

金門縣產遊博覽園區

產業專用區（一）土地租賃契約書

機關名稱：金門縣政府

廠商名稱：○○○○

中華民國 年 月 日

金門縣產遊博覽園區產業專用區（一）

土地租賃契約書

立土地租賃契約人

出租人：金門縣政府（以下簡稱甲方）

承租人：○○○（以下簡稱乙方）

承租負責人：○○○

本契約租賃事項，經甲乙雙方一致同意訂立條款如後，以資共同遵守：

第一條 租賃土地

金門縣金寧鄉中山林段○○地號等○○筆土地(以下簡稱租賃標的)，面積計○○○○平方公尺。

第二條 面積誤差

租賃標的之實際面積以地政機關土地登記之記載為準。租賃標的之實際面積較前條之面積有增減者，雙方應就更正後增減面積計算差額辦理補繳或退還相關款項。

第三條 租賃期間

自本契約簽訂日即民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日，共計○○年。

第四條 續約

- 一、本契約期滿得續約，並於租賃期間屆滿前六個月之前，以書面向甲方申請續約，除有正當理由且經甲方書面同意者不在此限。續約以更換新約方式辦理。
- 二、乙方依前項規定申請續約時，甲方得依乙方就本契約之履行情形、乙方對甲方執行管理之配合程度、租金繳交情形或其他情事，列為準否同意續約審核條件之一。乙方對於甲方所為不同意續約之決定，不得異議。
- 三、雙方完成續約條件（包括但不限於續約年期、租金與擔保金等）之協商與簽訂後，乙方始得繼續依續約條件使用出租標的，續約

之租賃期間最短不得低於六年，最長不得逾二十年。雙方至遲應於租賃期間屆滿前三個月完成續約之簽訂。

- 四、 乙方未於租賃期間屆滿前六個月之前提出申請，或雙方未於租賃期間屆滿前三個月完成續約之簽訂者，視為乙方放棄續約，除特殊情形且經甲方書面同意者不在此限。
- 五、 租賃期間屆滿時，雙方未續約者，本契約關係當然消滅，甲方不另通知。乙方不得主張不定期租賃，無民法第四百五十一條規定之適用。

第五條 租金與調整

本租賃標第一年土地租金每年每平方公尺新臺幣一二七點零八元（每月每平方公尺新臺幣十點五九元），第二年以後租金，每年參酌公告地價漲幅比率調整，並以甲方公告之租金為準。繳納之租金非整數時，採無條件進位至個位數。

第六條 租金給付方式

- 一、 本租賃標的之租金給付方式，以一年為一期。
- 二、 乙方應於甲方書面通知所載期限內以現金或匯款方式繳納租金至甲方指定之○○銀行○○分行○○○○戶。其後每年租金應於該年度一月三十日前繳清。

第七條 完成使用保證金

- 一、 乙方應於甲方書面通知所載期限內，以現金或匯款方式繳納完成使用保證金（新台幣○○○○元）予甲方指定之臺灣土地銀行金門分行金門縣政府代收保管款專戶。
- 二、 乙方遵期本契約第十三條第七項或第十三條第八項規定，並於本契約簽訂完成之次日起四年內取得工廠登記或開始營運者，得向甲方申請無息退還全額完成使用保證金；乙方若於本契約簽訂完成之次日起四年後、五年內取得工廠登記或開始營運者，得向甲方申請無息退還百分之五十完成使用保證金。
- 三、 乙方有下列情形之一，其已繳之完成使用保證金全部作為懲罰性違約金沒收，不予退還：
 - （一） 未依本契約第十三條第七項或第十三條第八項規定完成使用者。

