台灣糖業股份有限公司
停車場用地租賃契約書

立 契 約 人：甲 方：台灣糖業股份有限公司

乙 方：○○○○○○○○○○

租 賃 物 座 落：台中市北屯區陳平段1166、1166-2地號

租 賃 期 間：○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止

停 車 場 用 地 租 賃 契 約 書

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）所有之停車場，作為停車場及有關服務之用，經雙方同意，簽訂契約條款，以茲共同遵循。

第一條 土地標示

甲方提供之承租面積約為 840 坪，位置及面積詳附圖。

租賃標的: 台中市北屯區陳平段 1166、1166-2 地號土地 2 筆部分。

第二條 契約期限

一. 本契約期間自民國 114 年 09 月 01 日起至民國 119 年 8 月 31 日止，共計 5 年。如乙方租期屆滿未有違反契約規定之情形，於契約期滿前 3 個月經雙方書面同意得按原租約辦理續約 1 次，但承租期間累計不得超過 10 年，續約時乙方應依本契約第 4 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，甲方不另行通知，乙方不得主張民法第 451 條規定之適用。

三. 本契約屆滿乙方未續約時，甲方得於租期屆滿前 3 個月先行重新辦理標租，除仍由乙方得標之情形外，乙方應於租期屆滿日之次日起 3 日內，清除地上物及返還土地。

四. 本契約租期屆滿，除依本條第 1 款規定辦理續約外，如乙方有繼續使用之需求，且符合於下列全部規定，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未得標時，願於租期屆滿之次日起 3 日內無條件清除地上物及返還土地。

（三）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之次日。

第三條 標的物點交

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租金、履約保證金等相關費用規定之繳款時限，乙方逾期未點交，視同完成點交作業。

第四條 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x【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，匯入甲方指定之合作金庫銀行台南分行 0300-717-12024-1 ，戶名:台灣糖業股份有限公司商品行銷事業部，由甲方開立發票予乙方，以茲證明，否則乙方不得進場營業。(匯費由乙方負擔)。

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3%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，依此類推，最高加收至20%為限。

三. 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。

四. 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。

第五條 使用限制

一. 本契約土地僅供作為停車場及有關服務使用。乙方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. 乙方不得變更土地使用分區或編定，且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，如乙方為獨資或合夥商號時，並須以其商業登記證明文件所載之負責人做為本契約之連帶保證人，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，嗣後代表人或負責人如有變更，除應通知甲方外，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。

第六條 場地管理

一. 甲方僅提供基本之空間，限供作停車場使用，且非經甲方以書面同意不得作其他使用。

二. 乙方因停車場業務需要需變更時，須報請甲方以書面同意，一切變更費用均由乙方負擔，甲方只配合變更申請用印。

三. 乙方經營停車場所設置之相關設備，應自行負責維護並自設保全系統或監視系統管理，如發生損害時，概與甲方無涉。

四. 乙方在本契約土地上不得存放危險或易燃物品，且應確實遵守相關用電規範，否則如因而致生損害於甲方或第三人時，乙方應負完全賠償責任。

五. 本契約屆滿或終止時，除另有約定外，乙方應將土地回復原狀交還甲方，且不得向甲方請求任何賠償或補償。

六. 乙方於承租區域進行修造時，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。

七. 乙方於營業期間，除非本契約另有約定外，應自行負擔承租區域內包含樹木修剪清運、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。

第七條 稅捐及規費之負擔

一. 本契約土地自點交日起，除地價稅由甲方負擔外，其餘一切土地整理等費用、工程受益費、稅捐雜費、規費、水電及電信等其他費用，均由乙方負擔。

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 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. 除本契約另有約定外，履約保證金於本契約期間屆滿或終止，乙方繳清租金或其他未繳清款項，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，且無待解決事項後，一次無息退還，如抵付乙方應繳而未繳之相關費用而有不足時，乙方應補足該差額予甲方。

三. 乙方不得將履約保證金作為於履約期間抵付租金，或作任何債務之保證。

四. 乙方之代理人或使用人關於違反本契約之行為，視同乙方行為。

五. 如遇不可抗力因素而無法經營停車場時，乙方不得向甲方要求任何賠償或補償。

第九條 終止契約及違約罰則

一. 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，乙方並應負賠償責任。

（一）違反本契約之任一規定時。

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

（三）未經甲方同意，將本契約土地全部或部分提供第三人使用時。

（四）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）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，但任何一方欲提前終止本契約，

