

## 土地租賃契約書(範本)

出 租 人：中華民國經濟部(以下簡稱甲方)

法定代理人：

立土地租賃契約人 代理機關：經濟部嘉太(兼中埔)產業園區服務中心

主 任：

承 租 人：○○○(以下簡稱乙方)

法定代理人：

雙方同意租賃契約條款如下：

### 第1條 租賃標的

○○產業園區：○○縣(市)○○鄉(鎮里市)○○段○○暫編○○地號產業用地(一)土地○○筆，暫編面積計○○○○平方公尺(實際面積以地政機關實測面積為準)。

### 第2條 租賃期間

自民國○年○月○日至民國○年○月○日共計○年。因○○產業園區第一區第三期產業用地(一)土地之公共設施工程，將於乙方申租並簽訂本租約後開始施工，預計施工時程需○年，並預計於土地點交完成日之次日起給付租金。

### 第3條 續約

本契約期滿得續約，但乙方應於租期屆滿前1個月，以書面通知甲方，並經甲方同意後由雙方簽訂新租約。

### 第4條 租金與調整

一、租金計算基準按契約簽訂當月之土地售價按其年租率計算，並逐年按最近一期行政院主計總處公布之消費者物價指數調整幅度比率調整之，並於土地點交完成日之次日起計收租金。第1期租金計算之價格應依○○服務中心通知繳款價額為準，按期給付租金，並另依加值型與非加值型營業稅法規定，加計營業稅。

- 二、乙方於簽訂本租約後土地點交完成日之次日起○年內取得使用執照並按核定計畫完成使用者，即享有自計收租金起第1年及第2年免租金之優惠。
- 三、前項完成使用，係以建蔽率不得低於租賃標的面積之30%及完成屋頂50%之面積設置太陽光電發電設備為認定標準。前述屋頂50%之面積設置太陽光電發電設備認定標準，倘有情形特殊經提出申請並獲產業園區管理局同意者不在此限。
- 四、乙方有不可歸責之事由，而無法於第二項期限內取得使用執照並按核定計畫完成使用者，得於期限內提出申請，依經濟部產業園區管理局訂定之「經濟部產業園區管理局產業園區個案開發期程限期改善作業原則」協處；如乙方未提出申請或未依專家協審會議結論辦理，甲方則依第9條第2項、第13條規定處理。
- 五、本租賃標的之租金給付以3個月為1期，並於首月1次繳清。按期給付租金時，應連同5%營業稅及其他乙方應負擔稅費一次繳清。
- 六、乙方於租期屆滿前，如要求提前終止租約，應於1個月前以書面通知經濟部○○產業園區服務中心(以下簡稱服務中心)申請，經服務中心書面同意後(副知分局)始生效力，並轉陳經濟部產業園區管理局(以下簡稱園管局)備查。租金仍應計算至終止契約當月底止；其餘已繳租金按當期賸餘月數折算，無息退還；其賸餘月數之計算，未滿1個月者，不予計入。

#### 第5條 租金給付方式

乙方應逐期於本契約簽訂日之相當日繳交當期租金於甲方指定之○○銀行○○分行○○○○帳戶(戶名：產業園區開發管理基金-○○○○專戶)。

#### 第6條 擔保金及預先繳納租金

一、乙方應繳納下列金額予甲方：

- (一)於簽訂土地租賃契約日之30日前繳納6個月租金同額之擔保金(新台幣○○○元)，以申租當期土地出租公告之租金為準。
- (二)預繳2年租金(按土地點交時計算之月租金×12個月×2年)。

該等款項需為現金、同額之甲方可接受之銀行保證書或辦妥質權設定予甲方並經簽發銀行承諾拋棄行使抵銷權之銀行可轉讓定存單。如以銀行可轉讓定期存單設質者，設質期間乙方不得向銀行領取利息。