- (二) 未完成使用前，因可歸責於申請人之事由經甲方終止本契約者。

第八條 擔保金

- 一、 乙方應於甲方書面通知所載期限內以現金或匯款方式繳納擔保金（新台幣〇〇〇〇〇元）予甲方指定之臺灣土地銀行金門分行金門縣政府代收保管款專戶。
- 二、 擔保金之性質及退還方式：
 - (一) 本契約屆滿終止，且乙方無違約情事或需扣抵、沒收擔保金之情形者，甲方應全額無息退還擔保金予乙方。
 - (二) 乙方不得主張以擔保金抵繳租金。
 - (三) 乙方如欲提前終止本契約，或因可歸責於乙方之事由經甲方終止本契約者，已繳交之擔保金作為懲罰性違約金沒收，概不退還。

第九條 第一年租金、擔保金及完成使用保證金之繳交

乙方依約應繳納之第一年租金、擔保金及完成使用保證金者，逾期未繳清價款者，視為放棄承租，其原繳「申租保證金」作為懲罰性違約金沒收，不予退還，甲方並得終止契約。

第十條 租金繳付逾期之違約金

乙方未依指定期限繳付第二年起各年租金時，視其逾期程度，分別應依下列規定計罰逾期之懲罰性違約金：

- 一、 積欠租金逾三十日至六十日，按未繳金額部分加收百分之五計罰懲罰性違約金。
- 二、 積欠租金逾六十日未繳納者，甲方除追繳其使用期間租金及按未繳金額部分加收百分之十五懲罰性違約金外，並得終止契約。

第十一條 租金優惠措施

於本年度簽約者，第一年租金每年每平方公尺新臺幣一二七點零八元（每月每平方公尺新臺幣十點五九元）之三折計算，第二年及第三年以當年度審定租金三折計算，第四年至第六年以當年度審定租金五折計算，第七年至第九年以當年度審定租金七折計算。

第十二條 土地點交

- 一、乙方與甲方完成本契約簽約並公證後，由甲方以書面通知乙方於指定日期至現場會同點交出租土地，出租土地以現況點交，並由雙方確認出租土地之土地邊界及樁位（土地界樁），乙方無故不到場點交者，由甲方以書面通知再次催告，仍不到場點交者視同已點交。
- 二、土地點交日起，所受之利益及風險，均歸由乙方自行負擔，乙方、乙方之受僱人、代理人、使用人或其他經乙方允許使用承租土地之對象，均應善盡善良管理人之注意義務，使用、維護或管理出租土地。乙方應負督導上述人員，不得有違反本契約約定之行為，與不得違反法令或約定用途之使用。

第十三條 使用限制

- 一、乙方屬確實依所提出之「投資營運計畫書」於預定完成使用期限內，具體實現該計畫之內容。但因產業發展趨勢、經濟變遷等其他營運考量，致需變更或調整「投資營運計畫書」之內容者，不在此限。前項但書情形，乙方因有變更或調整之必要者，應向甲方提出申請變更或調整「投資營運計畫書」，甲方得以書面通知乙方限期檢具具體事證及說明向甲方專案報告。乙方逾期未提出相關具體事證說明，不得變更或調整「投資營運計畫書」。
- 二、本租賃標的僅限興建廠房建築物作為，且以本園區產業用地容許引進產業類別進行生產直接或間接之有關用途，乙方不得向甲方申請變更用途及農用行為。
- 三、乙方不得要求增加或變更任何公共設施。
- 四、乙方應配合甲方為執行園區開發環境影響說明書或評估書所載內容及審查結論而為之規劃或管制規定，且以其名義為起造人，始得於租賃標的上興建說明建物、請領建造執照及使用執照，並應以其名名義申請工廠登記、營業或商業登記。
- 五、乙方不得行使土地法第一〇四條與民法第四百二十六條之二之土地優先承買權，且不得聲請設定地上權。
- 六、乙方不得以出租土地申請容積移轉，且不得抽取地下水。

