

高雄市左營區福山段 478、478-1、478-2 地號市有公用土地

租賃暨投資契約

出租人：高雄市政府經濟發展局(以下簡稱甲方)

承租人：(以下簡稱乙方)

雙方同意訂定市有不動產租賃暨投資契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 本契約文件及效力

一、契約包括下列文件：

- (一) 招標文件及其變更或補充。
- (二) 契約本文、附件及其變更或補充。
- (三) 經甲方審核通過之投資計畫書。
- (四) 其他經甲乙雙方書面同意列入契約文件者。
- (五) 甲方或其他有關機關就本案所為之解釋或決議文件。
- (六) 其他視個案特性應納入契約文件者。

二、契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

三、契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：

- (一) 契約條款優於招標文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
- (二) 招標文件內容優於投資執行計畫書內容。但投資執行計畫書內容經甲方審定優於招標文件之內容者，依投資執行計畫書內容。招標文件如允許乙方於投資執行計畫書內特別聲明，並經甲方於甄審時接受者，以投資執行計畫書內容為準。
- (三) 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
- (四) 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

四、契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。

如有爭議或未盡事宜，依《民法》之規定處理。

五、契約文字：

(一) 契約文字以中文為準。但下列情形得以外文為準：

- 1、特殊技術或材料之圖文資料。
- 2、國際組織、外國政府或其授權機構、公會或商會所出具之文件。
- 3、其他經甲方認定確有必要者。

(二) 契約文字有中文譯文，其與外文文意不符者，除資格文件外，以中文

為準。

(三) 契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為所為之意思表示，以中文(繁體字)書面為之為原則。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄或傳真至雙方預為約定之人員或處所。

六、契約所使用之度量衡單位，除另有規定者外，以法定度量衡單位為之。

七、契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

八、契約正本一式3份，甲、乙雙方各執1份為憑及公證人執1份。副本5份，由甲方執3份，乙方執2份。副本如有誤繕，以正本為準。

第二條 租賃標的

一、座落土地：

市	區	段	小段	地號	持分	土地面積	使用分區
高雄	左營	福山		478	全部	3,222.28m ²	市場用地
高雄	左營	福山		478-1	全部	1,219.81m ²	市場用地
高雄	左營	福山		478-2	全部	12.12m ²	市場用地
合計						4,454.21m ²	

二、租賃標的為高雄市左營區福山段478、478-1、478-2地號市場用地全部面積區域。

三、出租總面積為4,454.21平方公尺。(以訂立本案契約書當時，地政事務所核發土地登記謄本、地籍圖謄本及本府核發土地使用分區證明及規定為準)。

第三條 租賃期間及營運期限

一、本租賃暨投資契約為定期租賃契約，自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，計10年。本租賃暨投資契約租期屆滿時，若未再續租者，租賃關係當然消滅，甲方不另通知乙方。

二、乙方於租期屆滿後如有意繼續租用，應於租期屆滿前3個月申請優先續約，經甲方審核無契約第十一條租賃暨投資契約之解除或終止情事，且無積欠租金、權利金及違約金者，准予換約續租，續租次數以3次為限，每次期限不得逾10年；屆時未申請者，視為乙方無意續租。

- 三、租賃標的按現況點交予乙方，乙方如無法配合完成點交作業，甲方得解除本契約。
- 四、乙方未經同意換約續租而於租期屆滿後繼續使用租賃物者，不得主張民法第 451 條之不定期限繼續契約，並應返還相當於租金之不當得利予甲方；如造成甲方之損害，並應負賠償責任。
- 五、前款不當得利及損害賠償，甲方得自履約保證金中抵扣；履約保證金不足抵扣者，甲方得終止契約並向乙方追償。
- 六、本契約日數以日曆天計，星期例假日、國定假日或其他休息日計入。

