

# 臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
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。	本條未修正。
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）。	本條未修正。
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）。	第三條 本辦法適用對象為臺中市（以下簡稱本市）所有或合法使用之公有零售市場。	本市部分公有市場設有停車空間，為辦理該停車空間委託民間廠商經營管理，爰修正納入本辦法適用範圍，並作文字修正。
第四條 <u>公有市場之管理方式，以委託經營或公開標租方式為之。</u>	<p>第四條 本市公有零售市場（以下簡稱公有市場）出租者，以公開標租方式辦理；委託經營者，以公開評選方式辦理。</p> <p style="padding-left: 40px;">公有市場之出租或委託經營期間最長以九年為限。</p>	<p>一、經發局辦理本市公有市場活化，係依據母法零售市場管理條例授權，以委託經營或公開標租方式為之，因委託經營可透過廠商規劃，為公有市場注入新經營模式造福民眾，爰以委託經營為主要方式。又財產處分收入不適用政府採購法（以下簡稱採購法），經發局係參考前述法規取最有利標精神，徵求廠商提供營運計畫書、由經發局組成評審委員會、辦理公開評審方式、決標等流程，以擇符合需要廠商經營市場，爰修正第一項管理方式以委託經營或公開標租方式為之。</p> <p>二、第二項經營期間規定調整至第八條。</p>

<p>第五條 公有市場<u>委託經營或公開標租</u>之對象為法人、經政府立案之人民團體或商號。</p> <p><u>前項委託經營或公開標租投標資格之審查程序</u>，由經發局於招標文件定之。</p> <p><u>招標公告於開標前刊登於經發局網站七日至三十日</u>，並提供招標文件下載。</p>	<p>第五條 公有市場出租或委託經營之對象為法人、經政府立案之人民團體或商號。</p>	<p>一、文字修正。</p> <p>二、原第六條第四項調整至本條第二項，規範投標資格之審查程序於招標文件訂定，不限於招標須知。</p> <p>三、新增第三項，明定等標期、招標公告刊登方式，及因應網路化，於經發局網站提供招標文件下載。等標期七日至三十日係考量委託經營公有市場依各場域情形不同，得彈性調整所需等標期。</p>
<p>第六條 公有市場之<u>委託經營</u>，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。</p> <p><u>另成立三人以上工作小組協助辦理評審有關之業務</u>。</p> <p><u>前項評審方式採序位法辦理</u>，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。</p> <p><u>招標文件應載明下列事項</u>：</p> <p>一、<u>各評審項目及權重</u>：</p> <p>（一）<u>營運計畫</u>：百分之三十。</p> <p>（二）<u>投標月租金</u>：百分之二十，並設配分級距。</p> <p>（三）<u>財務計畫</u>：百分</p>	<p>第六條 公有市場之公開標租以資格標、價格標二階段辦理。</p> <p>公有市場委託經營之公開評選分資格標、技術標、價格標三階段辦理。</p> <p>前項技術標部分，由經發局聘（派）任相關業務單位人員及學者、專家五人至七人評審之。</p> <p>第一項及第二項之審查程序由經發局於招標須知定之。</p>	<p>一、第一項規定由經發局派任相關業務單位人員或學者專家五人擔任評審委員規定係考量經發局為本市公有零售市場管理機關，熟悉公有市場經營現況及實際需求，且內派委員為無給職，但考量個案需求，保留評審委員亦得聘請學者、專家，爰修正第一項評審規定。</p> <p>二、因財產處分收入不適用政府採購法，爰參考促進民間參與公共建設法以公開評審方式辦理，於本條訂定審查程序，以詳細規範評審項目及權重、評審標準、評審方式，俾憑辦理公開評審。</p> <p>三、評審項目及權重如下：</p> <p>（一）營運計畫：評審委員需透過廠商</p>

