

新北國際 AI+智慧園區招商案
土地租賃契約書
(____地號)(草案)

新北國際 AI+智慧園區招商案土地租賃契約書（草案）

為「新北國際 AI+智慧園區招商案」(以下簡稱本案)，新北市政府經濟發展局(以下簡稱甲方)及○○○○○○○○ (以下簡稱乙方)雙方同意依「平均地權條例」、「市地重劃實施辦法」及新北市市有財產相關法令訂定「新北國際 AI+智慧園區招商案土地租賃契約書」(以下簡稱本契約)。

第 1 條 總則

1.1 契約文件

1.1.1 契約文件包含：

1. 本契約。
2. 本契約之附件。
3. 本案招商文件及其變更或補充。
4. 乙方之投標文件及其他書面承諾文件。
5. 乙方參加本案評選程序中同意之承諾事項。
6. 其他經甲、乙雙方書面同意列入契約文件者。

1.1.2 契約文件效力規定：

1. 本契約所有文件均為本契約之一部，並得為互為補充、解釋。其適用之優先順序同本契約第 1.1.1 條之排列順序。
2. 同一文件各條款間或不同文件間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致生爭議者，雙方應依公平誠信原則協商解決。

1.2 名詞定義

1. 「本契約」：指「新北國際 AI+智慧園區招商案土地租賃契約書」。
2. 「本案」：指「新北國際 AI+智慧園區招商案」。
3. 「本基地」：指本案使用之土地為新頭湖段_____地號，清冊如下：

編號	行政區	地段	地號	面積(m ²)	得標區域	區域面積(m ²)	所有權人 (管理單位)
1	林口區	新頭湖段	54	8,508.94	第 1 區	12,541.07	新北市 (新北市政府 地政局)
2			61	4,032.13			
3			68	1,946.29	第 2 區	9,347.6	
4			69	7,401.31			
5			75	8,509.04	第 3 區	8,509.04	

1.3 契約條款之效力

1. 本契約任何條款依中華民國法律無效時，僅該條款之規定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達到本契約原定目的者，不在此限。
2. 除本契約另有規定外，任何條款均不依附其他條款而存在。
3. 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容之意義、解釋或規定。
4. 本契約及相關文件疑義之解釋應以中文為主。
5. 本契約所載日期，除另有規定外，均以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日、民俗節日、選舉投票日或其他休息日均計入。

1.4 契約權利義務之繼受

本契約對於訂約雙方當事人及其繼受人（含法定代理人）均有相同拘束力。

1.5 主管機關之行為

乙方應受甲方基於行政主管機關地位依法所為行政命令、行政處分或其他公法上行政行為之拘束。

第 2 條 租賃期間

2.1 定期租賃

本契約為定期租賃契約，租賃期間自簽約日 00 年 00 月 00 日起至 00 年 00 月 00 日止，共計 30 年。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方應返還租賃物並停止使用，甲方不另行通知。

2.2 申請續租和審查

1. 乙方於租賃期間內無重大違約情事者，得於租期屆滿前申請續租。前段所稱「重大違約」，由甲方考量「甲方所受損害」、「乙方可歸責之程度」及「乙方實際補救或賠償措施」等情形審認之。
2. 續租期間一次 10 年，並以二次為限。乙方有意續租者，應於租期屆滿日前 1 年至租期屆滿日前 6 個月前，以書面向甲方申請續租，乙方續租時，在符合甲方審定之進駐產業類別，乙方須重新提出「投資計畫書」供甲方重新核定，除每月租金金額由甲方參考當時委託查估價格另定之，其餘依本契約相當條件，與甲方新訂租賃契約。並依本契約第 3.6 條約定調整租金。逾期未申請者，即為無意續租，本基地由甲方收回；其有地上物者，依本契約第 12 條約定辦理。乙方未經辦妥續租仍為使用者，除依第 12.2

