



經濟部加工出口區管理處

加工區土地租賃契約
涉土壤及地下水相關條文規範說明

報告單位：霖昌工程有限公司

報告日期：108年5月30日



簡報大綱

壹、土地租約說明

貳、土地租約第十八條說明

參、土壤及地下水品質狀況定期監測申報

肆、Q & A

伍、結語



壹、土地租約說明

- 加工區土地租賃契約書為經濟部加工出口區管理處下達所轄分處據以辦理園區土地出租事宜。
- 契約簽訂、續約、解約及換約等為臺中分處第三課業務之一。
- 現行土地租賃契約書共二十六條，第十八條為土壤及地下水檢測或改善事宜約定，於廠房轉讓或土地退租前釐清甲（管理處及各分處）乙（廠商）雙方權益責任。



或其他建築物之基地使用。乙方不得就承租之土地請求設定地上權。

第十一條 乙方契約有款約定期限，對其承租之土地，全部或一部分不使用時，應向甲方申請辦理全部或一部分退租，不得自行轉租、分租、轉借他人使用或將租賃權轉讓他人。如有退租、自行轉租、分租、轉借他人使用或將租賃權轉讓他人時，已繳之租金及公共設施建設費不予退還。

乙方申請辦理全部或一部分退租，應於一個月以前以書面通知甲方，須經甲方正式書面同意，始生效力。

4



貳、土地租約第十八條說明

☐ 土地租賃契約第十八條第一項

- 乙方依環保法規規定善盡土地使用人或善良管理人注意義務及責任。
- 乙方生產、製程、原物料、運作特性或其他異動時，應主動通報環保機關備查並採取有效防止土地及地下水遭受污染之預防措施。
- 環保機關調查發現土壤及地下水污染超過管制標準。
 - ☐ 辦理污染場址土壤（地下水）檢測。
 - ☐ 研提調查評估、應變措施、污染控制（整治）計畫。
 - ☐ 執行污染改善。
 - ☐ 繳交罰鍰。



貳、土地租約第十八條說明

□ 土地租賃契約第十八條第二項

- 乙方廠房轉讓或土地退租前，提供承租土地之土壤及地下水檢測資料。
 - 檢測資料結果低於土壤及地下水污染管制標準，或讓受人概括承受污染改善責任，始得同意乙方轉讓或退租。
- 事業檢附土壤及地下水污染檢測資料

事業類別	檢附資料	檢測作業執行
第9條事業或出租借廠房予第9條事業	一、環保機關審查土壤污染評估調查及檢測資料同意函及其資料 二、地下水檢測資料	地下水設井採樣規劃須經甲方同意
非第9條事業	土壤檢測資料	土壤採樣規劃須經甲方同意
非製造業	無需檢附土壤及地下水檢測資料	

採樣日 ← 6個月 → 提報日

◆ 檢測資料時效規定 ◆

轉讓退租



貳、土地租約第十八條說明

□ 土地租賃契約第十八條第二項-土壤及地下水檢測作業執行（1/3）

（1）土壤及地下水監測（檢測）項目、位置、數量

- 土壤（非第9條事業）至少包括環保署土壤污染管制標準所列重金屬項目。位置依承租土地範圍各區或設施之污染潛勢擇定代表性點位。數量參考「土壤污染評估調查及檢測作業管理辦法」採樣點數量。採樣計畫書（位置、深度、分析項目等）經臺中分處同意。
- 地下水（第9條事業）至少包括環保署地下水污染管制標準所列單環芳香族碳氫化合物、多環芳香族碳氫化合物、氯化碳氫化合物、重金屬、一般項目及其他污染物項目。位置依承租土地範圍地下水上、下游處至少各設置1口（監測井設置參考環保署監測井設置規範）。採樣計畫書（位置、深度、分析項目等）經臺中分處同意。

（2）土壤及地下水監測（檢測）項目、位置、數量


- 委託環保署認可認證實驗室、土壤污染調查評估人員及標準採樣方法進行採樣監測（檢測）。



貳、土地租約第十八條說明

□ 土地租賃契約第十八條第二項-土壤及地下水檢測作業執行 (2/3)

事業退租轉讓辦理土壤及地下水檢測一覽表

事業類別	土壤採樣	土壤檢測項目	地下水監測井	地下水檢測項目
第9條事業	依土污法規定及環保機關要求辦理		至少2口 (地下水上、下游處各1口)	參考「目的事業主管機關檢測土壤及地下水備查作業辦法」
非第9條事業	至少2點 (承租土地範圍)	參考 1.「土壤污染評估調查及檢測作業管理辦法」 2.「目的事業主管機關檢測土壤及地下水備查作業辦法」	免	—
非第9條事業 (2樓以上)	至少2點 (原物料進出口或污水處理設施等污染潛勢區1樓區域範圍)		免	

非第9條事業，可依本身製程或用地狀況，增加地下水檢測



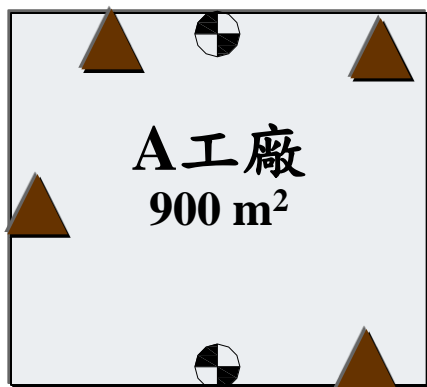
貳、土地租約第十八條說明

□ 土地租賃契約第十八條第二項-土壤及地下水檢測作業執行 (3/3)