- 七、乙方應於本契約簽訂完成次日起一年內取得建造執照，於取得建造執照次日起二年內取得使用執照，且建蔽率不得低於申租土地總面積百分之三十，於取得使用執照次日一年內取得工廠登記，倘無需取得工廠登記者，應於取得使用執照次日起一年內開始營運。
- 八、若因不可歸責於乙方之事由，致乙方無法於前點規定取得建造執照或使用執照或工廠登記或營運者，乙方得以書面向甲方申請展延，經甲方審查通過後始得辦理。惟最遲應於本契約簽訂完成之次日起五年內取得工廠登記或開始營運。
- 九、乙方除依法更名、死亡、合併、新設立公司組織者（限由原商號登記負責人或合夥人成立百分之百投資之公司，且於完成使用前，不得變更公司股東人數與成員）外，不得變更乙方名義（獨資商號變更登記負責人者視同乙方名義變更）。

第十四條 承租土地及地上建物之轉讓、出租（借）之限制

- 一、乙方不得將承租土地之全部或一部出租、出借、設定負擔或以其他任何方式供他人使用。但經甲方書面同意者，不在此限。
- 二、乙方不得將地上建物之全部或一部移轉、出租、出借、設定負擔或以其他方式供他人使用。但符合本契約第16條規定以建物辦理抵押權設定，或經甲方書面同意者，不在此限。
- 三、乙方如經甲方同意為前項行為時，乙方應支付甲方當年度租金一年之懲罰性違約金。但因不可抗力之情事所致者，不在此限。乙方應同時告知他人租賃標的所規範之自來水用水、生活廢（污）水、用電量、事業廢水排放量等規範及用地須知之規定。
- 四、若有用水量、生活廢（污）水、用電量及事業廢水排放量超過或不符合規範標準，無論是乙方自行或其他使用人所為，乙方均應負改善或回復原狀之責任及義務，倘因此造成甲方之損害時，並應負損害賠償責任。

第十五條 建物所有權第一次登記及預告登記

- 一、乙方興建地上建物，應於領取建物使用執照之次日起九十日

內辦竣建物所有權第一次登記及會同甲方辦理預告登記。

二、預告登記應記載未經甲方書面同意，乙方不得辦理下列事項：

(一) 將建物所有權之一部或全部讓與他人。

(二) 將建物所有權辦理信託。

(三) 將建物所有權，供為他項權利之標的或設定負擔等行為（包含但不限於設定抵押權）。

第十六條 建物辦理抵押權設定

乙方欲將地上建物辦理抵押權設定者，依下列規定向甲方申請同意後辦理：

一、抵押權人以經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社或保險公司為限。

二、乙方承諾於地上建物完成建物所有權第一次登記之次日起九十日內，辦理抵押權設定登記。

三、抵押權契約書約定之擔保債權確定日期及債務清償日期，不得在本契約存續期限末日之後。

四、抵押權人應出具承諾書，同意實行地上建物拍賣程序，應先通知甲方，並承諾將本園區之各項管制規定及繼受本契約之各項權利義務列入應買人之應買資格或條件。

第十七條 設廠規定

一、乙方設廠時，應依「擬定金門特區計畫（金寧鄉中山林段產業專用區）細部計畫書」、「金門縣產業園區環境影響評估案環境影響說明書（定稿本）」及用水、用電、污水等限制之相關規定辦理，並遵守中央及地方相關法令規定。

二、乙方應保持租賃標的完整，不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境。如構成危害或違法情事，乙方應自行負責處理，並自負損害賠償責任。

三、有下列情形之一者，無論為乙方所為或第三人所為，乙方均應負改善或回復原狀之義務。

- (一) 租賃標的或地上建物內存放有易燃性、爆炸性、毒性、違禁性或其他足以影響公共安全之危險物品。
- (二) 堆置或掩埋雜物或廢棄物於租賃標的或地上建物內。
- (三) 採取租賃標的之土石或破壞水土保持。
- (四) 其他減損租賃標的之效能或造成環境不良影響之使用。