第四條 租金及權利金

一、租金：

(一)本案除維護管理範圍外，應自完成點交之日起計收土地租金，乙方於本案租賃標的出資興建搭蓋建物，則應繳付房屋租金，計收方式如下：

- 1、土地年租金：公告地價 x 承租土地面積 x 年租金率底價 5%，租賃期間土地公告地價有變動時，租金應配合調整。
- 2、房屋年租金：公告房屋課稅現值 x 年租金率 10%，租賃期間房屋課稅現值有變動時，租金應配合調整。

(二)前款公告地價及房屋課稅現值調整時，租金應隨漲幅比率調整，並自次月起依調整後之金額給付，每次租金漲幅上限為 10%，甲方不另行通知。

(三)乙方應自契約簽訂之日起 30 日內，給付第一年之土地租金予甲方，第二年起應於每年度 1 月 31 日前給付。乙方應於土地租金繳納日期前，以甲方為受款人之銀行即期支票繳付甲方，或以現金匯入甲方指定之帳戶內(金融機構：高雄銀行公庫部，戶名：高雄市政府經濟發展局市場地租收入專戶，帳號：102-103-16052-6)。

(四)乙方依本契約第九條第四款興建建物，其興建費用得抵扣本契約租賃期間乙方使用該建物之全部租金，倘興建費用不足抵扣租金部分，乙方應依甲方通知之各期給付期限、給付金額、給付方式及處所完成繳納或於指定期限內提出以興建費用抵扣建物租金之申請。

(五)土地及建物使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。

二、權利金：

(一)本案權利金分為開發權利金、固定權利金及變動權利金：

- 1、開發權利金：乙方應於契約簽訂前繳納開發權利金新臺幣_____元(依得標廠商自行提出之權利金報價單填入，不得低於新臺幣 500 萬元整)，如衍生營業稅時，應另行外加，並同時計收。
- 2、固定權利金：乙方於本案開始營運後至契約期間屆滿，每年應繳納固定權利金新臺幣_____元(依得標廠商自行提出之權利金報價單填入，不得低於新臺幣 50 萬元整)，如衍生營業稅時，應另行外

加，並同時計收。

- 3、乙方應自營運日起 30 日內給付第一年之固定權利金予甲方，第二年起應於每年度 1 月 31 日前給付。營運首年及末年之營運期間不足一年者，該年度固定權利金依營運期間占該年之比例計算。
- 4、變動權利金：乙方應於營運開始後，每年依照營運收入之百分比以累進級距方式繳納：營運收入在新臺幣 1 億元以下(含)之部分，以 0.5%計收；營運收入在新臺幣 1 億 1 元至新臺幣 2 億元(含)部分，以 1.0%計收；營運收入在新臺幣 2 億 1 元以上(含)部分，以 1.5%計收(如衍生營業稅時，應另行外加，並同時計收)。

營運收入(元)	變動權利金百分比
$X \leq$ 新臺幣 1 億元	0.5 %
新臺幣 1 億 1 元 $\leq X \leq$ 新臺幣 2 億元	1.0 %
新臺幣 2 億 1 元 $\leq X$	1.5 %

備註：X 即得標廠商之營運收入。

- 5、變動權利金以 1 年為 1 期計收 1 次，由乙方應於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依合格會計師查核簽證之財務報告所列之營業總收入(包括但不限於市場及多目標使用項目之收入)，按規定之百分比以累進級距方式，核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知甲方，甲方於收到乙方前述金額明細並完成審核後，以書面通知乙方於指定日期內完成繳納。
- 6、契約屆滿或終止時，乙方仍應依變動權利金繳交之相關規定，於契約屆滿、終止後 3 個月內檢附最後一年度經合格會計師查核簽證之財務報告，並核算應繳交之變動權利金，併同上揭財務報告主動送甲方審核，甲方於審核完成後，以書面通知乙方於指定日期內完成繳納。
- 7、乙方應於權利金繳納日期前，以甲方為受款人之銀行即期支票繳付甲方，或以現金匯入甲方指定之帳戶內(金融機構：高雄銀行公庫部，戶名：高雄市政府經濟發展局保管金專戶，帳號：102-103-06378-4)。

