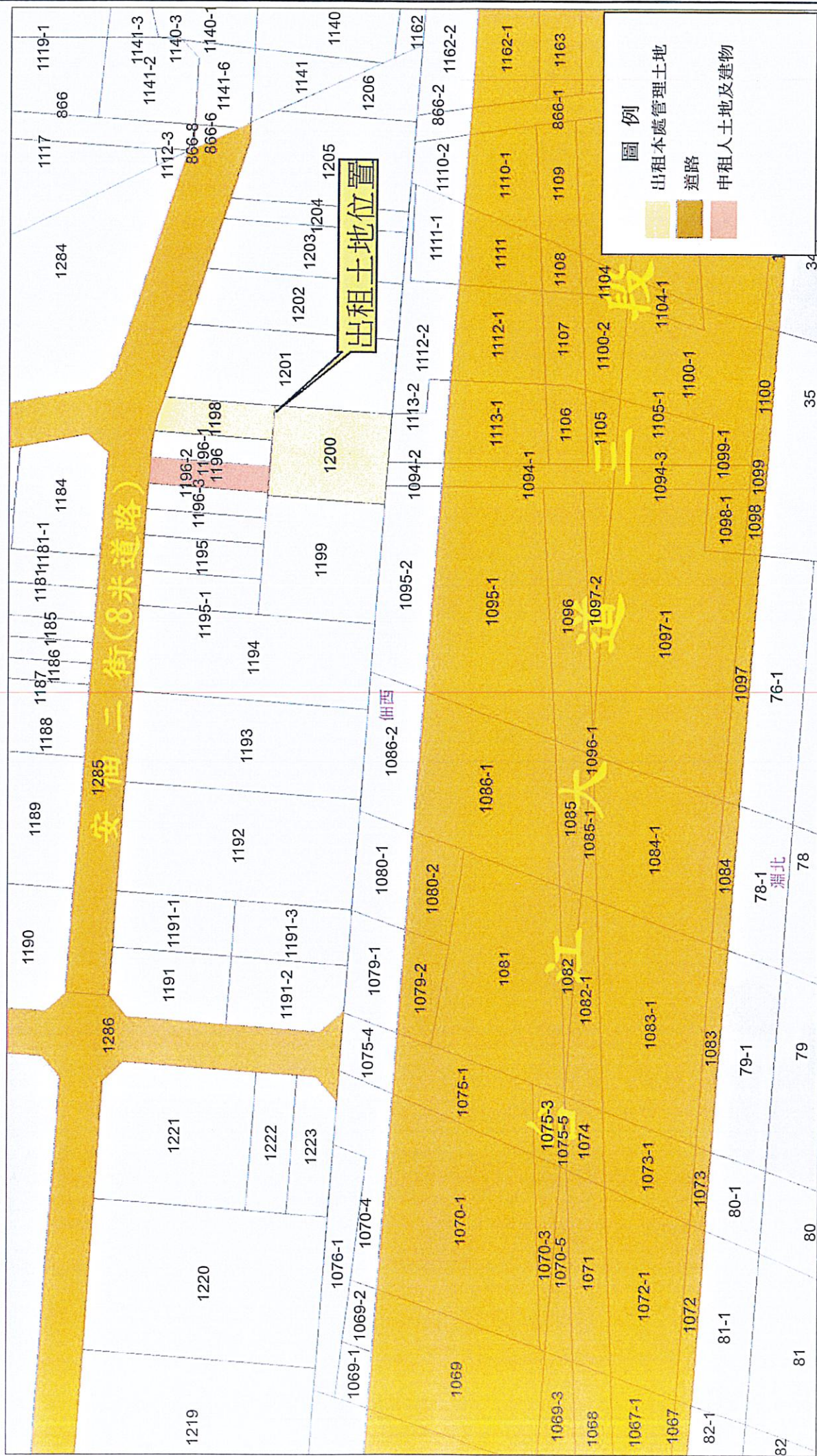
佃西段1198地號

面積 128.43 平方公尺

佃西段1200地號

面積345.02平方公尺

合計面積473.45平方公尺 使用分區:住宅區



現地照片

中租土地位置



農業部農田水利署土地租賃契約書

(可新建建物)

樣 稿

114.8.25版

出租機關：農業部農田水利署

辦理單位：農業部農田水利署嘉南管理處

承租人：

下列當事人間因租賃土地事宜，雙方同意共同約定條款如下：

第一條 出租機關(辦理單位)將經管坐落臺南市安南區佃西段1198 (128.43m²)、1200 (345.02m²)地號等2筆土地(面積共計473.45m²)出租予承租人(如附圖)，非經出租機關書面同意不得變更用途，並不得要求設定地上權、不動產役權，亦不得違反土地分區使用。若有違反上述使用者，由承租人自負一切法律、行政罰款及自行拆除地上物等責任。

