

台糖公司雲嘉區處農業用地合作生產有機農產品契約書

(有機作物-青農適用)

首次訂約日期/公司初次核准文號：○○○○○○○○/農產字第 1080022448 號

台灣糖業股份有限公司

甲
乙

立契約書人

(以下簡稱

方) 茲為配

合政府推行青年返鄉務農及你務農、我供地等新農業政策，甲方出租本契約土地供乙方從事有機農作生產，乙方並同意依附件之甲方「合作生產有機農產品採購契約書」之內容及相關規定，將乙方於本契約土地上所生產之有機農產品出售予甲方，經雙方同意約定條款如下：

第一條 租賃土地標示及固定資產

一、 土地標示：(不同使用用途應分別列舉使用用途)

區處 (廠)	農場	縣市	鄉鎮區	段	地號	面積(公頃)	備註
雲嘉		雲林縣	虎尾鎮	新墾地	0008-0000-000	0.327000	附位置圖一份
					0008-0000-004	0.514000	
					0009-0000-002	0.350143	
合計					3 筆	1.191143	

二、 固定資產：詳附件固定資產清冊(無固定資產請刪除)

第二條 租賃目的及用途

- 一、 本契約土地限供作種植有機蔬果使用(不得種植有機鳳梨)，非種植指定作物期間，僅能種植綠肥。乙方應於本契約簽訂之日起 3 個月內以乙方自己之名義提出有機驗證申請，並於申請後 6 個月內全部面積通過有機驗證，否則取消下期再標租承租資格。
- 二、 本契約土地上附有甲方之固定資產，乙方得依現況自行修繕、管理使用，並負責安全維護(無固定資產請刪除)。
- 三、 本契約土地得依農業發展條例第 8 條之 1 第 1 項規定，設置以竹木、稻草、塑膠材料、角鋼、鐵絲網或其他材料，搭建無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施，不另計費。如乙方依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」申請非農業生產設施乙方應先將該設施之構圖、規格、使用材料種類及建造金額等資料，報經甲方同意後，方得辦理，上開面積乙方應於甲方核發土地使用權同意書供申請建築使用時，依本契約第 4 條第 5 款之規定另行計付權利金予甲方。
- 四、 本契約土地，乙方不得用作前款規定以外之設施使用，例如：農舍、畜牧設施、養豬設施、養殖設施、林業、休閒農業設施、綠能設施、堆置收納營建剩餘土石方、水庫、河川淤泥資源再生利用處理設施、採取土石、公用事業設施、養殖漁業及牧場等使用，且不得從事營利商業、住宅、工廠或其他非農業使用行為。

- 五、租賃期間，本契約土地及周邊農路，乙方不得提供予他人通行使用，否則視為違約。
- 六、租賃期間，乙方未經甲方以書面同意供畜牧等業者作為沼渣、沼液肥份用地，甲方得依本契約第10條之規定辦理。
- 七、租賃期間，如乙方種植本契約約定以外之管制作物者，視為違約，甲方得依本契約第10條之規定辦理。

