

旗糖農創園區倉庫店鋪租賃契約書(草案)

立契約書人：

出租人 高雄市政府都市發展局 (以下稱甲方)

承租人 (以下稱乙方)

茲為承租所有下列標的，經雙方同意，簽訂契約條款如下：

第一條 本契約文件及效力

一、契約包括下列文件：

- (一)招商文件及其變更或補充。
- (二)契約本文、附件及其變更或補充。
- (三)依契約所提出之履約文件或資料。

二、契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

三、契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：

- (一)契約條款優於招商文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
- (二)文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
- (三)大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
- (四)決標紀錄之內容優於開標紀錄之內容。
- (五)同一優先順位之文件，其內容有不一致之處，屬甲方文件者，以對乙方有利者為準；屬乙方文件者，以對甲方有利者為準。
- (六)本契約之附件與本契約內之乙方文件，其內容與本契約條文有歧異者，除對甲方較有利者外，其歧異部分無效。

四、契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。如有爭議或未盡事宜，依《民法》之規定處理。

第二條 租賃標的及範圍

一、租賃標的(地址)：高雄市旗山區忠孝街 33-_____ 號建物，倉庫編號_____。

二、租賃面積：_____ 平方公尺(約_____ 坪)。

第三條 租賃期間

- 一、租賃期間自民國(以下同) 年 月 日起至 年 月 日止。期滿得再續約 5 年，累計續約期間不得超過 30 年。
- 二、本契約租期屆滿前 2 個月，乙方得書面向甲方申請續約，甲方應於一個月內以書面回覆乙方，續約時應重新議定年租金，一次續約期間最長 5 年，甲方未同意續約者，租賃關係於原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。

第四條 租賃標的點交

- 一、甲方於簽約日次日起 10 日內通知乙方辦理點交，甲方以租賃標的現況點交予乙方，並作成紀錄，乙方未於預定會同點交日會同辦理點交者，視為已點交。
- 二、租賃標的面積以點交時之現況為準，乙方不得以任何理由請求交付不足之面積或請求減少租金。
- 三、如因可歸責於甲方之事由致遲延點交，甲方不收取遲延期間之租金。
- 四、甲方同意乙方自起租日起算 3 個月內免計收租金，且以一次為限；期滿即開始計收租金。
- 五、乙方繳納第一年租金後，有前二款所約定不收取租金或免計收租金情事者，該部分租金得抵繳次年應繳納租金金額，並不計利息。

第五條 租金之計價與繳付

- 一、年租金：新台幣_____元整(未含營業稅)，乙方繳納年租金，需外加營業稅。年租金按年度計收，當年度未滿一年之年租金依當年所租日曆天數與整年度天數之比例計收。
- 二、租金優惠
 - (一). 首次(承租第 1 年)簽約獎勵：自起租日起算 3 個月內免計收租金，且以一次為限，期滿即開始計收租金。
 - (二). 承租優惠：承租期間(第 1 至 5 年)9 號倉庫年租金以決標金額 45%計收，其餘倉庫年租金以決標金額 50%計收。
 - (三). 續約優惠：甲乙雙方得綜合考量園區營運情形、周邊租金行情或行政院主計處所發佈物價指數等，於原決標年租金原則下，重新議定續約年租金，及併同議定續約優惠措施(該續約優惠措施得參照原承租優惠或其他方式辦理)。
 - (四). 出租人於嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情期間、如認有必要時，得參酌高雄市政府財政局對市有非公用不動產承租人所提供或採取之租金優惠、減免、紓困及振興措施，對承租人採全部或部分措施。

- (五). 承租期間，台糖公司對於出租人有減租時，相關減租費用得優惠予承租人。
- 三、首年之年租金應於簽約日起 10 日內繳納；第二年起之年租金，乙方應於每年 1 月 30 日前繳納，續約時，亦同。
- 四、租金分期繳納：乙方得向甲方申請年租金分期繳納，每年以分二期為原則，另甲方得視個案增加分期期數。
- 五、乙方未依期限給付租金者，甲方應依下列規定計收逾期違約金：
- (一). 遲延 1 個月者，按未繳年租金總額(未含營業稅)加收 1%，遲延未滿 1 個月者，以 1 個月計算。
- (二). 遲延 2 個月者，按未繳年租金總額(未含營業稅)加收 2%，遲延逾 1 個月未滿 2 個月者，以 2 個月計算，其後以此類推(延遲 3 個月者加收 3%，延遲 4 個月者加收 4%，…，最高加收至 20%)。
- (三). 乙方未依期限給付之租金及逾期違約金，甲方得自履約保證金中抵扣；履約保證金不足抵扣者，得向乙方追償。乙方未依期限給付租金逾期達 3 個月以上者，甲方得終止租約。
- 六、乙方繳付相關租金、利息及逾期違約金時，均應一併加計營業稅。
- 七、租金得以下列方式繳納：
- (一)金融機構簽發之本票、支票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。
- (二)中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。
- (三)匯款存入下列帳號：
- 銀行名稱：高雄銀行公庫部
- 帳戶名稱：高雄市政府都市發展局城鄉發展及都市更新基金
- 帳戶帳號：102103032269