第二條 本案租賃物用途：不得作為興建集合住宅、宗祠、宗教建築、殯葬設施、廢棄物清理及污水處理設施、其他鄰避型設施、社區福祉設施類以及非屬低污染事業製程使用及行 政院環保署依土壤及地下水污染整治法第8條及第9條所公告事業使用。

所謂鄰避型設施：公共設施類：加油站、屠宰場、垃圾(處理場、收集站、掩埋場及焚化爐)污水處理場、殯儀館、火葬場、公墓、煤氣場、消防站(隊)、清防栓、傳統菜市場、輸變電設施(變電所、電線桿等)及基地台等。其他設施類：乾洗店、教堂、廟宇(神壇)、特種行業(夜店、PUB、KTV、電動玩具、三溫暖)及賭場等。

社區福祉設施類：中途之家、收容受虐婦孺、輟學學童、翹家青少年、吸毒者、精神病患、無依靠老人設施、社會住宅、流浪動物收容所及動物養殖場等。

第三條 租賃期限：自中華民國115年00月00日起至119年00月00日止，共計5年，租賃期間屆滿時，不須出租機關(辦理單位)預先通知，租賃關係當然消滅；原承租人如有意繼續承租且於租賃期間內未有違約情形下，應於租期屆滿六個月內主動提出申請，經出租機關(辦理單位)重新調整租金、建物權利金及租賃條件後得逕與原承租人續約。

第四條 本租約出租之土地有下列情形之一者，出租機關(辦理單位)得終止租約，承租人不得異議：

1. 出租機關(辦理單位)因業務需要，租期達一半以上時。
2. 舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
3. 承租人違反法令之使用時。
4. 承租人未自行使用本租約之租賃物，或有出借、頂讓或以其他方式交予他人使用時。
5. 承租人將土地上之建物轉讓、設定負擔或供為他項權利予第三人時。
6. 承租人積欠租金達法定期限，經出租機關(辦理單位)書面催告仍未繳納時。
7. 承租人違反租賃契約時，經催告仍不改善者。
8. 承租人損壞租賃物，而不為相當賠償時。

9. 因土地重劃或都市更新權利變換，不能達原租賃之目的，未受分配土地或未照原位置分配時。

第五條 年租金新台幣 0000 元整(000 元/月)。租金以每月為一期，採年繳，承租人應於訂立本契約之前一次付清第一年份租金，其餘租金辦理單位逐年書面通知承租人繳納。由辦理單位開立收據為憑。

第六條 履約保證金新台幣 0000 元整，承租人均應於立契約書前交付辦理單位。承租人交付之履約保證金，於雙方租賃關係消滅，承租人就承租地內之建物、雜物騰空及清運完畢後，出租機關(辦理單位)無息退還。

前項履約保證金不得抵付土地租金之用。

承租人如於租賃期間中途解約或有第四條第 3・4・5・6・7 款時，出租機關(辦理單位)得沒收前項保證金，承租人不得異議。

第七條 承租人就承租土地，新建建物及其他工作物，均應先取得出租機關(辦理單位)書面同意，完成法定程序並繳納權利金。承租人，如依規須向權管機關申請建造執照或雜項執照時，需向出租機關(辦理單位)申請核發土地使用權同意書時，應繳交建物權利金後經出租機關同意核發土地使用同意權書後，始得新建或設置建物。

1. 應繳納之權利金，依農田水利非事業用不動產活化收益辦法第21-2條規定按新建建物市價及租約期間估定之，前項權利金不得以任何理由請求返還。租期屆滿應再繳權利金，始得續租。

2. 建物權利金之收取金額：依新建建物市價*1.5*適當收益率*租賃剩餘租期。

A. 新建建物市價：依新建之設計圖說估定之。

B. 適當收益率：參考中央銀行每月公告(「五大銀行一年期平均存款利率」+「五大銀行平均基準利率」)/2。

C. 租賃剩餘租期：以使用執照核發當月至租期屆滿，所剩餘之租期(不足一個月者以一個月計)。

3. 土地使用權同意書有效期間自核發日起最長二年為限。

且於租賃屆滿或終止時，無條件拆除回復原狀，或經出租機關(辦理單位)同意後，按現狀無償點交出租機關(辦理單位)。

承租人未經出租機關(辦理單位)同意，不得擅自增建、修建、改建或新建任何建物。

違反前項規定，承租人應依出租機關(辦理單位)通知，於一個月內繳納發現當月租金額二倍之違約金，並應於出租機關(辦理單位)所定期限內改善；經出租機關(辦理單位)二次通知承租人限期改善或繳納違約金，屆期未完成改善或未繳納違約金者，出租機關(辦理單位)應終止租約。

