

馬祖國內商港福澳碼頭區
冷凍、冷藏倉庫租賃契約

商港設施租賃契約

一、承租人○○（以下簡稱乙方），向連江縣港務處（以下簡稱甲方）租用租賃標的，經雙方協議訂立本租賃契約，以資信守。

第一節 租賃經營標的及範圍

二、甲方提供下列標的供乙方租用：

（一）土地：連江縣南竿鄉福沃段 698 及 134 號，面積共 642.76 平方公尺（平面圖如附件一）。

（二）設施：福澳碼頭區公共倉儲（含建築物及☐冷凍☐冷藏設備及其它附屬設施）。

前項（一）至（二）之標的，本契約以下併稱為「租賃物」。

（三）冷凍、冷藏尺寸如下，編號：B____號（如附件二）

（1）2 坪：長 3.6 公尺，寬 1.8 公尺，高 2.7 公尺。

（2）3.1 坪：長 4.5 公尺，寬 2.26 公尺，高 2.7 公尺。

（3）3.75 坪：長 5.4 公尺，寬 2.26 公尺，高 2.7 公尺。

以上租賃物均依比例分攤公共空間之面積。

第二節 契約期間

三、租賃期間自民國（以下同）○○年○○月○○日（即租賃期間開始日，下稱起租日）起至○○年○○月○○日止。

第三節 租金及管理費之計算、調整及繳納方式

四、租金與管理費：

(一)乙方應給付甲方下列租金及管理費：

1、土地租金：依租賃土地面積按政府核定之公告現值(每年每平方公尺新臺幣○○元)及年租金率(5%)計繳；如公告現值或年租金率調整時，應自核定調整或變更之日起隨同調整或變更，但另有法令規定時依該規定辦理。

2、設施租金：自起租日起，依租賃建物之建造成本按年租金率(5%)計繳。(設施租金=建造成本×年租金率)

3、管理費：

(1)固定管理費：每平方公尺每年為新臺幣○元整(依土地、設施等租金之10%計算)。自簽約日起計收費用。

(2)本案租賃標的租金及固定管理費為預付制，每兩個月為一期，連同電費核算後，由甲方通知乙方繳納，乙方應於收到通知起10日內完成繳納。

(二)租金與管理費之調整：

1、土地租金：契約期間內，土地地價(公告現值)、費率或計費方式有調整時，自調整日起隨之調整。

2、設施租金不予調整。

3、管理費：

☐不予調整。

☐管理費按土地及設施租金給付者，依調整後之土地租金及設施租

金加總之○%調整。

五、租金與管理費之收取：

本契約土地租金、設施租金及管理費，以每兩個月為一期，連同電費核算後，由甲方通知乙方繳納，乙方應於收到通知起 10 日內完成繳納。

六、乙方應依甲方所開計費單或書面函文於規定期限內向指定處所(連江縣港務處)給付，逾期未繳納以違約論。乙方地址變更時，應即通知甲方更正，如不通知致甲方依契約所載地址寄發計費單被退回者視同計費單已寄達。乙方逾期給付時應依下列各款所定級距給付懲罰性違約金：

(一)未滿 1 個月者，照欠額按日加收千分之一。

(二)1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額按日加收千分之二。

(三)2 個月以上未滿 3 個月者，照欠額按日加收千分之三。

(四)3 個月以上，照欠額按日加收千分之四。

乙方於每期 10 日前仍未接到計費單者，應即通知甲方補單，乙方逾期未通知甲方補單而致遲延給付者，比照前項標準計收懲罰性違約金。乙方於接到計費單後如有異議應於 7 日內向甲方提出更正，逾期視為同意甲方之計算結果。

■乙方所繳金額不足清償依本契約已發生各項應繳之租金、費用、懲罰性違約金時，應先抵充懲罰性違約金，次充費用，次充利息，次充原本。

(★本項視實務勾選★)

