台灣糖業股份有限公司房地租賃契約書

首次簽約日期：自___年___月___日起至___年___月___日止
第 1 次續約日期：自___年___月___日起至___年___月___日止

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：資產編號 2303-00278 物料倉庫
(詳如附件 1-租賃房地明細表及租賃房地位置圖)
房地坐落：台東縣台東市光明段 611 地號內面積 103.14 平方公尺之土地(約 31.20 坪)，建物面積：103.14 平方公尺(約 31.20 坪)。
房屋門牌號碼：台東縣台東市中興路二段 191 號。

第二條　租賃用途：

一、 依法供作休閒、文創、餐飲等用途使用，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或大樓管理委員會明文規定禁止之業態使用、台糖公司花東區處台東廠區場地管理要點禁止之業態(宗教、殯葬及政治團體)使用。。

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：

(一) 有建築改良物所有權狀，無使用執照。

(二)本標租案房屋為歷史建築，須依文化資產保存法相關規定，以及「台東糖廠廠區歷史建築之因應計畫」許可用途使用。

(三) 以現況出租，建物、甲方提供之設備及承租區域內(含建物內部及土地外部)修繕及維護責任，依照第十六條規定辦理。

五、 乙方如需使用建物之屋頂建置太陽光電設施，應經甲方書

面同意及取得相關主管機關許可，始得設置，並應依附約條款辦理；上開房屋為歷史建築，應依文化資產保存法相關規定使用，建物屋頂如需建置太陽光電設施，應自行取得文化資產主管機關同意。

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按原租約辦理續約 1 次(累計租期最長不得逾 20 年），續約時乙方應依本契約第 5 條之規定重新繳納租金，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折除保證金(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：每年新臺幣○○○元整(即決標金額)。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：每年新臺幣0元整(113年計算之金額)。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(依112/11/29文資法公告第99條規定，歷史建築免徵地價稅)。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，均應依文化資產保存法及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。

三、 乙方如對租賃標的物執行修復，應依文化資產保存法相關規定辦理，並經甲方及文資主管機關書面同意後為之，及自行負擔所需費用，且不受本條第 2 款「不得影響租賃標的物結構」之限制。

第九條　履約保證金之給付及退還

一、履約保證金新臺幣ＯＯＯＯ(至少 2 個月租金)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) 違反本契約或附約之任一規定時。

(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) 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。

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 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，雙方同意以臺灣臺東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，乙方及連帶保證人應逕受強制執行。」，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 **41 萬**元之商業火災保險或住宅火災保險，並附加地震險，被保險人為甲方。

二、乙方應於開始營業日前依照「臺東縣公共營利場所強制投保公共意外責任險自治條例」最低總保險金額辦理完成投保至少新臺幣 **2,400 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「台糖公司花東區處出租 2303-00278 物料倉庫房地登革熱防治宣導及注意事項」（詳附件，請乙方簽章）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。

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、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、乙方設立廣告招牌時，其式樣應先送甲方審議後設置，以符合文創園區空間美學需求。

十一、乙方應負責對所承租標的毗鄰區域維護整潔美觀。

十二、乙方於承租標的物內，不得蓄養犬隻、住宿或供他人留宿。

十三、乙方對所屬員工及承租區域內之設備及措施負起勞動基準法及職業安全衛生法雇主之責任。

十四、乙方於承租區域進行修造時，需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。

十五、　乙方於營業期間，除非本契約內有其他規定，否則必須負責承租區域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之責任。

十六、　乙方應遵守「台糖公司花東區處台東廠區公共空間、設施及活動使用管理辦法」以維護公共環境品質。

十七、　乙方應負責維修承租區域內(含建物內部及土地外部)日常維護，簡述項目如下:空地除草、環境維護、排水系統清理等等。

十八、　甲方於租賃期間之負責維修項目如下（未列舉之項目，不負責維修）：

(一) 建築物柱、樑、板、牆主要結構維修。

(二) 建築物屋頂漏水修繕。

十九、　建築物門、窗（含鋁門、鐵捲門、鋁窗）修繕。

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。

立契約書人：

甲　　方：　台灣糖業股份有限公司
簽 約 代 理 人：　台灣糖業股份有限公司花東區處
專 任 代理處長：　張兆民
地　　址：　花蓮縣光復鄉大進村糖廠街19號
統 一 編 號：　99812037或14209331
電　　話：　089-227720

乙　　方：
代表人或負責人：
統一編號/
身份證字號：
地　　址：
電　　話：

乙方之連帶保證人
（乙方為法人組織時適用）：
身 份 證 字 號：
地　　址：
電　　話：

中華民國　　年　　月　　日

附約：

乙方如需使用建物之屋頂建置太陽光電設施，應經甲方書面同意及取得相關主管機關許可，並依下列條款辦理：

一、 乙方於承租建物建置屋頂型太陽光電設施使用，應就所得利益分潤予甲方，其分潤比例等內容由甲乙雙方另行以書面協議。乙方並應提供與太陽光電廠商簽約之載有太陽光電分潤比例之契約書影本供甲方備查。

二、 乙方應計算承租建物之結構及承載力，並妥善加強其抗風及防漏，避免影響建物結構安全、或造成房屋屋頂層毀損滲漏。因設置太陽光電設施致承租建物產生剝落、龜裂、漏水、傾斜、毀損等情事，乙方應負損害賠償責任。