條約定外，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

第 3 條 土地租金及相關稅捐

3.1 租金計算方式

1. 每年租金為乙方投標時所填具之「每月每平方公尺租金」乘以 12 個月再乘以選定區域面積(單位：平方公尺)。(四捨五入至整數位)
2. 每月每平方公尺租金＝「新臺幣每月每平方公尺報價金額（基礎租金）＋當年度每月每平方公尺公告地價乘以 1%」(四捨五入至小數點第二位)。
3. 自簽約日第 5 個會計年度(含簽約年度)起調整基礎租金，依行政院主計總處公布之台灣地區消費者物價指數(總指數)為基準，以「前一年度之簽約日相當月份」和「簽約日月份」相比之漲幅比例調整「基礎租金」，並每 3 年調整一次租金，每次調整均與前次引用之調整年度月份的消費者物價指數(總指數)比較，上限為 5%，如物價下跌或持平，則維持前期「基礎租金」。
4. 公告地價依內政部公告為準，租賃期間土地公告地價變動時，租金應配合調整。

3.2 租金繳納期限

乙方應於每年 1 月 31 日前繳納該年度租金。

3.3 首期租金

乙方應於簽約日起 30 日內繳納首期租金，首期租金計收期間為簽約日起至同年 12 月 31 日止，依計收期間日數占該年全年日數之比例計收(四捨五入至整數位)。

3.4 末期租金

本案末期租金計收期間為當年 1 月 1 日起至契約末日止，依計收期間日數佔該年全年日數之比例計收金額(四捨五入至整數位)。

3.5 遲延利息

乙方未依本契約約定期限繳納土地租金者，每逾 1 日，應依該年度 1 月 1 日郵政儲金一年期定期儲金固定利率，按日加計遲延利息，並於欠額繳付時一併繳納。甲方將以書面方式通知予乙方，向指定行庫帳戶繳納。

3.6 續租年租金

由甲方參考委託查估價格另定之；乙方如對查估結果有異議，得於收受通知後 30 日內申請另行委託第三方獨立估價師重新估價，雙方各自委託一名估價師，意見分歧時由雙方共同委託第三名估價師決定，費用各半負擔。

3.7 租金優惠

自簽約日起3年內，每年租金收取「承租面積(單位：平方公尺)*(當年度公告地價乘以1%)」(四捨五入至整數位)，本租金優惠以3年為限，不因其他因素展延。

3.8 相關稅捐

本案土地除地價稅外其餘各項稅捐，由乙方負擔，乙方並應依期限繳納，如逾期繳納者，乙方應一併負擔滯納金及滯納利息。

乙方應另繳納「加值型營業稅」，由甲方提供「機關團體銷售貨物或勞務申報銷售額與營業稅繳款書」，於繳納土地租金次月15日前逕向國稅局繳納。

第4條 使用基地之限制與查核

4.1 乙方使用本基地，應受下列限制，且不得因此向甲方請求賠償：

1. 不得請求讓售本租賃基地。
2. 基地不得轉租、分租、設定負擔或供作其他類似使用。
3. 不得要求就租賃基地設定地上權。

4.2 乙方不得將其標租權利義務轉予他人。

4.3 甲方基於職權行使或為瞭解乙方契約履行狀況(如回饋計畫執行情形)，得定期或不定期要求乙方提供就業人數、產值及回饋等資料，並得通知乙方後，進入本基地內為必要之查核。甲方查核時，乙方應配合提出所有資料及提供必要協助，不得拒絕。

4.4 調整進駐產業方案

1. 乙方應依據投資計畫書載明之產業使用本基地並自簽約日起5年內不得調整進駐產業類別，如有違反，甲方得依本契約第13.1條第3款規定終止契約，並依據本契約第11條期前移轉辦理，將本基地歸還予甲方。
2. 自簽約日起第6年起在符合甲方審定之進駐產業類別，乙方得因產業發展趨勢、經濟變遷或其他企業營運考量，提出變更或調整「投資計畫書」，惟調整後產業類別須符合乙方提出變更產業類別之申請時之土地使用管制規定容許使用項目，並經甲方書面同意後，始得變更或調整產業類別。

第5條 使用建物之限制

5.1 經甲方事前書面同意，乙方得將本案基地建築物及設施轉租、分租、出借方式提供他人使用，惟轉租、分租、出借比例不得超過建築物及設施樓地板面積之50%，並仍應對租賃基地盡善良管理人責任。