- 二、乙方於前6年租期屆滿前，如要求提前終止租約時，已繳交之擔保金概不退還。
- 三、本租約終止無本條第2項情形且乙方無違約需扣除擔保金之情形時，由甲方全額無息退還擔保金。
- 四、乙方不得主張以擔保金抵繳租金。
- 五、如有違反本契約第2條逾期未履行土地租金支付之情形者，已繳交之擔保金概不退還。
- 六、乙方如已符合本租約第4條第2項之規定，得享有前2年免租金優惠者，乙方得以書面通知甲方依約預繳之2年租金抵繳第3年、第4年租金，或請求無息退還。

#### 第7條 租金繳付逾期之違約金

乙方未依指定期限繳付各期租金時，應依下列規定累計並繳付逾期之違約金：

- 一、逾期1個月以上未滿2個月者，按未繳首月月租金金額部分加收5%。
- 二、逾期2個月以上未滿3個月者，按未繳首月月租金金額部分加收10%，並按未繳次月月租金金額部分加收5%。
- 三、逾期3個月以上未滿4個月者，按未繳首月月租金金額加收15%，並按未繳次月月租金加收10%，另按未繳第3個月月租金金額加收5%。

乙方逾期4個月以上仍不繳付租金者，甲方除追繳其使用期間租金及按未繳各月租金金額加收15%違約金外，並得終止租約。

如乙方逾期4個月以上不繳清逾期違約金者，其累積達第1次未繳首月月租金之數額時，甲方亦得終止租約。

#### 第8條 土地點交

乙方依繳款通知繳清擔保金並簽訂租賃契約後，由服務中心以書面通知乙方訂期至現場點交土地，並確認租賃土地邊界及樁位點，乙方無故不到現場點交者，視同已點交，並於土地點交完成日之次日起2個月內繳清預繳2年租金及5%營業稅。

#### 第9條 使用限制

- 一、乙方應依經濟部產業園區管理局園區投資及租售審查小組(以下簡稱審查小組)核定之用途使用。

- 二、乙方自土地點交完成日之次日起○年內未取得使用執照並按核定計畫完成使用者，則乙方預繳之2年租金，以現金繳納者，不予退還；以銀行可轉讓定期存單設質或銀行保證書繳納者，甲方得依約追繳其租金，且甲方得終止租賃契約收回土地。
- 三、乙方不得將承租土地全部或一部轉租、出借或以其他方式供他人使用。
- 四、乙方不得將興建之建築物及設施全部或一部移轉、出租、出借或以其他方式供他人使用。
- 五、乙方不得將承租之土地設定地上權。

#### 第10條 設廠規定

##### 乙方應遵守下列規定

- 一、乙方使用承租土地，所需用水量、廢(污)水排放量及用電量應依審查小組第○○次審查會議審查案件第○○案決議事項辦理。
- 二、乙方於承租土地之各項行為，所產生之空氣污染，有列管之污染物排放，包括硫氧化物(SO<sub>x</sub>)、氮氧化物(NO<sub>x</sub>)、懸浮微粒(PM<sub>10</sub>)、細懸浮微粒(PM<sub>2.5</sub>)、揮發性有機物(VOCs)等，應採取污染防治措施(BACT最佳可行控制技術)以配合產業園區環評空氣污染物排放總量管制措施。
- 三、乙方使用承租土地構築建物、設立工廠，應依照建築法、工廠管理輔導法、土壤及地下水污染整治法、本區土地使用分區管制計畫、中埔產業園區景觀管理要點、經濟部所屬產業園區管理機構下水道使用管理及收費規定、中埔產業園區污水下水道系統管制要點及其他相關法令規定辦理。
- 四、乙方於取得土地使用同意書、建造執照並申報開工前，不得擅自構築工事、開挖土方、傾倒廢棄物及其他違反承租目的之行為。乙方挖填土方應力求優先於廠區內平衡為原則，若有營建剩餘土石方之處理，以於本園區土地內就地整平不外運為原則，乙方需先經本區服務中心同意，方得向主管機關申請營建剩餘土石方及土石方流向之證明文件。
- 五、乙方構築建物期間所需之臨時水、電及電信等設施應自行向各該事業主管機關申請，並由服務中心提供必要之協助。
- 六、乙方承租土地內之建築物主要結構應以具有安全性之耐火材料為主並取得合格級之綠建築標章，建築物及基地出入口不得阻礙或破壞現有排水系統並不得對道路交叉口截角開設，以維交通安全。