<p><u>之十五。</u></p> <p>(四) <u>投標廠商簡介、經營團隊與經驗：百分之十五。</u></p> <p>(五) <u>創意與回饋：百分之十。</u></p> <p>(六) <u>簡報與詢答，百分之十。</u></p> <p>二、<u>評審標準：平均分數未達七十分者，不得列為決標對象。</u></p> <p>三、<u>評審方式：</u></p> <p>(一) <u>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。</u></p> <p>(二) <u>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</u></p>		<p>之營運計畫書瞭解廠商如何規畫市場空間、經營項目及方式等，為公有市場委託經營核心部分，因此評審項目權重最高。</p> <p>(二) 投標月租金：係考量投標廠商對於委託經營之公有市場如營運計畫符合需求，廠商願投入之月租金成本除可為廠商加分項目，亦可增加市府財政收入。又為避免本評審項目未有配分標準，明定招標文件應設配分級距，減少人為因素導致給分差距。</p> <p>(三) 財務計畫：為確認投標廠商具有經營管理營運之能力。</p> <p>(四) 投標廠商簡介、經營團隊與經驗：廠商規劃營運計畫為藍圖，尚須過去經驗輔助，輔以廠商之實績經驗亦有助於評審委員瞭解，並作為評分依據。</p>
---	--	--

<p><u>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。</u></p> <p>(三) <u>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。</u></p>		<p>(五) <u>創意與回饋</u>：因應公有市場經營多元化，及加強市場軟硬體設備，廠商提出之市場硬體維護措施或敦親睦鄰事項列為評審項目。</p> <p>(六) <u>簡報與詢答</u>：廠商簡報可讓評審委員瞭解對委託經營公有市場之規劃，如有疑問可於詢答程序請廠商說明。</p>
<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p>	<p><u>第七條 公有市場之租金不得低於臺中市市有房地租金率基準規定。但公有市場經招標二次仍未決標者，得按原定底價減價一成，再次辦理招標。</u></p> <p><u>依前項規定辦理招標仍未決標者，得由經發局另行估定租金底價再次辦理招標。另行估定之租金底價不得低於稅負及其他支出之總額。</u></p>	<p>一、第一項修正為月租金底價之計算依據，為避免爭議，明定原條文第二項所定稅負為房屋稅、地價稅，其他支出總額為例如土地月租金等管理成本，並考量公有市場委託經營後，可減少經發局人事及場域維護管理成本，於計算月租金底價時應列為成本減項。</p> <p>二、新增第二項公有市場附屬停車空間訂定月租金底價規定，考量公有市場經營型態多為早市，營業時間以上午六時至中午十二時為大宗，佔全日時段三分之一，人潮多寡具尖峰、離峰特性，其附屬停車空間與一般停車場性質有別，</p>

<p><u>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。</u></p>		<p>因前述營業時間多為上午時段，停車需求於非市場營業時間即大減，爰新增月租金底價得以臺中市市有房地租金率基準規定計算金額之三分之一訂定。</p> <p>三、考量公有市場多數啟用已久，部分公有市場設施設備須拆除、更新、修繕，或為活化閒置、低度使用公有市場，如投標廠商須負擔市場硬體拆除、更新或修繕費用，其廠商投入成本增加將影響其投標意願，衡酌公有市場如未委託經營，前述成本應由經發局支出，爰新增第三項規定月租金底價得依第一項但書規定另行估定，第一次未決標者，依次調降百分之六為月租金底價，再次辦理招標，調整幅度參酌「臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點」訂定，以提高廠商投標意願，活化市場營運。</p>
<p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p>	<p><u>第八條 公有市場之出租或委託經營應簽訂契約。</u></p> <p><u>承租人或受委託經營者（以下簡稱經營管理者）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須暫停營業，報經經發局同意者，不在此限。</u></p>	<p>一、新增契約應公證，經公證之契約得為強制執行名義，減少起訴之行政成本。</p> <p>二、原第四條第二項委託經營及公開標租期限調整至本條第二項，並為鼓勵委託經營及公開標租期間之優良廠商，新增</p>

