

廠商名稱：

彰濱工業區崙尾東區
土地租賃契約書
(適用「工業區土地出租優惠方案(第3期)」)

中華民國經濟部

中 華 民 國 1 1 1 年 ○ 月

土地租賃契約書

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：○○○

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

彰濱工業區：彰化縣鹿港鎮崙海段○○○地號土地○筆，面積計○○○○平方公尺。

第2條 租賃期間

自民國111年○月○日至民國○年○月○日共計20年。

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、本租賃標的簽訂租賃契約時據以計算租金之價格為新臺幣○元／平方公尺，計算租金之年租金率為○%。第1期租金計算之價格為新臺幣○元／平方公尺／月，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。據以計算租金之價格自第2年起逐年於契約簽訂日之相當日，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。

- 二、乙方於崙尾東區臨6、7地號出租案決標日起3年內或環境影響說明書或評估書(含水下文化資產調查)審查通過、或海岸特定區位開發許可審查通過、或填海造地及設施主要工程完工之日(以在後者為準)起3年內按核定計畫取得電業執照(或再生能源發電設備登記)後，即享有本租約第1年及第2年免租金之優惠。
- 三、乙方有不可歸責之事由，而無法於前款期限內按核定計畫取得電業執照(或再生能源發電設備登記)者，得於期限內提出申請，依經濟部工業局訂定之「經濟部工業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3款、第14條規定處理。
- 四、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。
- 五、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工業局彰濱工業區服務中心(以下簡稱服務中心)轉經濟部工業局(以下簡稱工業局)備查，期間無論乙方是否已遷出，租金仍應計算至終止契約當月止；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。

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臺灣銀行鹿港分行143036075011帳戶(戶名：產業園區開發管理基金-彰濱中心411專戶)。

第6條 擔保金及預先繳納租金

- 一、乙方應於接獲繳款通知之次日起2個月內繳納下列金額予甲方：
 - (1)6個月租金同額之擔保金(新臺幣○元)。
 - (2)預繳2年租金(新臺幣○元)(含營業稅)。

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期存單。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、本租約終止無前款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、乙方如已符合本租約第4條第2款之規定，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。

乙方所從事之事業如為行政院環境保護署「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及其相關法規認定應實施環境影響評估之開發行為、或須依文化部「水下文化資產保存法」及其相關法規認定應辦理水下文化資產調查者、或為內政部依「海岸管理法」及其相關法規認定應申請海岸特定區位開發許可者、或擬辦理填海造地者，如已符合第4條第2款之規定，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年租金抵繳環境影響說明書或評估書審查通過(或海岸特定區位開發許可審查通過、或填海造地及設施主要工程完工)當月契約簽訂日之相當日起2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、預繳2年租金及營業稅，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，並確認租賃土地範圍，包含位址、邊界及座標點，乙方無故不到現場點交者，視同已點交。

第9條 使用限制

- 一、乙方應依經濟部工業局產業園區土地或建築物租售審查小組(以下簡稱審查小組)核定之用途使用。
- 二、乙方所從事之事業如為行政院環境保護署依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及其相關法規認定應實施環境影響評估之開發行為、或須依文化部「水下文化資產保存法」及其相關法規認定應辦理水下文化資產調查者、或為內政部依「海岸管理法」及其相關法規認定應申請海岸特定區位開發許可者，應於簽訂本租約之日起1年內依規定自行辦理完成相關程序(含遞件申請審查)，倘經駁回，亦須於駁回之日起1年內另案提送審查完成。
- 三、乙方自崙尾東區臨6、7地號出租案決標(或環境影響說明書或評估書(含水下文化資產調查)審查通過、或海岸特定區位開發許可審查通過、或填海造地及設施主要

工程完工)之日起3年內未按核定計畫取得電業執照(或再生能源發電設備登記)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。

四、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。

五、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。

六、乙方不得將承租之土地設定地上權。

第10條 用地規定

乙方應遵守下列規定

一、乙方使用承租土地，應依審查小組第○次審查會議備查案件第○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_x)、氮氧化物(NO_x)、總懸浮微粒(TSP)、懸浮微粒(PM₁₀)、細懸浮微粒(PM_{2.5})、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)。配合彰濱工業區環評空氣污染物排放總量管制，揮發性有機物(VOCs)之排放總量每廠以1公噸/年(不限面積)為限，不得超過排放總量。

