台灣糖業股份有限公司房地租賃契約書

首次簽約日期：
第1次續約日期：

承租人　　（以下簡稱乙方）為承租台灣糖業股份有限公司(以下簡稱甲方）所有下列房地，經雙方同意簽訂本契約，並約定條款如下：

第一條　租賃標的物：(詳如附件租賃房地位置圖、租賃房地明細表)

房地坐落：高雄市橋頭區橋子頭段1073-0、1073-3、1073-10地號內面積 1,074平方公尺之土地，建物面積：112平方公尺（約33.88坪）。

房屋門牌號碼：高雄市橋頭區球場路2巷3、4號。

第二條　租賃用途：

一、 依法供作（依經營計畫書審查後同意經營之用途）使用，且不得販賣冰品，如乙方因業務需要需變更時，須報請甲方書面同意，惟限依房屋權狀或使用執照登載之用途使用。一切變更費用均應由乙方負擔，甲方僅配合變更申請用印。

二、 乙方不得作政府明定之八大特種行業或大樓管理委員會明文規定禁止之業態使用。

三、 房屋外空地，乙方不得增(搭)建使用（含臨時性棚架），不得於戶外插設旗幟、廣播；設置廣告物於外牆均需事先審核，否則視同違約。

四、 乙方不得建置太陽光電設施。

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屆滿5年之日止，如乙方未有違反契約規定之情形，本契約期滿前3個月經雙方書面同意得辦理續約1次，續約時乙方應依本契約第5條之規定重新繳納租金（累計租期最長不得超過10年)，且須另辦理公證。

二、本契約除雙方另以書面同意續約外，於租期屆滿時當然消滅，甲方不另通知，乙方不得主張民法第451條規定之適用。

三、本契約屆滿甲方得重新辦理標租，乙方如有於租賃標的物上之修繕、改良、裝潢、改裝或增加之設備，除甲方需要保留且乙方書面同意贈與予甲方，或甲方於期滿重新辦理標租而由乙方得標之情形外，乙方應於租期屆滿時，依第11條之規定回復原狀。甲方得於租期屆滿前3個月（確認乙方不續約時）先行重新辦理標租。

四、本契約租期屆滿，除依本條第1款規定辦理續約者外，如乙方有繼續使用之需求，且符合下列全部規定，則於甲方重新標租時，得給予乙方按最高標同一金額承租之優先承租權：

（一）已於租期屆滿前3個月提出續租申請。

（二）已出具切結書載明如重新標租，如未得標或放棄優先承租權時，願於租期屆滿之次日起7日內無條件將租賃標的物回復原狀交還予甲方(無本契約第11條第3款情形者免予出具）。

（三）已依甲方通知金額繳納拆除保證金(無本契約第11條第3款情形者免繳，如乙方於上述期限內將租賃標的物回復原狀交還予甲方，由甲方無息發還，否則甲方得沒收之)。

（四）已參與投標及通過審查合格。

五、本契約房地重新辦理標租，且由乙方得標或行使優先承租權者，其起租日期為本契約屆滿日之次日。

第四條　租賃標的物點交

本契約租賃標的物應於簽約並辦妥公證之日起1日內，由甲乙雙方會同點交租賃標的物，甲方按現況辦理點交，乙方逾期未點交，視為已完成點交作業。

第五條　租金之計算及繳付

一、乙方應依下列固定租金及浮動租金加總計算年租金後換算為每月租金，並外加營業稅計繳予甲方：

（一）固定租金：新臺幣　　元整。本契約期間每屆滿5年或續約時，應加計依政府公布之消費者物價指數(房租類）年增率(小於1則不予調整)換算之金額計收。

（二）浮動租金：每年按本契約土地當期申報地價總額5.5%（按實際課徵地價稅率）計算之金額計收，如申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。乙方已繳浮動租金因之有短少或溢繳之情形，由甲方通知乙方於繳納下次租金時補繳或扣抵。

