土 地 租 賃 契 約 書(併同租用範本)(標號:1123558088)

立契約書人○○○(以下簡稱乙方),於租賃使用台灣糖業股份有限公司(以下簡稱甲方)所有高雄市仁武區灣勢段 45-15 地號等 2 筆土地期間內,併同承租甲方所有下列土地,經雙方議定,訂立契約如下:

一、土地標示:

土地標示					面積(㎡)	使用分區及編定	備註
縣市	鄉鎮市區	地段	小段	地號			
高雄市	仁武區	灣勢		45-13 內	25.00	農業區	附位置圖1份
高雄市	仁武區	灣勢		45-3	2,017.46	農業區	
高雄市	仁武區	灣勢		45-9 內	1,246.24	農業區	
高雄市	仁武區	灣勢		107	21.30	農業區	
合計				4 筆	3,310.00		

二、乙方租用本契約土地限作道路使用,不得作農業經營及建築使用,且不得違反工業與環保法規。

三、本契約為定期租賃契約,其期間自民國○年○月○日起至民國○年○月○日止共計 5 年,本契約租期屆滿時,乙方如未經甲方以書面同意續約,則租賃關係即當然消滅,乙方不得主張民法第 451 條規定之適用。本契約租賃期間如因雙方於灣勢段 45-15 地號等 2 筆土地之租賃契約終止時,本契約亦即視為終止。如乙方提前終止本契約時,應以書面通知甲方,並以距通知日 3 個月以上之日為終止日,始生提前終止契約之效力。

四、租金之計算及給付:

(一)乙方應自簽訂本契約之日起,依下列規定加總計算租金,並外加法定營業稅,按年計繳本契約之租金予甲方:

1、固定租金:每年新臺幣 8 萬 3,879 元。本契約期間每屆滿 5 年,應依行政院主計總處公布之當年當月消費者物價房租類指數除以前 5 年當月指數所得之年增率調整之(所得之年增率小於 1 則不予調整)。本契約期滿續約時,亦同。

2、浮動租金:每年按本契約土地當期申報地價總額 5.5%計收,申報地價調整時隨同調整。

3、每年 1 期,除第 1 年之租金應於簽訂本契約並辦妥公證之日繳納外,第 2 年起之租金,乙方應於每年○月○日前繳納。

(二)前款租金,乙方如逾期未繳,經甲方定相當期限催告,而於催告期限內仍未繳納時,除所欠租金仍應照繳外,乙方應自本條第 1 款第 3 目

所定繳納日之次日起，每日照所欠租金總額，按中華郵政股份有限公司1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，甲方並得依下列標準加收懲罰性違約金：

1、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。

2、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。

(三)本契約租賃期間，遇政府重新規定地價時，雙方同意按當期公告地價80%申報地價，該年期浮動租金應按新舊不同之申報地價分別計算；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次一年期租金時補繳或抵扣。

五、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臺幣18萬6,000元整予甲方，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)本契約提前終止或租期屆滿雙方未續約時，乙方應繳清租金或其他未繳清款項，及依本契約第16條第1款規定辦理，並於本契約租期屆滿日或終止日之次日起7日內完成清除地上物回復土地原狀，交還予甲方。乙方依上述規定交還土地及給付未繳之款項予甲方後，由甲方無息退還履約保證金予乙方。乙方未給付之款項得由履約保證金抵扣，剩餘無息退還，如有不足由乙方賠償予甲方，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償。

(三)本契約存續期間，乙方不得將履約保證金作為租金之抵付或作任何債務之保證。

(四)甲方如需退還租金或履約保證金等相關款項，得以支票支付或直接撥匯(匯費由乙方負擔)方式無息退還。

六、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，應由乙方補償予甲方。

七、土地點交：本契約土地與租賃之灣勢段 45-15 地號等 2 筆土地，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，得洽甲方協助並自行向地政機關繳費申辦，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本契約第 4 條及第 5 條所規定之繳款時限，乙方逾期未點交，視同完成點交作業。

八、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，雙方同意按變更後之土地標示及登記面積，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。

九、本契約租賃期間，如有下列情事之一者，甲方得終止本契約：
(一)政府徵收（含徵收前協議價購）本契約全部土地時。
(二)甲方需要本契約全部土地或部分收回自用時。
(三)乙方有其他違反本契約之情事時。
(四)乙方將本契約土地全部或部分提供第三人使用時。
(五)其他依法令得予終止本契約時。
甲方依前項第 2 款規定提前終止本契約時，應於終止日 3 個月前以書面通知乙方。