三、乙方應依期限自行按照甲方指定方式或前往甲方指定處所給付租金及權利金，甲方不另行通知。

第五條 逾期違約金

- 一、乙方未依期限給付租金或權利金者，甲方得依下列規定計收違約金：
 - (一)逾期未滿 1 個月者，依欠額 2%計收。

- (二)逾期1個月以上未滿2個月者，依欠額4%計收。
 - (三)逾期2個月以上未滿3個月者，依欠額8%計收。
 - (四)逾期3個月以上者，依欠額10%計收，甲方並得終止租賃暨投資契約。
- 二、乙方未依期限給付之租金、權利金及逾期違約金，甲方得自履約保證金中抵扣；履約保證金不足抵扣者，得向乙方追償。

第六條 履約保證金

- 一、乙方應於本案簽約前完成繳納履約保證金新臺幣300萬元予甲方。
- 二、履約保證金繳納方式：
 - 乙方可自行選定以下列之方式之一繳納履約保證金：
 - (一)以匯款存入甲方指定帳戶：**金融機構：高雄銀行公庫部，戶名：高雄市政府經濟發展局保管金專戶，帳號：102-103-06378-4。**
 - (二)金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，應以甲方為受款人。
 - (三)中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，應以甲方為受款人。
 - (四)設定質權之金融機構定期存款單，應以甲方為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標之物之存款債權行使抵銷權。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，乙方應立即配合更換。
- 三、履約保證金於本案契約終止或租期屆滿，乙方無違約、損害賠償或其他尚待解決事項後30日內，由甲方無息返還。
- 四、甲方依本契約扣抵履約保證金後，乙方應依限補足之，乙方未於通知後之30日內補足履約保證金額度時，甲方得終止契約。

第七條 稅捐及其他費用

- 一、租賃標的及營運建物應納之地價稅及房屋稅由甲方負擔，租賃標的應納之工程受益費及其他各項稅捐及履約期間營運標的之管理費、維護費、其他雜支等營業相關費用皆由乙方負擔。
- 二、本案新建工作相關之各項執照及許可，應由乙方自行負擔費用取得，並將其影本提送甲方，變更時亦同。
- 三、租賃標的及營運建物如需要水、電、瓦斯、電信等設施設備，應由乙方自行申請裝設並負擔所有費用。
- 四、乙方如因欠繳前述各項費用，經甲方書面通知限期給付仍不給付者，甲方得自履約保證金中抵扣，履約保證金不足抵扣者，甲方得終止契約並向乙方追償。

第八條 管理計畫書、最低投資金額、營運執行計畫書

- 一、管理計畫書：乙方應於建照取得後2個月內，提出執行本案興建工作之

管理計畫一式5份，送交甲方備查。管理計畫應包含工作組織架構、興建時程管理、風險管理、品質管理、安全管理、設計管理及綜合環境管理（包括但不限於上述事項）。

二、最低投資金額：

(一)乙方於本案之投資金額(包含第9條第4款興建建物之費用)不得少於新臺幣1億元整(含稅)。乙方於營運開始前投資金額仍未達新臺幣1億元者，甲方得終止契約，並沒收全額履約保證金。

(二)上述投資金額係指開業前，為營運之必要，所為規劃設計費用、直接工程費、勞工安全衛生費、營造綜合保險費、間接工程費、資本化利息、購置機器設備（營運設施）等。

三、營運執行計畫書：除經甲方書面同意外，乙方應自取得使用執照日起1年內開始營運，並於營運開始日前30日函送營運執行計畫書予甲方備查。屆期未營運者，視為乙方無能力履約，甲方得終止契約並沒收全額履約保證金。

