土 地 租 賃 契 約 書(設定地上權併同租用適用範本)

立契約書人　　(以下簡稱乙方)，於設定地上權使用台灣糖業股份有限公司(以下簡稱甲方)所有**旗山區旗尾段二小段2052-6地號等3筆**土地期間內，併同承租甲方所有下列土地，經雙方議定，訂立契約如下：

一、土地標示：

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(㎡)	使用分區及編定	備註
高雄	旗山	旗尾	二	2052-13	3,375	特定專用區特定目的事業用地	附位置圖1份
合計		1筆			3,375		

二、乙方租用本契約土地限作**道路通行及指定建築線**使用，不得作農業經營及建築使用，且不得違反工業與環保法規。

三、本契約為定期租賃契約，其期間自民國○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止共計　年(　月　日)，本契約租期屆滿時，乙方如未經甲方以書面同意續約，則租賃關係即當然消滅，乙方不得主張民法第451條規定之適用。本契約租賃期間如因雙方於**旗山區旗尾段二小段2052-6地號等3筆**之設定地上權契約終止時，本契約亦即視為終止。

四、租金之計算及給付：

(一)乙方應自簽訂本契約之日起，依下列規定加總計算租金，並外加法定營業稅，**按設定地上權土地占廠區同段2052地號等11筆土地面積(109,782㎡)之比例(10.99%)計算，分攤租用面積370.91㎡**，按年計繳本契約之租金予甲方：

1、固定租金：如依115年申報地價計算為1萬4,074元。(按本契約土地當期申報地價總額4.5%計收，申報地價調整時不隨調整)。**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)。本契約期滿續約時，亦同。

2、浮動租金：如依115 年申報地價計算為1 萬7,201 元。如依115 年申報地價計算為 1 萬 7,201 元。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。

3、每年1 期，除第1 年之租金應於簽訂本契約並辦妥公證之日繳納外，第2 年起之租金，乙方應於每年○○月○○日前繳納。

(二)前款租金，乙方如逾期未繳，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1 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：

1、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。

2、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。

五、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3萬1,000元整**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)本契約提前終止或租期屆滿雙方未續約時，乙方應繳清租金或其他未繳清款項，及依本契約第16 條第1 款規定辦理，並於本契約租期屆滿日或終止日之次日起 7 日內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)本契約存續期間，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。

(四)甲方如需退還租金或履約保證金等相關款項，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、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、工程受益費及其他稅捐雜費概由乙方負擔。

(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，應由乙方補償予甲方。

七、土地點交：本契約土地與設定地上權之**旗山區旗尾段二小段 2052-6 地號等 3 筆**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，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，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 條所規定之繳款時限，乙方逾期未點交，視同完成點交作業。

八、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。

九、本契約租賃期間，如有下列情事之一者，甲方得終止本契約：

(一)政府徵收（含徵收前協議價購）本契約全部土地時。

(二)甲方需要本契約全部土地或部分收回自用時。

(三)乙方有其他違反本契約之情事時。

(四)乙方將本契約土地全部或部分提供第三人使用時。

(五)其他依法令得予終止本契約時。

甲方依前項第 2 款規定提前終止本契約時，應於終止日 3 個月前以書面通知乙方。

十、本契約因第 9 條第 3 款至第 5 款原因終止時，雙方所簽訂之**旗山區旗尾段二小段 2052-6 地號等 3 筆**土地設定地上權契約書(如附件)亦併同終止。

十一、本契約租期屆滿雙方未續約時，乙方仍繼續占用，應自本契約租期屆滿日之次日起至依約交還土地之日止，除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外，另應按日租金 2 倍計算之懲罰性違約金（即逾期應按日給付日租金 3 倍之總額），給付予甲方。如甲方有其他損害，並得請求乙方賠償之。
前項規定，於本契約終止時，準用之。

十二、本契約租賃期間，乙方不得要求設定地上權。

十三、本契約書應辦理公證，公證書並應載明逕受強制執行事項：「第 4 條所定之租金、遲延利息、懲罰性違約金及第 11 條所定之使用補償金、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。（乙方為自然人或為法人組織繳納保證金作為連帶保證方式時適用）

十三、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第 4 條所定之租金、遲延利息、懲罰性違約金及第 11 條所定之使用補償金、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。（乙方為法人組織以代表人作為連帶保證人時適用）