第八條 承租人如有辦理建物所有權第一次登記完成後，應於7日內會同出租機關(辦理單位)向登記機關辦理預告登記。

第九條 履約保證金於租賃期滿或租約終止時，將承租地內之建物、雜物騰空及廢棄物清運完畢後及倘承租人於租賃土地(含建物)辦理遷入戶籍或設立登記者，應一併遷出或註銷後無息返還。

第十條 承租人不得將所興建之建物移轉為第三人所有亦不得設定負擔予第三人。

第十一條 承租人應出具經公証之合約就其與承攬人因承攬所生之債權，無民法第513條優先受償之權利。

第十二條 租賃期間屆滿或中途終止契約時，承租人應於出租機關(辦理單位)通知期限內自行拆遷並騰空返還土地，如有遲延應給付出租機關(辦理單位)當月租金額二倍之違約金。

第十三條 承租人應盡善良管理人之注意義務，做好土壤及地下水污染防治工作，日後若有發生污染情形，應依毒性化學物質管理法、廢棄物清理法、土壤及地下水污染整治法等相關法令辦理，並負責繳交罰鍰、污染場址調查評估、應變措施(含移除及清理污染物等)及整治等一切費用，若造成任何損害，承租人應負完全損害賠償責任，一切與出租機關(辦理單位)無涉。

第十四條 出租機關(辦理單位)收回土地時，如有必要，得要求承租人提供由政府核可之環境檢驗測定機構出具土壤及地下水檢測報告，所需費用由承租人負擔，如有受污染情形，出租機關(辦理單位)應按前條規定辦理，承租人不得異議。

第十五條 為防止土壤及地下水遭受汙染，承租人應依「污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則」第4條第1項規定，請承租人採取如下管理措施，應隨時定期巡查，必要時設置阻隔設施或為其他管理設施，並做成紀錄；如發現土地有遭洩漏、棄置、非法排放、灌注污染物之情形應即主動通報直轄市、縣(市)主管機關及副知辦理單位，並依其指示辦理。

第十六條 承租人或承租人僱用人員因故意或疏失，遭致出租機關(辦理單位)或他人受損害時，概由承租人負擔賠償及其他刑事責任，如致出租機關(辦理單位)應負責賠償責任時，承租人亦應向出租機關(辦理單位)賠償。

第十七條 租賃期間內，地價稅由出租機關(辦理單位)負擔，而承租人所用之水電費、房屋稅及其營業所生之稅捐或因違反相關法規之罰款，由承租人負擔。

第十八條 租賃期滿不再續租或終止契約，承租人搬遷後，留置部分雜物於承租土地內，而不移去者，視為廢棄物論，任憑出租機關(辦理單位)處置，並沒收履約保證金，承租人不得異議，倘出租機關(辦理單位)因而受損害時，承租人應賠償之。

第十九條 承租人如不依期限給付出租機關(辦理單位)租金或於租賃期間屆滿時不交還出租機關(辦理單位)租賃物時，應逕受強制執行。金錢債務逕受強制執行時，其效力及於連帶保證人。

第二十條 出租機關(辦理單位)與承租人雙方(包括連帶保證人)因於本契約發生訴訟時，同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條 本契約未規定事項，適用民法相關之規定辦理。

第二十二條 本租約得依法辦理公證並於公證書載明由承租人應依約定給付年租金、違約金及其他應繳費用，公證費用由承租人、出租機關(辦理單位)各半負擔。公證後所涉需變更事項者，由出租機關(辦理單位)應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

第二十三條 本租約一式正本3份，由承租人與公證單位、出租機關(辦理單位)各執存1份為憑。

出租機關：農業部農田水利署

法定代理人 署長 蔡昇甫

統一編號：87516567

住 址：新北市新店區北新路一段45巷5號6樓
辦 理 單 位：農業部農田水利署嘉南管理處
住 址：臺南市中西區永華里8鄰友愛街25號
聯 絡 電 話：06-2200622分機355

承 租 人：
身分證統一編號：
住 址：
通 訊 地 址：
電 話：

連 帶 保 證 人：
身分證統一編號：
住 址：
電 話：

中 華 民 國 114 年 月 日

項次	日 期	內 容	記事專用章