- 七、乙方整地或構築建物時，應自行設置排水系統將廠區之排水導入排水溝內，不得漫流，以免危害土坡及構造物之安全。雨污水收集系統並應採分流設計，不得將污水排入雨水系統中，或將雨水排入污水系統中。
- 八、乙方對於承租土地內各項公共設施不得加以破壞，違者應負責修復或賠償。
- 乙方如需變更既有公共設施者，應先提出施工計畫書送經服務中心核可並繳交公共設施復舊費後始得施工，所需費用自行負擔。
- 九、乙方使用各項公共管線，除接戶線部分需自行洽各該事業主管機關辦理外，必要時並應無條件提供鄰地使用人共同使用接水點。
- 十、乙方承租土地內如有地下管線等公共設施，其地面除作空地、綠地及通道外，不得構築建物或加以破壞，必要時服務中心並得派員進入清理維護該等公共設施，乙方不得拒絕。
- 十一、乙方構築建物時若需埋設基樁，為避免損及鄰近地下及地上結構物，應注意適當之安全距離並遵守相關法規規定，以避免造成施工公害；倘因而發生損害或公害時，應負賠償或修復責任。
- 十二、乙方使用承租土地，所產生之廢(污)水應申請納入中埔產業園區污水處理廠處理，並依經濟部核定之污水處理系統使用費費率，按月繳交污水處理系統使用費；倘其排放之廢(污)水量大於前述規定之標準或排放水質超過污水處理廠之下水水質標準，另依該費率分級徵收之。
- 乙方排放之廢(污)水量如超過中埔產業園區原規劃設置之污水管線容許量時，應自行評估設置專用污水排放管線銜接至污水處理廠，並提出施工計畫送經甲方核可後施作，所需各項費用自行負擔。
- 十三、乙方使用承租土地，所產生之廢(污)水應依「下水道法」、「經濟部所屬產業園區管理機構下水道使用管理及收費規定」、「產業園區污水處理廠營運管理要點」及「產業園區用戶申辦污水納管或聯接使用查檢作業程序」之規定申請納入本區廢(污)水下水道系統處理，其排放水質並應符合嘉太服務中心公告之下水水質標準後始得排入。
- 十四、乙方使用承租土地，所產生之污染，應依前點規定及各相關環保法規辦理。
- 十五、乙方應依其生產方式及用電需求，自行向台灣電力公司申請供電，或自行設置發電或汽電共生設備，並依台灣電力公司規定及供電系統所需，提供場地供裝設開關箱或變電箱之用。

本區電力供應採22.8仟伏特系統配電，申請人申請用電契約容量1000KW以上未滿30000KW者，得以161KV供電；未滿15000KW者，採22.8KV/11.4KV供電，其餘用戶契約容量超過100KW未滿500KW者可採3φ380/220V或3φ220V或1φ3W220/110V供電，並應依台灣電力公司之規定設置接電裝置。

十六、乙方不得在公共道路上裝卸貨物、堆置物品、棄置廢棄物及停放車輛，以維護交通安全。

十七、乙方如為環境部依土壤及地下水污染整治指定公告之事業，應於設立、停業或歇業時，依土壤及地下水污染整治法第8條及第9條規定自行辦理土壤污染檢測作業並提供甲方乙份，所需費用自行負擔。

前項土壤污染檢測資料，並應包括下列事項：

(一)事業基本資料：事業名稱及負責人、統一編號、地址、地政編號、土地使用類別、廠區配置圖、土地使用人、管理人或所有人及聯絡方式等。

(二)事業運作情形：生產製程、使用原料、產品、污染來源、污染物種類與成分、處理情形及相關污染防治措施。

(三)檢測及分析結果：檢測項目、採樣檢測方法、檢測數量及品保品管等。

(四)檢測機構：機構名稱、地址及許可文件影本。

(五)其他經主管機關指定之資料。

十八、倘因乙方使用承租土地，致該租賃標的遭公告為土壤污染控制場址時，乙方應向甲方提出污染控制計畫，並採取污染防治措施，以避免污染之擴大並儘速使租賃標的解除土壤污染管制區劃定。至倘因相關環保法規之污染整治管制措施致甲方受有損害，乙方應賠償甲方所受之一切損害。

