

# 台糖公司基地租賃契約書

立契約書人 台灣糖業股份有限公司 (以下簡稱<sup>甲</sup>方) 茲因甲方土地出租予乙方使用，經雙方同意約定條款如下：

## 第一條 土地標示

土地標示					面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區 及編定	備註
縣市	鄉鎮 市區	地段	小段	地號			
高雄市	鳳山區	建軍段		432	132	計畫道路	附位置圖一份
高雄市	鳳山區	建軍段		448	188	計畫道路	
高雄市	鳳山區	建軍段		447	93	住宅區	
高雄市	鳳山區	建軍段		428	123	住宅區	
合計				4筆	536		

## 第二條 租賃用途

限依都市計畫或區域計畫土地使用分區管制及相關法令規定使用土地。

## 第三條 使用限制

- 一、不得供耕作或建築使用。
- 二、租賃期間，乙方不得要求設定地上權等他項權利。
- 三、不得變更土地使用分區或編定，並不得挖除地面規劃作為游泳池或地下儲藏庫使用。
- 四、非經甲方同意，乙方不得將租賃權轉讓第三人，或以其他名義提供第三人使用。經甲方同意轉讓者，於辦理租賃權轉讓後之受讓人人數不得逾1人，乙方除須結清地租等舊欠外，如乙方為自然人時，須擔任受讓人之連帶保證人，如受讓人為法人時，並須以該法人之負責人做為本契約之連帶保證人，嗣後負責人如有變更，除應通知甲方外，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。

## 第四條 租賃期間

本契約為定期租賃契約，其期間自契約辦妥公證之日起至屆滿3年止。本契約於期間屆滿時當然消滅，甲方不另通知，乙方不得

主張民法第 451 條規定之適用。租期屆滿 7 日內，乙方應將本契約土地回復原狀交還甲方，如乙方仍繼續占用，每日應按新台幣○○○○元整給付不當得利金予甲方。

本契約屆滿，應重新辦理標租，地上物應依第 6 條第 2 款規定辦理。如乙方於租期屆滿前 2 個月提出續租申請，於未有違反契約規定之情形，且參與投標及通過審查合格後，得以該決標之同一租金優先承租。於契約屆滿前由乙方得標或優先承租者，其起租日期為本契約屆滿之次日。

## 第五條 租金之計算及給付

- 一、自簽訂本契約並辦妥公證之日起按月計繳，乙方應依下列規定按時繳納租金與甲方：
  - (一) 每年租金按所投標價分 12 期計算。
  - (二) 第 1 期之租金於簽訂本契約並辦妥公證之日繳納，第 2 期起之租金於每月 5 日前繳納。
  - (三) 乙方繳付租金應外加營業稅，一併繳付甲方。
- 二、租金逾期未繳，乙方除應每日照所欠租額，按中華郵政股份有限公司一年期定期存款利率加 1.5% 計算，繳納遲延期間利息予甲方外，甲方並得依下列標準加收違約金：
  - (一) 遲延 1 個月者，按所欠租額 1% 計算，遲延未滿 1 個月者，以 1 個月計算。
  - (二) 遲延 2 個月者，按所欠租額 2% 計算，遲延逾 1 個月未滿 2 個月者，以 2 個月計算，以此類推，最高至 20% 為限。

## 第六條 履約保證金之給付及退還

- 一、乙方應於簽訂本契約並辦妥公證之日繳納履約保證金新台幣○○○○○○元整予甲方，乙方得以設定質權予甲方之銀行定期存單或無記名可轉讓銀行定期存單支付。惟應由該金融機構出具「放棄行使抵銷權」之聲明。
- 二、本契約存續期間屆滿或終止時，乙方應完成廢止用水、用電程序並將本契約土地回復原狀交還土地及給付未繳之租金後，由甲方無息退還履約保證金，逾期則甲方得雇工代為清理拆除，所發生之費用及未給付之租金得由履約保證金抵扣，剩餘無息退還，如有不足由乙方負擔，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償。

## 第七條 稅捐及規費之負擔

- 一、本契約土地自點交日起，除地價稅由甲方負擔外，其餘一切土地整理等費用、工程受益費及其他稅捐雜費概由乙方負擔。
- 二、本契約土地地價稅如依法得適用優惠稅率時，乙方應取具證明文件交予甲方，以利甲方申報辦理。如因乙方疏於辦理致甲方稅賦負擔增加，應由乙方補償。

## 第八條 土地點交

本契約土地於簽約並辦妥公證之日起3日內按現況辦理點交，如需辦理測量鑑界，費用由乙方自行負擔，如有被侵占情事，亦由乙方自理並自行負擔費用排除之，乙方不得藉故要求延緩第5條及第6條所規定之繳款時限，乙方逾期未點交，視同完成點交作業。

## 第九條

本契約土地標示與面積，如因政府機關辦理複丈、分割、更正、重測、重劃、徵收等，致發生變動時，雙方同意按變更之土地標示及面積以書面換文修訂。乙方已繳租金及營業稅，依所增減面積及日期之租金比率，無息退還或於次年期租金抵扣，並按變動後面積計算繳納。

