# 台糖公司土地租賃契約書(範本)

立契約書人 台灣糖業股份有限公司 ○○○○○○○○○○ （以下簡稱甲乙方）茲因甲方土地出租予乙方使用，經雙方同意約定條款如下：

## 第一條　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 | | | |
| 屏東縣 | 南州鄉 | 南糖段 | | 24-11 內 | 591 | 都市計畫乙種工業區 | 附位置圖一份 |
| | | | | | | | |
| 合計 | | | | 1 筆 | | | |

第二條　租賃用途

限依都市計畫土地使用分區管制及相關法令規定使用土地。

第三條　使用限制

一、不得供耕作、建築或設置地面及屋頂型再生能源發電設備使用。但乙方依法設置停車場使用，如有附設再生能源發電設備需求，應經甲方書面同意，並提供乙方與太陽光電廠商簽約之載有太陽光電分潤比之契約書，與甲方協議售電之分潤相關事宜。

二、本契約期間，乙方不得要求設定地上權等他項權利。

三、不得變更土地使用分區或編定，並不得挖除地面規劃作為游泳池或地下儲藏庫使用。

四、非經甲方書面同意，乙方不得將租賃權轉讓第三人，亦不得將租賃土地轉租、轉借或以其他名義提供第三人使用。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。乙方亦不得作為興建集合住宅、加油站、宗祠及宗教建築、殯葬設施、廢棄物清理及污水處理設施或附件六鄰避型設施之使用。

五、本案併租辦公房舍(備勤室)1樓東側限依建物權狀登載之用途使用，不得作政府明訂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，並不得增(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。

第四條　租賃期間及租期屆滿或終止之處理

一、本契約為定期租賃契約，其期間自公證日起至民國○○年○○月○○日止，共計5年。乙方租期屆滿未有違反契約規定之情形，經甲方書面同意得續約1次，但承租期間累計不得超過10年。

二、本契約於租期屆滿除經雙方另以書面同意續約外，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。乙方應於租期屆滿日之次日起7日內，清除地上物等相關設施，並將本契約土地回復原狀交還予甲方，如乙方仍繼續占用，應自本契約租期屆滿日之次日起至完成清除地上物等相關設施並交還土地之日止，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。

三、前款規定，於本契約終止時，準用之。

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3個月前提出續租申請。

（二）已出具切結書載明如重新標租，如未得標時，願於租期屆滿之次日起7日內無條件清除地上物及返還土地（無地上物者免予出具）。

（三）已依甲方通知金額繳納拆除保證金（無地上物者免繳，如乙方於上述期限內清除地上物及返還土地，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、本契約土地重新辦理標租，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。

第五條　租金之計算及給付

一、乙方應自簽訂本契約並辦妥公證之日起，依下列規定加總計算年租金，並外加法定營業稅，按年繳納本契約之租金予甲方：

（一）固定租金：每年新臺幣○○○元整。本契約期滿續約時，應按本契約存續期間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原訂約當年當月指數所得之年增率調整之(例如：固定租金×【107年○月指數/102年○月指數】；所得之年增率小於1則不予調整)。

（二）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。

（三）每年1期，除第1年之租金於簽訂本契約並辦妥公證之日繳納外，

第 2 年起之租金於每年○○月○○日前繳納。

二、本契約所定之租金，如乙方逾期未繳，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，甲方並得依下列標準加收懲罰性違約金：

（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。

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。

第六條　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○○○○○○元整(按得標固定租金加浮動租金之總額計收，未滿仟元免計)予甲方，乙方得以**現金、金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票繳納，或以設定質權予甲方之政府公債、金融機構定期存單(應由該金融機構出具「放棄行使抵銷權」之聲明)或無記名可轉讓金融機構定期存款單(存款單背面讓與人欄應簽章）或金融機構書面連帶保證書(應由該金融機構開具以甲方為受益對象，並書明保證性質，以及保證內容須經甲方同意，且辦妥對保手續)繳納**。

二、　本契約租期屆滿或終止時，乙方應繳清租金或其他未繳清款項，及依本契約第 15 條第 1 款規定辦理，並將本契約土地地上物完成清除回復土地原狀，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，如有不足應由乙方賠償予甲方，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償。

三、　依前款抵扣後剩餘之履約保證金，除依本契約第 10 條第 1 款終止時，不予退還外，餘無息退還。

四、　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。

第七條　稅捐及規費之負擔

一、　本契約土地自點交日起，除地價稅及房屋稅由甲方負擔外，其餘一切土地整理等費用、工程受益費及其他稅捐雜費應由乙方負擔。

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。

第八條　土地點交

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5條及第6條所規定之繳款時限，乙方逾期未點交，視同完成點交作業。