第九條 租賃標的之使用

一、本案租賃標的應作「市場」使用，營業種類須遵守「零售市場管理條例」及「高雄市零售市場管理自治條例」第三條之規定。

二、本案得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」零售市場用地准許使用項目及其他相關規定申請作多目標使用，惟不得開發經營住宅。本案除經機關同意以外，不得作約定用途以外之使用。

三、租賃標的以現狀出租，甲方不另出具土地使用權同意書。

四、乙方承租租賃標的興建搭蓋建物，應經甲方書面同意並以甲方名義為起造人，依建築法、都市計畫法、零售市場管理條例及文化藝術獎助條例等相關規定辦理及申請建照及使照，由乙方出資興建，建物所有權無償歸屬高雄市所有，甲方無須負擔任何費用，非屬租地建屋之法律關係，租期屆滿、契約經解除或終止者，乙方不得請求賠償或補償。乙方應依契約第四條規定給付建物租金，並得申請以建物興建費用抵扣之，倘建物興建費用不足抵扣當期租金，乙方應另行給付。乙方應負責建物管理與安全維護。建物如經主管機關認有不符相關法令規定須拆除，乙方應無條件自行負責拆除並負擔所需費用，不得請求任何賠償、補償或提出異議。

五、乙方興建搭蓋建物應依高雄市綠建築自治條例規定設計。乙方設置太陽光電發電設施應依據本府「高雄市綠能管理資訊整合系統平台資訊介接規範指引」，協助將案場相關發電資訊或其他相關資訊傳輸至「高雄市綠能管理資訊整合系統平台」，乙方需確保傳輸之資料之著作財產權，或獲得原著作權人授權，且擔保原著作權人不得對高雄市政府或經高雄市政府授權之人(單位)行使著作人格權。乙方得將本款設置費用納入前款建物興建費用，申請抵扣本契約租賃期間乙方使用該建物之租金。售電

收益 80%歸屬甲方、20%歸屬乙方(如發電自用亦應參考經濟部公告之再生能源電能躉購費率計算收益)並限做太陽光電設備軟硬體維護之用。乙方應自系統啟用後參照第四條之土地租金繳納期限及方式，一同繳納售電收益予甲方，並提供相關證明文件。

- 六、乙方整建租賃標的如需外運或回填土方，應符合法令規定，回填物料不得含有爐渣、飛灰、廢棄物或其他有害物質，亦不得違反環保法令。
- 七、乙方不得以租賃標的或建物作為設定抵押權之擔保或其他類似之使用。
- 八、乙方因本租賃暨投資契約所取得之權利，不得為移轉或設定負擔。
- 九、乙方不得私自轉租、分租或將租賃權轉讓他人或由他人使用，違反者，甲方得終止契約。惟經甲方事前同意者，不在此限。
- 十、租賃標的或建物如有損壞，乙方應予修繕並負擔其費用，乙方不得請求抵扣租金或要求甲方補償。但重大修繕經甲方同意後始得為之。乙方不履行租賃標的或建物之修繕義務者，甲方得代為履行，其相關費用甲方得自履約保證金中抵扣；履約保證不足抵扣者，甲方得終止契約並向乙方追償。
- 十一、乙方在租賃期間應盡善良管理人之注意義務，維護租賃標的或建物之完整。因有可歸責乙方之事由，致租賃標的或建物遭受毀損或甲方損失，或使甲方對第三人應負賠償責任時(包括但不限於國家賠償責任)，得向乙方求償，甲方得自履約保證金中抵扣，履約保證金不足抵扣者，甲方得終止契約並向乙方追償。
- 十二、乙方應負責及妥為管理營運標的物，並確保該場所之安全及環境整潔，不得產生任何污染、噪音或髒亂，致影響附近居民生活環境，如維護不當或因周邊環境而遭環保機關罰鍰或負擔其他賠償責任者(包括但不限於國賠責任)，乙方應自行負責，不得請求任何補償。如造成甲方受罰或賠償者，其罰鍰或賠償金額應由乙方全額負責，乙方應於甲方繳納之次日起 14 日內給付，如未依甲方通知完成給付者，甲方得自履約保證金中抵扣，履約保證金不足抵扣者，甲方得終止契約並向乙方追償。
- 十三、乙方不得刊登懸掛或以任何方式為違反法令(含智慧財產權相關法令)、公共秩序、善良風俗或涉及政治競選、宣傳相關活動或其他人身攻擊、侮辱、污蔑、詆謗文字及圖像之廣告，違者乙方應自負相關法律責任。乙方如有必要刊登、懸掛或以任何方式廣告者，須經甲方事前審查後，始得為之。
- 十四、租賃之土地因重劃、重測或分割，致登記面積有增減者，自變更登記之次月起，重新計算租金。
- 十五、乙方因使用或管理租賃物或建物不當，損害他人生命、身體、財產，致甲方應負損害賠償責任時，甲方得向乙方請求損害賠償。
- 十六、乙方及其允許為租賃物或建物使用收益之第三人，因故意或過失致租賃物或建物損壞時，對甲方應負損害賠償責任。