十九、乙方如為環境部依土壤及地下水污染整治法指定公告之事業，應於租賃契約終止交還土地、租賃權轉讓時，應提供土壤污染檢測資料予甲方，如未檢具前項土壤污染檢測資料而欲終止契約者，應於租賃契約終止之日起2個月內補正之。逾2個月仍未補正者，甲方得委請第3人檢測，並向乙方請求相關費用。

二十、乙方於構築建物、設立工廠，於進行整地、地下基礎開挖等工事前，應行文報知甲方。乙方應依「中埔產業園區設置計畫環境影響說明書」、「嘉義中埔產業園區第一區第三期產業用地(一)土地出租須知」及相關

環保規定辦理，若有違反情事，甲方開立限期改善通知單通知乙方，屆期未完成改善者將沒收擔保金並解繳產業園區開發管理基金；屆期仍不遵行者，甲方得終止土地租賃契約。前述違規行為，若導致甲方遭受主管機關裁罰，乙方應負連帶賠償責任，並依相關規定辦理。

#### 第11條 維護費

乙方應依產業創新條例第53條規定繳交下列各項維護費用：

- 一、一般公共設施維護費。
- 二、污水處理系統使用費。
- 三、其他特定設施之使用費或維護費。

#### 第12條 工作安全

乙方應於施工期間在工地設置安全設施，設置方式和地點應按職業安全衛生法辦理。因工作安全或其設施所致之任何損害、糾紛概由乙方自行解決，與甲方無涉。

#### 第13條 終止契約

一、乙方如有下列情事之一者，甲方得終止契約收回土地：

- (一)違反本契約者。
- (二)擅自轉租、借用或以其他方式供他人使用者。
- (三)以租賃物供違反法令之使用者。
- (四)未經甲方同意，擅自開挖土石方，違反土石採取法者。
- (五)乙方自土地點交完成日之次日起○年內未取得使用執照並按核定計畫完成使用者。
- (六)乙方從事違反土壤及地下水污染整治法或相關環保法令，致租賃標的物遭污染者。
- (七)違反相關環保法令之情事經通知限期改善，屆期仍不遵行者。

二、乙方因本條第1項而被終止租賃契約時，已繳交之擔保金概不退還。

三、乙方因本條第1項而被終止租賃契約時，已繳交之租金應計算至終止本契約當月止；其餘已繳租金按當期贖餘月數折算，無息退還。其贖餘月數之計算，未滿1個月者，不予計入。

四、乙方因違反本契約規定致甲方受有損害時，乙方應依法賠償甲方所受之一切損害。

#### 第14條 地上物之處理

- 一、乙方於租期屆滿前終止租約或經甲方終止租約或租期屆滿不再續約者，雙方租賃關係消滅，除本租約另有規定者外，乙方應於租約終止或租期屆滿之日起1個月內返還租賃標的物，並應回復土地原狀。
- 二、乙方得於租約終止或租期屆滿之日起1個月前以書面向甲方申請暫時保留地上物，經甲方同意者，乙方得暫時保留地上物不回復土地原狀直至甲方書面通知應回復原狀時止，乙方暫不回復原狀期間應比照本租約之租金支付賠償金予甲方。
- 三、前項情形，視為甲方明示反對續租乙方，乙方並不得以租期屆滿仍繼續使用土地或已繳付賠償金等任何理由，依民法第451條主張雙方租賃關係繼續存在。