四、乙方違反前三項規定時，甲方得定相當期限催告乙方改善或回復原狀，乙方不得要求任何補償或賠償；本契約關係消滅後，乙方亦應負責完成改善或回復原狀，不得藉口規避。

第十八條 維護費

乙方應依甲方規定繳交下列各項費用：

- 一、一般公共設施維護費。
- 二、污水處理系統使用費。

第十九條 契約終止及違約責任

一、乙方如有下列情事之一者，除本契約另有約定須經催告始得終止契約外，甲方得不經催告，隨時逕行終止契約，並限期將土地回復狀：

- (一) 違反本契約或其附件規定者。
- (二) 使用土地違反設置目的、使用限制及其他相關法。
- (三) 未依本契約第13條第七款或第八款規定，取得建造執照或使用執照或工廠登記者或開始營運者。
- (四) 於租賃標的興建建築物請領建造執照、使用執照及申請工廠登記未以乙方為名義者。
- (五) 未於期限內繳交擔保金、完成使用保證金、一般公共設施維護費或污水處理系統使用費。
- (六) 土地租金逾六十日未繳納。
- (七) 違反土壤及地下水污染整治法或相關環保法令，致土地或地下水遭污染，情節重大。

- (八) 未經甲方同意，將承租土地或地上建物之全部或一部移轉、出租、出借、設定負擔或以其他方式供他人使用。
 - (九) 變更約定用途或未依所提「投資營運計畫書」之規模及進度執行。
 - (十) 乙方死亡，無人繼承者；或繼承人未於繼承開始之日起6個月內（或甲方同意之展延期間內）申請換約。
 - (十一) 乙方與其他法人合併而消滅，繼受人未於乙方法人格消滅之日起一個月內（或甲方同意之展延期間內）申請換約。
 - (十二) 受破產宣告或解散。
 - (十三) 經環保單位稽查發生污染告發案件，情節重大者。
- 二、乙方因第一項情形，經甲方終止本契約者，已繳交之擔保金作為懲罰性違約金沒收，概不退還。
- 三、乙方因第一項情形，經甲方終止本契約時，應繳交之租金應計算至本契約終止之當日止；其餘已繳租金按當期剩餘天數折算，無息退還。
- 四、乙方因違反本契約或其附件規定致甲方受有損害時，除應給付相關懲罰性違約金外，另應依法賠償甲方所受之一切損害。

第二十條 契約屆滿或終止後之回復原狀

- 一、終止租約、或租期屆滿不再續約時，乙方應於租約終止或租期屆滿之日起三十日內返還租賃標的，並應回復土地原狀。逾期未返還者，除每逾1日申請人應支付按日租金（依終止或期滿時租金除以三百六十五日計算）三倍計算之懲罰性違約金連續處罰外，其因此所致損害，應由乙方負擔。
- 二、乙方得申請將地上建物及其相關設施無償贈與予本府，經甲方同意後，乙方應配合辦理所有權移轉登記。如甲方不同意，乙方則依規定辦理回復原狀。
- 三、乙方逾前期限未回復原狀者，甲方得將乙方留置物品逕行以

廢棄物加以清理，乙方不得以任何理由異議或爭執。

- 四、乙方未依本契約第二十條第一項所訂期限內拆除地上建物回復土地原狀者，甲方得訴請法院強制執行，並由甲方代為回復，該回復原狀所需之費用（包含但不限於拆遷費、搬運費、廢棄物清運費、工資、管理費、訴訟費及律師費等），均由乙方負擔，並得自擔保金扣抵之，不足部分甲方仍得向乙方追繳。
- 五、前項情形，甲方亦可依個案情況輔導由其他廠商換約繼受乙方租賃契約之全部權利與義務，並移轉地上建物所有權，以活化承租土地之利用，並依本契約第22條約定辦理。除因不可抗力之情事所致外，乙方應支付甲方當年度租金一年之懲罰性違約金。

第二十一條 轉讓、合併及其他之限制

- 一、本契約為甲乙雙方專屬享有及行使，在本契約之有效期間，乙方不得將本契約轉讓、贈與、分割或為其他方式之處分。但經甲方書面同意者，不在此限。
- 二、乙方如經甲方同意為前項行為時，除因不可抗力之情事所致外，乙方應支付甲方當年度租金一年之懲罰性違約金。