均須於3個月前以書面通知對方。乙方如未經甲方書面同意，不得將本契約權利全部或部分轉讓與他人，否則乙方應給付甲方新臺幣54萬元作為懲罰性違約金。

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(扣除匯費)，履約保證金依第8條第2款之規定處理。

四. 本契約自雙方簽訂時成立，乙方若有違反本契約規定情事，甲方得終止本契約，並請求損害賠償，損害賠償之數額包括但不限於甲方所支出之律師費及訴訟費用。上開損害賠償及依本契約乙方應支付甲方之各項費用及罰款，甲方得自履約保證金中扣抵。

第十條 契約期滿或終止之處理

一. 乙方應於租期屆滿日之次日起3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新臺幣6,000元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。

二. 前項之規定，於本契約終止時，準用之。

三. 乙方於本契約土地地上物之修繕改良、改裝、增設之設備，應於前款規定期限內清除，否則視為廢棄物，甲方得代為清除或處理，費用由乙方負擔。

四. 如乙方違反本條任一規定，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除外，不足之數甲方仍得依法追償之。

第十一條 環保條款

一. 乙方應盡善良管理人之注意，做好污染防治工作，若有發生污染情形，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、污染場址之調查評估、應變措施（含移除及清理污染物等）及整治等一切費用，若造成甲方及第三人任何損害，乙方應負完全賠償責任，一切與甲方無涉。

二. 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。

三. 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。

第十二條 公證及強制執行

本契約應辦理公證，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10條第1款所定之使用補償金及懲罰性違約金、第4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。

第十三條 通知

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。

第十四條 法院管轄

如因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣台中地方法院為第一審管轄法院。

第十五條 特約條款

一. 乙方須依照法定程序取得合法停車場登記證，乙方未依契約規定取得停車場許可證不得營業，惟經乙方證明已向主管機關提出申請並報請在案者，甲方得酌情核予一次性之寬限期，最長不得逾 30 日。若屆期仍未取得合法登記證，視為違約，甲方得終止本契約並沒收履約保證金，乙方並應負相關法律責任及損害賠償。

二. 本契約期間乙方需提供甲方 10 個停車格（供家樂福及思夢樂使用，內含思夢樂 2 個停車位)。此外，顧客凡持家樂福便利購當日消費發票（不限金額)，可折抵 1 小時停車費，最高上限為 1 小時優惠。本款所涉之停車格與停車優惠，僅為保障甲方基本使用權益，與乙方之營運收益無涉，乙方不得依此向甲方請求任何賠償或補償。

三. 甲方僅將土地出租予乙方，限供作停車場使用，對乙方之營運內容概不參與亦不負責，但未經甲方書面同意前，不得擅自關閉停車場全部或部分區域影響甲方車位之正常使用，違者乙方應按日繳交甲方懲罰性違約金新臺幣 3 萬元，乙方如有維修或其他必要，取得甲方書面同意後，得暫時關閉部分或全部營業區域之營運，但不得據以減輕或免除本契約所規定之義務，並仍應繳付租金予甲方。但如為維護安全有緊急維修之必要者，乙方得先行關閉部分或全部營業區域之營運，並應立即通知甲方。

四. 乙方於本契約到期前 2 個月起(至契約到期止)，須配合甲方要求提供新承租者進場進行相關設備施作(含安裝、放置及測試)及相關公告等事宜。

五. 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，獨資或合夥商號時，應以商業登記證明文件所載之負責人作為本契約之連帶保證人，嗣後代表人或負責人如有變更，除應通知甲方外，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。

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，由甲方通知乙方終止本契約或依本條第 6 款規定辦理，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。

第十六條 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 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 份，甲方 份、乙方 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：商品行銷事業部 執行長　　陳 黎 珍