第四節 租賃經營標的之使用、管理與維護

七、馬祖國內商港碼頭區域內，均不得為營業登記或執行業務所使用；乙方不得在租賃物範圍內進行契約約定以外之作業，並不得儲放違禁品或危險物品。

八、乙方對租賃物應盡善良管理人之注意義務，遇有第三人毀損時，乙方應即進行災害應變並通知甲方，由甲方責由第三人負責修復或賠償，乙方不得向甲方請求減免修繕期間之租金及管理費。若有涉及乙方之損失，應由乙方依其所失之利益向第三人求償。

乙方未盡善良管理人之注意義務或違反第一項通知義務時，應賠償甲方一切損失，如導致第三人向甲方求償時，應由乙方負全責，且乙方應使甲方免於受到任何損害，並對甲方遭受求償所致之損害或損失賠償甲方。

九、有關環保、職業安全衛生、治安、保全及其他之規定：

(一)乙方應遵守本契約及治安、保全、安全、環保、職業安全衛生、消防及管理等有關法令及港區規定，各項設施如因可歸責於乙方之情事，致生損害他人或甲方權益時，由乙方負所有損害賠償責任且應儘速與受害人協調解決，並將結果副知甲方。如受害人逕向甲方請求賠償，乙方應依甲方通知，於甲方指定期限前，出面處理完竣。如乙方未於甲方指定期限前處理完竣，甲方得先行賠償受害人之損失，乙方不得對於甲方賠償金額或賠償方式為任何爭執，並應償還甲方先行賠償被害人之金額及賠償甲方因此所受損害。

(二)乙方應負責承租區內環境之清潔及秩序，不得任意堆積垃圾或其他廢棄物，清洗時廢污水不得任意排放港域內，並遵守有關環保法令規定，如有違反，甲方得依有關法令規定逕行舉發或移請主管機關處分。因乙方之行為經主管機關為限期改善或罰鍰等處分，由乙方負責處理並負擔全部費用(包括且不限於甲方所支付之罰鍰、律師費、規費、損失或賠償)。

(三)乙方使用土地或水域，應依環保法令盡善良管理人之注意義務。若有污染行為，而致土壤或水域污染物濃度有超出「土壤污染管制標準」、「地下水污染管制標準」、「放流水標準」或「海洋環境管制標準」之情事，該等土壤或水域受損、污染物清運、土壤或水域復原等相關不利後續使用事宜等費用或損失，均應由乙方負責。

(四)乙方遇有職業災害等事故致人員傷亡時，除應採取救護或其他必要措施外，應依相關法令規定將經過情形向甲方及勞動檢查機構申報，並由乙方自行負賠償責任。

(五)基於維護國家資源及港區作業安全，乙方應依甲方所定之各項防災、防颱、防震措施及災害應變、演訓作業規定確實辦理。

(六)未經甲方同意，乙方不得在承租區內任何處所設置廣告、招貼或類似之設計。

乙方如因本條前項(一)至(六)款規定之任何情形或事故，導致甲方因此遭主管機關為限期改善或罰鍰之處分，乙方應負責辦理並賠償甲方之損

失，如造成第三人之損害，應由乙方負責賠償。如致甲方遭受求償，或受有任何損害，乙方亦應賠償之(包括且不限於甲方所支付之費用、罰鍰、律師費、規費、損害、損失或賠償)。

十、甲方如發現乙方在承租區有違反法令或契約之情事，乙方應給付甲方懲罰性違約金每次 2,000 元，甲方若受有損害，乙方另應賠償之。該情事已無法改善、或經甲方限期要求乙方改善而屆期仍未改善、或雖經改善但仍不符法令或本契約規定者，依契約第二十五條終止契約。

十一、租賃物之變更限制：

(一)乙方應現況使用租賃物，不得自行變更。如因作業需要須予改善、變更或增減設施，應事先獲得甲方書面同意後始可辦理，且不得要求任何補償。

(二)乙方違反前款約定，經甲方通知限期回復租賃物原狀而未回復時，甲方得逕行回復租賃物原狀，因此所生相關費用完全由乙方負擔，乙方不得提出異議，如致甲方受有損害或損失，乙方應另行賠償。

(三)乙方於契約到期時，或契約到期前停止租用時，應將租賃物回復原狀，但經甲方認有保留必要者，乙方應無條件將經改善、變更或增減設施之租賃物交還甲方，且不得要求任何補償。