前項建築物及設施樓地板面積50%之計算，以總樓地板面積扣除防空避難面積為計算基準，並以全案合併計算之。

- 5.2 投資計畫書應說明轉租、分租、出借方式提供他人使用規劃，包含預計引進產業類別及使用面積，並應依評選委員意見修正後經甲方核定，且簽約日起5年內不得調整。自簽約日起第6年起，如轉租、分租、出借方式提供他人使用情況有變動，應修正投資計畫書報請甲方同意後為之，調整後產業類別須符合申請時之土地使用管制規定容許使用項目，轉租、分租、出借比例仍不得超過第5.1條規定之上限。
- 5.3 乙方將本案基地建築物及設施轉租、分租、出借方式提供他人使用，應承諾下列事項並載明於乙方與第三人所訂契約內：
1. 轉租、分租、出借方式提供他人使用之承租產業及使用面積應依據評選委員意見修正並經甲方核定之投資計畫書辦理。
 2. 乙方與第三人所訂契約期限不得超過本契約之租賃期限。
 3. 乙方對第三人行為所造成之損害對出租機關負連帶賠償責任。
 4. 第三人違反本契約，視為乙方違反本契約。
 5. 第三人不得再轉租、分租租賃或出借或以其他方式提供他人使用本案基地建築物及設施。
 6. 第三人應遵守相關法令，並保障甲方及其人員使其免於遭受索賠及控訴。如有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受索賠或涉訟，第三人承諾賠償出租機關及其人員因此所受之一切損害（包括但不限於訴訟費用及律師費用）。
 7. 乙方與第三人所訂契約條款不得與本契約任一條款牴觸，如有牴觸，乙方與第三人不得對抗本機關，甲方得主張契約條款為無效。乙方應將本契約納入與第三人所訂契約之附件，且載明第三人須同意遵守本契約。乙方與第三人間，如有任何爭議，應由乙方自行處理及負責，且乙方應與承租業者對甲方負連帶責任。
 8. 本契約如有提前終止情事，乙方與第三人所訂之契約應併同本契約終止日同時終止。

第6條 用地點交

- 6.1 甲方應於本契約簽訂日次日起15日內以書面指定期日通知乙方辦理現況點交本案基地予乙方，指定點交日至遲不得超過本契約簽訂日次日起60日。除經甲方同意外，乙方應於指定點交日當日簽認完成點交，如因可歸責於乙方之事由致點交遲延，視為乙方違約。

- 6.2 本案基地以現況點交，甲方就土地地上及地下實際情形不負瑕疵擔保責任，乙方不得向甲方主張任何權利。
- 6.3 點交當日，雙方應指派代表進行現況點交及確認土地範圍後，由乙方簽收接管。
- 6.4 甲方將本基地點交乙方後，在尚未開發建築前，乙方應負責本基地之安全與清潔維護管理，並盡維護管理責任，不得任本基地生長雜草、堆置廢土、廢棄物或其他有礙觀瞻、衛生或妨礙公共安全之物品，甲方並得不定期進入本基地查核。
- 6.5 實際承租土地面積以地政機關土地登記簿之記載為準，如有誤差應就超過或不足部份按原承租價格相互找補土地租金。

