

# 國有土地標租租賃契約書

承租人：

標租機關：農業部漁業署

訂立土地標租租賃契約如下：

一、租賃標的：

土地	縣市	鄉鎮市區	段	地號 詳附圖 1	當期(111 年)土地申報 地價(元/平方公尺)	租用面積 (平方公尺)
	臺南市	安平區	海口	35 (部分)	470	約 596.28
				36 (部分)	470	約 240.83
			漁光	222 (部分)	460	約 851.77
	總面積					約 1688.88

租賃標的接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」(詳附圖 2)非本案租賃標的，承租人不得占用，並應依漁港法規定使用及繳納費用。

二、本租約為定期租賃契約，其期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，租期屆滿時，租賃關係消滅，標租機關不另通知。承租人於租賃期間屆滿時，如履約期間未違反租約規定，得有優先承租權，如有意繼續承租，應於租期屆滿前 6 個月提出申請經標租機關同意後續約，續約以 1 次為限。承租人未依限提出，無優先承租權；簽約期限屆滿後仍未營業者，不再續約，且未來二年內不得再次參與本案標租資格。

三、各項繳納費用：

(一) 年經營權利金：

1、固定權利金：

(1) 繳納金額：本項為定額，每年金額新臺幣 120 萬元(未滿一年按佔全年比例計算)。

(2) 繳納期限：由承租人於每年租期開始一個月內一次支付。

2、變動權利金：

(1) 繳納金額：

A、\_\_\_%(決標後填寫)乘以營業後加收每年度經會計師查核之財務報表營業收入，惟不得低於新臺幣 156 萬元。

B、每年度定義為每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止，營業第一年度為營業起始日至當年 12 月 31 日止，營業最終年度為最終年 1 月 1 日起至契約屆滿日止。

(2) 繳納期限：

營業後：承租人於營業開始後之次一年度起，於每年1月31日前提送前一年度經會計師查核之財務報表並繳納變動權利金，契約屆滿或終止當年度之權利金，應於契約屆滿或終止後次日起30日內提送經會計師查核之財務報表並繳納變動權利金。

(二) 土地年租金：

- 1、繳納金額：每年金額新臺幣79萬元(土地租金按當期申報地價總額計收，簽約第一年按佔全年比例計算)。
- 2、繳納期限：由承租人於每年租期開始一個月內一次支付。
- 3、土地年租金及經營權利金請匯入中央銀行國庫局(代號：0000022)、戶名：「農業部漁業署租金收入戶」、帳號：07512001033014。  
前項土地年租金係按簽約當期土地申報地價計算。申報地價調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

(三) 碼頭使用管理費：

- 1、繳納金額：每年金額新臺幣198萬元，依據行政院農業委員會101年11月1日農授漁字第1011311058號令修正之「行政院農業委員會主管漁港基本設施使用管理費收費類目及費率」第1點第4款計收(110公尺\*1500元/月\*12月)(日後「行政院農業委員會主管漁港基本設施使用管理費收費類目及費率」倘有修正，自生效之月份起依修正後規定計繳)。
- 2、繳納期限：由承租人於每年租期開始一個月內一次支付。
- 3、繳納方式：匯入中央銀行國庫局(代號：0000022)、戶名：「農業部漁業署」、帳號：24512002125014。
- 4、其他：日後「行政院農業委員會主管漁港基本設施使用管理費收費類目及費率」倘有修正，自生效日起依修正後規定計繳。

(四) 履約保證金：

- 1、繳納金額：新臺幣83萬元，
- 2、繳納期限：得標人應於決標日之次日起30日內一次繳清。
- 3、承租人已繳納之履約保證金於租期屆滿時，抵付欠繳租金、欠繳經營權利金、騰空租賃房地、損害賠償等費用後，如有賸餘且無待解決事項，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。  
承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

(五) 建設期間優惠：

- 1、承租人於取得「臺南市漁港設置水上休閒載具管理辦法」主管機關核發之經營許可後，可向標租機關申請退還起租日至取得經營許可日間之固定權利金，退還期間按月核算(10萬元/月)，不足1個月，按日核算(新臺幣3,300



元/日)，最高以 10 個月為限。

2、承租人自起租日起 10 個月內應開始營運，自起租日起超過 10 個月仍不營業者，每日加收新臺幣 4,300 元之逾期違約金，於 10 個月時限屆滿之次日起，五日內繳納；其後於每個月 5 號前繳納。

(六) 滯納金規定：逾期繳納 1 日至 30 日者，每日加收新臺幣 500 元滯納金；逾期繳納在 31 日至 60 日者，每日加收新臺幣 1,000 元滯納金；逾期繳納在 61 日至 90 日者，每日加收新臺幣 1,500 元滯納金；逾期繳交在 91 日以上者，終止租約，並沒收履約保證金。

#### 四、租賃標的使用限制：

(一) 僅得於租賃標的依「臺南市漁港設置水上休閒載具管理辦法」規定設置水上休閒浮台，並依該辦法經營餐飲業或經臺南市政府公告與觀光休憩相關之營業項目。

(二) 其他經本署書面同意事項。

五、租賃標的之地價稅，由承租人繳納；承租人使用租賃標的所生之其他稅捐均由承租人負擔；工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

六、承租人不得要求設定地上權，且不得以本租約之權利設定擔保或供作其他類似之使用。

七、承租人應以善良管理人之注意，維持租賃標的及接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」完好性，如租賃標的或接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」或其附屬設施（繫船柱、防舷材）損毀，應即通知標租機關勘查，由標租機關依有關規定處理。其因承租人之故意或過失所致者，應負損害賠償責任。