第三條 租賃期間

- 一、本契約期間自簽訂本契約並辦妥公證之日起至民國○年○月○日止，共計2年。本契約於租期屆滿時當然消滅，乙方不得主張民法第451條及土地法第109條規定之適用。
- 二、乙方因天然災害、氣候因素，或其他不可抗力因素，導致在植作物無法於租賃期限內完成採收，而需延長租期者，應於契約屆滿前1個月向甲方提出申請（如申請部分面積之展延，則以1次為限，且面積至少須達承租面積四分之一以上；惟面積超過四分之三時，得全部辦理展延。），在不得重新種植前提下，延長期間不得超過6個月，延期之租金應按原土地租金增收20%（申請展延以1次為限）。
- 三、本契約租期屆滿乙方未以自己名義就全部面積，取得驗證機構製發之有機農產品驗證證書者，或租賃期間喪失上述資格者，本契約土地重新辦理標租時，乙方喪失優先承租權。
- 四、本契約期間，乙方應依有機農業促進法及相關子法規定從事有機農作，租期屆滿前且已就全部面積，均以得標人自己之名義取得有機驗證證書，乙方得以租金增加10%直接續約2次，每次租期5年，累計租期共計12年。
- 五、本契約期間，乙方未有違反契約規定者，如於前款所定累計租期屆滿時，且乙方仍有繼續耕作需要者，應於租期屆滿3個月前以書面向甲方提出申請，經甲方重新辦理標租者，乙方享有優先承租權。
- 六、乙方違反有機農業促進法及相關子法規定，其有機驗證證書遭受撤銷、停權或廢止時，甲方得依本契約第10條規定提前終止契約（因不可歸責於乙方之因素，且經驗證機構證明者，得履約至租期屆滿）。
- 七、本契約租期屆滿重新標租，如乙方逾期未表示優先承租，或表示優先承租而未繳納第1年租金及履約保證金，或未完成簽約並辦妥公證者，則乙方視為放棄其優先承租權，再辦理標租時，乙方喪失優先承租權。
- 八、本契約期間，乙方同意依附件之甲方「合作生產有機農產品採購契約書」之內容及相關規定，將乙方於本契約土地上所生產之有機農產品出售予甲方。
- 九、為保障貴我雙方之權益，所生產之有機農產品產量須符合本公司之規定，倘持續2年未達考核標準本公司得終止契約。有機葉菜每年每公頃考核產量為50,000公斤，有機溼穀每期公頃考核產量為4,000公斤。
- 十、本契約土地因故無法再辦理農地標租或續租時，乙方不得以投資本契約土壤改良、整地及固定資產修繕維護等任何理由，要求甲方賠（補）償。
- 十一、本契約期間乙方應配合甲方不定期巡查實際耕作情形及製作紀錄，並協調租賃事宜。

第四條 土地租金及固定資產租金之給付：

- 一、本契約土地年租金新臺幣65,510元整。

- 二、固定資產年租金新臺幣 222,514 元整(無固定資產者請刪除)。
- 三、乙方繳付前 2 款租金應另外加營業稅，一併繳付甲方。
- 四、第 1 款及第 2 款所定第 1 年之租金及法定營業稅，乙方應於簽訂本契約並辦妥公證之日繳納，第 2 年起之租金合計新臺幣 288,024 元整及法定營業稅新臺幣 14,401 元整，乙方應於每年○月○日前繳納。
- 五、權利金：乙方應於甲方核發土地使用權同意書供申請建築執照時，1 次付清權利金予甲方；如免申請建築執照者，於核發土地使用權同意書時繳付，權利金甲方收取後即不退還，其計價方式如下。

(一) 依實際建築面積 $m^2 \times$ 當期公告土地現值 $1.65\% \times$ 契約剩餘期間之年數，收取權利金。

(二) 權利金之年數計算，契約期間不足 1 年，以月計。

- 六、本契約符合「承租公有土地或國營事業土地作有機農業使用優惠辦法」者，其租金按該辦法公布之成數優惠。乙方應依有機驗證證書(有機轉型期證書)載明之土地明細及面積向甲方申請租金優惠，如乙方於承租期間喪失上述資格者，其租金自喪失資格起依原租金計收。

- 七、乙方如需利用甲方現有農機設備，委託甲方代耕，或申請使用甲方灌溉設備，須先知會甲方，經甲方書面同意後方可使用，惟甲方不保證完全供水，乙方並應依甲方規定繳交費用予甲方。

- 八、如租金逾期未繳，乙方除應每日照所欠租額，按當期中華郵政股份有限公司 1 年期定期存款未達五百萬元之固定利率加 1.5 % 計算，計繳遲延期間利息予甲方外，乙方並應依下列標準給付違約金予甲方：

- (一) 遲延 1 個月支付者，按所欠租金總額給付 1%，遲延未滿 1 個月者，以 1 個月計算。
- (二) 遲延 2 個月支付者，按所欠租金總額加收 2%，遲延逾 1 個月未滿 2 個月者，以 2 個月計算，以此類推，最高給付至 20%。