## 第十條 違約之處理及終止契約

- 一、本契約存續期間，如有下列情事之一時，甲方得終止本契約，乙方所繳租金不予退還，如因此致甲方受有損害，乙方應負賠償責任：
  - (一)乙方放棄承租權利時。
  - (二)乙方租金支付有遲延者，甲方得定相當期限，催告乙方支付租金，如乙方於其期限內不為支付時。
  - (三)乙方將本契約土地全部或部分提供第三人使用時。
  - (四)乙方違反法令之使用時。
  - (五)乙方未經甲方同意變更本契約土地地形、地貌或挖取土石時。
  - (六)乙方違反本契約之任一規定時。
- 二、乙方應於本契約終止之日起7日內，將本契約土地回復原狀交還甲方，如乙方仍繼續占用，每日應按新台幣○○○元整給付不當得利予甲方。

## 第十一條

本契約期間，乙方如因違反都市計畫法或區域計畫法土地使用分區管制之相關法令規定使用，遭處罰鍰或有期徒刑、拘役，概由乙方自行負責，與甲方無涉，如甲方因而遭受損失，乙方應負損害賠償責任。

## 第十二條 公證

本契約書應辦理公證，公證書並應載明逕受強制執行事項：「租金、第4條所定不當得利金、第5條第2款所定遲延利息、違約金不為給付及本契約期限屆滿後未交還土地時，願逕受強制執行」，公證費用由乙方負擔。

## 第十三條 管轄

因本契約涉訟時，雙方同意以高雄地方法院為第一審管轄法院。

## 第十四條 通知

依本契約應給予對方之任何通知或文件，均應以本契約書所載之地址以書面送達。

## 第十五條 特約條款

- 一、乙方如有向台電公司申請供電之需求，應經甲方同意，並繳納每電桿 8,000 元之保證金。乙方於契約期限屆滿或終止時，須繳清電費（檢附收據證明），並移除供電系統（如：電表、電線、電線桿等）後，由甲方無息退還保證金；如經甲方同意留用供電系統時，則於乙方繳清電費及無待解決事項後 20 日內，由甲方無息退還保證金。乙方申請供電期間，須自行負責維護用電安全。
- 二、乙方為法人組織時，應以其負責人作為本契約之連帶保證人，嗣後負責人如有變更，除應通知甲方外，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。
- 三、本契約土地如因辦理重劃或被徵收（含區段徵收）時，由甲方通知乙方終止本契約，乙方已繳未到期之租金及營業稅，由甲方無息退還予乙方，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償。
- 四、乙方須分攤垃圾清運費每月新台幣 1,340 元整（含稅），併同每月租金繳付予甲方。
- 五、乙方應於租賃期間營業前依照「高雄市供公共使用營利場所強

制投保公共意外責任保險實施自治條例」第五條所訂之最低保險金額，完成投保公共意外險（目前每一個人身體傷亡：新臺幣 300 萬元，餘請參照該條例辦理，修正時亦同。），保險單應將甲方列為保險受益人或理賠受理人，保險費由乙方負擔，乙方並應將保險單及繳費收據交甲方保管。

- 六、乙方如因業務需要，得搭設臨時性歐式棚架，惟為維護園區平日整體景觀及環境衛生，前述歐式棚架乙方應於營業前一日始得搭設，並應於營業次日拆除恢復原狀（連續假期之營業日除外），如違反本規定經甲方書面通知改善達 3 次時，甲方得終止契約。
- 七、乙方因業務需要，須於園區另覓地點置放生財器具（不含車輛）時，應經甲方書面同意後，依相關規定辦理租賃手續。

#### 第十六條 環保條款

- 一、甲方土地未受有污染。乙方如有疑慮，可逕洽請政府核可之環境檢驗測定機構進行檢測，出具報告，以釐清責任，所需費用，由乙方負擔。
- 二、乙方應依行政院環境保護署訂頒之「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，採取防止土地遭受污染之管理措施，以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，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、污染場址之調查評估、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，乙方應負完全賠償責任，一切與甲方無涉。
- 三、乙方使用本契約土地期間或甲方收回土地時，如有必要，得要求乙方提供由政府核可之環境檢驗測定機構出具土壤及地下水污染檢測報告，所需費用由乙方負擔，乙方不得異議。
- 四、本契約土地乙方不得任意挖填土方或掩埋、堆置廢棄物，如因致甲方受有任何損害，乙方應負賠償責任。
- 五、本契約土地如確有填土方需要時，應先徵得甲方同意，除不得以建築廢棄土、爐石填土外，所填土方須為無污染、且符合內政部營建署土質代碼表 B1、B2-1、B2-2、B2-3、B3 及 B4 等

6類之土方或天然級配，並符合環保法令等相關規定及提供由甲、乙雙方會同政府核可之環境檢測機構共同採取回填土方之土壤檢測報告，所需費用由乙方負擔。契約期滿或終止時，乙方所填土方無償歸甲方所有，甲方亦得視情況情形要求乙方清除，乙方不得拒絕，且不得向甲方請求任何賠償或補償。

#### 第十七條 契約附件

招標公告及投標須知各1份，其與本契約有關事項及鳳山休閒廣場管理要點均視為本契約一部分。

#### 第十八條

本契約書正本1式3份，甲乙雙方及公證人各執1份，副本4份，由甲方各業管部門分別收執。

立契約書人

甲方：台灣糖業股份有限公司

簽約代理人：○○○

地址：

電話：

乙方：○○○

統一編號：

地址：

電話：

中華民國 102 年 月 日