第六條 租賃標的之使用與管理

- 一、租賃標的允許使用項目為「非都市土地變更編定執行要點第三點，附錄二」規範之文化事業、餐飲、農產品與農村文物展售設施，並應遵守附件旗糖農創園區進駐廠商營運管理規約之規定。且不得將租賃標的為允許使用項目外之使用，且不得儲放違禁品或危險物品。
- 二、乙方如需使用租賃標的外之公共場域空間，應事先以書面向甲方告知，甲方接獲通知後 10 日內以書面回覆乙方，如經甲方同意，由乙方逕洽台糖公司辦理及繳納相關費用。
- 三、有關環保、職業安全衛生、治安、保全及其他之規定：
- (一)乙方應遵守本契約及治安、保全、安全、環保、職業安全衛生、消防及管

理等有關法令規定，各項設施如因可歸責於乙方之事由，致生損害他人或甲方權益時，由乙方負所有損害賠償責任。

(二)乙方對於所屬員工及租賃標的範圍內之設備或措施負起勞動基準法及職業安全衛生法雇主之責任。

(三)乙方應負責承租區內環境之清潔及秩序，對所產生之垃圾、廢污水、廚餘、油水等廢棄物，應依有關環保法令之規定，自行收受或委託收受、清運、處理，不得任意堆積垃圾或其他廢棄物，並遵守有關環保法令規定。

(四)乙方使用租賃標的，應依環保法令盡善良管理人之注意義務。若有污染行為，而致其經公告為控制場址或污染土壤，其損害、清運、標的復原等相關不利後續使用事宜等費用或損失，均應由乙方負責。

(五)消防設施由乙方依消防法規設置維護，乙方並且為實際支配管理權人。

(六)乙方遇有職業災害等事故致人員傷亡時，除應採取救護或其他必要措施外，應依相關規定將經過情形向甲方及勞動檢查機構申報。

四、乙方違反本條第一、二款約定，或有其他違反法令之情事，經甲方通知限期改善而未改善，或雖經改善但仍不符本契約約定或法令規定者，每次應給付甲方新台幣 2,000 元懲罰性違約金（另外加營業稅）。甲方對同一事由，得依通知乙方改善次數累計懲罰性違約金。

第七條 租賃標的之裝修限制

一、租賃標的由甲方依簽約時現況點交乙方，乙方有辦理規劃設計、裝修、經營之必要時，應自行出資，並且承擔後續可能風險。

二、乙方應依第六條第一款允許使用項目使用租賃標的，不得自行變更。如因作業需要為變更，應事先獲得甲方書面同意後，始可辦理，並不得要求任何補償。

三、租賃標的如需裝潢、改裝或增加設備時，應於開始施工前 15 日先以書面徵得甲方同意，並依相關法令之規定辦理，裝修過程不得妨害、破壞建築物主要結構、防火避難設施、防火區劃及消防設備，不得影響租賃標的之結構，且須自行負擔費用。如因乙方裝修租賃標的，致甲方遭主管機關裁罰或致甲方或第三人受有損害時，概由乙方負責，並負賠償責任。

第八條 租賃標的之維護

一、租賃標的中屬甲方點交乙方之設施（如油漆、燈具、門窗玻璃、水電管線等）由乙方負責維護，乙方須每年檢查及檢修並做成紀錄，甲方如需檢查紀錄時，應以書面通知乙方並告知檢查時間。如有建物本體損壞（樑、柱、板、牆、屋