- 九、退還剩餘租期之租金，其計算方式：以日計算。

第五條 履約保證金及其他費用之給付及退還

- 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臺幣 11,900 元整予甲方(未含營業稅)，乙方得以設定質權予甲方之銀行定期存單(應由該金融機構出具「放棄行使抵銷權」之聲明)或無記名可轉讓銀行定期存單(存款單背面讓與人欄應簽章)支付。

- 二、本契約期間屆滿或終止時，如乙方無違約情事，且依第 13 條規定清除地上物，回復固定資產之原狀並返還土地與前述設施，則履約保證金無息退還。

- 三、乙方應於簽訂本契約並辦妥公證之日，另繳交耕地處理費(由各單位視土地回復所需處理金額，酌予收取)新臺幣 11,900 元(未含營業稅)予甲方。

- 四、乙方應於簽訂本契約時，另繳交替代公證保證金新臺幣 288,024 元整(以 1 年分之租金計算)(未含營業稅)予甲方，作為租金、遲延利息及懲罰性違約金不為給付時，抵扣費用，於繳交上述保證金後，本契約書得免辦理公證。(註：辦理公證者本款請刪除)

第六條 稅捐及罰鍰

本契約之土地，乙方因興建農業設施容許使用或簡易固定基礎建物，致產生須繳納之地價稅、營業稅等各項稅金或回饋金等其他費用，或因耕作需要之土地整理、溝渠新設或修理及水利會會費、工程費、建

造物使用費及餘水使用費等費用，以及其他稅捐、各項罰金（鍰）及雜費，概由乙方負責。

第七條 土地點交（續租者，可免點交）

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，如乙方逾期未點交，則視同已完成點交作業。

第八條 土地標示與面積發生變動

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，或因天然災害發生土地面積增加或流失等，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、權利金及營業稅，依所增、減面積及日期之比例核計，無息退還或於次年期租金扣抵，並按變動後面積計算繳納。

第九條 徵收補償

- 一、 本契約土地被政府徵收時，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償，其土地徵收地價及固定資產之補償費由甲方領取，其餘補償費則以政府所列領取名義人分別領取。
- 二、 如本契約土地被政府徵收時，有關地上物及作物須依各縣市政府頒訂之「農作改良物徵收補償費查估基準」規定辦理。（有機作物或該作物未列於查估基準者，亦適用）

第十條 終止契約及處理

- 一、 本契約存續期間，如乙方有下列違約情事之一時，甲方得終止本契約且已繳之租金、權利金及履約保證金，不予退還：
 - (一) 乙方將本契約土地全部或部分轉租、轉借或以其他方式供第三人使用或將租賃權轉讓於他人時。
 - (二) 乙方遲延給付租金，經甲方定相當期限催告乙方給付，而乙方於其期限內，仍未給付時。
 - (三) 乙方違反本契約規定時。
 - (四) 乙方違反法令使用時。
 - (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。
- 二、 乙方得提前終止本契約，惟應於6個月前以書面通知甲方，亦即須以距通知日6個月以上之日為終止日，始生提前終止本契約之效力，契約存續期間未達6個月者，應於1個月前通知，否則已繳之租金及履約保證金不予退還。（惟乙方提前終止日與契約屆滿日未達1個月時，剩餘之租金不予退還）
- 三、 甲方亦得因業務需要提前終止本契約，惟應於6個月前以書面通知乙方，亦即須以距通知日6個月以上之日為終止日，始生提前終止本契約之效力，契約存續期間未達6個月者，應於1個月前通知，並依契約第11條第2款規定辦理後，退還剩餘已繳之租金及履約保證金。
- 四、 乙方於固定資產上之修繕改良、增設之設備，除甲方需要保留且乙方同意贈與予甲方者外，乙方應於本契約期滿或終止時回復原狀，否則視為廢棄物，甲方得代為清除或處理，費用由乙方負擔。（無固定資產請刪除）
- 五、 前款甲方需要保留之部分且乙方同意贈與予甲方者，乙方不得拆除或毀損，亦不得要求任何補償及其他費用。（無固定資產請刪除）
- 六、 固定資產如有損壞，乙方應依甲方規定賠償或修復。