情境一

第9條事業

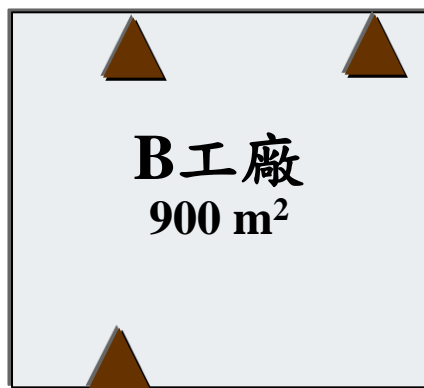
地下水流向



▲ 土壤採樣點
● 地下水監測井

情境二

非第9條事業

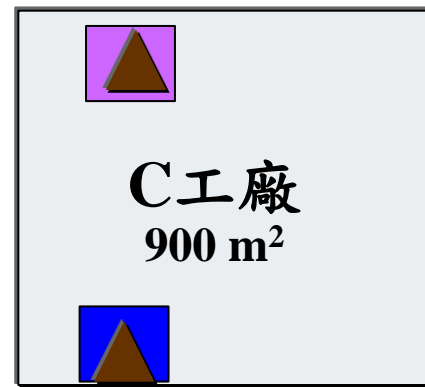


依本身製程或用地狀況
增加採樣檢測

情境三

非第9條事業
(2F以上)

1F 原物料進出口



1F 污水處理設施



貳、土地租約第十八條說明

□ 土地租賃契約第十八條第三項

■ 乙方應負擔將所承租土地範圍之受污染土壤及地下水改善低於土壤及地下水污染管制標準。

□ 甲方監測作業發現超過土壤或地下水污染管制標準。

□ 環保機關公告為污染行為人、潛在污染責任人或土地污染關係人。

□ 環保機關公告土地為控制場址或整治場址。

□ 環保機關要求採取應變必要措施或其他改善作為。

□ 乙方已退租土地，後續證實污染與乙方前身（乙方運作歷程）運作有關，甲方監測或環保機關查證土壤或地下水超過管制標準。

發生污染時



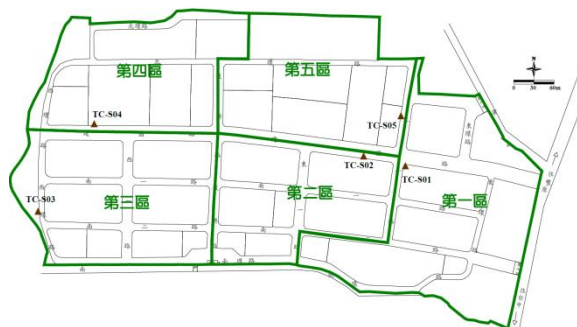
貳、土地租約第十八條說明

- 土地租賃契約第十八條第四項
 - 承租期間，甲方得進入乙方承租土地進行採樣及檢測。
 - 檢測異常，乙方應進行改善作業並負完全責任及費用。



參、土壤及地下水品質狀況定期監測申報

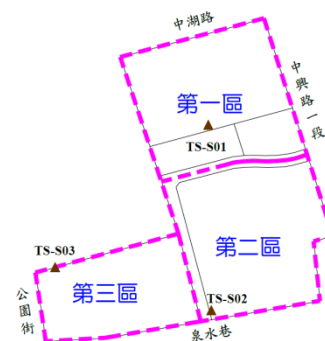
- 臺中分處依土污法第六條第三項規定，自100年定期檢測並向環保機關申報備查臺中園區與臺中軟體園區土壤及地下水品質狀況。



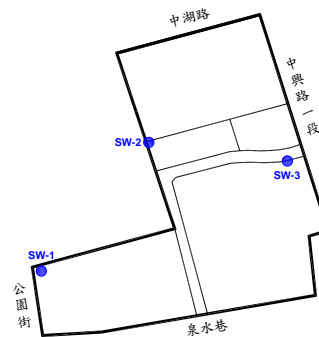
107年臺中園區土壤採樣位置



臺中園區監測井位置



107年臺中軟體園區土壤採樣位置



臺中軟體園區監測井位置



肆、Q & A

□ 買賣轉讓廠房前，要注意哪些事項？

- 是否曾為高污染事業或公告事業所使用過。
- 是否被環保機關列為污染場址或被要求污染改善
- 現場是否遺留可疑設備、具污染性原物料、產品及廢棄物或現場已有明顯污染之跡象。
- 是否提供土壤地下水污染評估調查及檢測資料，檢測結果是否符合環保法規標準。
- 是否釐清土壤及地下水污染責任，以保護權益。
- 如果仍有疑慮，建議委託合格的檢驗機構進行檢測即可以瞭解。
- 上網查詢環保署「土壤及地下水污染整治網」點選「土地污染查詢」，就可利用縣市別、地址、地號等關鍵字，瞭解要買賣的廠房是否有污染情形。



肆、Q & A

- 廠房想要租出去，要注意哪些事項？
 - 即使廠房轉租（借）給別人，也不能坐視不管。
 - 對於租（借）的對象、廠房運用的方式，都要有一定的瞭解。
 - 在租（借）約定內容要釐清土壤及地下水污染責任，以保護自身權益。



伍、結語

土地一旦遭受污染不管是輕微或嚴重，如果放任不改善，任其污染越來越嚴重，造成的損失將很難估計，對於廠房所在土地的運用方式（運作特性、製程方法、原物料、產品、倉庫、廢水、廢棄物等），應該要有一定的瞭解，採取預防措施防止污染發生。

倘發生污染情形，應該積極尋求具有土壤及地下水污染調查與整治經驗之專業機構協助，才會讓污染改善事半功倍。



簡報完畢 敬請指教