（備註：簽約時第 13 條公證條款僅得擇一適用。）

十四、如因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣**橋頭**地方法院為第一審管轄法院。

十五、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。

十六、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，應經甲方書面同意，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(設置電桿應繳納每電桿 8,000 元之保證金)。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。上開連帶保證方式得以按簽約當期申報地價總額 30%之金額計繳連帶保證金代替，並得以現金、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書面同意，且辦妥對保手續)繳納，契約屆滿、終止或乙方拋棄地上權時，並依本契約第 12 條規定交還土地及給付未繳之款項予甲方後，由甲方無息退還予乙方，乙方未給付之款項得由連帶保證金抵扣，剩餘無息退還，如有不足由乙方賠償予甲方，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償。

(三)本契約土地經甲方書面同意轉讓者，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)本契約土地上之電桿、路燈及樹木如有妨礙通行，得標人應自行洽相關機關辦理遷移或拆除，並負擔所有費用，不得向本公司請求任何賠償、補償，或要求縮減契約範圍及減少租 金、權利金之給付。

十七、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，如認有必要，乙方應依甲方要求配合辦理土地開挖與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，乙方應本條第2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「台糖公司高雄區處出租○○用地登革熱防治宣導及注意事項」(詳附件)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。

十八、本契約之修正應以書面為之，並經雙方簽署始生效力。

十九、本契約未訂事項依其他有關法令規定辦理。

二十、本契約書正本共5份，甲方執3份、乙方及公證人各執1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：董事長吳明昌

簽約代理人：高雄區處處長 洪天財

地址：高雄市橋頭區橋南里糖廠路24號

電話：07-6615941

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）

連帶保證方式：○○○（乙方為法人組織繳納保證金作為連帶保證方式時適用）

中　華　民　國　　年　　月　　日

地籍圖謄本

旗山電謄字第002518號

土地坐落：高雄市旗山區旗尾段二小段2052-7地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈結果為準）