(四)乙方就租賃物改善、變更或增添之設施，除另有約定外，所有權無償歸屬甲方。

十二、租賃物之維修養護：

- (一)租賃物之冷凍、冷藏設備及其全部附屬設施保養、維護（含油漆）及修繕均由乙方負責。如其經自然損耗或已逾使用年限致不堪使用，經雙方會勘後認定乙方已盡善良管理人之責任，其修繕或汰換更新方式，由雙方另行議定之。
- (二)租賃物之冷凍、冷藏設備及其全部附屬設施有應修繕之情事，經甲方發現後，甲方得通知乙方於一定期間內完成修繕，乙方未於甲方所定期間內完成修繕時，甲方得不經通知，逕代為修繕，並由乙方負擔所有修繕費用。
- (三)除冷凍、冷藏設備及其全部附屬設施外，租賃物之其他部分於租賃期間發生損壞或因其他因素致有發生損壞之可能時，乙方應即時通知甲方，經甲方認定該損壞非可歸責於乙方後，由甲方負責修繕。
- (四)租賃物之冷凍、冷藏設備及其全部附屬設施發生損壞情形，乙方不得要求減免修繕期間之租金與管理費。另如發生前款情形，乙方延誤或怠於通知甲方，而造成租賃物損壞擴大時，甲方得向乙方請求賠償損失。
- (五)乙方違反前四款之任何義務，導致甲方受有任何損害或損失，乙方應賠償之(包括且不限於甲方所支付之費用、罰鍰、律師費、規費、損害、損失或賠償)。

第五節 稅捐、水電、保險

十三、在契約期間內，本契約之各項租金、管理費、懲罰性違約金等均未含

營業稅，營業稅由乙方負擔，除另有約定外，所有稅捐（租賃物房屋稅及地價稅除外）、規費及其他費用等均由乙方負擔。

前項房屋稅及地價稅除外情形，得視實務需求勾選：

☐房屋稅由乙方負擔。

☐地價稅由乙方負擔。

十四、水費、電費

（一）電費計費方式：依實際使用（分表）度數 X 當年度台灣電力公司電價表-高壓供電-夏月尖峰時間計之（108 年度電價為 3.29 元）。

（二）水費計算方式：依實際使用（水表）度數 X 國內商港港埠業務費之項目及費率上限標準表碼頭給水設備費（20）+實際使用（水表）度數 X 國內商港港埠業務費之項目及費率上限標準表碼頭給水水費（25）+連江縣自來水廠水費單代徵清除費（依比例分攤）計之。另分表之增設及相關費用，均由以方負責。

（三）水費、電費以每 2 個月為一期計收，並於收到甲方計費單或通知起 10 日內至連江縣港務處繳納，乙方於接到計費單或通知後如有異議應於 7 日內向甲方提出更正，逾期視為同意甲方之計算結果。

（四）如水費、電費調整時，應自核定調整或變更之日起隨同調整或變更，並於當月起計之。

十五、租賃物之保險：

- (一) 甲方應投保租賃物之火險(附加險為爆炸險、颱風及洪水險)或商業火災綜合保險，屬保險條款不保之不動產及動產者除外。
- (二) 乙方應自行投保所須之保險，如發生財物等損失(如：台電停電致財物損失)，概由乙方負責，甲方不負任何損害賠償責任。
- (三) 乙方如舉辦用火或易燃粉塵活動時，應投保塵爆險。
- (四) 乙方應提供本條第(二)、(三)款保險單正本(無法提供時得以副本代之)予甲方，以供查閱。
- (五) 乙方違反本條規定之義務，致造成甲方或第三人之損害，應由乙方負責賠償(包括且不限於甲方所支付之費用、罰鍰、律師費、規費、損害、損失或賠償)，亦不得要求減免租金與管理費。

第六節 不可抗力情事

十六、租賃物遭受不可抗力情事之處理：

- (一) 租賃物因不可抗力情事造成損壞，乙方應於損壞發生後 24 小時內通知甲方，經雙方會勘，如認定乙方未有不當使用，且已盡善良管理人之責任者，由甲方負責修復。損壞期間如乙方無法作業，得向甲方申請減免設施租金或管理費，減免金額由雙方依乙方受影響狀況協議之，但乙方不得要求其他補償或賠償。
- (二) 前揭不可抗力情事包含下列事由：海嘯、水災、地震、火山爆發、颱風、瘟疫、政府作為、戰爭、國家間侵略或敵對行為、暴動、叛亂、示威、社會動亂、全國性罷工。

