

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：高雄市小港區高松段一小段 1232 地號面積
2,818 平方公尺之土地，總樓地板面積：
11,125.03 平方公尺(約 3,365.32 坪)。(以實際取得建物所有權狀為準)

房屋門牌號碼：詳附件租賃住宅門牌初編證明書清冊。

第二條 租賃用途：

- 一、依使用執照登載之主要用途使用，如乙方因業務需要需變更時，須報請甲方書面同意，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。
- 三、房屋外空地，乙方不得增(搭)建使用及建置太陽光電設施，亦不得於租賃標的物設置儲能設施。
- 四、房屋現況：新建地上 13 層、地下 1 層住商混合大樓，規劃小套房 192 間、大套房 48 間及店鋪 5 間，汽車停車位 45 個。

第三條 租賃期間

- 一、本契約所稱日，為日曆天計算。
- 二、本契約期間自簽約本契約並辦妥公證之日起至屆滿 10 年之日止，租期屆滿乙方如欲續租，且乙方未有違反契約規定之情形，應於本契約期滿前 6 個月，以書面向甲方提出申請，經甲方書面同意得辦理續約 1 次(累計租期最長不得逾 20 年)，續約時由雙方另行議訂租賃條件及辦理公證。
- 三、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。

- 四、本契約租期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將租賃標的物回復原狀，並交還予甲方。甲方得於租期屆滿前 6 個月(確認乙方不續約時)先行重新辦理標租。
- 五、本契約租期屆滿，除依本條第 2 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 6 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 20 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。
- 六、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 7 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、乙方應依下列年租金，並外加營業稅以月繳方式繳予甲方：
- (一) 第一年租金：新臺幣 元整(即決標金額)，依決標金額換算之月租金計收，每屆滿 1 年，應加計依政府公布之消費者物價指數(房租類)年增率(負數不予調整)換算之金額計收。

(二) 租金轉帳繳付金融機構：台灣土地銀行岡山分行，戶名：「台灣糖業股份有限公司高雄區處」，帳號：「034-051-050721」。

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○日前繳納。

三、本契約所定之租金，如乙方逾期未繳，經甲方定 10 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。

七、如乙方承租後，報經甲方書面同意，作社會住宅或其他使用，並經政府機關核准減免地價稅、房屋稅或營業稅，所減免之數額換算每期金額，由租金中逐期扣除。

第六條 租賃標的物使用權之專屬

一、甲方同意租賃標的之商業空間、住宅空間、公共空間及停車空間由乙方辦理招租或自行運用及經營管理，惟用途及轉租期限不得違反本契約第 2 條租賃用途及不得逾越第 3

條租賃期間之規定。

- 二、乙方非經甲方書面同意不得將租賃標的物轉借或將租賃權轉讓。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，並限以受讓人為法人，且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 租賃標的物修繕及管理維護

- 一、租賃標的物之結構體，因不可抗力或自然損害必須修繕或更新時，由甲方負責修繕或更新並負擔費用；甲方提供之照明及空調租賃設備之自然老化損壞，由乙方通知甲方合作之供應商處理(甲方負擔費用)，惟簡易維修及更換，由乙方負責維修更換(甲方合作之供應商提供設備備品)。
- 二、除前款規定由甲方負責修繕外，一切管理維護及建物設備等修繕費用及依規定之定期檢查，概由乙方負擔，並負責本租賃標的物之建築物公共安全檢查、消防檢查、電梯安全檢查、電力設備檢測等之申報及負擔費用。
- 三、本租賃標的物地下室電動車位已預留電源迴路，乙方如有需求可自行安裝充電樁，應符合「用電場所及專任電氣技術人員管理規則」規定申報，相關費用由乙方負擔。
- 四、乙方於租賃標的物如需修繕、改良、裝潢、改裝或增加設備時，應先以書面徵得甲方書面同意，在不得影響租賃標的物之結構，依相關法令之規定辦理並自行負擔費用。相關設備應自行負責維護管理，如發生損害時，概與甲方無涉。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。

- 五、租賃標的物內現有設備，如有乙方或無需使用者，應通知甲方，並按甲方資產管理規定辦理，不得自行處置或丟棄，否則須負賠償責任。
- 六、乙方應盡善良管理人之責任，妥善清潔管理租賃標的物及其各項設施，如因管理不善或人為破壞，導致租賃標的物毀損或滅失時，乙方應自費修復或賠償甲方，不得向甲方請求任何賠償或補償。又乙方不得將租賃標的物供非法使用或於租賃標的物內，放置有爆炸性、危險性或違禁性物品，影響公共安全，且本租賃標的物禁止使用明火。
- 七、乙方如將本契約租賃標的物轉租於次承租人時，乙方仍應依本契約規定對租賃標的物負擔繼續保管之義務，對於次承租人故意或過失毀損本契約租賃標的物，乙方仍應依本契約租賃關係對甲方負損害賠償責任。

