台糖公司農地租賃契約書(農業用地標租作非農業使用範本)

立契約書人 台灣糖業股份有限公司○○○○○○○○○○ （以下簡稱甲乙方）茲因甲方農地出租予乙方使用，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			
臺中	大雅	秀雅			7,006.40	農業區	附位置圖 1 份
合計				筆	1		

第 二 條　租賃用途

限依都市計畫法臺中市施行自治條例第 38 條、臺中市都市計畫保護區農業區土地使用審查辦法及利用空地申請設置臨時路外停車場辦法等相關法令規定，由乙方申請核准設置臨時路外停車場、汽車運輸業停車場（站）、客貨運站與其附屬設施使用、社會福利事業設施、幼兒園、面積零點三公頃以下之運動場及運動場館設施使用。

乙方不得申請前項指定用途以外之其他容許使用及設置地面、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，或乙方申請興建之建物因法令規定應設置屋頂型再生能源發電設備時，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。

第 三 條　租賃期間及租期屆滿或終止之處理

一、本契約租賃期間自公證之日起至民國○○年○○月○○日止，共計 5 年(最長 10 年)，契約期間乙方有依本契約第 11 條規定申請建築使用，及租期屆滿所興建之建物設施狀況良好，且未有違反契約規定，如經甲方書面同意續約時，乙方應依本契約第 11 條第 4 款規定辦理，但承租期間累計不得超過 30 年。

二、本契約如未經甲方書面同意續約，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 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。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(或本契約期間每屆滿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)(例如：固定租金×【○○年○月指數/○○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、本契約所訂之租金，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，計繳遲延利息，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，按所欠租金總額加收1%，遲延未滿1個月者，以1個月計算。

（二）遲延2個月支付者，按所欠租金總額加收2%，遲延逾1個月未滿2個月者，以2個月計算，以此類推，最高加收至20%。

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。

四、乙方應向臺中市政府申請於本契約土地容許作○○○○使用，於縣市政府核准前(以臺中市政府核准函發文日為準)免計租金，惟免計租金期間最長以訂約之日起12個月為限，但如乙方未於訂約之日起6個月內向縣市政府申請容許使用，則免計租金期間最長以訂約之日起6個月為限。屆期不論任何原因，均應開始計租。前項免計租金期間，須以乙方未使用為前提。如乙方需提前進場施工應先書面通知甲方，並經雙方會勘後，施工期間前始得免計租金。如乙方未書面通知甲方進場施工使用，致無法認定則不予免計租金期間。

五、依前款規定免付租金部分，一律抵扣第2年租金。

第 五 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(以實際得標固定租金加計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、本契約租賃期間屆滿或終止時，乙方應繳清租金或其他未繳清款項，及依本契約第17條第1款規定辦理，並依第3條第2款規定完成清除

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，如有不足應由乙方賠償予甲方，且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，除契約依本契約第 9 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 六 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、工程受益費按規定比例負擔外，其餘一切土地整理等費用及其他稅捐雜費悉由乙方負擔。

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，乙方應負責補償。

三、乙方辦理土地容許使用如經相關主管機關核定需繳納回饋金、代金、開發影響費、改良費、維護費等費用時，均由乙方負擔。

第 七 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 4 條及第 5 條所規定之繳款時間。

第 八 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。

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 九 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：

（一）乙方租金支付遲延，並經甲方定相當期限催告乙方支付租金，而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5個月以上之日為終止日，始生提前終止契約之效力。但乙方契約剩餘期間未達5個月者，不得提前終止本契約。

三、乙方於本契約第4條第1項第4款免計租金期間如提前終止本契約時，不適用前款須距5個月以上通知之規定，惟須支付甲方相當於5個月租金總額，作為損害賠償。

第 十 條　雜項工作物之興建及處理

本契約租賃期間，如乙方依法令規定有興建雜項工作物之需要，甲方得發給土地使用權同意書，供申領雜項執照後辦理之。

第十一條 地上建築物之興建、處理及權利金之計算與給付

一、乙方如依法令規定得申請建築使用，應先取得甲方書面同意，並由甲方核發土地使用權同意書供乙方申請建築使用時，乙方應一次繳清依實際建築面積，按簽約當期公告土地現值1.65%乘以契約期間之年數所得金額之權利金予甲方，並外加法定營業稅。

二、前項得同意興建之設施不得超出第2條所指定用途之容許設施，及不得超出甲方核發土地使用權同意書所載之土地範圍，乙方未經取得主管機關核准前並不得擅自建築使用。

三、權利金甲方收取後即不退還，契約期間除本契約土地全部或一部被徵收（含徵收前協議價購）時，得就徵收範圍及無法使用之期間比例核計無息退還外，甲方依本契約第9條終止契約時亦不予退還。

四、本契約期間乙方經甲方同意申請建築使用，契約期滿經甲方依本契約第3條規定同意續約時，乙方應依契約期間甲方同意乙方實際建築總面積乘以續約當期公告土地現值總額○.○%(1.65%x續約年數)計算續約權利金及外加法定營業稅，於甲方通知期限內一次繳付予甲方。

第十二條　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，如甲方因而遭受損失，乙方應負損害賠償責任。

第十三條　本契約租賃期間，乙方不得要求設定地上權及辦理土地使用分區及使用地編定變更。

第十四條　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3條第2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）

第十四條　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3條第2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）

第十五條　如因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

第十六條　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。

第十七條　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、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。

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、權利金及營業稅，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、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。

六、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。

七、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。

八、本案得標人應一併租用毗鄰臺中市大雅區秀雅段115-1地號面積707.40㎡道路用地。租期5年，契約期滿應併秀雅段115地號土地辦理續約，租賃期間如前揭土地租賃契約終止時，本租賃契約隨同終止。

九、本標案土地有固定資產柏油路面和鐵絲網圍籬，應由得標人依本公司規定繳納地上物補償費23萬1,382元，外加法定營業稅。另案地及併租土地有無患子、黃連木、樟樹、苦楝及榔榆等林木合計651株，應由得標人依本公司規定繳納地上物補償費計170萬5,165元（詳地上物補償費明細表）。

第十八條　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「台糖公司中彰區處出租農業區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，應檢附高程測量、政府核可之土資場提供之土方來源證明及環境檢測機構採樣檢驗回填土方之檢驗報告等文件，並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，不得為內政部國土管理署土質代碼表所列B1～B7之各類土方，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。

第十九條　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。

第二十條　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