第 7 條 履約保證金

- 7.1 乙方應於甲方通知之簽約日前繳納履約保證金，履約保證金額度為新臺幣 0000000 元整，作為乙方於租賃期間內履行一切契約義務及應負責任之保證。
- 7.2 履約保證金應由乙方以現金、金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單繳納，或取具銀行之書面連帶保證等。
- 7.3 履約保證之有效期間，應持續至租期屆滿日 6 個月後止。乙方得申請甲方同意後變更履約保證之方式，但各項履約保證之有效期間應為 2 年以上。乙方應於各項履約保證有效期間屆滿日 15 日前，提出新的履約保證代之，否則甲方得押提原履約保證，至乙方提出新的履約保證為止。
- 7.4 除本契約全部終止之情形外，如乙方履約有不實行為、未完全履約、遲延履約、違反本契約約定或其他可歸責於乙方事由，造成甲方損失或負擔費用或依本契約約定乙方應給付甲方租金、違約金、遲延利息、使用補償金、拆除地上物及地下結構、回填土方並騰空土地後回復原狀之損害賠償或其他費用，甲方得以履約保證金抵償，並書面通知乙方抵償金額，如因此有所支出或損害，並得另請求補償或賠償。
- 7.5 除本契約終止之情形外，甲方抵償履約保證金之一部或全部後，乙方應依甲方通知期限內補足之。
- 7.6 租期屆滿日 6 個月後，如履約保證金於抵付欠繳租金、違約金、使用補償金、拆除地上物及地下結構、回填土方並騰空土地後回復原狀及損害賠償相關費用後，尚有賸餘，甲方應無息退還；如有不足，乙方應依甲方所定期限另行

支付。

- 7.7 租期屆滿前，乙方如申請終止租約，或因可歸責乙方之事由終止租約者，已繳交之履約保證金不予退還；如因不可歸責乙方之事由終止本契約之一部或全部者，已繳交之履約保證金，於依第 11 條或第 12 條規定完成移轉後，準用第 7.6 條規定辦理。

第 8 條 取得使用執照期限

- 8.1 乙方應於簽訂本契約之日起 60 個月內取得使用執照。
- 8.2 如因不可抗力事由或除外情事之事由，導致未能於簽定本契約之日起 60 個月內取得使用執照，經甲方核准書面同意後始能展延辦理，展延期間合計不得超過 12 個月，使用執照展延，乙方不得據以要求展延租賃期間。
- 8.3 倘乙方依第 16.1 條處以懲罰性違約金達上限後仍未取得使用執照，得依第 13.1 條第 1 項第 3 款重大違約事項解除契約。
- 8.4 乙方投標 2 筆區域以上者，得於投資計畫書中規劃分期分區取得使用執照；得標地號未達 2 筆區域者，不得主張分期開發。
- 8.5 乙方規劃分期開發者，各期開發面積及取得使用執照之期程，應於投標時載明於投資計畫書，經評選程序後由甲方核定，並成為本契約之一部分。簽約後，各期開發面積及時程不得調整。
- 8.6 因不可抗力事由或除外情事，導致未能依計畫書所載期程取得各期使用執照者，依第 8.2 條規定申請展延，各期展延期間分別計算，各期合計不得超過 12 個月。
- 8.7 乙方未依計畫書所載期程取得各期使用執照，且非屬不可抗力事由或除外情事者，依第 8.3 條規定辦理。

第 9 條 建物所有權第一次登記及預告登記

乙方於本基地上興建、增建、修建或改建建築改良物，應先經甲方書面同意，並於辦理建物所有權第一次登記時，應將本案建物所有權登記為乙方所有，並應併同辦理預告登記予新北市(管理機關：新北市政府經濟發展局)，載明「保全標的物權利之請求權」。

第 10 條 設定負擔之限制

- 10.1 非經甲方事前書面同意，乙方不得將地上建物之全部或一部設定負擔予他人。
- 10.2 融資計畫書

乙方如需以本基地地上建物辦理融資，應檢具融資計畫書(包括設定抵押權標的、內容、金額及償債計畫)，併同融資契約書草案，向甲方提出申請，經甲方書面同意後始得設定抵押權予融資機構並承諾將抵押取得之融資貸款用於本案執行。乙方與融資機構簽約後 30 日內應將融資契約書副本送甲方備查，其後如有修正時亦同。

融資計畫書應載明以下事項：

1. 融資機構應配合甲方要求提供乙方於融資契約之還款情形。
2. 融資機構不得將擔保建物全部或一部轉抵押，或將債權依金融資產證券化條例所定公告方式讓與第三人。
3. 倘乙方與甲方租賃契約期間，因未能清償剩餘債務或無法另行提供經融資機構認可之足額擔保，融資機構得就擔保建物強制執行，但買受人應具備以下資格條件：
 - (1)建物使用應符合土地使用管制規定。
 - (2)同意繼受乙方與甲方租賃契約之剩餘期間之全部條件，與甲方另訂租約。原租賃契約則於法院判決移轉確定之日或強制執行拍定之日終止。

