

教育部令
中華民國 100 年 1 月 11 日
部授教中（學）字第 0990521926C 號

修正「教育部經管國有學產房地標租作業要點」，名稱並修正為「學產不動產標租作業要點」，並自即日生效。

附修正「學產不動產標租作業要點」

部 長 吳清基

學產不動產標租作業要點修正規定

一、教育部（以下簡稱本部）為使學產不動產之利用發揮最大效益，以充分貢獻於教育事業，並使標租程序合法及正當，特訂定本要點。

二、學產不動產之標租，由本部自行或委託具有專業能力之適當機構辦理。

三、學產不動產標租之程序如下：

- (一) 選定標租之學產不動產：勘查與查對產籍資料，及備妥土地與建物登記等相關資料。
- (二) 決定招標內容：訂定投標須知與其附件及租賃契約書草案，並提供閱覽。
- (三) 公告招標內容。
- (四) 辦理公開說明會。
- (五) 補充或修正招標內容，並公告。
- (六) 開標及決標。
- (七) 繳納履約保證金及簽訂租賃契約書。

學產不動產標租，無法標脫者，本部得訂期再行標租。

四、學產不動產除有下列情形之一者外，應以公開標租之方式辦理：

- (一) 耕地。
- (二) 中華民國八十二年七月二十一日前已實際使用，並繳清歷年使用補償金。
- (三) 未列入年度標租計畫，依學產不動產短期出租要點辦理出租。

本部辦理學產不動產標租，應訂定年度標租計畫，經學產基金管理委員會決議通過後實施。

學產不動產之使用現況為閒置、具有高度經濟效益或其他急迫情況者，應優先辦理標租。

五、本部應依前點第二項年度標租計畫，選定標租之學產不動產後，辦妥下列事項：

- (一) 勘查及查對產籍資料。
- (二) 備妥土地或建物之登記、地籍圖、都市計畫使用分區及位置略圖等資料，以供閱覽。

標租之不動產面積，應以地政機關登記之面積為準。不動產點交後，其施測面積較登記面積不足者，承租人不得請求交付不足之面積或退還溢繳價款。

六、學產不動產標租，依年租金競標，並以有效投標單之年租金最高者，為得標人。

標租年租金底價，應委託不動產估價師查估；查估結果年租金達新臺幣三百萬元以上，或租賃期間達十年以上者，並應經學產基金管理委員會決議通過。

學產不動產經標租二次未能標脫者，本部得檢討其原因後重新查估，或逕行按原底價減一成計算。重新查估或酌減一成後之底價，除經提請學產基金管理委員會決議通過者外，不得低於下列基準：

- (一) 基地年租金：按當期申報地價總額，乘以行政院核定國有出租基地租金率調整方案規定租金率計算之金額。
- (二) 房屋年租金：按當期房屋課稅現值總額，乘以百分之十計算之金額。
- (三) 基地及房屋合計年租金：按前二款合計之金額。

七、本部得視選定標租學產不動產之個別狀況，決定租賃期間、使用限制、招標程序、是否依現狀標租、地上物之騰空及拆遷補償等招標內容，並公告之；其規定如下：

- (一) 依現狀標租者，其地上物之騰空、拆遷補償等事宜，均由得標人自行處理。
- (二) 租賃期間，自租賃契約簽訂之日起算，最長二十年。
- (三) 原承租人得於租賃期間屆滿前六個月，申請續約，並以一次為限；其續約之年租金，準用第六點第二項規定辦理。

租期屆滿，除前項第三款所定續租之情形外，本部應重新辦理標租。如得標人非原承租人，而原承租人願意承租者，得以決標之同一條件優先承租。

前項所稱原承租人，指最近一次租期屆滿當時之承租人。

本部決定招標內容後，應訂定投標須知與其附件及租賃契約書草案，提供閱覽。

八、前點第一項學產不動產招標公告，應於開標日之三十日前至四十五日內辦理。

依第三點第二項再行辦理標租者，應於開標十四日前辦理公告。

九、學產不動產招標公告，應刊載於標租機關網站；其內容應載明下列事項：

- (一) 法令依據。
- (二) 公開說明會與開標之日期及地點。
- (三) 投標資格及投標方式。
- (四) 領取投標文件之方式。
- (五) 標租不動產標示、面積及都市計畫使用分區或非都市土地使用分區與使用地類別。
- (六) 標租底價、履約保證金及押標金金額。
- (七) 使用限制：視個案，依土地使用管制規定使用或特定用途使用。
- (八) 租賃期間。

前項公告，得於標租不動產所在地通行報紙摘要刊載或委託傳播媒體為之，均不得少於三日。

十、本部得於學產不動產招標公告期間，召開公開說明會；到場參與者就投標須知其附件提出疑義後，本部應充分說明。

本部就前項說明，必要時應補充或修正投標須知及其附件，並準用前點規定公告之。

十一、中華民國領域內之國內自然人及法人均得參加投標。數人對同一標案得共同投標，投標者為法人者，不得為數法人共同合資競標。

十二、學產不動產之標租，採郵遞投標方式為之。

十三、投標人參加投標，應依下列規定辦理：

- (一) 繳交資格審查表、切結書、授權書、退還押標金申請書、押標金票據及投標單。
- (二) 繳納依照投標年租金底價百分之十之押標金。押標金之繳納，以國內各金融行庫為發票人之即期本票或支票為之。

(三) 投標人得於開標當時到場參觀。

有下列情形之一者，投標無效：

- (一) 同一投標人對同一標號重複投標。
- (二) 投標單及押標金票據，二者缺其一。
- (三) 押標金金額不足或其票據不符前項第二款規定。
- (四) 投標單所填年租金經塗改未認章，或雖經認章而無法辨識，或低於標租底價。
- (五) 投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識。
- (六) 投標單之格式與本部規定之格式不符。
- (七) 押標金票據之收款人非本部名義。
- (八) 投標單內另附條件或期限。