頂及門窗)，應經甲方同意後自行負擔費用修繕，乙方所設之設備應自行負責維護，如發生損害時，與甲方無涉。

二、乙方如違反前款約定未做紀錄或接受檢查，甲方得書面限期乙方改善，逾期未改善者，乙方應給付甲方新台幣 2,000 元懲罰性違約金（另外加營業稅）。甲方對同一事由，得依通知乙方次數累計懲罰性違約金。

第九條 稅捐、水電、保險

一、在契約期間除地價稅及房屋稅外，其餘稅捐、規費、水電及電信等營業費用，概由乙方負擔。另因房屋課稅現值調整致房屋稅增加，其增加部分應由乙方負擔。

二、乙方應投保下列保險，並自簽約之日起 30 日內提送正本 1 份及影本 2 份供甲方備查(正本驗訖退還)，保險期間自簽約日起至租賃標的返還之日止(得 1 年 1 保)，有延長使用者，亦同。因乙方之故意或過失行為致保險公司拒絕理賠，或理賠不足時，仍由乙方負責。其他保險得由乙方視實際需要自行增加投保項目或額度，如因未投保而發生賠償責任時，由乙方負責。

(一) 雇主責任保險，以乙方為被保險人，其最低保險金額如下：

1. 每一個人身體傷亡：新台幣 300 萬元。
2. 每一意外事故身體傷亡：新台幣 500 萬元。
3. 保險期間最高賠償金額：新台幣 1,000 萬元。

(二) 火險：保險標的為甲方點交之標的及乙方改建、修建或增添之設備等，保額不得低於新台幣 500 萬元，並以台灣糖業股份有限公司及甲方為共同受益人。

(三) 公共意外責任險，以台灣糖業股份有限公司及甲方為共同被保險人，並加註交互責任條款，其最低保險金額如下：

1. 每一個人身體傷亡：新台幣 600 萬元。
2. 每一意外事故身體傷亡：新台幣 3,000 萬元。
3. 每一事故財產損失責任：新台幣 500 萬元。
4. 保險期間最高賠償金額：新台幣 6,600 萬元。

第十條 不可抗力及除外情事

一、因不可歸責於雙方當事人之事由而毀損，致租賃標的全部不能為約定之使用收益，而尚能修繕者，乙方得停止給付租金，直至租賃標的重新修繕而得使用為止。

二、修繕期間不計租金，乙方已給付之租金，甲方應按日數比例計算抵付次年租金

或無息退款；但僅部分不堪使用，其餘仍可維持正常營運時，則按可使用面積比例計收。

三、因不可歸責於雙方當事人之事由，致租賃標的之一部毀損，無法修繕或雖能修繕而需費過鉅者，經雙方當事人會勘確認後，該部分之租賃契約自毀損之日起終止。

四、前揭不可抗力情事包含但不限於下列事由：水災、地震、火山爆發、颱風、瘟疫、因第三人引發火災、政府作為、戰爭、國家間侵略或敵對行為、暴動、叛亂、示威、社會動亂、全國性罷工。

第十一條 轉租及設定負擔之限制

一、本契約一切權利與義務限於乙方行使、履行。在租賃契約存續期間，非經甲方書面同意，乙方不得將租賃標的轉租、或將本契約之權利義務轉予第三人或增列共同使用人。

二、若經甲方同意乙方將租賃標的轉租，乙方與第三人間之約定內容與責任範圍，不得違反本契約之約定。

第十二條 履約保證金

一、本案履約保證金決標金額（未含營業稅）之30%計價，為新台幣_____元。

二、甲方應於本契約租期屆滿或終止，且雙方無任何爭議及待解決事項後，無息發還乙方。

三、乙方所給付之履約保證金得部分或全部不予發還之情形：

（一）可歸責於乙方之事由，致甲方終止或解除本契約。

（二）其他因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，其應由乙方賠償而未賠償者，與應賠償金額相等之保證金。

（三）乙方違反法令或不履行本契約所定義務，致甲方受有損害時，其應繳納之各項租金、懲罰性違約金、修復或損害賠償等費用，甲方得於履約保證金內扣抵，乙方絕無異議。扣抵後如有不足者，甲方並得向乙方求償。

四、履約保證金之繳納

（一）乙方得以下列一種方式繳納：

1. 匯款：

銀行名稱：高雄銀行公庫部

戶名：高雄市政府都市發展局城鄉發展及都市更新基金

帳號：102103032269

2. 金融機構簽發之本票或支票。

3. 郵政匯票。

金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票（如為票據均應為即期，並以本

機關為受款人，未載受款人者，依票據法第一百二十五條之規定認定受款人為本機關)