三、乙方使用承租土地構築能源設備、建物主要結構，應依照建築法、土壤及地下水污染整治法、彰濱工業區土地使用分區管制要點、彰濱工業區景觀管理要點、彰濱工業區下水道使用管理規章、彰濱工業區污水下水道排水設備裝置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前，不得擅自使用土地構築工事及其他違反承租目的之行為，倘因而發生損害時，應負賠償責任。

五、乙方所需之水、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、彰濱工業區採離島式造地開發，崙尾東西區間及與內陸間以水道隔離，造地區內規劃排水系統，排水出口設置防潮閘門。乙方設置之能源設備、電纜管路、建物結構物及固定設施，不得妨礙影響水道及既有航道功能，不得阻礙或破壞現有工業區及鄰近內陸地區之排水系統、出口及防潮閘門等相關設施；亦應於案場周界設置警示燈，以確保案場及鄰近航行活動之安全。
- 七、乙方使用承租土地所產生之污染，應依各相關環保法規及環評要求辦理。另本區有害事業廢棄物應於彰濱工業區內處理(依法進行再利用者及屬醫療事業廢棄物者除外)，不得外運。
- 八、乙方承租土地內之建築構造物主要結構應以具有安全性之耐火材料為主，建築構造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。
- 九、乙方使用承租土地，所產生之廢(污)水應依「下水道法」、「彰濱工業區下水道使用管理規章」及「工業區污水處理廠營運管理要點」及「工業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彰濱工業區服務中心公告之下水道水質標準後始得排入。
- 十、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。
- 十一、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。
- 十二、乙方如為行政院環境保護署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。

十三、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。

十四、乙方如為行政院環境保護署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。

第11條 承諾事項(本約定依得標結果申請人之實際承諾事項調整)

一、乙方應承諾依申請承租文件之興辦事業能力計畫書明列之事項(如電價競標回饋金、太陽光電發電設備全數採

用國產符合該案取得電業施工許可當年度之「台灣高效能太陽光電模組技術規範」之太陽光電模組、景觀設計規劃、取得再生能源憑證等)辦理，乙方如未履行承諾事項，甲方得終止租約。

(一)乙方所提供之設備不得有影響國安(含資安)或機敏資訊外洩之疑慮，所供應之設備財物原產地不得為中國大陸地區。

二、電價競標回饋金應按年繳納並於每年繳納第1期租金時將應回饋經濟部產業園區開發管理基金之數額詳列其計列基準及方式函送甲方備查，並繳交於甲方指定之臺灣銀行鹿港分行143036075011帳戶(戶名：產業園區開發管理基金-彰濱中心411專戶)，逾期按臺灣銀行當期基準利率加兩碼(即百分之零點五)加計延遲利息。

三、售電與綠電轉供機制

(一) 乙方應配合租約期程，於併聯發電起依租賃期間提供30%裝置容量之綠電，透過經濟部標準檢驗局綠電交易平台，依標檢局「公有或國營事業土地標租太陽光電案場再生能源電力及憑證媒合服務作業程序」進行媒合售電，標售底價以不低於每度新臺幣4.3元辦理。

(二) 乙方倘未依媒合服務作業程序規定期限辦理者，甲方得依乙方承諾每年定額之電價競標回饋金 $\times(1/365)\times$ 逾期日數，計收逾期違約金，至乙方完成履行為止。

(三)乙方得將裝置容量之70%及其他餘電，以躉購費率價格售予公用售電業。

(四)乙方如依前目規劃轉供給其他業者，其售電費率須高於台灣電力股份有限公司收購價，且須經甲方書面同意，並須符合再生能源發展條例規定辦理。

四、股權轉讓相關限制

- (一) 乙方承諾太陽光電或風力發電設備建置完成前，如有下列變更情事之一者，應事先報請甲方同意，經乙方提出後甲方應於30天內回覆乙方：
1. 因乙方之董事、監察人、經理人及持有已發行股份總數或實收資本額超過百分之十之股東，因轉讓、增(減)資或其他行為，致其建置期間之股份或出資額變動累計達其原持有股份或出資額百分之三十以上。
 2. 涉及乙方技術能力、財務能力或完工工期等履約條件之變更。
- (二) 乙方如為電業籌備處，成立新公司執行承租土地之太陽光電或風力發電設備建置，該籌備處成立之新公司於建置期間不得轉讓股權。
- (三) 除不可抗力或可歸責於甲方情事外，乙方倘違反前述股權轉讓相關條款，應按月支付2個月租金(依照簽訂土地租賃契約所定租金計算)做為懲罰性違約金，直至完成改善為止，本次懲罰性違約金累計最高為2年租金且經濟部得視違反情形終止租賃契約。