第九條　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。

乙方因本契約土地界址不明，或發生界址糾紛而需鑑界時，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。

第十條　違約之處理及終止契約

一、本契約租賃期間，如有下列情事之一時，甲方得終止本契約，乙方所繳租金及履約保證金不予退還，如因此致甲方受有損害，乙方應負賠償責任：

（一）乙方租金支付有遲延者，甲方得定相當期限，催告乙方支付租金，如乙方於其期限內不為支付時。

（二）乙方將本契約土地全部或部分提供第三人使用時。

（三）乙方違反法令之使用時。

（四）乙方未經甲方書面同意變更本契約土地地形、地貌或挖取土石時。

（五）乙方違反本契約之任一規定時。

二、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。但乙方租賃期間未達3個月者，不得提前終止本契約。

第十一條　本契約租賃期間，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、有期徒刑或拘役，概由乙方自行負責，與甲方無涉，如甲方因而遭受損害，乙方應負損害賠償責任。

第十二條　本契約書應辦理公證，公證書並應載明逕受強制執行事項：「本契約第4條第2款所定之使用補償金及懲罰性違約金、第5條所定之租金、

遲延利息及懲罰性違約金不為給付，以及本契約租期屆滿後未交還土地時，應逕受強制執行」，公證費用由乙方負擔。（承租人為自然人時適用，如為法人組織請刪除）

第十二條　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本契約第 4 條第 2 款所定之使用補償金及懲罰性違約金、第 5 條所定之租金、遲延利息及懲罰性違約金不為給付，以及本契約租期屆滿後乙方未交還土地時，應逕受強制執行」，公證費用由乙方負擔。（承租人為法人組織時適用，如為自然人請刪除）

第十三條　如因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣○○地方法院為第一審管轄法院

第十四條　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。

第十五條　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予甲方(設置電桿應繳納每電桿新臺幣 8,000 元之保證金予甲方)。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○○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 9 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。

四、甲方依本契約規定，應退還租金或履約保證金等相關款項時，得以支票支付或直接撥匯（匯費由乙方負擔）方式無息退還。

五、乙方依法設置停車場使用，如有附設再生能源發電設備，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。

六、乙方使用土地應確實遵守環保法令，其經營事業如發生與第三人糾紛、土地污染、鄰地損害、環保抗爭、自力救濟或政府取締時，乙方應自行負責並妥善溝通、協調、補償與依法處理，概與甲方無涉。如因而使甲方遭受損失，乙方應負責賠償。

七、 本案土地上辦公房舍1樓東側(承租面積計105.9㎡)，乙方須併同承租，年租金6萬5,014元(營業稅外加)，每年併同土地租金繳納，契約期間每屆滿5年或續約時，房屋租金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。另涉及東南側大門進出入口(含玄關)、水泥階梯、水泥道路(4米寬)等公共空間由乙方與甲方共同使用，並不得妨礙二樓東側現有緊急逃生梯通行使用。又本棟辦公房舍西側作員工宿舍使用，乙方使用用途應避免噪音危害等情形，共同維持良好環境品質，若有妨害之虞乙方與甲方應共同協調改善辦理。

八、另涉及既有地上物(林木)，則依據「屏東縣辦理公共工程用地農作改良物及水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準」一次性補償共計6萬9,164元。

九、本案併租房屋依現況點交，如乙方就租賃固定資產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。如因乙方裝修房屋，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，蓋由乙方負責，並負賠償責任。

十、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。

十一、 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3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。

十二、 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。

十三、 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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

十四、 甲方得進入租賃標的物內執行相關業務，及勘查有無違反法令及非法使用之情事，乙方不得拒絕。

十五、 乙方應依下列規定投保商業火災保險或住宅火災保險（附加地震險）以及公共意外責任險：

（1）乙方應於本契約期間依使用用途投保至少新臺幣87萬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。

（2）乙方應於開始營業日前依照「屏東縣公共營業場所強制投保公共意外責任險實施辦法」第4條及「公寓大廈公共意外責任保險投保及火災保險費差額補償辦法」第4條第4款最低總保險金額辦理完成投保至少新臺幣3,400萬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。（自行居住使用者得免投保公共意外責任險）

（3）上述保險單應於辦理簽約後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　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，甲方如認有必要，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，乙方應按前款規定辦理，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○○出租○○用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、本契約土地乙方如確有填土方需要時，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。

第十七條　契約附件

一、招標公告及投標須知各1份。

二、契約附件其為本契約之一部分，與本契約具相同效力。

第十八條　本契約書正本1式3份，甲乙雙方及公證人各執1份，副本4份，甲乙雙方各執2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○○○

簽約代理人：○○區處處長○○○

地　　址：

電　　話：

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