10.3 乙方與融資機構簽訂之抵押權設定契約書，約定之擔保債權確定日期及債務清償日期不得逾本契約租賃期存續期間末日(不包含續租期間)。

第 11 條 期前移轉

11.1 移轉方式

租期屆滿前因可歸責乙方之事由終止本契約者，已繳租金及履約保證金均不予發還。甲方得視地上物情形，通知乙方於一定期限內，依下列方式之一辦理：

1. 乙方應自行拆除地上物及地下結構、回填土方並騰空土地後回復原狀，並完成土地之點交，處理費用悉由乙方負擔；未於期限內拆除並點交者，視為拋棄地上物所有權及土地之占有，地上物由甲方逕以廢棄物處理，所需處理費用由乙方負擔，乙方不得以任何理由異議或爭執。
2. 乙方應會同甲方完成地上物所有權無償移轉登記予甲方或甲方指定之第三人，並完成土地之點交。移轉登記所需規費及一切相關費用悉由乙方負擔。

11.2 未如期移轉之處理

1. 乙方如未於甲方依第 11.1 條所定期限內拆除地上物及地下結構、回填土

方並騰空土地後回復原狀，或移轉登記為甲方或甲方指定之第三人，於完成拆除或移轉登記前，應依「新北市市有不動產被占用處理原則」繳納占用期間之使用補償金，甲方仍得向乙方追繳。

2. 乙方拒絕依本條規定繳納拆除費用、稅費、規費、損害賠償等相關費用時，甲方得以履約保證金抵償之。

第 12 條 期滿移轉

12.1 移轉方式

本契約租期屆滿日 12 個月前，甲方得視地上物情形，通知乙方依下列方式之一辦理：

1. 乙方應於租期屆滿前自行拆除地上物及地下結構、回填土方並騰空土地後回復原狀，並完成土地之點交。處理費用悉由乙方負擔；租期屆滿時尚未拆除並點交者，視為拋棄地上物所有權及土地之占有，地上物由甲方逕以廢棄物處理，所需處理費用由乙方負擔，乙方不得以任何理由異議或爭執。
2. 乙方應於租期屆滿日，會同甲方完成地上物所有權無償移轉登記予甲方或甲方指定之第三人，並完成地上物及土地之點交。移轉登記所需規費及一切相關費用悉由乙方負擔。

12.2 未如期移轉之處理

1. 乙方未於第 12.1 條所定期限拆除地上物及地下結構、回填土方並騰空土地後回復原狀，或移轉登記並完成點交者，於租期屆滿後，乙方應依「新北市市有不動產被占用處理原則」繳納占用期間之使用補償金，甲方仍得向乙方追繳。
2. 乙方拒絕繳納拆除費用、稅費、規費、損害賠償等相關費用時，甲方得以履約保證金抵償之。

第 13 條 契約之終止

13.1 契約終止事由

除本契約另有規定者外，租賃期間有下列情事之一時，甲方得通知乙方終止本契約，收回土地，乙方不得異議：

1. 因辦理公共、公用事業需要，或依法應變更使用。
2. 因政府實施國家政策、都市計畫、土地重劃，致土地有收回必要。

3. 乙方違反本契約或其附件規定，情節重大。
4. 乙方未依都市計畫及其他法規規定使用土地。
5. 以乙方之外名義申請土地上興建建築物請領建築執照。
6. 未經甲方同意，以乙方之外名義申請工廠登記。
7. 違反土壤及地下水污染整治法或相關環保法令，致土地遭污染者。
8. 未經甲方同意，乙方將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。
9. 依其他法令規定得終止本契約。