第十一條 土地使用限制

- 一、 乙方使用本契約土地，不得妨礙甲方其餘農場土地現有農、水路之功能；如有特殊情形，非變更地形、地貌、整地，或變更承租範圍內之農、水路，無法為正常之使用時，應經甲方以書面同意後，始得進行整地。其地上石礫及所挖掘之土方、砂石，屬甲方所有，不得運出或出售，並應依甲方指定地點及方式堆置。如需填土時，應先徵得甲方以書面同意，且除不得以建築廢棄土、爐石填土外，所填土方應無污染，並符合環保法令等相關規定，且須提供由甲、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（所填土方均不得為營建署土質代碼表所列B1～B8之各類回填物），所發生費用概由乙方負責。本契約期滿或終止時，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。
- 二、 乙方因生產作業需要，擬依相關法令申請農業設施容許使用，應先取得甲方書面同意（使用分區用途別非農業用地之範圍者，不同意辦理農業設施容許使用），始由甲方出具土地使用權同意書供向主管機關申請容許使用，且興建設施不得超過主管機關核准農業用地容許作農業設施使用面積、高度及相關規定

第十二條 固定資產之修繕裝潢(無固定資產請刪除)

- 一、 乙方就固定資產如有修繕改良之必要時，應先經甲方同意後自行負擔費用辦理，相關設備應自行負責維護，如發生損害時，概與甲方無涉。
- 二、 乙方於固定資產上如需裝潢、改裝或增加設備時，均應依相關法令之規定辦理，且不得影響固定資產之結構，並應先以書面徵得甲方同意，及自行負擔費用。如因乙方裝修固定資產，致甲方遭主管機關罰款、處分或致甲方或第三人受有損害時，概由乙方負責，並負賠償責任。

第十三條 地上物及作物之處置

- 一、 乙方應於本契約期限屆滿之日起10日內，自行清除地上物及作物，回復土地原狀，並返還土地；逾期未辦理時，乙方應自本契約期限屆滿之日起至地上物及作物清除交還土地之日止，依逾期之日數，按相當於本契約所定之日租金1倍之金額計算使用補償金，並依本契約所定年租金2倍計算懲罰性違約金，給付予甲方，如甲方有其他損害另得請求乙方賠償之，並視同乙方違約及拋棄地上物及作物所有權，甲方除沒收履約保證金外，得雇工代為清除，所發生之費用、未給付之租金及相關費用，由耕地處理費抵扣，如有剩餘則無息退還；如仍有不足者，應由乙方負擔，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償。
- 二、 前款之規定於本契約終止時，準用之。

第十四條 本契約土地已裝有自來水設施及供電設施，乙方須自行負責維護用電安全，並負擔所有費用(無此設施者請刪除)，乙方如需申請台灣電力公司供電，須先徵得甲方書面同意，且須另加收每桿新臺幣捌仟元整予甲方作為保證金，乙方申請供電期間，須自行負責維護用

電安全。乙方於租期屆滿或終止時，須先行繳清電費(附收據)，並移除供電系統，如電表、電線、電線桿等，否則如發生意外事故，概由乙方負全責；如供電系統移轉給甲方時，於繳清電費(附收據)，並經甲方同意後，則免移除，乙方繳清電費及無待解決事項後，由甲方無息退還保證金。

第十五條 本契約期間，乙方不得要求設定地上權、辦理土地使用分區及使用地編定變更；乙方亦不得提供他人通行使用本契約土地及周邊農路。

第十六條 公證（註：免辦公證者，本條請刪除）

本契約應辦理公證，公證書並應載明逕受強制執行事項：「本契約第4條所定之租金、權利金、遲延利息及違約金，以及第13條第1款所定之使用補償金及懲罰性違約金，未依約給付時，應逕受強制執行」，公證費由乙方負擔。

第十七條 管轄

如因本契約涉訟時，甲乙雙方同意以臺灣雲林地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 通知

依本契約應給予對方之任何通知，均應以本契約書所載之地址為書面送達，如乙方因變更住址未告知甲方，致未接獲通知，由乙方自行負責。

第十九條 特約條款(無固定資產請刪除)