- 十七、乙方未經甲方同意不得對於租賃物或建物為擴建、整建或改建，違反者甲方得終止契約。
- 十八、乙方應於完成簽訂租賃契約後1個月內，足額投保公共意外責任保險，保險項目及保險事故內容須符合「高雄市營業場所強制投保公共意外責任保險自治條例」第4條之規定。乙方於租賃期間有興建搭蓋建物，則應負建物防火責任，且應以甲方名義為被保險人、受益人投保火險，保險費用由乙方負擔，並依消防法由乙方為防火管理權人。如乙方未依相關規定投保，甲方得代為投保，保險費用從履約保證金扣繳。其他法規規定之最低保險金額倘高於本契約約定者，從其他法規規定。

第十條 財務監督

- 一、乙方於租賃期間內，應於每年6月30日前檢附經合格會計師查核簽證之前一年年度財務報告（含損益表、資產負債表、現金流量表、權益變動表及財務報告附註），送甲方備查。
- 二、甲方得於本契約期間不定期派員或委託第三人以書面或實地等方式檢查乙方之財務狀況（甲方應於預定檢查日前15日以書面通知），並得視乙方工程進度、營運狀況及其他視實際需要隨時調整每年檢查之次數。
- 三、甲方執行前款財務狀況檢查時，得通知乙方限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。甲方對於相關財務問題之查詢，乙方應予配合。乙方應向甲方提出之財務報表及其他相關文件或對於甲方查詢之答覆，其內容如有虛偽、隱匿或其他不實情事，致嚴重影響本案執行且情節重大者，甲方得依本契約第十一條辦理。
- 四、乙方依公司法或商業登記法規定應登記之事項或章程內容有所變更時，應於每次變更登記完成後15日內，通知甲方並檢附相關證明文件。變更後之組織應概括承受本契約之所有權利與義務。

第十一條 租賃暨投資契約之解除或終止

- 一、租賃期間，不論任何人為因素、天然災害或其他不可抗力因素造成租賃標的或建物毀損或乙方損失，概由乙方自行負責，與甲方無涉，乙方不得據此向甲方要求任何賠償或補償。惟如因上述原因造成滅失或無法使用，乙方得解除或終止租賃暨投資契約。
- 二、有下列情形之一者，甲方得無條件解除或終止租賃暨投資契約，乙方不得請求任何賠償或補償：
 - (一)租賃物或建物因政府執行公共政策而有收回之必要。
 - (二)因依法變更使用而不得出租。
 - (三)租賃物或建物因開發、利用或重行修建，有收回必要。
 - (四)租賃物或建物經政府核定出售或列入出售範圍而有收回之必要。
 - (五)乙方使用租賃物或建物違反租賃暨投資契約約定或法令規定。