三、 乙方不得於取得設置太陽光電設施施工許可前逕行施工，如有違反，除主管機關因之處以罰款或其他行政處分概由乙方自行負責外，甲方得按次連續處罰乙方新臺幣 100 萬元懲罰性違約金，累計處罰達 3 次以上者，甲方得終止本契約。

四、 本契約期間乙方設置太陽光電設施施工或發電造成人員傷亡、財物毀損、設備受損、權利侵害、公共安全意外、環境影響或居民陳情抗議等，應由乙方負責一切法律責任及排除；若因而造成甲方被訴或被求償者，乙方應負一切賠償責任，又如因而造成甲方遭受損失，乙方應負損害賠償責任。

五、 乙方有下列情形之一者，甲方得終止本契約，並沒入履約保證金，且不補償乙方因此所生之損失：

（一）無正當理由而不履行契約者。

（二）有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。

（三）未依契約規定履約，自接獲甲方書面通知之次日起 7 日內，仍未改善者。

（四）違反環境保護或職業安全衛生等有關法令情節重大者。

（五）違反法令或其他契約約定之情節重大者。

六、 租賃契約期間屆滿或終止後，乙方應將太陽光電設施拆除、清運、處理完畢，並依約將租賃標的物回復原狀點交予甲方。

七、 乙方應於太陽光電設施設置及回復原狀期間辦理安裝或營造綜合保險其投保項目須包含安裝或營造工程綜合保險、雇主意外責任險及第三人意外責任險；乙方應於租賃期間辦理電子設備或財產綜合保險及第三人意外責任險，並應於辦妥保險後十日內，提供保險單影本交甲方收執。

八、 乙方所使用太陽光電之相關附屬設備（如逆變器）等不得影響國安（含資安）或有機敏資訊外洩之疑慮，且所供應之設備財物原產地不得為中國大陸地區。

台糖公司花東區處出租「2303-00278物料倉庫」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；應徹底清除，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！

巡 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。

倒 Dump

暫時不使用容器應倒置，盆栽不要用底盤，避免積水。



清 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。



刷 Brush

每週定期刷洗花瓶或積水容器，以清除蟲卵。



貼心小提醒

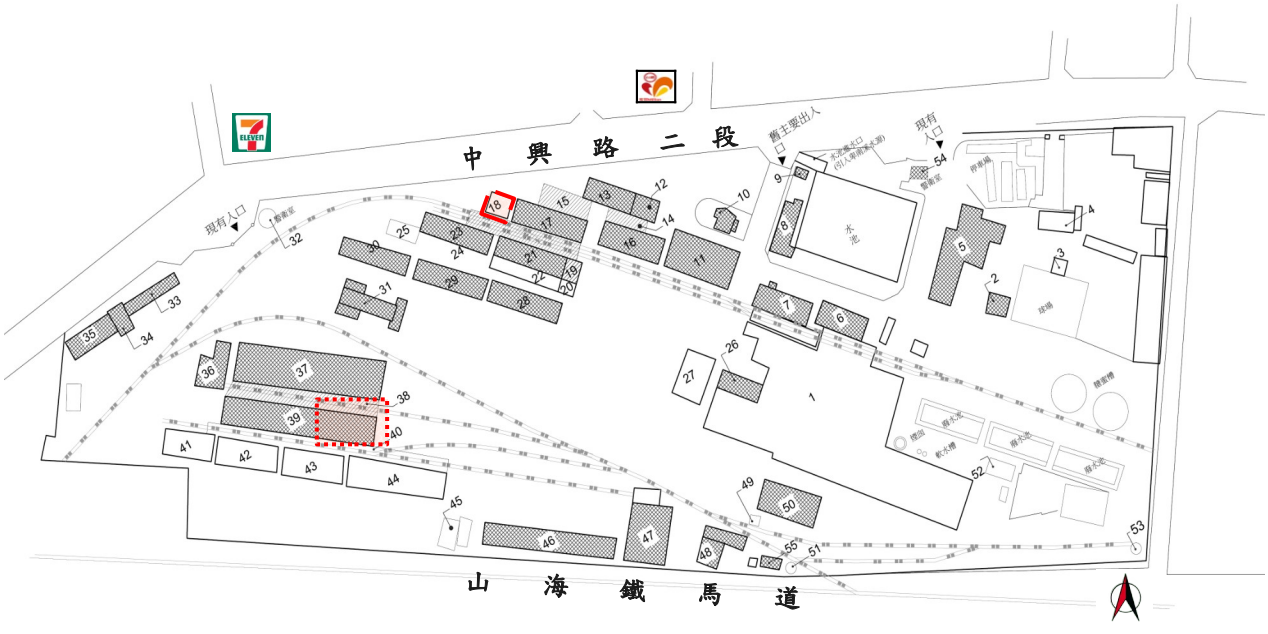
若經政府通知或公告應清除登革熱孳生源而不清除時，依傳染病防治法可處 新台幣3000~15000元 以下罰鍰。

附表1-租賃房地位置圖及租賃房地明細表

房地坐落	基地	台東縣台東市光明段611號內土地
	門牌	台東縣台東市中興路二段191號

房屋標示			面積(㎡)	構造	備註
資產編號	資產名稱	棟數			
2303-00278	物料倉庫	1	31.20坪 103.14㎡	1.加強磚造	依照「台東糖廠廠區歷史建築之因應計畫」許可用途使用
合計		1棟	31.20坪 103.14㎡		

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			
台東縣	台東市	光明段		611-0-27	31.20坪 103.14㎡	台東鐵路新站附近地區都市計畫/甲種工業區	
合計				1筆	31.20坪 103.14㎡		



出租範圍