

## 高雄銀行土地租賃契約書（草約）

立契約書人：出租人：高雄銀行股份有限公司（以下簡稱甲方）

承租人：○○○○○○○○○○○○○○○○（以下簡稱乙方）

茲因土地租賃事宜，雙方協議簽定各條款如後：

### 第一條：租賃標的

甲方所有座落於高雄市新興區新興段一小段 2128 地號土地（共 275.88 坪），實際面積以權狀登記為準。

### 第二條：租賃期限

自民國 115 年 03 月 01 日起至 120 年 02 月 28 日止，計五年，租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知。

### 第三條：租金及租賃保證金及逾期繳納違約金標準

- 一、每月租金新台幣○拾○萬○仟○佰○拾○元整，以預收方式按年計收。
- 二、乙方於本契約辦理公證後七日內支付首年度租金及租賃保證金予甲方，續年度租金於各年度租期起算前二個月支付，逾期未繳以違約論。
- 三、乙方提供新台幣○拾○萬元作為租賃保證金，於契約終止時，依下列情形處置：
  - (一)如有違反約定事項，於抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由乙方另行支付。
  - (二)如無前目情形時，原繳付之租賃保證金於契約終止 30 日內無息返還。
- 四、乙方違約時應依下列各目加收違約金：
  - (一)逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收百分之 2。
  - (二)逾期繳納在 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額加收百分之 4。
  - (三)逾期繳納在 2 個月以上未滿 3 個月者，照欠額加收百分之 8。
  - (四)逾期繳納在 3 個月以上者，一律照欠額加收百分之 10。
- 五、租賃標的如因相關法令規定，致承租使用面積減少時，依減少面積比例，降低租金，惟依停車場相關設置規定，所應退縮之面積除外。

#### 第四條：使用土地之限制

- 一、本土地僅供乙方作為經營平面停車場業務之用，未經甲方書面同意不得擅自變更用途，如有將租地權利全部或部分轉租、分租、頂讓(替)他人使用或將租賃權轉讓他人，甲方得終止契約，並沒入租賃保證金。
- 二、除停車場所必需之附屬設備(如：收費亭、感應器、收費升降柵欄..等)外，乙方不得在租用土地上搭建任何型式之地上建築物（遮陽網除外）。
- 三、乙方在本合約租賃標的物所經營之停車場業務，需依法向主管機關申請核准設置，並請領停車場登記證從事營業，並不得違反建築、環保、衛生等相關法令。
- 五、乙方應盡善良管理人之注意義務保管、使用承租土地，做好土壤及地下水污染防治工作，若有發生污染情形，應依毒性化學物質管理法、廢棄物清理法、土壤及地下水污染整治法等相關法令辦理，並負責繳交罰鍰、污染場址調查評估、應變措施（含移除及清理污染物等）及整治等一切費用，若造成任何損害，乙方應負完全賠償責任。甲方收回土地時，如有必要得要求乙方提供由政府核可之環境檢驗測定機構出具土壤及地下水污染檢驗報告，所須費用由乙方負擔不得異議。

#### 第五條：費用之負擔

- 一、地價稅由甲方負擔，經營停車場所需水、電力、通信、場地維護及營業等相關事項之一切費用概由乙方負擔。
- 二、租賃期間，出租標地物及其周邊環境衛生，由乙方負責維護管理，並負擔相關費用，如維護不當，致受主管機關罰鍰者，由乙方負擔，甲方如連帶受罰，罰鍰亦由乙方負擔。

#### 第六條：土地返還

租賃到期或終止契約，依下列情形處置：

- 一、若甲方不續做停車場出租另有用途，乙方應將其地上物及雜物清理完畢。如有遺留不搬者，視為放棄，由甲方逕行處理，其相關費用由乙方負擔。

二、若甲方繼續作為停車場出租，乙方應於契約終止或屆滿時將停車場登記證註銷或配合變更為新承租人，註銷費用由乙方負擔，變更費用由新承租人負擔；如乙方未辦理註銷或變更，除不可歸責於乙方之事由外，均視為未返還租賃標的物，甲方得不予返還履租賃保證金。

#### 第七條：甲方終止契約

本約出租之土地，有下列各款情形之一者，甲方得終止契約，乙方不得異議：

- 一、乙方違反本契約各項約定，並經催告未依期限處理時。
- 二、因乙方之債務而受強制執行時。
- 三、乙方發生法人格消滅之情事時。
- 四、乙方未按承租之目的使用租賃土地。
- 五、乙方使用土地及地上工作物違反法令規定者。
- 六、乙方積欠租金額，除以租賃保證金抵償外，達1年租金額者。
- 七、乙方於取得租賃物標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，除自負法律責任外，並撤銷契約。

本契約依本條第一項規定終止時，乙方所繳納之租金及保證金概不退還。甲方尋無新承租人或甲方不再出租作停車場時，除有本條第一項第二款、第三款及第六款之情形外，乙方需將本租賃標的基地四周地界線施作2公尺以上高度之甲種網狀圍籬及1公尺寬度之出入大門，且不得以任何名義向甲方請求任何補償、抵銷或費用。

本約出租之土地，有下列各款情形之一者，甲方得終止契約，乙方不得異議：

- 一、合於民法或其他法令規定，得予終止契約者。
- 二、甲方因內部政策改變需中途終止契約，並於6個月前通知乙方。

本契約依本條第三項規定終止時，甲方應無息返還乙方未到期租金及租賃保證金。

#### 第八條：乙方終止契約

- 一、租滿三年後，乙方始得中途終止契約，乙方若需中途終止契約應於6個

月前通知，於通知後 6 個月契約終止，其已繳交之租金一律不予退還，  
乙方繳交之租賃保證金則依本契約第三條第三項規定辦理。

二、乙方中途終止契約，而甲方尋無新承租人或甲方不再出租作停車場時，  
乙方需將本租賃標的基地四周地界線施作 2 公尺以上高度之甲種網狀圍  
籬及 1 公尺寬度之出入大門，且不得以任何名義向甲方請求任何補償、  
抵銷或費用。

#### 第九條：公證

本契約應辦理公證，其費用由甲乙雙方平均分攤，乙方如有違反本契約  
約定事項，應逕受強制執行。

#### 第十條：保險

乙方應投保足額之公共意外責任險，投保期間需涵蓋租賃期滿後六個  
月，相關費用由乙方負擔，副本 1 份交付甲方留存。

第十一條：其他法令之適用與準用租賃公告及招標須知，作為本契約附件，屬契  
約內容，若有衝突時，以法令及附件優先適用。

第十二條：本契約如有未盡事宜，依民法、土地法及國有財產法等有關規定辦理。

第十三條：合意管轄因本契約所生之爭執，甲、乙雙方同意以高雄地方法院為管  
轄法院。

#### 第十四條：契約份數

本契約正本一式 2 份，自簽訂之日起生效，由甲、乙雙方各執 1 份為憑。

立契約書人

甲 方：高雄銀行股份有限公司

代表人：

地 址：高雄市左營區博愛二路 168 號

統 編：79854797

乙 方：

代表人：

地 址：

統 編：

中 華 民 國 114 年 月 日