- (六)因可歸責於乙方之事由致租賃物或建物損壞。
 - (七)乙方將租賃物或建物之全部或一部轉租、分租或交付他人使用。惟經甲方事前同意者，不在此限。
 - (八)乙方將因本契約所取得之權利移轉他人或為他人設定負擔。
 - (九)乙方未經甲方同意對於建物為擴建、整建或改建。
 - (十)乙方逾期給付租金或權利金逾3個月，或積欠租金或權利金總額達3期之租額。
 - (十一)乙方未依期限繳納履約保證金，經通知限期繳納，屆期仍未繳納或未於通知後30日內補足履約保證金額度。
 - (十二)乙方受破產之宣告或經裁撤無接管機關或經清算完結者。
 - (十三)乙方違反本契約第十條財務事項之約定，致嚴重影響本案執行且情節重大者。
 - (十四)乙方違反甲方審核通過之投資計畫書且經甲方認定情節重大。
 - (十五)其他依契約約定或依法令規定得予終止租賃暨投資契約者。
- 三、前款情形，除第(一)目至第(四)目或其他可歸責於甲方之事由，甲方應於終止前2個月通知乙方外，甲方得隨時終止契約。
- 四、因第二款第(五)目至第(十四)目或其他可歸責於乙方之事由致終止契約者，履約保證金不予返還；其因此致甲方受有損害者，乙方並應負賠償責任。

第十二條 租賃標的之返還

乙方應自本契約解除、終止或租賃期間屆滿次日起30日內無條件返還租賃土地及建物。

第十三條 契約之變更

- 一、乙方應依法令規定及契約規定，但有下列情事之一，致難以履行契約者，雙方得協議辦理契約內容變更：
- (一)基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益者。
 - (二)發生不可抗力、法令變更或情事變更等，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。
 - (三)其他為履行契約之需並經雙方合意，且不影響公共利益及公平合理。
- 二、契約變更，非經雙方之合意做成書面紀錄並簽名或蓋章者，無效。

第十四條 爭議處理

- 一、為使本契約順利履行，雙方就本契約之履行狀況或需對方協助事項，除隨時以書面方式聯繫外，並得定期或不定期以會報方式溝通聯繫。

- 二、雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因本契約所引起或與本契約之私權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。
- 三、雙方因履約而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公共利益及公平合理，本於誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，再以提起民事訴訟方式處理之。
- 四、履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：
 - (一)與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。但經甲方同意無須履約者不在此限。
 - (二)乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。
- 五、本契約如發生任何爭訟，雙方同意以中華民國臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

第十五條 執行、公證

- 一、乙方應給付之租金、權利金及違約金未依期限給付者，乙方同意甲方得不經訴訟程序逕為強制執行。
- 二、本租賃暨投資契約應辦理公證，於公證書載明前述乙方同意得不經訴訟程序逕受強制執行事項，並得依該公證書執行之。乙方應於繳清履約保證金後，於甲方指定期限內完成簽訂租賃暨投資契約及公證事宜，公證日即為簽約日及租賃期間起算日，公證費用由乙方負擔。本契約於公證前，視為契約不成立。

第十六條 附則

- 一、本租賃暨投資契約未盡事宜，依民法、高雄市市有財產管理自治條例等相關法令辦理。
- 二、乙方同意拋棄土地法第一百零四條第一項及其他相關法令規定對本土地之法定優先承買權。
- 三、租賃關係存續期間，乙方因界址不明，或發生界址糾紛而需鑑界時，應向甲方申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。
- 四、本契約以中華民國法律為準據法，並以中華民國臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

立約人

甲 方：高雄市政府經濟發展局
統一編號：79828898
法定代理人(代表人)：局長 廖泰翔
地 址：高雄市苓雅區四維三路2號9樓

乙 方：
統一編號：
代 表 人：
地 址：

中 華 民 國 年 月 日