前項所稱情節重大，由甲方衡酌具體違約情狀、可歸責程度、所受損害及契約目的等認定之。

13.2 契約終止之處理

1. 本契約終止時，乙方應繳清租金及其他未清款項，依第 11 條規定辦理。
甲方如因契約終止受有任何損害，乙方應負全部損害賠償責任。
2. 如依第 13.1 條第 1、2、9 項終止契約時，且不可歸責於乙方，如有溢繳之租金，甲方應就溢繳部分無息退還，履約保證金依第 7.7 條辦理，乙方不得主張請求所失利益之賠償或補償，地上物之處理，由雙方另行協議。

第 14 條 基地崩塌、流失或埋沒情形

租賃基地因天然災害及其他不可抗力事由，致租賃基地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，甲方不負回復原狀義務，乙方得請求變更或終止租約。

有前項事由致租賃物無法使用者，甲方得就租賃物無法使用之期間及範圍減收租金。

第 15 條 不可抗力或除外情事

15.1 不可抗力之範圍

本契約所稱不可抗力情事，係指該情事之發生不可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

1. 戰爭(無論是否宣戰)、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、空難、恐怖活動。
2. 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
3. 天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用。

4. 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。

5. 發生嚴重特殊之傳染性疾病。

15.2 除外情事之範圍

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力情事，亦非屬可歸責於甲乙雙方之事由，因下列事由之發生，致乙方興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

1. 法令變更。
2. 乙方施工過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址，致對工程之進行或遲誤取得興建工作相關之各項執照產生影響者。

15.3 通知及認定程序

1. 任何一方因不可抗力事件或除外情事發生時，應於事件發生且客觀上能通知之時起 20 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方認定。
2. 甲方或乙方於收到他方依前項之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況加以認定，若甲乙雙方就該事件之認定於書面通知後 120 日內無法達成協議，應依本契約第 20 條規定辦理。
3. 甲方或乙方未依本契約第 15.3.1 條約定期間通知他方並檢附資料者，視為放棄主張本契約第 15.3 條約定之權利。

第 16 條 懲罰性違約金

- 16.1 除本契約另有約定外，乙方如違反第 4 條、第 5 條、第 6 條、第 7 條、第 8 條、第 9 條及第 10 條規定，甲方得通知乙方限期改善。乙方未於期限內完成改善者，甲方得就該違約事由，逕行課以乙方 6 萬元懲罰性違約金，同時通知乙方限期改善。乙方仍未完成改善者，甲方得於改善期限屆滿日後，課以每日 2 萬元懲罰性違約金，每日累計之懲罰性違約金上限 500 萬元。
- 16.2 乙方如違反第 11 條、第 12 條規定，除收取占用期間之使用補償金外，甲方得依乙方占用土地期間，課以每日 15 萬元懲罰性違約金，每日累計之懲罰性違約金上限 1,500 萬元。

第 17 條 其他

- 17.1 甲方如於簽約後發現乙方不具投標資格，或訂約後附繳相關證件有虛偽不實

情形，甲方得終止或解除本契約，乙方除須負相關法律責任外，已繳交之履約保證金、租金及一切相關費用均不予退還。

17.2 租賃關係存續中，乙方如因承租土地界址不明或發生界址糾紛需辦理鑑界時，乙方應自行向地政機關申請，並負擔全部費用。

17.3 本案基地點交後，乙方如對本基地是否受污染存有疑慮，得逕洽政府核可之環境檢驗測定機構檢測並出具報告並自行釐清責任，所需費用由乙方負擔。

17.4 乙方應盡善良管理人之注意，防止本基地之土壤及地下水遭受污染。如發生污染情形，乙方應依相關法令負繳交罰鍰之責，另甲方得要求乙方限期辦理污染場址之調查評估、應變措施及整治，所需費用由乙方負擔，如造成任何損害，乙方亦應負完全責任，若乙方未於期限內完成改善，甲方得依契約第13條規定終止契約。

17.5 為防範入侵紅火蟻藉由帶土花卉、種苗、草皮、栽培介質及土方工程(出、入)傳播，得標廠商應依農業部頒訂之「營建基地紅火蟻偵察、防治及植栽與土石方移動管制標準作業程序」、「花卉、種苗及栽培介質防範紅火蟻移動管理作業要點」、「紅火蟻標準作業程序」及內政部國土管理署頒訂之「領得建造(雜項)執照建築基地入侵紅火蟻監測及防治標準作業流程」等有關規定辦理。