五、履約保證金之發還

- (一)除本契約另有約定外，甲方同意於租賃期限屆滿且乙方完成本契約履約事項、無待解決事項時，於乙方完成租賃標的返還之日起 30 日內，無息一次發還剩餘履約保證金。
- (二)因不可歸責於乙方之事由或依本契約第十三條第三款情形，致終止契約者，經甲方扣除契約相關應抵扣金額後，其餘額應無息發還乙方。

第十三條 契約解除及終止之條件及處理

- 一、本契約存續期間，乙方經查明違反下列事項者，甲方得解除契約，並得究責及要求賠償損失，乙方應按本條第七款約定返還租賃標的，已繳租金不予退還，如甲方因此受有損害，乙方並應負賠償責任。
 - (一)投標之書表文件記載事項及檢附之證明文件，有偽造或變造之情形。
 - (二)招標期間與其他投標人互相勾結、壟斷標價，借用證照、圍標等違規及不法情事。
 - (三)乙方於投標期間，以屬於同一公司之二以上分公司、同一公司與其分公司、其他類似分公司之分支主辦機關者(如分行或辦事處)、同一案分別遞件者或投標人之負責人／代表人為同一自然人者。
 - (四)乙方之負責人／代表人於投標期間為本案其他遞件投標人之授權簽屬代表人。
- 二、本契約存續期間，乙方有下列情事之一者，甲方得終止本契約，已繳租金不予退還，如甲方因此受有損害，乙方並應負賠償責任：
 - (一)乙方積欠租金經甲方催告乙方於一定期限內繳納，屆期仍未給付時。
 - (二)乙方未盡善良管理人之責任，違反法令或本契約之約定，經甲方通知限期改善，期限屆滿仍未改善，或乙方改善後仍不符合本契約或相關法令規定者。
 - (三)乙方及經其同意之人使用租賃標的有違反本契約或法令之情事。
 - (四)其他合於民法或其他法令規定得予終止。
- 三、有下列情形之一者，甲方得終止本契約，乙方不得拒絕：
 - (一)舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用。
 - (二)因實施國家政策、重大建設或開發計畫必須收回。
- 四、乙方因營運情況不佳致無法經營第六條第一款業務時，得以書面敘明理由，提請甲方同意終止契約。終約後，租賃關係續存期間應給付之租金、懲罰性違約金、修復或損害賠償等負擔之費用，乙方應依租賃契約約定全額照付，甲方不

予發還履約保證金，乙方絕無異議。

五、甲方依本條第三款約定終止契約者，應於3個月前以書面通知乙方，始生終止本契約之效力，乙方不得請求任何賠償或補償，甲方應按未使用期間比例無息發還已繳租金。

六、乙方依本條第四款約定終止契約者，甲方應按未使用期間比例無息發還已繳租金，退還租金最多不超過6個月租金總和。

七、乙方應於本契約期限屆滿、解除或終止之次日起10日內，將租賃標的回復原狀返還甲方；無法依限辦理者，乙方應依下列約定申請展期1次，1次以10日為限；

(一)屬契約期限屆滿者，乙方應於本契約期限屆滿前20日，以書面敘明理由向甲方申請展期。

(二)屬解除或終止契約者，乙方應於解除或終止之次日起10日內，以書面敘明理由向甲方申請展期。

甲方未同意展期而乙方仍繼續佔用租賃標的者，乙方應自本契約期限屆滿、解除或終止之次日起至完成返還租賃標的之日止，依逾期之日數按相當於本契約所定年租金換算一日租金之1倍金額計算使用補償金，給付予甲方。如甲方有其他損害，並得請求乙方賠償之。

八、租賃標的之返還，應由雙方共同完成屋況及附屬設備等之點交手續，並作成紀錄。契約任一方未於預定點交日辦理點交者，經任一方另定點交日，無法完成實際點交者，該點交日視為實際點交日。

九、乙方於租賃標的上之修繕改良、裝潢、改裝、增設之設備，除甲方同意保留外，乙方應依本條第七款約定回復原狀，並不得請求償還任何費用。乙方未回復原狀者，視為廢棄物，甲方得代為清除或處理，費用由乙方負擔。費用從履約保證金扣抵，如有不足，甲方得檢具費用單據向乙方請求。