二、 第一個月之租金應於簽約並辦妥公證之日繳納；爾後各月之租金，乙方應分別於每月5日前繳納。

三、 本契約所定之租金，如乙方逾期未繳，經甲方定7日催告後，而於催告期限內仍未繳納時，除所欠租金仍應照繳外乙方應自租金應繳納日之次日起至清償日止，每日照所欠租金總額，按中華郵政股份有限公司一年期定期存款額度未達新臺幣500萬元之固定利率加1.5%計算，繳納遲延利息予甲方，甲方並應依下列標準計算懲罰性違約金：

（一）遲延1個月支付者，按所欠租金總額1%計算，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。

四、 乙方繳付前款之遲延利息及懲罰性違約金時，均應一併繳交營業稅。

五、 退還剩餘租期之租金，其計算方式：以日計算。

六、 如因不可歸責於雙方當事人之事由而毀損，致本租賃標的物全部不能為約定之使用收益，而尚能修繕者，乙方得停止給付租金，直至租賃標的物重新修繕而得使用為止。修繕期間不計租金，乙方已給付之租金，甲方應按日數比例計算並於次期租金扣抵或無息退款；但僅部分不堪使用，其餘仍可維持正常營運時，則按可使用面積比例計收。

第六條　租賃標的物使用權之專屬

乙方非經甲方書面同意不得將租賃標的物轉租、轉借，或以其他任何方式供第三人使用。經甲方書面同意轉讓者，於辦理租賃權轉讓後之受讓人人數不得逾1人，乙方除須結清租金等舊欠外，如乙方為自然人時，須擔任受讓人之連帶保證

人，如受讓人為法人或商號時，並須以其法人或商號登記證明文件所載之代表人做為本契約之連帶保證人，嗣後代表人如有變更，除應書面通知甲方外，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。

第七條　稅捐及規費之負擔

租賃標的物除地價稅及房屋稅應由甲方負擔外，其餘稅捐、規費、水電及電信等其他費用均應由乙方負擔。

第八條　租賃標的物之修繕裝潢

一、乙方就租賃標的物如有修繕改良之必要時，應先經甲方書面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、乙方於租賃標的物上如需修繕、改良、裝潢、改裝或增加設備時，均應依相關法令之規定辦理，且不得影響租賃標的物之結構，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租賃標的物，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。

第九條　履約保證金之給付及退還

一、履約保證金新臺幣　　元整，乙方應於簽約並辦妥公證之日以現金繳清或以設定質權予甲方之金融機構定期存款單(應由該金融機構出具「放棄行使抵銷權」之聲明)或無記名可轉讓金融機構定期存款單(存款單背面讓與人欄應簽章)繳納。

二、履約保證金於本契約期間屆滿或終止時，除依本契約第10條第1款終止時，不予退還外，乙方未有違約及積欠租金與應繳費用之情事，並將租賃標的物回復原狀及點交予甲方後，本契約未繳之款項得由履約保證金扣抵且無待解決事項後，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。

三、履約保證金，乙方不得於履約期間扣抵租金，或作任何債務之保證。

第十條　終止契約

一、本契約存續期間，乙方有下列情事之一時，甲方得終止本契約，並沒收履約保證金，已繳租金不予退還，如因此致甲方受有損害，乙方應負賠償責任。

(一)違反本契約之任一規定時。

(二)積欠租金達2個月總額，且遲延給付達2個月，並經甲方依第5條第3款定期限催告乙方給付，而乙方於期限內，仍未給付時。

(三)有違反法令或非法使用時。

二、甲乙雙方如因業務需要，均得提前終止本契約，但任何一方提前終止本契約時，均應以書面通知他方，並須以距通知日2個月以上之日為終止日，始生提前終止本契約之效力，且任何一方不得拒絕，及向他方請求任何賠償或補償。

三、乙方依前款規定終止本契約者，已繳租金按未使用期間比例無息退還，履約保證金依第9條第2款之規定辦理。

第十一條　契約期滿或終止之處理

一、乙方應於本契約期限屆滿日之次日起7日內，自行將本契約租賃標的物回復原狀，交還予甲方；如乙方仍繼續占用應自本契約租賃期間屆滿日之次日起至完成租賃標的物回復原狀交還予甲方之日止，依逾期之日數，按相當於本契約所定之月租金1倍之金額計算使用補償金，並依本契約所定月租金之2倍計算懲罰性違約金給付予甲方。如甲方有其他損害，並得請求乙方賠償之。