(三)甲方或乙方因不可抗力情事致不能或遲延履行本契約義務時，應於該不可抗力情事發生後合理期限內以書面說明具體事由通知他方，該受影響之一方不負遲延或違約責任。

第七節 轉讓、轉租、設定負擔之限制

十七、本契約一切乙方之權利與義務限於乙方行使、負擔。在契約存續期間，乙方不得將租賃物分租、轉租、或將本契約之權利義務轉讓第三人或增列共同使用人。

十八、乙方不得要求設定或讓與地上權，亦不得就本契約所生各項權利及租賃物設定抵押權、質權等負擔行為。

第八節 履約保證及違約處理

十九、乙方應於訂約前提供甲方至契約屆滿時之履約保證金2萬元（得以現金、金融機構簽發之本票/支票/保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之銀行定期存款單及銀行擔保等方式辦理，採支票辦理者，該支票應為即期並以甲方為受款人；以銀行定期存款單為擔保方式辦理者，應設定甲方為質權人，銀行應同意拋棄行使抵銷權）。甲方於本契約屆滿或終止，且雙方無任何爭議及待解決事項後，無息退還。

乙方以銀行之書面連帶保證、設定質權之銀行定期存款單繳納履約保證金者，除另有規定外，其有效期應延長至契約屆滿後90日。

二十、乙方如不履行或違反本契約任何條款規定或拖欠租金、管理費等費用

時，依下列方式處理：

(一)乙方仍應依契約規定繳納各項租金、管理費、懲罰性違約金、修復或損害賠償等費用。

(二)如致甲方遭受罰款之處分或受有損害或損失，乙方應另行賠償之。

(三)前二款乙方應繳納之各項租金、管理費、懲罰性違約金、修復或損害賠償等費用，甲方得於履約保證金內扣抵，乙方不得提出異議。

除契約全部終止之情形外，甲方依前項規定扣抵履約保證金後，應通知乙方於15日內補足其差額，如不補足，甲方得立即逕行終止本契約。

第九節 契約終止之條件及處理

二十一、契約期間內乙方未經甲方書面同意不得終止契約或中途退租。如乙方未經甲方同意而終止契約或中途退租，其終止契約或中途退租前應給付之租金、管理費、懲罰性違約金、修復或損害賠償等乙方依約應負擔之費用，仍應全額照付，甲方並得沒入全部或部分履約保證金(部分退租者，依退租比例沒入該比例之履約保證金)，乙方不得提出異議。

二十二、乙方於契約期間內經甲方書面同意換租其他租賃物，不受前條約定之限制。換租後之雙方權利義務事項，另依協議辦理。

二十三、契約屆滿或終止時，如甲、乙雙方未另訂租賃契約或另有協議時，
乙方應於契約屆滿或終止翌日將租賃物回復原狀或經甲方同意保持
完整可用返還甲方，乙方不得藉故推諉或主張任何權利。

租賃物返還時如有損壞，乙方應於甲方通知期限內負責修復，否則
由甲方代為修復，費用由乙方負擔。如確實無法修復，乙方應按契
約屆滿或終止時租賃物之帳面價值或重置成本較高者賠償甲方。

二十四、乙方如未於契約屆滿或終止翌日將租賃物回復原狀或經甲方同意保
持完整可用返還甲方，除仍應依第四條之計算方式給付甲方相當於
土地租金、設施租金及管理費之合計金額外，每逾 1 日應另給付
甲方懲罰性違約金新台幣 200 元。甲方如受有損害或損失，乙方應
另行賠償。