#### 第15條 未回復原狀暨逾期返還租賃標的物之賠償。

- 一、乙方未盡善良管理人之注意義務，保管租賃標的物，致租賃標的物毀損、滅失者，負損害賠償責任。
- 二、乙方依本租約應回復土地原狀而未回復，由服務中心代為回復者，該回復原狀所需之費用，應由乙方負擔。並自乙方已繳擔保金項下抵扣。
- 三、除本租約另有規定者外，乙方於租期屆滿前終止租約或經甲方終止租約或租期屆滿不再續約者，應於租約終止或租期屆滿之日起1個月內返還租賃標的物，並應回復土地原狀，逾期未辦理者，每逾1日乙方應支付按日租金（依本契約所定租金計算）3倍計算之違約金予甲方。  
甲方依第14條第2項通知限期回復原狀，乙方逾期未辦理者，每逾1日乙方應支付按日租金（依本契約所定租金計算）3倍計算之違約金予甲方。
- 四、乙方於租期屆滿前終止租約或經甲方終止租約或租期屆滿不再續約者應立即遷廠，並無條件同意由甲方通知相關主管機關註銷乙方於租賃標的所取得之工廠登記及各環保設置許可，乙方絕無異議。

#### 第16條 轉讓、合併及其他之限制

本契約為甲乙雙方專屬享有及行使，在本契約之有效期中，乙方不得將本契約轉讓、贈與、分割或為其他方式之處分。但經甲方書面同意則不在此限。

#### 第17條 繼受及效力

- 一、本契約對於訂約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。
- 二、本契約經公證後立即生效，公證費用由甲、乙雙方平均分擔。

#### 第18條 通知

- 一、依本契約規定應給予對方之任何通知或文件均應以書面為之，並應送達對方於本契約所載之地址。
- 二、若甲乙雙方地址變更，應於變更地址後7日內以書面通知對方。

#### 第19條 契約之修正

本契約之修正經雙方同意後，應以書面為之。

#### 第20條 不可抗力

本契約存續期間如發生天災、戰爭等不可抗力情事或其他不可歸責於雙方之事由，致乙方未能繼續依核定計畫執行者，得經雙方同意後修改契約內容或終止本契約。

#### 第21條 適用法律及紛爭解決

- 一、本契約之準據法為中華民國法律。
- 二、就本契約所生之爭議，而致發生訴訟時，雙方同意以臺灣嘉義地方法院為第一審管轄法院。

#### 第22條 契約份數

本契約正本1式2份，由甲、乙雙方各執1份為憑；副本5份，甲方執4份，乙方執1份。

#### 第23條 附則

- 一、租賃期間屆滿時，租賃關係自然消滅。其經租期屆滿前終止租約者，自終止日失效。
- 二、雙方均知悉並同意本契約以只租不售方式提供乙方使用，無購地之合意或預約之性質。
- 三、本租約若有未盡事宜，悉依產業創新條例暨其施行細則、產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法及其他相關法令規定辦理。
- 四、有關土地維護管理、土石方處理、地上物清除、環保條款等事宜之要求事項，乙方承諾遵循甲方與台灣糖業股份有限公司所訂代管維護土地契

約書辦理，並由○○○服務中心公告或通知乙方。

第24條 附件

本契約附件：

- 一、土地標示及面積清冊。
- 二、租賃標的位置圖。
- 三、審查小組第○○次審查會議審查案件第○○案決議事項。
- 四、經濟部所屬產業園區管理機構下水道使用管理及收費規定及嘉太服務中心公告之本區下水水質標準。
- 五、產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法。
- 六、擔保金、保證金及預先繳納2年租金(於土地點交完成日之次日起2個月內繳清)繳交單據影本。
- 七、嘉義中埔產業園區第一區第三期產業用地(一)土地承諾書。
- 八、嘉義中埔產業園區第一區第三期產業用地「產業園區土地出租優惠方案(第4期)執行計畫」切結書。
- 九、土地租賃契約補充附件(土地維護管理、土石方處理、地上物清除、環保條款)

立契約人(甲方)：中華民國經濟部

法定代理人：○○○

地 址：台北市福州街 15 號

代理機關：經濟部○○○○產業園區服務中心

主 任：○○○○

立契約人(乙方)：○○○

法定代理人：○○○

地 址：○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日