



# 「南迴區域有機農產加工廠設置委託經營管理」案

## 租賃契約書

出租機關：臺東縣金峰鄉公所（以下簡稱甲方）

承租人：\_\_\_\_\_（以下簡稱乙方）

第一條、租賃房地標示：

(1) 土地標示：土地面積以實際點交及土地登記謄本資料為準。

土地標示						委託經營面積 ( $m^2$ )	使用分區 使用地類別
市(縣)	區(市鄉鎮)	段	小段	地號	登記面積 ( $m^2$ )		
臺東	金峰	正興	-	313	716.72	716.72	乙種工業區
臺東	金峰	正興	-	342	1527.56	1527.56	乙種工業區

(2) 建物標示：建物面積以實際點交及建物登記謄本資料為準。

建物標示					委託經營樓面積 ( $m^2$ )	使用分區 使用地類別
市(縣)	區(市鄉鎮)	村	鄰	號		
臺東	金峰	正興			4712.99 (預估上限值)	乙種工業區

備註：租賃標的範圍以實際點交及登記謄本資料為準，如有爭議依本所解釋或辦理會勘紀錄為準。

招租

第二條、使用目的及用途：

金峰鄉擁有豐富的農業資源和優美的自然環境，是其經濟發展的基石。透過友善農耕和生態保育，金峰不僅種植多樣農作物，也成為了青年返鄉的理想之地。這些青年不僅回鄉從事農業，也致力於傳統產業的創新與再造，融合知識、科技與文化，將新產業模式應用於農村，促進永續發展並強化城鄉互補合作。

本次公開標租主要將尋找可同金峰鄉公所齊同合作經營有機加工廠的夥伴，打造充滿魅力的「智慧產業棲地」。讓金峰的創生不再僅限於產業發展，轉為投資策略，追求地方經濟活動和成效，包括吸引人口移居、可持續發展和創新。

為推動南迴共同生活圈之亮點，尋找可同金峰鄉公所齊同合作經營有機加工廠的夥伴，打造充滿魅力的「智慧產業棲地」。以在南迴的區位優勢上，掌握產業的趨勢與脈動，以加工廠為驅動基地，帶動下一階段的農物產業能量。

承租人應負責營運及維護本委託經營管理標的，並以南迴區域有機農產加工廠之製、儲、銷為首要經營項目。



第三條、本租約為定期租賃契約，自委託經營管理標的點交日次日起5年止。承租人於租期屆滿有意續租時，除依出租管理辦法或法令另有規定不再續租者外，應於租期屆滿前三個月內向出租機關申請續租換約；必要時，出租機關得於租期屆滿三個月前通知承租人辦理續租換約。

承租人有意續租前，應檢附出租機關重新出具申租審查意見表或公函。

第四條、營運權利金計算及付款方式：

(一) 訂約權利金

1. 乙方應繳納訂約權利金予甲方(出租機關)，總訂約權利金金額為新臺幣\_\_\_\_\_元整(依權利金標單金額填入)，訂約權利金不得低於新台幣 248,000 元整。
2. 訂約權利金計算方式以一次性繳納為原則，繳納時間應於本案決標翌日起 15 日內繳納完成。
3. **若因政策改變無法繼續辦理本案(如加工廠未能興建或其他因素)，原繳納訂約權利金不計息返還。**

(二) 經營權利金

1. 乙方每年依所提出之經營權利金填入標單，土地按核准當期之土地申報地價年息百分之\_\_\_\_(依權利金標單填入)計收，建築物按核准當時之課稅現值年息百分之\_\_\_\_(依權利金標單填入)計收。
2. 乙方應每年繳納經營權利金予甲方(出租機關)，經營權利金金額不得低於如下規範：  
土地按核准當期之土地申報地價年息百分之五計收。未登記土地以毗鄰使用性質相同之土地核准當期申報地價最高者年息百分之五計收。申報地價有調整者，經營權利金應配合調整。  
建築物按核准當期之課稅現值年息百分之十計收；其無課稅現值者，依建築物重建價格減除折舊後餘額之年息百分之十計收。課稅現值有調整者，經營權利金應配合調整。
3. 經營權利金計算方式以年度為原則，營運期間日數不足整年，則該年度固定權利金從營運日起佔該年日數比例計算，第一年定額權利金繳納時間，為出租機關通知承租人准予營運日起算10日內繳納，第二年、第三年經營權利金繳納時間需於該年度1月15日前繳納完成。

(三) 變動權利金：

1. 承租人依所提出之變動權利金填入標單，每年變動權利金金額為承租人年度稅後營業毛利之百分比計算，每年變動權利金為\_\_\_\_%(依權利金標單填入)。變動權利金之百分比不得低於5%。
2. 變動權利金計算方式以年度為原則，當年度變動權利金承租人應於次年4月30日前繳納年度變動權利金予出租機關。若當月未滿30日者，以實際營運日數之未稅總營業收入計算。營運最終年之變動權利金，應於契約期間屆滿後30日內，依上述方式之總營業收入依本契約變動



權利金之比例繳付出租機關。

3. 變動權利金做為部落回饋金繳回公庫，由本所補助社區辦理社福、產業及觀光等活動。

第五條、承租人應於決標翌日起15日內，繳納訂約權利金新臺幣\_\_\_\_\_元整(依權利金標單金額填入)，訂約權利金不得低於新台幣248,000元整。

第六條、租賃房地，如因更正、分割或重測等，至標示有變更時，應將變更登記結果記載於租約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