<p>期間最長不超過四年。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>		<p>續約機制。</p> <p>三、新增第三項，因應政策或市場區域發展需要及考量公有市場如有拆除、更新或興建情形，委託經營廠商投入之期初成本龐大，需一定期間營運後始回收，如年限過短無招商誘因，爰新增本條第三項彈性調整契約期間，並參酌內政部一百年五月二十日內授中辦地字第一〇〇〇〇四三〇一五號函，說明二略以：土地法第二十五條所稱「不得為超過十年期間之租賃」，其租賃契約之起迄年限計算，當以各別租約所定期限審認之。…換約續租屬新訂租約，無需與舊約租期合併計算，爰此，為使經營管理者穩定經營，本條明定契約期間或續約期間最長各以九年為限。</p> <p>四、原第二項調整至第四項，並修正文字。</p>
<p>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：</p> <p>一、公有市場資產維護管理：百分之二十。</p> <p>二、營運計畫執行度：百分之十五。</p> <p>三、公有市場衛生管理：百分之十五。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、為督導經營管理者妥善經營市場，新增經營管理者應配合經發局定期及不定期查核，參酌「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」明定查核標準及權重如下：</p> <p>(一) 公有市場資產維</p>

<p>四、公有市場安全管理：百分之十五。</p> <p>五、財務營運及租金繳納：百分之十五。</p> <p>六、政策配合度：百分之十。</p> <p>七、契約明定社會責任履行：百分之十。</p> <p>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。</p> <p>歷次查核結果得列入前條經發局評估續約與否之依據。</p>		<p>護管理：公有市場委託經營管理者經營，其營運資產包含公有市場建築物及附屬設施，經營管理者對公有市場營運維護情形攸關公有市場場域優劣，爰占百分之二十比重。</p> <p>(二) 營運計畫執行度、公有市場衛生、安全管理、財務營運及租金繳納四標準：係評估經營管理者營運狀況及場域衛生、安全維護管理情形，為經營管理者營運重要項目，爰各占百分之十五比重。</p> <p>(三) 政策配合度及社會責任履行：考量經營公有市場負有一定政策目的，並承擔一定的社會責任，經營管理者應做好敦親睦鄰事項，爰各占百分之十比重。</p> <p>三、考量各公有市場各項軟硬體條件不同，爰第二項明定前項查核標準得增列子項，並調整比重。</p> <p>四、第三項為鼓勵優良廠商</p>
--	--	---

		持續經營，明定歷次查核結果得列入本局評估與經營管理者續約依據。
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、參酌「臺中市市有不動產標租作業要點」明定履約保證金機制，降低經營管理者未履約風險。</p>
<p>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。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、考量公有市場委託經營或公開標租期間，如遇特殊情事致廠商經營困難，或該區域發展蓬勃，地理區域租金行情顯著提升，為使廠商妥善經營公有市場，新增契約月租金調整機制，調整幅度參酌「臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點」訂定。</p>
<p>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。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>第九條 公有市場之增建、改建或修建工程應以本市為起造人申請建築，費用由經營管理者負擔，建築完成後，其所有權歸屬本市。</p>	<p>一、條次調整。</p> <p>二、新增第二項，明定公有市場之增建、改建或修建費用負擔對象，工程經費由經營管理者負擔，工程經費參考「臺北市政府工程經費估算原則」第三條規定之建造成</p>



<p><u>前項建築師酬金費用</u>以內政部核定價格計算。</p> <p><u>第二項經發局應負擔之費用</u>由經營管理者墊付者，得由契約月租金扣抵。</p>		<p>本，指設計階段作業費、用地取得及拆遷補償費、工程建造費、施工期間利息及其他法令規定費用之總和。</p> <p>三、又考量建築完成後由本市取得所有權，明定建造執照、使用執照申請規費及建築師酬金費用由經發局負擔，但建築師酬金費用以內政部核定價格計算，其餘工程經費由經營管理者負擔。</p> <p>四、新增第四項，明訂第二項經發局應負擔之費用由經營管理者墊付者，經發局得自契約月租金扣抵，不另行支出。</p>
<p><u>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</u>等相關費用，由經營管理者負擔。</p> <p>經營管理者應就市場空間投保公共意外責任險。</p>	<p><u>第十條 公有市場設施設備之維修、建築及消防定期申驗、水電費及使用管理</u>相關費用，由經營管理者負擔。</p> <p>經營管理者應就市場之營業場所投保公共意外責任險。</p>	<p>一、新增契約公證費用由經營管理者負擔。</p> <p>二、明確規範公共意外責任險費用由經營管理者負擔。</p>
<p><u>第十四條 公有市場附屬停車空間之經營管理者</u>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。</p> <p>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</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、配合公有市場附屬停車空間納入本辦法管理範圍，經營管理者應辦理停車場登記證事宜。</p> <p>三、考量公有市場附屬停車空間使用對象除消費民眾外，以市場攤商、周邊住戶為大宗，增訂公有市場附屬停車空間月租</p>