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(3 個月月租金計收)，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)繳納或以銀行書面連帶保證或銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，乙方如以前述銀行出具之連帶保證方式等辦理，應保證總計有效期限應較契約約定之租期長 90 日，如不及於簽約並辦妥公證之日繳納，應先以本款規定之其他方式於簽約並辦妥公證之日繳納。
- 二、如乙方以銀行書面連帶保證或銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納履約保證金者，於保證有效期限屆滿前一個月，乙方應再提供另一份銀行書面連帶保證或銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀接續履約保證，如乙方未提供或未依甲方通知期限提供者，甲方將於有效期屆滿前就該保證書或信用狀之金額請求給付並暫予保管，其所生費用由乙方負擔。前述以銀行出具之連帶保證方式，其有效

期每次應至少 1 年。

- 三、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，並依第 11 條規定將租賃標的物交還予甲方後，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。
- 四、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，而乙方於其期限內，仍未給付時。
 - (三)乙方或次承租人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 6 個月以上之日為終止日，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 3 款之規定辦理。
- 四、本契約終止時，附約亦隨之終止。

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 20 日內，除甲方需要保留且乙方書面同意贈與予甲方者外，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。
- 七、本契約租期屆滿或終止時，乙方應於終止日前與次承租人終止轉租契約及完結權力義務關係(含租金)，並依本條規定辦理；如次承租人拒不返還，則乙方應以甲方名義提起訴訟收回租賃物，所生費用應由乙方全部負擔。

第十二條 法院管轄

如因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣高雄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、第 11 條所定之使用補償金及懲罰性違約金以及第 16 條第 4 款所定之懲罰性違約金，未依約給付時，乙方及連帶保證人均應逕受強制執

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依使用用途投保至少新臺幣 2 億 7,027 萬元住宅火災保險，每年依「台灣地區住宅類建築造價參考表估算」及 1,913 萬元之商業火災保險(附加地震險)(第 2 年起由甲方通知投保保險金額)，被保險人為甲方。
- 二、乙方應於開始營業日前參照「高雄市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每一個人身體傷亡新臺幣 300 萬元，每一事故身體傷亡新臺幣 1,500 萬元，每一事故財產損失新臺幣 200 萬元，保險期間總保險金額新臺幣 4,800 萬元之公共意外責任險(法規如有修訂，應依最新修訂後保額投保)，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。
- 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執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)。
- 四、自簽約並辦妥公證之日起，如有發生火災或意外責任事故時，造成甲方及第三人之損失或相關責任歸屬，均應由乙方負擔，與甲方無涉。

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，或供營業使用時應於開始營業前取得合法營業執照，未取得合法營業執照前不得營業，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 3 個月為限，逾期不論任何原因，均須開始計租，但如乙方於免計租金期間提前整修完成或開始使用或營業時，自開始使用或提早招租進駐之日起應即收取租金。

- 三、乙方依前款規定申報營業執照，需甲方提供相關文件時，甲方應及時配合辦理。
- 四、本條第 2 款免計租金期間，甲方依第 2 款但書規定收取租金時，乙方應依甲方契約總租金擬定之商業空間、住宅空間及停車空間各別計算租金，並按實際已使用面積占總面積之比例及使用日數，各自計算其應繳之租金給付予甲方（詳附件租賃住宅面積及租金表），但因可歸責於乙方事由致租金短繳，乙方應按短繳租金額之 3 倍計算懲罰性違約金，給付予甲方。
- 五、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。
- 六、乙方須配合甲方「台糖公司高雄區處出租高雄學府循環住宅房地登革熱防治宣導及注意事項」(詳附件，請簽章)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。
- 七、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。

八、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。

九、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。

十、乙方須遵守數位發展部「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」規定，租賃標的物如屬供公眾活動或使用之場地，不得使用中國大陸廠牌資通訊產品(含軟體、硬體及服務)。

十一、乙方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。

十二、甲方所有太陽光電發電設備不列入本契約第四條點交範圍，租賃期間如有維護、修繕等需求或其他須乙方協助事宜，甲方應事先通知乙方，乙方須配合辦理。前述設備於租賃期間運轉發電，所產生之收益歸甲方所有。