17.6 甲方收回本基地時，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測報告，所需費用由乙方負擔。

17.7 乙方使用本基地，應確實遵守環保法令，如造成土地污染、鄰地損害、居民抗爭或政府取締等情況，乙方應自行負責並妥善溝通、協調、補償與依法處理，如因此造成甲方損害，乙方應負全部賠償責任。

17.8 乙方使用本基地如需開挖土方，應以目的事業主管機關核定之計畫所需辦理之整地工程、興建工程需要為限，挖掘之數量、深度、堆置地點並應符合目的事業主管機關核定之計畫內容。

17.9 乙方如需於本基地填土方，應先取得甲方事前書面同意，除不得以建築廢棄土填土外，所填土方應為無污染並符合環保法令等相關規定。本契約屆滿或終止時，乙方所填土方無償歸甲方所有，甲方亦得要求乙方無償清除土方，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償。

17.10 得標廠商欲辦理保稅工廠登記者，不得因其保稅工廠登記申請被否準，而要求終止租約。

17.11 乙方規劃於本案興建建築物、設施時，僅限於以本基地申請建築執照，不得將本基地與四周私有土地合併申請建築執照，未來若有上述情形發生所衍生相關之法律效力議題，不得向甲方主張任何權利。

第 18 條 當事人變更或法人合併

18.1 租賃土地管理機關變更時，由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。

18.2 租賃關係存續期間，乙方如有法人合併、企業組織型態調整或變更公司登記名稱之情形，應由存續之法人於主管機關核定合併基準日起三個月內申請換約，無合併基準日者，應於主管機關核准之日起三個月內申請換約。但有不可歸責之事由並經甲方核准者，不在此限。

18.3 乙方未依上開約定申請換約，甲方得終止契約，乙方已繳之履約保證金及租金用於抵付拆除增設地上物或騰空租賃土地、損害賠償等費用後，如有賸餘，均不予退還。

第 19 條 送達

除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除乙方於事前取得甲方同意變更地址者外，雙方之地址應以下列為準。

一、甲方地址：新北市板橋區中山路一段 161 號 4 樓，訂約後有變更以新北市政府官方網站所公告甲方機關地址為送達地址，不另通知。

二、乙方地址：_____。

乙方未依前項約定辦理地址變更，甲方按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

前項按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第 20 條 爭議處理及訴訟管轄

20.1 本契約有關之事項發生爭議時，甲乙雙方應本於誠信原則盡力協調解決之。

如未能達成協議者，得以調解、仲裁、提起民事訴訟或依其他法律申(聲)請調解等方式辦理。

20.2 本契約履行如有涉訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第 21 條 公證與強制執行

本契約應經公證，公證費用由乙方負擔。公證書上應載明乙方不給付租金或違約金，或於租賃期間屆滿未於期限內完成租賃土地之返還時，甲方得逕付強制執行。

第 22 條 契約變更、修正或補充

1. 租賃期間有下列情形之一者，雙方得協議辦理契約變更：

- (1) 發生不可抗力情事或有情事變更情形，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。
- (2) 基於公共利益考量，依原契約履行有礙公共利益者。
- (3) 其他為履行契約之需，且不影響公共利益及公平合理者。

2. 契約任一方收受對方提送契約變更相關文件後，應即與對方協議，除雙方另有約定者外，如未能於相關文件送達之次日起 30 日內完成，視為契約變更不成立。

3. 本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之，並記載於變更記事。

第 23 條 契約份數

本契約書正本一式 3 份，除由公證人存留一份外，甲乙雙方各執 1 份為憑。副本 12 份，由機關、廠商及相關機關、單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

立契約書人

甲 方：新北市政府經濟發展局

代 表 人：盛筱蓉

地 址：新北市板橋區中山路 1 段 161 號 3、4 樓

電 話：02-29603456

乙 方：

代 表 人：

統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 〇 〇 年 〇 〇 月 〇 〇 日