<p>分之一。變更時，亦同。</p>		<p>停車位總數得超過全區停車位總數二分之一，並規範月租停車位總數應報經發局核准後實施，及經營管理者應辦理停車場登記證及換證事宜。</p>
<p><u>第十五條</u> 經營管理者應依<u>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。</u></p> <p>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。</p>	<p><u>第十一條</u> 經營管理者應依經發局規劃之分類分區經營。</p> <p>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下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、不得有妨礙衛生、清潔、違反公共安全或清潔秩序之行為。</li> <li>二、不得販賣法令禁止物品、公共危險物品或未經許可之種類。</li> <li>三、不得將攤鋪位全部或一部改供其他用途或兼作住家使用。</li> <li>四、不得規避、妨礙或拒絕經發局監督、經營狀況調查或輔導。</li> <li>五、應配合市場定期全面清掃或消毒。</li> <li>六、不得將攤鋪位作為債權擔保之標的物。</li> <li>七、攤鋪位及供出售之物品應排列整齊，並不得超越規定界線或占用通道。</li> <li>八、非飲食攤鋪位禁止在攤鋪位使用生火器具。</li> <li>九、經經發局或相關主管機關通知應配合改善</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、經營管理者規劃之營運計畫書為公有市場委託經營管理評審項目之一，爰修正本條為經營管理者應依營運計畫書規劃攤(鋪)位設置。</li> <li>二、修正第二項，明定經營管理者應依零售市場管理條例負責管理招租之攤商，如因招租之攤商未遵守，經限期改正仍未改正，經發局與得終止與經營管理者之契約關係。</li> </ol>

	事項。 十、經營管理規定事項。	
<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、因可歸責於經營管理者之事由，致無法履行契約。</p> <p>三、其他違反法令規定，情節重大。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、<u>明定得解除契約之事由。</u></p>
<p>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：</p> <p>一、積欠每期租金或權利金超過三個月。</p> <p>二、違反第八條第四項及第十三條第一項規定。</p> <p>三、將市場經營權全部或部分轉讓他人。</p> <p>四、<u>未投保公共意外責任險。</u></p> <p>五、<u>容許違規設攤營業。</u></p> <p>六、<u>限制消費對象。</u></p> <p>七、<u>違反契約規定，情節重大。</u></p> <p>八、<u>其他違反法令規定。</u></p>	<p>第十二條 經營管理者有下列情形之一，經發局通知限期改善，屆期未改善者，經發局得解除或終止契約：</p> <p>一、積欠租金或權利金超過三個月者。</p> <p>二、違反第八條第二項規定者。</p> <p>三、將市場經營權全部或部分轉讓他人。</p> <p>四、<u>違反前條第二項規定。</u></p> <p>五、<u>未投保公共意外責任險。</u></p> <p>六、<u>容許違規設攤營業。</u></p> <p>七、<u>限制消費對象。</u></p> <p>八、<u>違反契約規定，情節重大。</u></p> <p>九、<u>其他違反法令規定。</u></p>	<p>一、文字修正。</p> <p>二、配合第十三條修正，第二款新增違反第十三條第一項規定。</p> <p>三、第四款已於第十五條規定，爰刪除本款。</p>
<p>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：</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、配合第八條修正契約應公證，明定經營管理者應受強制執行事項。</p>

<p>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。</p> <p>二、租賃期間屆滿，不交還標的物時。</p>		
<p>第十九條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>第十三條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>條次調整。</p>