

臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法

中華民國 100 年 9 月 8 日府授法規字第 1000177044 號令訂定發布

中華民國 104 年 7 月 3 日府授法規字第 1040143220 號令修正發布

中華民國 108 年 5 月 29 日府授法規字第 1080121201 號令修正發布

第一條 本辦法依零售市場管理條例第六條第二項規定訂定之。

第二條 本辦法之主管機關為臺中市政府經濟發展局（以下簡稱經發局）。

第三條 本辦法適用對象為臺中市（以下簡稱本市）所有公有零售市場及其附屬停車空間（以下簡稱公有市場）。

第四條 公有市場之管理方式，以委託經營或公開標租方式為之。

第五條 公有市場委託經營或公開標租之對象為法人、經政府立案之人民團體或商號。

前項委託經營或公開標租投標資格之審查程序，由經發局於招標文件定之。

招標公告於開標前刊登於經發局網站七日至三十日，並提供招標文件下載。

第六條 公有市場之委託經營，應由經發局於開標前成立評審小組以公開評審方式辦理；評審小組由經發局派任相關業務單位人員或學者專家五人組成。另成立三人以上工作小組協助辦理評審有關之業務。

前項評審方式採序位法辦理，以序位第一，且經評審小組委員三人以上出席，出席委員過半數決定，評審最符合需要廠商。

招標文件應載明下列事項：

一、 各評審項目及權重：

（一）營運計畫：百分之三十。

（二）投標月租金：百分之二十，並設配分級距。

（三）財務計畫：百分之十五。

（四）投標廠商簡介、經營團隊與經驗：百分之十五。

（五）創意與回饋：百分之十。

（六）簡報與詢答：百分之十。

二、 評審標準：平均分數未達七十分者，不得列為決標對象。

三、 序位評審方式：

（一）評審委員依評審項目及權重，就各評審項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位，不同投標人總評分相同得列為同一序位，次低分數投標人序位應接續前序位。再加總每位評審委員對各投標人評比序位，以序位加總值決定序位名次，最低者為最符合需要廠商。

（二）序位加總值最低之投標人有二家以上，且均得為決標對象時，以投標月租金高者為最符合需要廠商；如投標月租金仍相同者，擇獲得評審委員評定序位第一較多者為最符合需要廠商；如獲得序位第一數目仍相同者，擇以總分較高者為最符合需要廠商；仍相同者，抽籤決定之。

（三）評審結果應經評審小組出席委員過半數決定，評審最符合需要廠商一家。

第七條 公有市場之月租金底價參酌臺中市市有房地租金率基準規定計算。但經招標二次仍未決標者，得由經發局依房屋稅、地價稅、土地月租金或其他支出總額，並考量委託經營後所節省之人事費、場域維護管理成本，另行估定月租金底價後，再次辦理招標。

經發局辦理公有市場附屬停車空間委託經營時，得依前項基準三分之一金額訂定月租金底價。

為提升公有市場服務品質，經發局辦理第一次招標時，因公有市場設施設備不堪使用，有拆除、更新、修繕需求，或有活化閒置、低度使用公有市場之必要時，得依第一項但書規定另行估定月租金底價。仍未決標者，得依次調降百分之六為月租金底價，再次辦理招標。

第八條 公有市場之委託經營或公開標租應簽訂契約，並辦理公證。

前項委託經營或出租期間不得逾五年，期間屆滿前，受委託經營者或承租人(以下簡稱經營管理者)得依契約約定，經經發局核准後續約一次，續約期間最長不超過四年。

因政策或市場區域發展需要，得不受前項契約期間五年或續約期間四年之限制，最長各以九年為限。

經營管理者應於簽約之日起四個月內開業經營，開業後不得停業。但有特殊情事無法開業或需暫停營業，報經發局同意者，不在此限。

第九條 經發局得定期及不定期查核經營管理者之市場經營情形，查核標準及權重如下：

- 一、公有市場資產維護管理：百分之二十。
- 二、營運計畫執行度：百分之十五。
- 三、公有市場衛生管理：百分之十五。
- 四、公有市場安全管理：百分之十五。
- 五、財務營運及租金繳納：百分之十五。
- 六、政策配合度：百分之十。
- 七、契約明定社會責任履行：百分之十。

前項查核標準，經發局得增列子項，依各公有市場性質不同調整子項權重。

歷次查核結果得列入前條經發局評估續約與否之依據。

第十條 經營管理者應於決標後契約公證前繳納得標月租金總額百分之十之履約保證金。

契約屆滿後，經營管理者無待解決事項並完成點交，經發局無息發還履約保證金。因不可歸責於經營管理者之事由致解除或終止契約時，亦同。

因可歸責於經營管理者之事由，致終止或解除契約者，履約保證金不予發還。

第十一條 經發局基於公共利益或特殊需要考量，得適度調升或調降契約月租金。但調整幅度以百分之六為上限。

第十二條 公有市場之增建、改建或修建，應以經發局為起造人，建

築完成後，由本市取得所有權。

工程經費由經營管理者負擔；建造執照、使用執照規費及建築師酬金費用由經發局負擔。

前項建築師酬金費用以內政部核定價格計算。

第二項經發局應負擔之費用由經營管理者墊付者，得由契約月租金扣抵。

第十三條 公有市場契約公證、設施設備之維修、建築及消防定期申驗、水電費及使用管理等相關費用，由經營管理者負擔。

經營管理者應就市場空間投保公共意外責任險。

第十四條 公有市場附屬停車空間之經營管理者應辦理停車場登記證，如於委託經營或出租期間登記證到期，經營管理者應於屆期前完成向臺中市政府交通局申請換證事宜。

前項停車空間經報經發局核准後，其月租停車位總數得逾停車位總數二分之一。變更時，亦同。

第十五條 經營管理者應依營運計畫書規劃攤（鋪）位設置，委託經營或出租期間如需變更者，應報經發局同意。

公有市場之攤商由經營管理者負責管理，並應要求攤商遵守零售市場管理條例及相關規定，如有違反時，經發局通知經營管理者責請攤商限期改正，屆期未改正者，經發局得終止契約。

第十六條 經營管理者有下列情形之一者，經發局得解除契約：

- 一、簽約後，經發局發現經營管理者以偽造、變造之文件或冒用他人名義、證件投標。
- 二、因發生可歸責於經營管理者之事由，致無法履行契約。
- 三、其他違反法令規定，情節重大。

第十七條 經營管理者有下列情形之一，經發局通知限期改正，屆期未改正者，經發局得終止契約：

- 一、積欠每期租金或權利金超過三個月。
- 二、違反第八條第四項及第十三條第一項規定。
- 三、將市場經營權全部或一部分轉讓他人。

- 四、未投保公共意外責任險。
- 五、容許違規設攤營業。
- 六、限制消費對象。
- 七、違反契約規定，情節重大。
- 八、其他違反法令規定。

- 第十八條 經營管理者如有下列情形之一，經發局應移送強制執行：
- 一、未按期給付租金、違約金或經發局代為支付水、電費等費用。
 - 二、租賃期間屆滿，不交還標的物。
- 第十九條 本辦法自發布日施行。