如乙方於租賃物內有遺留物品，均視為廢棄物，任由甲方處理，處
理費用由乙方負擔，不得異議。

二十五、除本契約另有約定外，有下列情形之一者，甲方得終止本契約：

(一)甲方依法舉辦公共事業需要者。

(二)甲方因從事港口發展、港灣建設或另有規劃用途等情形必須收
回者。

(三)乙方積欠應繳租金、管理費及懲罰性違約金，經以履約保證金
抵償後，達 2 個月租金以上，經甲方限期催告仍不繳清者。

(四)乙方未盡善良管理人之責任，違反法令規定或本契約之任何約

定，或不履行應盡之責任與義務者，經甲方通知限期改善，期限屆滿仍未改善，或乙方改善後仍不符合本契約約定或相關法令規定者。但乙方未經甲方同意終止契約或中途退租者，甲方得不經催告終止契約。

(五)乙方有破產或其他重大情節，致無法履約者，或違反第十七條或十八條之規定，甲方得不經催告終止契約。

(六)其他合於民法或其他法令規定得予終止者。

第十節 契約期間屆滿之續約

二十六、本契約屆滿2個月前，乙方若有意繼續租賃，應以書面向甲方申請繼續租用，經甲方受理後就以下事項評估審酌並核復乙方，如同意續租，由雙方協議另訂租賃契約。如乙方未於契約屆滿2個月前申請繼續租用，視為不同意續租，本契約於屆滿時無須甲方通知，租賃關係當然消滅。乙方不得向甲方主張適用民法第451條所定之不定期限租賃。

(一)租金與管理費繳納狀況、投資經營標的維護管理及使用狀況等履約情形。

(二)有無發生違反相關法令規定之情事及其後續處理情形。

(三)有無發生違約情事及其改善情形。

(四)是否符合有關港區安全、環保、消防、職業安全衛生規定。

第十一節 爭議處理

二十七、甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。

二十八、因本契約之爭議無法以協商方式解決時，應以訴訟方式為之，提起訴訟時，甲乙雙方同意以機關所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第十二節 其他約定事項

二十九、甲方為業務或港區安全需要，得書面通知乙方，將派員瞭解乙方使用狀況或請乙方提供有關資料，乙方應予配合。但甲方所派人員應隨身攜帶相關證明文件，如乙方要求提示時，應予提供。

三十、本契約存續期間，如有未盡事宜，依商港法或相關法令規章辦理，如有修正應自修正生效之日起，依修正規定辦理。

三十一、本契約為訂約雙方之全部約定。本契約取代簽約前雙方之任何口頭或書面陳述、承諾、協議或來往文件之效力。本契約之修正或變更應以書面為之，並經雙方同意後始生效力。