北

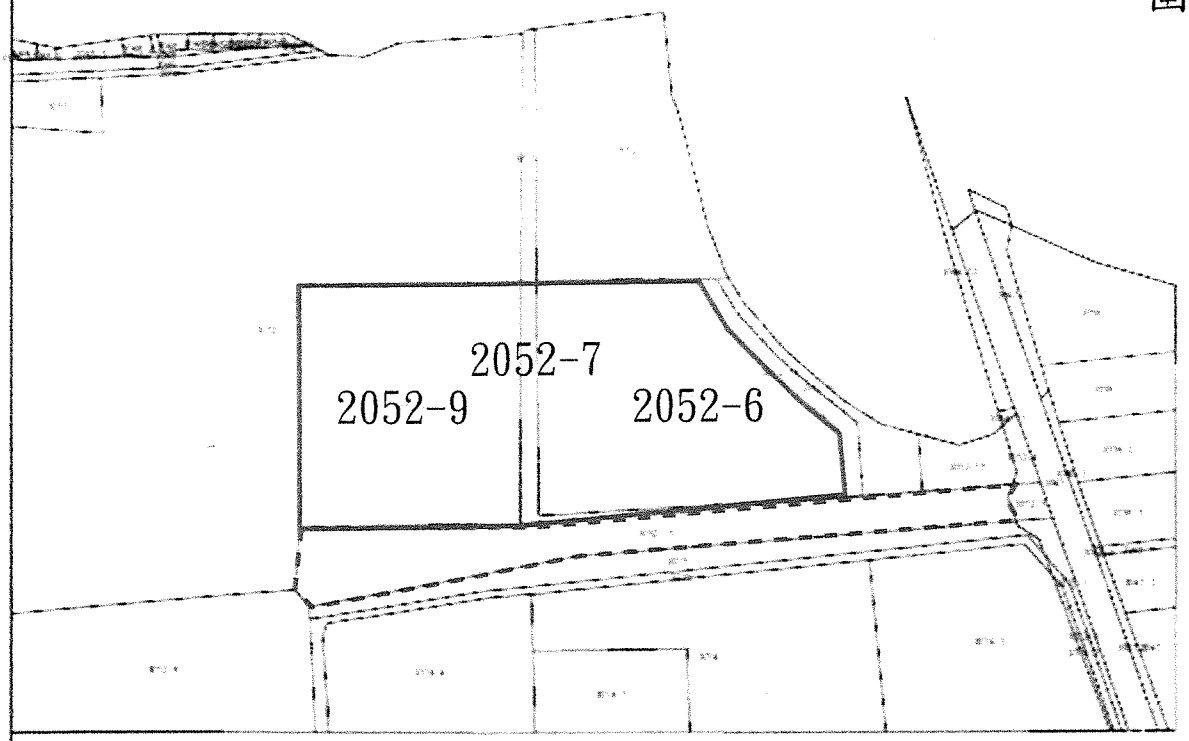
資料管轄機關：　高雄市政府地政局旗山地政事務所

本謄本核發機關：　高雄市政府地政局旗山地政事務所

中　華　民　國　115年01月22日16時22分

設定地上權範圍

一併租用範圍



比例尺：1/2400　　原比例尺：1/1200

台糖公司高雄區處出租00用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？



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。



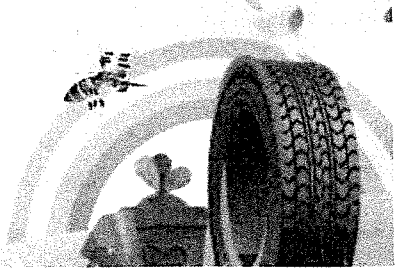
刷 Brush

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。



壹、缺失記點基準：

一、人員巡檢發現出租地有以下缺失項目，進行拍照存證，每拍攝1處照片記1點。

1. 廢輪胎、廢安全帽
2. 空瓶、空罐
3. 鍋、壺、冷氣接水桶
4. 杯子、碟子、盤子、碗、破裂磁器面盆
5. 保麗龍製品或塑膠製品、免洗餐具
6. 桶子（鐵桶、塑膠桶、寵物水盤）
7. 椰子殼、椰子葉捲
8. 廢輪胎、廢傢俱、廢帆布（未整平）
9. 雨鞋、雨衣
10. 不使用或未加蓋的水塔（蓄水塔）
11. 廢棄冰箱、洗衣機、馬桶或水族箱
12. 未使用中的冷氣、冷卻水塔、冷飲櫃
13. 花盤、花瓶、插水生植物容器(如：萬年青、黃金葛等)
14. 天然積水容器（竹籬笆竹節頂端、竹筒、樹洞、大型樹葉）
15. 澆花灑水桶、花盆盆栽底盤
16. 旗座水泥樁上及其他可積水之水管
17. 大型儲水桶有無加蓋或蓋細紗網
18. 其他（任何廢棄的容器或雜物）

二、上述容器如現場發現積水，記4點。

三、承租人經勸導改善態度不佳或威脅巡查人員，記5點。

四、巡檢人員要求承租人針對所提缺失進行改善(5個工作天內改善完成)，經複檢未完成改善，則缺失記點加倍(加上原本扣點1點，共計扣3點)。

五、遭主管機關開立環境改善通知書，記5點。

六、遭主管機關開立舉發通知書(裁處書)，記10點。

七、累計扣除20點，將於合約到期後不再續約。

承租人＿＿＿＿＿＿＿＿（簽名或蓋章） 告知日期：　　年　　月　　日

「鄰避型設施」主要如下：

1、公共設施類：

（1）電業設施（火力發電廠、變電所、輸電鐵塔等。但僅以太陽能、風力、天然氣發電事業除外）。

（2）高壓氣體及燃料存放設施（瓦斯槽、儲油槽、煤氣場、加油站等）。

（3）殯葬設施（殯儀館、火葬場、公墓、納骨塔、樹葬等）。

（4）廢棄物處理設施（污水處理廠、垃圾處理場、收集（分類）站、掩埋場、焚化爐等）。

（5）屠宰場、傳統菜市場、基地台、停車塔等。

2、其他設施類：乾洗店、教堂、廟宇(神壇)、禮儀公司、特種行業（夜店、pub、ktv、電動玩具、三溫暖）及賭場等。

3、收容設施類：收容吸毒者、精神病患設施、流浪動物收容所及動物養殖場等。

註1：依據本公司92年7月29日第25屆第17次董事會修正「土地出租及提供設定地上權作業要點」及本公司92年8月13日資用字第09290101029號函辦理。

註2：依據本公司105年10月17日資用字第1050024161號函修訂。

註3：依據本公司106年8月10日資用字第1060022206號函修訂。

註4：依據本公司111年10月31日糖資用字第1110016216號函修訂。

附件

土質代碼表(營建署)

B1	岩塊、礫石、碎石或沙
B2-1	土壤與礫石及沙混合物 (土壤體積比例少於 30%)
B2-2	土壤與礫石及沙混合物 (土壤體積比例介於 30%至 50%)
B2-3	土壤與礫石及沙混合物 (土壤體積比例大於 50%)
B3	粉土質土壤(沉泥)
B4	黏土質土壤
B5	磚塊或混凝土塊
B6	淤泥或含水量大於 30%之土壤
B7	連續壁產生之皂土
B8	施工或拆除工程產生之營建混合廢棄物(磚、混凝土塊、沙、木材、金屬、玻璃、塑膠等混合物)