二、前款之規定，於本契約終止時，準用之。

三、乙方於租賃標的物上之修繕、改良、裝潢、改裝或增加之設備，除甲方需要保留且乙方書面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，所生之費用應由乙方負擔。

四、前款甲方需要保留且乙方書面同意贈與予甲方之部分，乙方不得拆除或毀損，亦不得要求任何補償及其他費用。

五、如租賃標的物有損壞，乙方應依甲方規定賠償之。

六、如乙方違反本條第3款或第5款任一規定，應以實際發生損害賠償予甲方，上開款項除由履約保證金扣抵外，不足

之數甲方仍得依法追償之。

第十二條　法院管轄

如因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣橋頭地方法院為第一審管轄法院。

第十三條　通知

依本契約規定應給付對方之任何通知或文件，均應以書面為之，並應送達對方於本契約所載之地址，如甲乙雙方地址變更，應於變更地址後7日內以書面通知對方，如載明由對方接受並依當時法律規定之通知送達方式辦理時，即視為業已送達對方。

第十四條　公證及強制執行

本契約應經公證（續約時亦同），公證書並應載明逕受強制執行事項：「租賃期間屆滿不返還租賃標的物，第5條所定之租金、遲延利息及懲罰性違約金，以及第11條第1款及第2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。」，公證費用由乙方負擔。

第十五條　保險及危險負擔

一、乙方應於本契約期間投保至少新臺幣100萬元之房屋火險(附加地震險)，被保險人為甲方。

二、乙方應於開始營業日前依照「高雄市供公共使用營業場所(強制)投保公共意外責任保險自治條例」最低總保險金額辦理完成投保至少新臺幣4,800萬元之公共意外責任險，且須以甲方為共同被保險人並加註交互責任條款，供作第三人或財物理賠之用，如保險金不足理賠時，不足理賠部分由乙方負擔。(自行居住使用者得免投保公共意外責任險)

三、上述保險單除依本契約第16條第2款可於取得合法營業證照開始營業前辦妥公共意外險後送驗外，其餘應於辦理簽約後30日內，交付正本及影本各1份予甲方(正本驗訖退還)。

第十六條　特約條款

一、甲方已善盡告知租賃標的物現況，並經乙方充分了解。乙

方同意使用本契約租賃標的物，應遵守一切法令規定，並依土地使用管制及建築法相關規定合法使用。如違反法令規定等任何事件，應由乙方負責解決及負擔一切法律責任另如有損及甲方之權益，乙方並應補償甲方之一切損失。

二、乙方如需將租賃標的物作整修（首次訂約時），或供營業使用時應於開始營業前取得合法營業證照，未取得合法營業證照前不得營業，於整修完成前或主管機關核發營業執照前(以主管機關核准發文日為準)，甲方得同意免計租金，惟免計租金期間最長以點交之日起2個月為限，逾期不論任何原因，均須開始計租，但如提前整修完成或開始使用時，應即收取租金。

三、乙方依前款規定申辦營業證照，需甲方提供相關文件時，甲方應及時配合辦理。

四、甲方已就租賃標的物範圍及內含之設備項目作明確書面記載並作成清冊點(移)交於乙方，且已告知乙方如作營業用途使用時可能會造成之危害，並經乙方充分了解同意依下列相關職業安全衛生條款之規定辦理：

(一)乙方對於所屬員工及租賃標的物範圍內之設備或措施負起勞動基準法及職業安全衛生法雇主之責任。

(二)乙方於租賃標的物範圍進行修造時，須設置防止無關人員進出之隔離設施，並依職業安全衛生法採取保護施工人員安全之措施。

(三)乙方於營業期間，除本契約另有規定外，應負責租賃標的物範圍內包含水電之所有設備之檢查、維修、定期保養、定期檢查及自動檢查等之責任。

五、乙方須配合甲方或各主管機關之登革熱防治事項，如履約期間於承租範圍內遭受各主管機關開立罰單或處分書時，乙方應支付罰款及接受各項行政處分。

六、本契約土地標示與面積，如經政府機關辦理複丈、分割、更正、重測，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。