第二十二條 地上建物移轉後土地租賃權之處理

- 一、乙方如欲將租賃標的上興建後取得使用執照之地上建物及設施全部出售或贈與他人者，應事先通知甲方，並經甲方書面同意後始得為之。乙方如經甲方同意為前項行為時，除因不可抗力之情事所致外，乙方應支付甲方當年度租金一年之懲罰性違約金。於所有權乙方如經甲方同意為前項行為時，移轉登記三十日前，會同承受人連名向甲方辦理繼受本契約之權利義務之換約程序。換約程序完成後，租賃權隨同地上建物及設施全部移轉予繼受人，乙方始得辦理移轉所有權登記。
- 二、乙方違反前項約定者，甲方除得終止本契約，依據第二十條規定處理地上建物及回復原狀外，乙方應給付懲罰性違約金予甲方（懲罰性違約金為終止時年租金之二倍）。如

甲方受有其他損害，得另行向乙方請求損害賠償。

第二十三條 繼受

- 一、出租標的之管理機關變更時，由變更後之管理機關承受甲方之權利義務。
- 二、乙方與其他法人合併而消滅，其繼受人繼受本契約。繼受人應於乙方法人格消滅之日起一個月內，檢具證明文件向甲方申請換約。但不可歸責於繼受人或經甲方書面同意者，得申請展期。
- 三、乙方死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內檢具證明文件向甲方申請換約。但不可歸責於繼承人或經甲方書面同意者，得申請展期。
- 四、本契約對於訂約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

第二十四條 通知

- 一、雙方依本契約送達他方之通知、催告、文件或資料，均應以中文書面為之，並以本契約所載地址為送達處所，於送達對方時生效。任一方之地址有變更者，應以書面通知他方。
- 二、任一方之地址如有變更（以下簡稱「變更方」），且有下列情事之一者，他方按本契約所載地址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方；其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。
 - （一）變更方未以書面通知他方。
 - （二）他方書面通知之交寄日期，係於收受變更方之變更地址書面通知以前。
- 三、如甲方無法送達或乙方拒收時，雙方同意以第一次書面投郵日期為合法送達日；如無法送達催告終止契約時，本契約視為終止。

第二十五條 契約之修正

本契約之修正應經雙方同意，並以書面為之。

第二十六條 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合意終止本契約。

第二十七條 適用法律及紛爭解決

本契約之準據法為中華民國法律。就本契約所生之爭議，而致發生訴訟時，雙方同意以福建金門地方法院為第一審管轄法院。

第二十八條 公證

- 一、雙方應於本契約簽訂之日至法院公證處或民間公證人在場會同辦理公證，公證費用由乙方負擔。
- 二、乙方未配合辦理公證者，視為放棄承租，申租保證金不予退還。
- 三、甲乙雙方同意公證書載明乙方未依約給付之土地租金、擔保金或應支付之違約金，應逕受強制執行。

第二十九條 契約份數

本契約一式六份，正本三份、副本三份。自辦妥公證之日起生效，正本除由公證人存留一份外，由甲乙雙方各執一份，副本甲方執二份，乙方執一份。

第三十條 附則

- 一、本契約若有未盡事宜，悉依民法、土地法、金門縣產遊博覽園區產業專用區（一）土地出租須知及其他相關法令規定辦理。
- 二、前條法令於本契約簽訂後有修正者，雙方權利義務一概適用修正後之法令規定。

第三十一條 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、金門縣產遊博覽園區產業專用區（一）土地出租須知。

四、○○公司金門縣產遊博覽園區土地申租書件。

五、土地點（交）收紀錄資料

立契約人（甲方）：金門縣政府

法定代理人：楊鎮浯

地 址：金門縣金城鎮民生路60號

立契約人（乙方）：

負責人：

地 址：

中 ○ ○ 華 ○ ○ 民 ○ ○ 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日