十、本契約因第 9 條第 3 款至第 5 款原因終止時，雙方所簽訂之灣勢段 45-15 地號等 2 筆土地租賃契約書(如附件)亦併同終止。

十一、本契約租期屆滿雙方未續約時，乙方仍繼續占用，應自本契約租期屆滿日之次日起至依約交還土地之日止，依逾期之日數按相當於本契約所定日租金 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。
前項規定，於本契約終止時，準用之。

十二、本契約租賃期間，乙方不得要求設定地上權。

十三、本契約書應辦理公證，公證書並應載明逕受強制執行事項：「(**乙方及其連帶保證人就**)第 4 條所定之租金、遲延利息、懲罰性違約金及第 11 條所定之使用補償金、懲罰性違約金不為給付時，應逕受強制執行」，公證費用由乙方負擔。

十四、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。

十五、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。

十六、特約條款

(一)乙方如有向相關單位申請裝設用水、電及天然瓦斯等設施，應經甲方書面同意，上開設施如需埋設地下管線，應依當地縣市政府下水道工程使用土地支付償金及補償費標準支付償金(設置電桿應繳納每電桿8,000元之保證金)。乙方於契約期限屆滿或終止時，須繳清水、電及天然瓦斯費(檢附收據證明)，並移除供水、電及天然瓦斯系統(如：水、電、天然瓦斯表、管線、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水、電及天然瓦斯系統時，則於乙方繳清水、電及天然瓦斯費及無待解決事項後30日內，由甲方無息退還保證金。乙方申請供水、電及天然瓦斯期間，須自行負責維護用水、電及天然瓦斯安全。

(二)乙方為法人組織時，應以其法人登記證明文件所載之代表人作為本契約之連帶保證人，嗣後代表人如有變更，除應通知甲方外，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。

(三)本契約土地經甲方書面同意轉讓者，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，如受讓人為法人時，並須以其法人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，除應通知甲方外，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。

(四)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，由甲方通知乙方終止本契約或依本契約第8條規定辦理，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。

(五)本契約土地得標人應與共同承租人自行協商共同負擔道路之維護及設置行車安全設施等費用，不得要求本公司補償或賠償。

十七、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，所需費用應由乙方負擔。

(二)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」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。本契約土地如有發生污染情形，乙方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，以及污染控制場址或整治場址之調查評估、應變措施(含移除及清理污染物等)及整治等一切費用，如造成任何損害，乙方應負完全賠償責任，概與甲方無涉。

(三)乙方使用本契約土地期間或甲方收回土地時，如認有必要，乙方應委託政府核可之環境檢驗測定機構會同甲方進行土壤及地下水採樣作業及出具污染檢測報告，所需費用應由乙方負擔，如有受污染情形，乙方應本條第 2 款規定辦理，乙方不得異議。

(四)乙方對於本契約土地應善盡環境清潔維護管理之責，以避免孳生病源，並應配合甲方「台糖公司高雄區處出租土地登革熱防治宣導及注意事項」(詳附件請承租人簽章確認)及各主管機關之登革熱防治事項辦理，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。

(五)乙方不得任意挖填土方或掩埋、堆置廢棄物，如因而致甲方受有損害，乙方應負賠償責任。

(六)本契約土地如乙方確有填土方需要時，應先徵得甲方書面同意，除不得以建築廢棄土、爐石填土外，所填土方應為無污染及符合內政部國土管理署土質代碼表 B1、B2-1、B2-2、B2-3、B3 及 B4 等 6 類之土方或天然級配，且乙方應會同甲方與政府核可之環境檢測機構採樣檢驗及出具報告認可，以及符合環保法令等相關規定後為之，所需費用由乙方負擔。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。

十八、本契約之修正應以書面為之，並經雙方簽署始生效力。

十九、本契約未訂事項依其他有關法令規定辦理。

二十、本契約書正本 1 式 7 份，甲、乙雙方各執 3 份及公證人執 1 份。

立契約書人

甲方：台灣糖業股份有限公司

法人登記證明文件所載之代表人：董事長　楊明州

簽約代理人：台灣糖業股份有限公司高雄區處

處長　洪天財

地址：高雄市橋頭區糖廠路 24 號

電話：07-611-9299 分機 264

複 代 理人：

乙方：○○○

法人登記證明文件所載之代表人：

統一編號：

地址：

電話：

乙方連帶保證人：○○○（乙方為法人組織時適用）

中　華　民　國　　年　　月　　日

範本