八、承租人因使用或管理租賃標的及接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」不當，損害人民生命、身體或財產，導致標租機關負損害賠償責任時，承租人應賠償標租機關。

九、承租人應妥善使用租賃標的及接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」，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等，如構成危害、損害他人生命、身體或財產等，或違反漁港法或其他行政法上義務時，承租人應自行負責處理並負損害賠償責任。

十、承租人因違背相關法令（如：建築法、噪音管制法、空氣汙染防制法、水汙染防治法、廢棄物清理法…等），經主管機關裁處標租機關之罰鍰或或強制拆除等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。

#### 十一、營運人責任保險：

承租人應自租期開始之日起 30 日內，向主管機關核准設立登記之產物保險公司投保營運人責任保險，所需保費由承租人負擔，並於每年投保後 15 日內將保險單據副本或證明文件送交標租機關備查。

前項營運人責任保險之最低投保金額及其他事項，應依據「臺南市漁港設置水上

休閒載具管理辦法」規定辦理，投保範圍應包含停靠租賃標的接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」之船舶或水上休閒浮台所經營之營業場所發生公共意外及連帶造成該場所以外之人民生命、身體及財產損失。

十二、承租人應依下列約定使用租賃標的及接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」，如有違反，標租機關得要求承租人限期改善：

- (一) 不得作違背法令規定或第六點約定用途之使用。
- (二) 不得擅自將租賃土地或租賃權之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用。
- (三) 土地經列入重劃或都市更新範圍者，承租人不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
- (四) 承租人不得變更租賃標的及接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」現狀或於租賃標的及接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」增加設施（於租賃標的依「臺南市漁港設置水上休閒載具管理辦法」規定設置水上休閒浮台除外）。
- (五) 在租賃關係存續中，租賃標的物除原有碼頭結構體安全有顧慮時，由標租機關負責修繕之外，其餘由承租人增設之設施以及未盡善良管理人注意義務致損壞標的物者，由承租人負責修繕。
- (六) 使用租賃標的接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」，除船舶或水上休閒浮台靠泊外，僅可於碼頭區域放置基本上下船舶或水上休閒浮台所需設備，該設備不得妨礙碼頭區域之通行及安全。
- (七) 船舶或水上休閒浮台及其延伸物不得超出租賃範圍外。
- (八) 船舶或水上休閒浮台外側不得供其他船舶、浮具、載具或其他類似設施停靠。
- (九) 船舶或水上休閒浮台四周水域應放置足夠數量之夜間警示設施。

十三、租賃土地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，標租機關應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

十四、租賃標的有下列情形之一時，標租機關得終止租約：

- (一) 因國防、國家重大經濟建設或其他公共利益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) 標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- (四) 承租人不繼續使用，騰空租賃標的申請終止租約時。
- (五) 租賃標的滅失時。
- (六) 承租人違反本租約約定且情節重大或未於標租機關規定期限內改善完成時。
- (七) 承租人逾期繳交第三點或第四點規定之任一費用達三個月時。
- (八) 水上休閒浮台主管機關認定應收回者。
- (九) 承租人違反「漁港法」等法規規定且情節重大者。
- (十) 合於民法或其他法律規定得終止契約。



(十一) 土地如位於都市計畫公共設施用地內，而公共設施開闢時。

倘因前開(四)、(六)、(七)及(九)情事經標租機關終止租約，所繳履約保證金沒收。

十五、租賃期限未滿，承租人因故無法繼續承租申請終止契約，經標租機關同意後終止契約或標租機關因前點事由終止租約者，未使用期間之租金、固定權利金及碼頭使用管理費則按日依比例退還。

十六、承租人應於租期屆滿或終止租約日起15日內將租賃標的及接鄰之「安平漁港休閒專區專用碼頭」騰空並恢復清潔或標租機關同意之情況返還標租機關。

承租人未依前項規定辦理，由標租機關代為辦理，所留物品視同廢棄物，應無條件交出租機關接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。另標租機關得逕以履約保證金扣抵欠繳之任何費用及稅金、租賃標的物損害賠償、廢棄物清除及租賃標的騰空返還等所需相關費用，如有不足，承租人應另行支付。

十七、本租約乙式6份，正本2份，由承租人與標租機關分執；副本4份，承租人與標租機關各執1份，另2份由標租機關轉送相關單位。

十八、租約之履行而涉訟時，以租賃物所在地地方法院為第一審管轄法院。

十九、下列各項文件均為契約文件，如有衝突或不一致時，其適用之優先順序如下：

(一) 本契約條款。

(二) 投資經營計畫書。

(三) 標租公告及附件。

(四) 投標須知。

本契約如有未盡事宜，依民法、土地法、漁港法及國有財產法等有關規定辦理。契約內容如生疑義，由標租機關依公平合理原則解釋之。

二十、本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之，並視為本契約之一部分。

二十一、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載背面。

承租人

姓名(法人名稱):

(簽章)

法定代理人姓名:

(簽章)

出生年月日:

出生年月日:

身分證(法人)統一編號:

身分證統一編號:

住 址:

住 址:

電 話:

電 話:

標租機關

名 稱: 農業部漁業署

(簽章)

代表人署長: 張致盛

住 址: 80726 高雄市前鎮區漁港北一路一號

電 話:

中 華 民 國

年

月

日

※變更記事※ (由標租機關填寫)

項 次	日 期	內 容	記 事 專 用 章