十四、學產不動產之標租，除得標人有第十六點第三項所定之情形外，於標租機關宣布決標、流標、廢標或停止開標時，應無息發還所繳納之押標金。但投標人有下列情形之一者，其所繳納之押標金沒收，已發還者，並予追繳：

- (一) 以偽造、變造之文件投標。
- (二) 投標人另行借用他人名義或證件投標。
- (三) 冒用他人名義或證件投標。
- (四) 逾期不繳履約保證金、未繳清履約保證金或繳清履約保證金後逾期未簽訂租賃契約書。
- (五) 依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之決標通知書，無法送達或被拒收。
- (六) 得標人為無行為能力人等不具投標資格之情形。
- (七) 其他經本部認定有影響標租之公正或其他違反法令之行為。

十五、本部開標時，應依下列規定辦理：

- (一) 同監標人員於開標時間前一小時，向郵局取回投標函件，當眾點明拆封審查。
- (二) 審查時，應注意第十三點所定應繳文件是否備齊，並符合規定。
- (三) 決標：
 - 1、以有效投標單中，投標年租金最高者，為得標人；次高者，為次得標人。
 - 2、最高標價有二標以上相同時，經當場再比標價，仍相同或均不願調高時，由主持人抽籤決定得標人；其當場再比標價，以三次為限。
 - 3、押標金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人持與投標單所蓋相同之印章，無息領回押標金之票據。

4、本部應填寫開標紀錄及標租情形報告表，並將決標通知書送達於得標人。

十六、得標人應於決標通知書送達後三十日內，繳納相當於決標年租金二倍之履約保證金，並於繳清履約保證金之日起七日內，與本部簽訂租賃契約。

前項租賃契約，應以書面為之；未以書面為之者，不生效力。

得標人得將所繳納之押標金，轉為履約保證金之一部分。

得標人繳清履約保證金後，逾期末簽訂租賃契約書或決標後發現得標人有不具投標資格之情形者，沒收其履約保證金。

得標人逾期不繳履約保證金、未繳清履約保證金或繳清履約保證金後逾期末簽訂租賃契約書者，由本部通知次得標人按最高標之年租金取得得標權，並於三十日內繳納履約保證金及簽訂租賃契約書；如次得標人未依限繳款、訂約時，則重行依標租程序辦理。

履約保證金，於租賃期間屆滿時，抵付欠繳之租金、拆除地上物、騰空租賃物或損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

承租人於租賃期間屆滿前申請終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

十七、租賃契約書應載明下列事項，並應公證；公證費用，由本部及承租人各負擔二分之一：

- (一) 雙方當事人。
- (二) 租賃標的物。
- (三) 租賃期間。
- (四) 租金及繳納方式。
- (五) 租金調整基準及方式。
- (六) 違約金及計收基準。
- (七) 租賃標的物之使用限制。
- (八) 終止租約之條件。
- (九) 承租人應給付之租金，及租賃期間屆滿後租賃標的物返還，得逕受強制執行之約定。
- (十) 第五點第二項所定事項及其他約定事項。

前項第五款租金之調整，應以調漲為限。但經本部衡酌當地經濟狀況，並提經學產基金管理委員會決議通過者，不在此限。

十八、租賃契約書簽訂後，本部應依現狀將租賃標的物點交予得標人；點交後，租賃標的物有第三人占用或侵害權益之情形者，由得標人自行排除。

十九、標租之學產不動產，承租人非經本部同意，不得將地上私有房屋轉讓第三人，亦不得將租賃標的物轉租、轉借或以其他名義供第三人使用。

二十、標租之學產不動產為土地，其租賃期間屆滿前六個月，應重新標租者，本部得視該土地上私有房屋狀況，通知承租人依下列方式辦理：

- (一) 地上私有房屋尚有使用價值者，其所有權應無償移轉為國有，管理機關登記為本部。
- (二) 地上私有房屋無使用價值者，承租人應自行拆除地上物。

依前項第一款規定辦理者，承租人應於租賃期間屆滿三個月前，會同本部完成所有權移轉登記手續。地上私有房屋移轉為國有之日起至租期屆滿日之期間，仍由土地承租人使用維護，本部不另計收該地上房屋之租金。

依第一項第二款規定辦理者，承租人應於租期屆滿時，自行拆除地上私有房屋；其未拆除者，視同拋棄所有權，由本部以廢棄物處理，所需處理費用，由承租人負擔。

- 二十一、標租之學產不動產租期屆滿時，租賃關係即行消滅，承租人應返還租賃物及停止使用，不得主張民法第四百五十一條以不定期限繼續契約之規定。
- 二十二、標租之學產不動產租期屆滿，本部辦理重新標租；其得標人如非原承租人時，本部應通知原承租人於接獲通知之日起十日內，以書面表示是否願以決標年租金優先承租，並依下列方式辦理：
- (一) 原承租人表示願意承租者，應同時繳納相當於押標金金額之款項，並於接獲通知之日起三十日內繳納履約保證金及繳納後七日內簽訂租賃契約書。
 - (二) 原承租人逾期未表示優先承租、於表示優先承租而未繳納相當於押標金金額之款項、逾期未繳納履約保證金以簽訂租賃契約書或繳清履約保證金而逾期未簽訂租賃契約書者，其優先權視為放棄，由本部通知得標人於三十日內繳納履約保證金及繳納後七日內簽訂租賃契約書。
- 二十三、承租人為依建築法及其相關規定申請建造執照或雜項執照，經申請本部同意者，得發給土地使用權同意書。
- 二十四、學產不動產標租之執行事項，由本部訂定投標須知補充之。