十、前款經甲方同意保留部分，乙方不得拆除或毀損，亦不得要求任何補償及其他費用。

十一、如租賃標的有損壞，乙方應依實際損害額賠償予甲方。

十二、如乙方違反本條第十款或第十一款約定時，應以實際發生損害賠償予甲方。

第十四條 爭議處理及法院管轄

一、本契約以中華民國法律為準據法，甲乙雙方就本契約內容所生爭議，得以調解或訴訟方式處理，並合意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

二、甲乙雙方因爭議發生而暫停履約，乙方不得就暫停履約要求延長履約期限或免

除契約責任。

第十五條 其他約定事項

- 一、甲方已善盡告知租賃標的現況，並經乙方充分了解。乙方同意使用本契約租賃標的（含契約第六條第二款之公共場域空間），應遵守一切法令規定，並依土地使用管制及建築法相關規定合法使用。如違反法令規定等任何事件，應由乙方負責解決及負擔一切法律責任，另如有損及甲方之權益，乙方並應補償甲方之一切損失。
- 二、租賃契約存續期間，若有必要時，乙方應配合甲方於園區內辦理、執行各項活動及計畫，並遵守園區進駐廠商營運管理規約如附件，該管理規約為契約之一部分，甲方有權不定期更新其內容，並保有規約最終解釋權。乙方有義務使經其同意之人員清楚了解該規範之規定並切實遵守。
- 三、依本契約約定應向對方為之之通知，均應以書面為之，並應送達對方於本契約所載之地址，始生送達效力。甲乙雙方地址變更，應於變更地址後7日內以書面通知他方，如未通知他方致無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期為合法送達之日期。
- 四、本契約應經公證，公證書並應載明逕受強制執行事項：「本契約所訂之第五條所定之租金及逾期違約金、第六條第四款、第八條第二款所定之懲罰性違約金、第十二條所定之履約保證金及第十三條所定之租金、使用補償金及履約保證金，於未依約給付時，應逕受強制執行。」公證費用由乙方負擔。
- 五、本契約存續期間，如有未盡事宜，依相關法令規章辦理，如有修正應自修正生效之日起，依修正約定辦理。
- 六、本契約經雙方簽署並作成公證書後，自簽約日生效。
- 七、本契約之修正或變更均應以書面為之，並經雙方用印後始生效力。

第十六條 契約份數

本契約書正本1式5份，甲方3份，乙方1份，公證單位1份。

立契約書人：

甲方：高雄市政府都市發展局

代表人：局長

地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓

統一編號：79827949

電話：07-3368333#3536

乙方：

代表人(負責人)：

身分證/統一編號：

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

契約附件 旗糖農創園區進駐廠商營運管理規約

- 一、 乙方同意其於園區內之營運接受甲方之監督管理，除契約規定外，另需遵守本管理規約，本管理規約為契約之一部分，甲方有權不定期更新其內容，乙方有義務使其人員清楚了解該規範之規定並切實遵守。
- 二、 若有必要，乙方應配合甲方於園區內辦理、執行各項活動及計畫。
- 三、 相關活動辦理應符合中華民國及高雄市政府之相關法規（例如噪音、空氣污染、智慧財產權等）。
- 四、 建築室內裝修部分，應避免損害牆壁（例如釘子、切割、焊接或穿鑿等）。
- 五、 乙方租賃倉庫店鋪作為餐飲相關項目使用者，應使用沒有明火裝置的電子爐具，不得使用瓦斯等燃氣設施。
- 六、 乙方租賃倉庫以外之清潔工作由甲乙雙方於點交時約定之範圍進行維護，垃圾須自行清運處理。
- 七、 如違本公約，園區執行單位可視情節大小勸導或提前終止營運契約。
- 八、 乙方應定期提供營業額相關資料予甲方，且配合園區所訂之營業時間進駐營運。
- 九、 其他相關規定：
 - (一) 乙方應遵守勞動基準法等勞工法令之規定（尤其有關法定工時、女性於夜間工作之限制）。
 - (二) 乙方對商店人員、財產、商品服務、設施及經營責任應自行投保相關保險（包括但不限於勞健保、雇主意外責任保險、產品責任保險及公共意外責任保險等，且應符合櫃位所在地縣市政府要求之最低投保金額之各項規範），並自負法律責任。
- 十、 本管理規約為契約之一部分，有權不定期更新其內容，並保有本規約最終解釋權。