七、本契約土地如因辦理重劃、都市更新或被徵收(含區段徵收、徵收前協議價購)時，得由甲方通知乙方終止本契約或依前款規定辦理；倘經終止租約乙方不得向甲方提出異議及請求任何賠償或補償。乙方已繳未到期之租金及營業稅，由甲方按乙方使用土地期間之比例核算後，無息退還予乙方。

八、承租人為2人(含)以上共同承租時，雙方同意依下列規定辦理：

（一）本契約續約時，乙方應以全體承租人名義提出申請。

（二）甲方依本契約規定應給付對方之任何通知或文件，應送達乙方各承租人於本契約所載之地址。

（三）乙方各承租人就租約所定事項負連帶責任。

九、對甲方提供之建築物及設備，乙方應盡善良管理人之注意維護及保管責任，並依文化資產保存法相關規定進行古蹟或歷史建築本體之日常維護、定期修護及防盜、防災、保險等管理維護工作，並配合甲方提報古蹟現況調查，不得拒絕。

十、乙方對租賃標的物之修繕裝潢（含建築物外觀與景觀植栽地貌），除應依據本契約第8條規定辦理之外，並應依據本契約書附件「高雄區處綜合經營課分區管制原則」辦理，且應先以書面徵得甲方同意。

十一、　租賃標的物涉及都市計畫、建築、消防、文化資產保存或衛生環保等相關法令者，乙方應依照相關法令規定辦理。

十二、　租賃標的物範圍內之垃圾，由乙方自行依法清理運棄。如需併同甲方垃圾處理，應依甲方指定處所置放，每月另須繳交垃圾處理費新臺幣2,000元(外加營業稅)。

十三、　乙方經營管理租賃標的物之任何措施活動，不得影響到甲方之經營，對外之廣告文宣內容僅得以乙方名義為之，不得使用甲方公司名稱、商標或其他顯著表徵之行為。未經甲方同意不得任意設置廣告招牌、旗幟或導引牌等；如經

甲方同意，其廣告招牌、旗幟的設置最多2面，且須依照甲方提供格式辦理。

十四、　乙方對於租賃標的物應善盡環境清潔維護管理，避免孳生病源，且不得任意挖填土或掩埋、堆置廢棄物，如因而致甲方受有損害，乙方應負賠償責任。

十五、　乙方申請辦理承租（或地上權）名義變更等重新辦理訂約時，其固定租金應依行政院主計總處公布之消費者物價房租類指數年增率辦理調整。

十六、　乙方租賃標的物期間，經營行為不得販賣冰品，經查獲有販售情形時，甲方得逕行處以罰金新臺幣2,000元(外加營業稅)，並得按次處罰。

十七、　為避免本公司各場域使用資通安全疑慮之產品與設備，造成資通安全事件發生，本房地租賃期間禁止使用中國大陸品牌資通訊產品與設備（如監視器、無人機、網通設備和電子看板…等）。

第十七條　未盡事項之處理

本契約未盡事宜，甲乙雙方得以書面協議補充或變更之。

第十八條　契約份數及疑義之解決

本契約公證書正本一式三份甲乙雙方及公證人各執一份，副本四份，甲方三份、乙方一份。本契約內容發生疑義時，應以雙方真意公平解決之。契約文件內容包含附件資料，附件如下：

1. 公告
2. 投標須知
3. 位置圖（含房地面積示意圖）
4. 標租（房地）固定資產標單
5. 經營計劃書
6. 底價單
7. 其他投標證明文件

立契約書人：
甲方：台灣糖業股份有限公司
用印：台灣糖業股份有限公司高雄區處
代理人：經理 洪天財
地址：高雄市橋頭區糖廠路24號
電話：07-6119299#381
複代理人：陳一圻

乙方：
代表人或負責人：
身分證/統一編號：
地址：
電話：

中華民國 112 年 月 日