- 一、甲方已善盡告知租賃標的物現況，並經乙方充分了解，於租賃期間除主結構遭逢天災導致損壞由甲方負責修復外，其他概由乙方負責。
- 二、乙方因種植需要需改裝、更換帆布及平織網(針織網)或增加設備之必要時，不得影響固定資產結構之安全，並應徵得甲方以書面同意後始能進行，相關費用及維護由乙方自行負責，如因而造成結構損害，應賠償甲方所受之損失。
- 三、乙方於租賃期間所改裝或增加之設備，於本契約期滿或終止時，除甲方需要保留且乙方同意贈與予甲方者外，乙方應將租賃標的物回復原狀交還予甲方，且不得向甲方請求任何賠償或補償。
- 四、如租賃期間原有固定資產之設施受有損害，乙方應負責修復，且不得向甲方請求任何賠償或補償。
- 五、乙方生產之農糧產品，不得使用甲方品牌對外銷售。

第二十條 環保條款

- 一、甲方土地未受污染，乙方如有疑慮，應於簽約後7日內（逾期視同甲方土地未受污染），洽請政府許可之「環境檢驗測定機構」，或委託甲方「環保事業營運中心環境檢驗室」進行檢測，並出具檢測報告，以釐清責任，費用由乙方負擔。甲方於收回土地時，如有必要，得要求乙方提供由政府許可之「環境檢驗測定機構」出具土壤及地下污染檢測報告，費用由乙方負擔。
- 二、租賃期間，本契約土地及毗鄰之農、水路等，乙方應依「污染土地

關係人之善良管理人注意義務認定準則」規定，善盡善良管理人之注意義務，做好空氣、土壤及地下水污染防治工作，不得使用違反灌溉用水水質標準之受污染水源灌溉，並應安全使用符合政府規定之農藥及肥料等資材，如發生任何污染情事，乙方應於 24 小時內通報甲方及環保主管機關，並依現行各項環保等相關法令(如空氣污染防制法、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)規定辦理，且負責繳交罰鍰。

三、 租賃期間，乙方未善盡管理責任，致土地被環保主管機關公告(列)為土壤及地下水污染控制(整治)場址時，相關污染調查評估、應變措施(含移除及清除污染物等)及污染控制(整治)等費用，概由乙方負完全賠償責任，不得異議。

四、 登革熱防疫及環境衛生管理：

(一) 租賃期間，乙方承租地遭受中央(地方)環保及衛生主管機關稽查，如被發現病媒蚊孳生源或髒亂點，致遭開立舉發單或裁處書時，乙方應負責清理，費用概由乙方負責，並應通報甲方。

(二) 租賃期間，乙方承租地經中央(地方)環保及衛生主管機關公布為登革熱流行區時，乙方應配合中央(地方)環保及衛生主管機關進場實施化學防治作業抑制疫情，不得異議及要求任何賠償，發生費用概由乙方負責，並應通報甲方。

(三) 租賃期間，乙方未善盡環境管理責任，致登革熱疫情已通報至行政院或遭受環保、衛生主管機關舉發單或裁處單達 3 次以上者，甲方得依本契約第 10 條規定辦理，乙方不得異議且放棄抗辯權，乙方並應負擔甲方後續處理之相關費用(含地上物拆除等衍生費用)。

第二十一條 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。

第二十二條 契約附件：固定資產清冊及合作生產有機農產品採購契約書。

第二十三條 契約附件為本契約之一部分，與本契約具相同效力。

第二十四條 本契約土地為甲方自有土地，出租予乙方不屬於「水旱田利用調整後續計劃」輔導轉作休耕及「對地綠色環境給付計畫」範圍。

第二十五條 本契約書正本 1 式 2 份，甲乙雙方各執 1 份，副本 4 份，甲乙雙各執 2 份。

立契約書人

甲方：台灣糖業股份有限公司

簽約代理人： 蓋章：

統一編號：

地址：

電話：

乙方： 蓋章：

代表人或負責人：

身分證統一編號：

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日