五、 乙方應於「崙尾東區臨6、7地號出租案」決標日(以下簡稱決標日)起3個月內完成土地租賃契約簽訂、決標日起12個月內取得施工許可及決標日起2年6個月內完成太陽光電建置或風力發電設備建置及與台灣電力股份有限公司電網併聯(以取得台灣電力股份有限公司確認完成再生能源發電設備併網之函文為準)。除不可抗力或不可歸責於本公司(商號、機構、籌備處)之情事外，乙方承諾下列事項：

- (一) 乙方應於決標日起3個月內前完成土地租賃契約簽訂，未達成則應支付按2個月租金(依本契約所定租金計算)計算之違約金予甲方；
- (二) 乙方應於決標日起12個月內完成取得施工許可，

未達成則再支付按2個月租金計算之違約金予甲方；

- (三) 乙方應於決標日起2年6個月內完成太陽光電建置或風力發電設備建置及與台灣電力股份有限公司電網併聯，未達成則再支付按2個月租金計算之違約金予甲方。
- (四) 前述懲罰性違約金累計最高可罰6個月租金，且甲方得視違反情形終止租賃契約。
- (五) 倘乙方最終得於決標日起2年6個月內完成太陽光電建置或風力發電設備建置及與台灣電力股份有限公司電網併聯，有關第11條第5款所規定未達成租賃契約簽訂及取得施工許可期限所支付之違約金，於甲方確認完成併網後無息退還予乙方。

六、倘乙方涉及股權轉讓相關限制、取得施工許可期限及完成併網期限等規範有不可歸責之事由，而無法於前述期限內完成者，得於期限內提出申請，原則依經濟部工業局訂定之「經濟部工業局產業園區個案開發期限改善作業原則」之作業流程辦理；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11條第4款、第5款規定處理。

第12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13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14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。
- (二)擅自轉租、借用或以其他方式供他人使用。
- (三)以租賃物供違反法令之使用。
- (四)未經甲方同意，擅自開挖土石方，違反土石採取法。
- (五)自崙尾東區臨6、7地號出租案決標日3年內或環境影響說明書或評估書(含水下文化資產調查)審查通過、或海岸特定區位開發許可審查通過、或填海造地及設施主要工程完工之日起3年內未按核定計畫取得電業執照(或再生能源發電設備登記)。
- (六)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。
- (七)違反第11條第3款所定售電與綠電轉供機制，未依媒合服務作業程序規定期限辦理或與第三人私下議約、未依本契約要求條件進行綠電媒合售電。
- (八)違反第11條第4款所定股權移轉相關限制。
- (九)違反第11條第5款所訂土地租賃契約簽訂、取得施工許可與完成併網期限。

二、乙方因前款各目所定情事而被終止租賃契約時，已繳交之擔保金概不退還。

三、乙方因第1款各目所定情事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。

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15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16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。

甲方依前條第2款通知限期回復原狀，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17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18條 電業籌備處之規定

乙方如以電業籌備處名義簽訂契約者，應以籌備處代表人以及該籌備處名義共同簽約並負連帶責任，並於公司設立登記後三十日內以公司名義換約。

第19條 繼受

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20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21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22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23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，雙方同意以臺灣彰化地方法院為第一審管轄法院。

第24條 契約份數

本契約正本1式4份，由甲、乙雙方、臺灣彰化地方法院及臺灣彰化地方法院所屬民間公證人各執1份為憑；副本5份，甲方執4份，乙方執1份。

第25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、本契約之附件亦為本契約之一部，與本契約具有同等效力，本契約若有未盡事宜，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。

第26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○次審查會議備查案件第○案決議事項。
- 四、產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法。
- 五、擔保金、保證金及預先繳納租金繳交單據影本。
- 六、彰濱工業區崙尾東區土地出租興辦事業能力計畫書。

立契約人(甲方)：中華民國經濟部

法定代理人：

地 址：

代理機關：

主 任：

代 理 人：

立契約人(乙方)：

法定代理人：

地 址：

代 理 人：

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日