十三、租賃期間甲方得定期或不定期巡查本租賃標的物，並得事先通知乙方，乙方應配合辦理，

十四、本租賃標的物之公共藝術資產，如甲方因未設置完成致未及於本契約書第四條規定期限內點交，將另通知乙方辦理點交，乙方不得異議，並不得要求甲方給予賠償或

補償。

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 1 式 3 份甲乙雙方及公證人各執 1 份，副本 3 份，甲方 2 份、乙方 1 份。本契約內容發生疑義時，應以雙方真意公平解決之。

第十九條 本契約包含以下之附件，視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力。

- 一、租賃房地位置圖及明細表 1 份。
- 二、各樓層平面圖 1 份。
- 三、租賃住宅門牌初編證明書清冊 1 份。
- 四、租賃住宅面積及租金表 1 份。
- 五、租賃店舖及套房清冊 1 份
- 六、租賃住宅設備清冊 1 份。
- 七、共同投標協議書 1 份。

立契約書人：

甲方：台灣糖業股份有限公司

法定代理人：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

統一編號：99732750

電話：07-6119299代表號

乙方：

代表人或負責人：

身分證/統一編號：

地址：

電話：

連帶保證人：

統一編號：

地址：

電話：

中華民國

年

月

日

台糖公司高雄區處出租高雄市小港區高松段一小段1232地號房地
登革熱防治宣導及注意事項

甲方：台灣糖業股份有限公司

乙方：承租人_____ (簽名或蓋章) 告知日期： 年 月 日

一、目的：為落實環境管理，配合政府環境衛生政策，全力進行登革熱防疫及監控措施，澈底清除登革熱病媒蚊孳生源，防止登革熱疫情之發生與蔓延。

二、執行重點：

(一)承租區域中積水容器及排水溝積水清除，避免病媒蚊的孳生。

(二)裝飾容器(花瓶、花盆、水盤等)：每週清洗、換水一次。

(三)儲水容器(水桶、水缸、水槽等)：每週清洗、換水一次或不用時倒置。

(四)承租區域有大型貯水容器，應確實加蓋或覆蓋細紗網等原則，做好孳生源防治工作。

(五)廢棄容器(廢輪胎、空瓶、空罐、空寶特瓶、空保麗龍等)：清除乾淨。

(六)積水地下陰井：抽水排乾，避免病媒蚊的孳生。

(七)天然容器(竹筒、樹洞、石穴等)：用泥土、沙子填滿。

(八)室內外容易積水地方，不可以使用帆布覆蓋；應澈底清除，並保持乾燥。

(九)室內外勿堆積雜物，以免蚊蟲孳生。

(十)除主動清除積水容器、孳生源等工作外，雨季期間或下雨過後應增加巡查及清理密度，尤其易忽略之上述第(二)、(三)、(四)項等要特別注意，澈底落實「巡、倒、清、刷」四大訣竅(如附件登革熱宣導文宣)。

(十一)溫馨提醒：經政府通知或公告應清除登革熱孳生源而不清除時，依傳染病防治法可處新台幣3,000~15,000元以下罰鍰。

本人已閱讀及同意遵守上述條款及細則

承租人_____ (簽名或蓋章) 簽名日期： 年 月 日



防治登革熱



隨手清容器 無蚊好家園

埃及斑蚊、白線斑蚊會傳染登革熱、茲卡病毒及屈公病，每週定期清理積水容器，是預防登革熱孳生最根本、最簡單的方法，讓我們來看看哪些地方最容易成為孳生源？



斑蚊 (花腳蚊) 最常在哪裡孳生？

桶、缸、甕、盆



輪胎



杯、瓶、碗、罐、盒



浴缸、水缸



瓶、各式底盤



保麗龍、塑膠籃



廢馬桶



帆布、塑膠布



你可以怎麼做！



Patrol

雨後一週就會孳生病媒蚊，要定期巡視清理環境，儲水用的容器，一定要完全密封加蓋，種植水生植物的盆內養魚，避免孳生蚊子。



Dump

暫時不使用容器應倒置，盆栽不要用底盤，避免積水。



Clear

要儘速清除廢棄容器，如：廢輪胎、帆布、塑膠布及廢棄馬桶等。



Brush

每週定期刷洗花瓶或積水容器，以清除蟲卵。



貼心小提醒

若經政府通知或公告應清除登革熱孳生源而不清除時，依傳染病防治法可處 新台幣3000~15000元 以下罰鍰。