第七條、營運權利金遲延給付：

承租人未依本契約約定期限繳納營運權利金者，每逾一日，應按照當時臺灣銀行基準利率加計兩碼(0.5%)作為遲延利息，給付出租機關。倘承租人逾期30日仍未給付，出租機關得不經催告，逕依按違約處理。

第八條、因本合約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：

- (一) 租賃房地之房屋稅及土地稅，由承租人負擔。
- (二) 承租人使用房地所生之其他稅捐，由承租人負擔。
- (三) 工程受益費及其他費用之負擔，依相關法令規定辦理。

第九條、本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之水電費、瓦斯費、電話費、廢棄物處理費及其它因營業而產生之費用成本，由承租人負擔；相關費用須辦理過戶，承租人應於規定期間內繳清。

第十條、承租人對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於2日內通知出租機關查驗，其因承租人之故意或過失所致者，並應照出租機關規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，終止租約時不得要求補償。租賃土地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：

- (一) 堆置雜物。(二) 掩埋廢棄物。(三) 採取土石。
- (四) 破壞水土保持。(五) 其他違反租賃物效能之使用。

第十一條、承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃房舍合法使用與其構造及設備安全。

第十二條、承租人就租賃房屋為室內裝修時，應遵守建築法第七十七條之二規定如下：

- (一) 租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。
- (二) 裝修材料應合於建築技術規則之規定。
- (三) 不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
- (四) 租賃房屋室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

第十三條、因承租人違反建築法之規定，經主管機關裁處出租機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，以及一切損失之賠償責任。

第十四條、承租人使用租賃房地，應受下列限制：

- (一) 不得作違反法令或約定用途之使用。
- (二) 承租人應自行使用，不得擅自將租賃房地之全部或一部出租、將使用權



轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。承租人未經出租機關同意，不得就使用房地任意增建或改建。若經出租機關同意，承租人裝修、增建或改建地上物，須依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由承租人自行負擔。

(三) 承租人應保持所使用房地完整，並不得產生任何污染、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，承租人應自行負責處理並負損害賠償責任。

承租人有違反前項約定之違約情事者，出租機關得不經催告立即終止租約，收回租賃房地。並得向承租人請求新台幣 30 萬元之違約金。

第十五條、承租人因使用或管理租賃不當，損害人民生命、身體或產財，導致國家負損害賠償責任時，出租機關得向承租人求償。

第十六條、租賃關係存續期間，承租人因基地界址不明，或發生界址而須鑑界時，應自行向地政機關繳費申辦。

第十七條、承租人對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向出租機關申請退租，交還租賃物。

第十八條、租賃房地有下列情形之一時，出租機關得終止租約：

- (一) 政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- (三) 出租機關因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
- (四) 承租人積欠租金達法定期數之總額時。
- (五) 承租人違反本租約規定時。
- (六) 租賃房屋滅失時。
- (七) 承租人死亡而無法定繼承人時。
- (八) 承租人騰空申請退租時。

第十九條、終止租約時，承租人應將房屋整理回復原狀後，交還出租機關。其由承租人修繕，改建、增建或新建部分，應無條件交出租機關管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

第二十條、承租人如有積欠租金或不繳保證金、賠償金或不履行本租約時，出租機關得自承租人已付履約保證金中抵扣；其有不足者，得通知承租人給付，承租人應負賠償之完全責任。

第二十一條、承租人之住址、電話有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」欄。

第二十二條、本租約應依法公證，公證費用由雙方各半負擔。

第二十三條、因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以出租機關所在地地方法院為第一審管轄法院。

第二十四條、本租約乙式 4 份（含 2 份正本、2 份副本）由承租人與出租機關各執一份正本，餘由出租機關執用。





第二十五條、特約事項：

- (一) 承租人於租賃期間，應投保新台幣3,000萬元以上之公共意外責任保險(含食物中毒)，保險費由承租人負擔，其受益人指定為出租機關。
- (二) 承租廠商於營業場所內所銷售貨品應為合法廠商產製或批售者，且應標明價格，並應於開始營業七日前應將擬銷售之各項商品種類、價格及所參考訂價之場所地點等資料列冊送出租機關審核，經審核同意後始得販售。
- (三) 租用本房地者，其外牆非經出租機關同意不得設置廠商之店招、LOGO、任何型式之商業廣告、促銷活動看板及其他類似廣告安排等。廠商於本標的物範圍內設置面向外之看板、燈箱及櫥窗等均應經出租機關同意，各看板、燈箱及櫥窗內容以販賣商品為限。若需辦理促銷活動，應於活動前十五日以促銷活動企劃書之書面資料向出租機關申請，經機關審核同意後辦理。
- (四) 承租廠商應設置信箱供消費者反映意見使用。
- (五) 為維護環境衛生及防止二次公害，承租廠商所用之容器需使用衛生及環保主管機關允許使用之環保材質。
- (六) 承租廠商於合約期間在租賃房地所在地址若有設立公司行號者，於租賃期限屆滿或租約終止之翌日起15日內，應即遷出或廢止，並應將主管機關准予遷出或廢止登記之證明文件交付出租機關存查。承租人違反該規定者，出租機關應按遲延日數每日計罰新台幣1,000元之違約金。



立契約書人：

招標機關

機關名稱：臺東縣金峰鄉公所

法定代理人：鄉長 蔣爭光

機關地址：臺東縣金峰鄉嘉蘭村4鄰166號

機關蓋章：

得標廠商

廠商名稱：

廠商地址：

廠商負責人：

廠商蓋章：

中華民國

年

月

日