三十二、契約本文及其附件，如有不一致之處，除另有約定外，契約本文優於契約附件及其他文件所附記之條款。

三十三、本契約正本 2 份，副本 4 份，雙方各執正本 1 份，副本甲方 3 份、乙方 1 份。

附件一：承租土地平面位置圖

附件二：承租設施清冊

立契約人：

甲方：連江縣港務處

統一編號：78753080

代表人：○ ○ ○

地址：連江縣縣南竿鄉福澳村 135 之 6 號 3 樓

乙方：

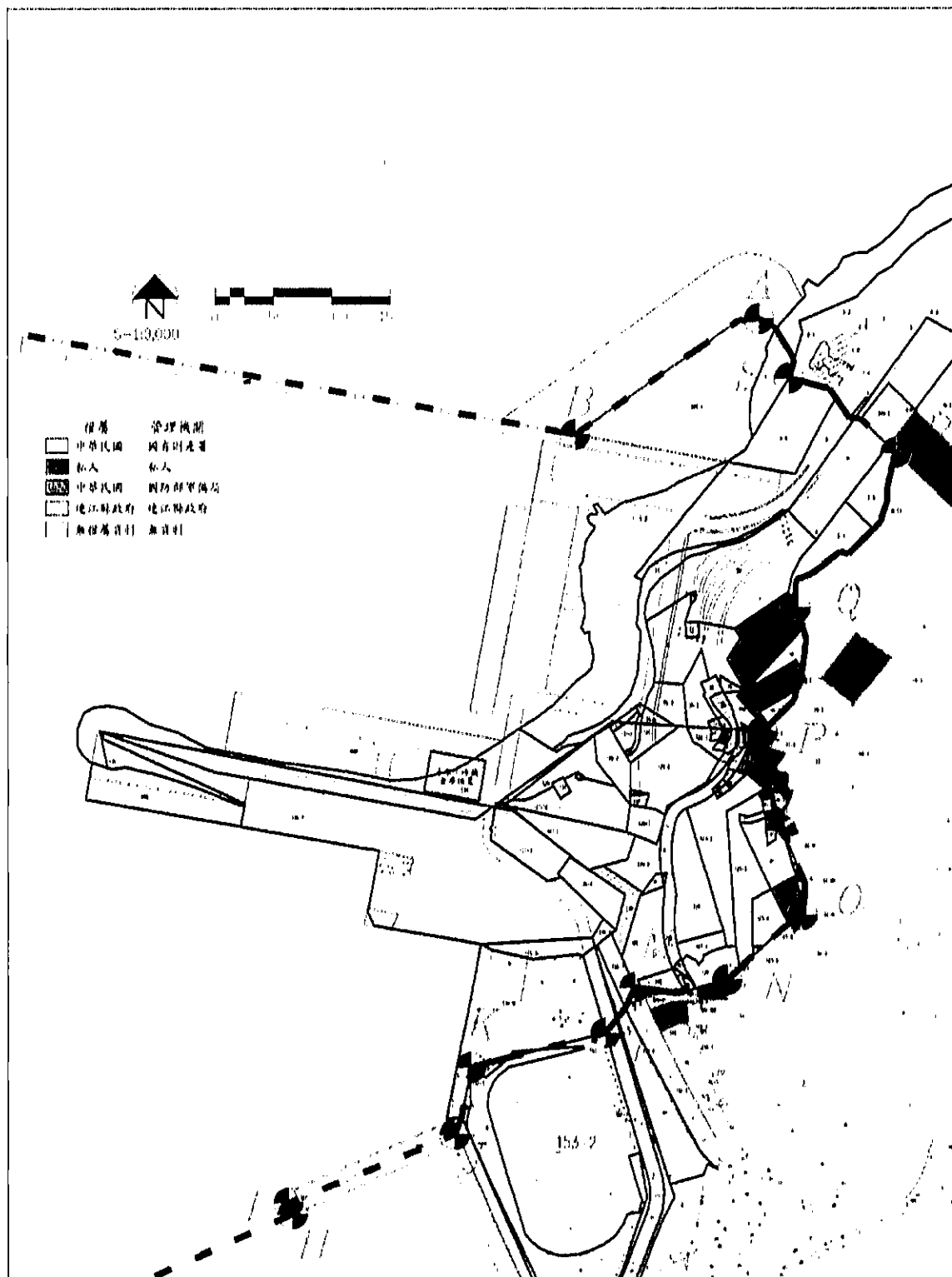
統一編號：

法定代表人：

地址：

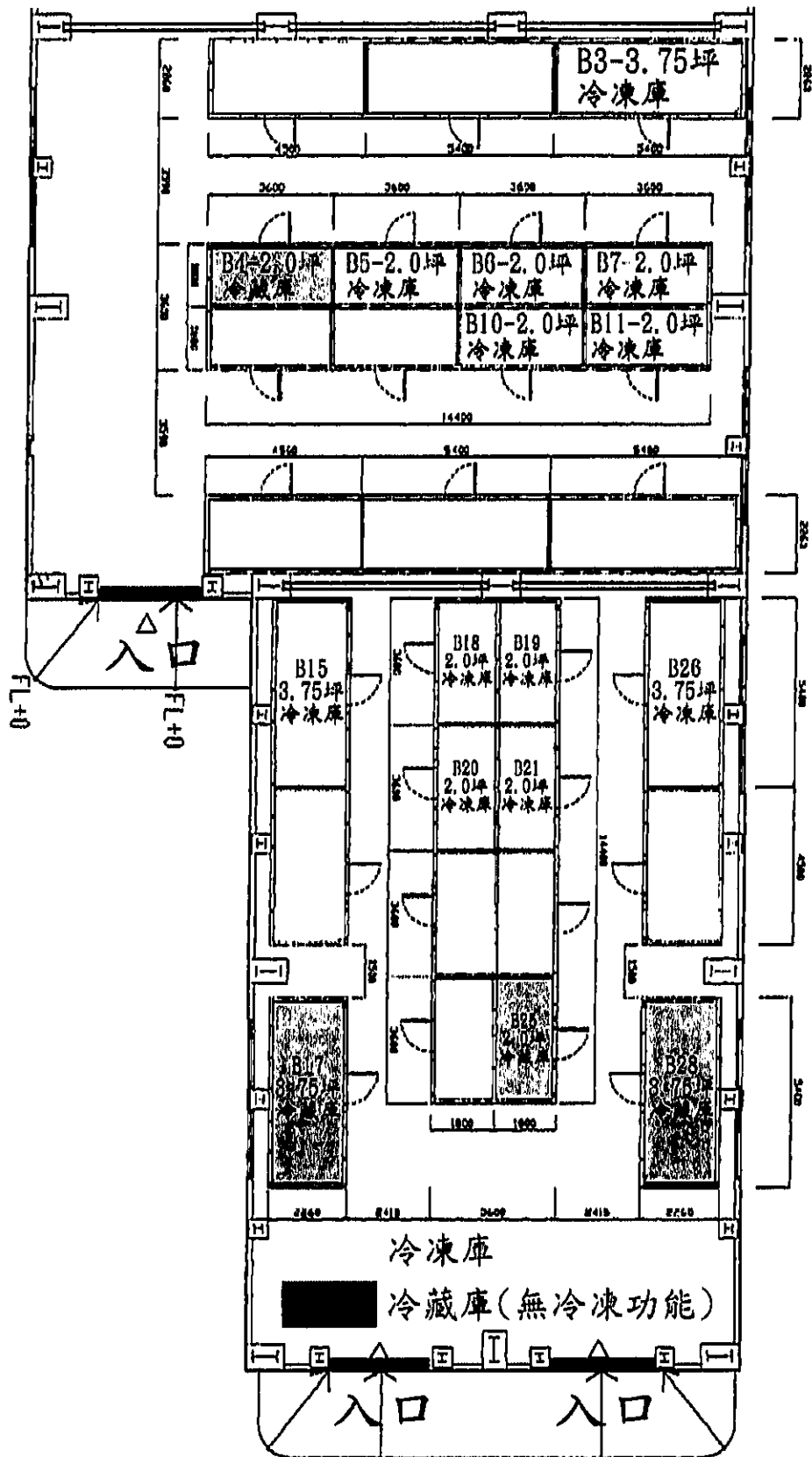
中 華 民 國 年 月 日

附件一：承租土地平面位置圖



南竿橋澳碼頭區及周邊土地權屬圖

附件二：承租設施清冊(編號、尺寸表)



補充說明

水費、電費計算：依契約規定計價

一、電費計費方式：依實際使用(分表)度數 $\times$ 當年度台灣電力公司電價表-高壓供電-夏月尖峰時間計之(108年度電價為3.29元)。

(經洽詢現有臨時冷凍庫之民眾，其電費夏季時每月約為5,500元，預承租之民眾可以此為概估值；冬季用電量應可減少1/3，電費請自行估算。)

二、水費計算方式：依實際使用(水表)度數 $\times$ 國內商港港埠業務費之項目及費率上限標準表碼頭給水設備費(20)+實際使用(水表)度數 $\times$ 國內商港港埠業務費之項目及費率上限標準表碼頭給水水費(25)+連江縣自來水廠水費單代徵清除費(依比例分攤)計之。另分表之增設及相關費用，均由以方負責。

(如有用水需求，依上述計費)

冷凍、冷藏倉庫每月租金(及夏季水、電費)概估金額—僅供預承租人參考

規格大小	冷凍、冷藏租金(土地、設施、管理)	水費、電費(概估)	合計
2.0 坪	3,322	5,500	8,822
3.1 坪	5,214	5,500	10,714
3.75 坪	6,254	5,500	11,754

以上均計算至小數點第二位，最後租金費用取整數。

※本案俟連江縣政府完成租賃標的驗收且同意本處辦理租賃事宜後，由本處統一函文與承租戶辦理契約簽訂。