地　　址：台北市萬華區艋舺大道 297 號 2 樓

統 一 編 號 ：99328787

聯 絡 電 話 ：02-2306-5229

乙　　方：

代表人或負責人：

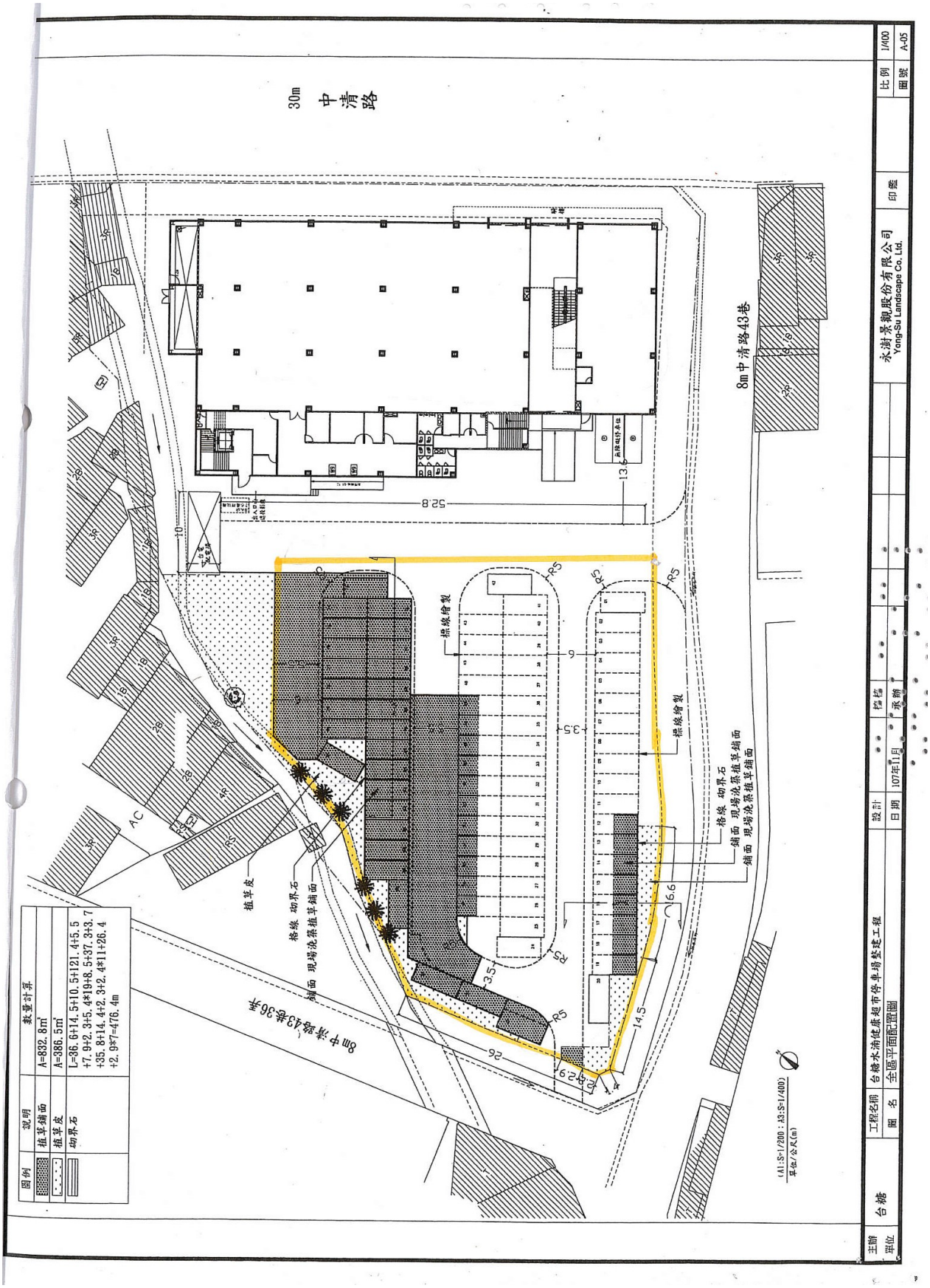
身分證/統一編號：

地　　址：

聯 絡 電 話：

乙方之連帶保證人:

中 華 民 國　　年　　月　　日


30m 中清路
8m中清路43巷
8m中清路43巷36弄
圖例
說明
數量計算
植草鋪面 A=832.8m²
植草皮 A=386.5m²
L=36.6+14.5+10.5+121.4+5.5+7.9+2.3+5.4*19+8.5+37.3+3.7+35.8+14.4+2.3+2.4*11+26.4+2.9*7=476.4m
植草皮
格線 切界石
鋪面 現場洗石植草鋪面
格線 切界石
鋪面 現場洗石植草鋪面
格線縫製
格線縫製
台塘
主辦單位
工程名稱 台塘水滴健康超市停車場整建工程
圖名 全區平面配置圖
設計
日期 107年11月
繪圖
承辦
永澍景觀股份有限公司
Yong-Su Landscape Co.,Ltd.
印鑒
比例 1/400
圖號 A-05
(A1:S=1/200 ; A3:S=1/400)
單位/公尺(m)