

農業部農糧署南區分署
澎湖政府倉庫（國有 2 號）冷藏倉租賃契約

出租機關：農業部農糧署南區分署（以下簡稱甲方）

承租人：（以下簡稱乙方）

乙方租賃甲方之冷藏庫，經雙方合議簽訂本契約，並由雙方共同信守。具體條款如下：

一、出租冷藏庫地點：澎湖政府倉庫（國有 2 號）冷藏倉

國有倉庫	縣市	鄉鎮市區	路	段	巷	弄	號	建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
	澎湖	馬公	光復	-	-	-	349	0003	1	39.6	A02 號倉 (182.11 坪) (602 m ²)
土地	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			租用面積 (平方公尺)			
	澎湖	馬公	春暉		0011-0000			39.6			

二、冷藏庫坪數及租賃數額：

1、冷藏庫坪數：國有 2 號冷藏倉（11.98 坪）(39.6m²)

2、租賃數額：114 年 8 月 1 日至 115 年 7 月 31 日止，租金含稅為新台幣 7,812 元，租賃期內不增減租賃費。

三、租賃期限：114 年 8 月 1 日至 115 年 7 月 31 日止。

四、租金繳納方式：乙方應於合約簽訂後二週內繳清當年度租金，甲方並開立收據給付乙方做為核銷憑證，乙方逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：

- 1、逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收千分之 5。但逾期 2 日以內繳納者，免予計收。
- 2、逾期繳納在 1 個月以上(含)者，未滿 2 個月者，照欠額加收千分之 10。
- 3、逾期繳納在 2 個月以上(含)者，未滿 3 個月者，照欠額加收千分之 15。
- 4、依此類推，每逾 1 個月，加收千分之 5，最高以欠額之千分之 30 為限，並解除合約。

五、冷藏庫租賃費用，含水費及管理費用，另乙方租用期間之冷藏庫電費，需依台灣電力公司繳費通知單所列應繳總金額及繳費期限，逕行繳納。

六、乙方於訂約時，應繳納押租金(或履約保證金)新台幣 2,604 元（年租金三分之一）予甲方，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由乙方另行支付。乙方於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於乙方之事由，而終止租約者，其已繳交之押租金(或履約保證金)不予退還。但租賃期間，因不可歸責於乙

方之事由而終止租約者，乙方繳交之押租金(或履約保證金)，得依前項規定辦理。

七、甲方責任：

- 1、甲方負責冷藏庫機械設備之保養，惟租賃期間乙方須負其維護之責任。乙方人為造成損壞者由乙方負責，並擔負維修責任及按原狀修復且更換同等級規格設備。
- 2、因自然災害或電力電路故障，發生停電事故而影響乙方之利益，甲方不負任何責任。惟甲方將儘速聯繫電業系統修復，以保證乙方之利益。
- 3、冷藏庫產權如發生變更，政府拆遷、出售等，終止租賃合約。甲方應提前一個月通知乙方，並對乙方繳納之租金按乙方實際使用時間計算。

八、乙方責任

- 1、乙方必須保證依前揭租金及電費繳納方式按時繳納。如不按時繳納，甲方有權停止乙方使用，終止合約。
- 2、乙方在租賃期內必須合理妥善使用冷藏庫，應盡善良保管及維護責任，依庫房管理手冊使用冷藏庫，以維冷藏庫設備良好，如有損壞，依價賠償甲方。如因乙方造成設備損壞導致甲方利益受損部分，由乙方負責賠償，乙方之物品受損失，乙方自己承擔，甲方不負責。人力不可抗力因素除外。
- 3、本倉庫規劃設計之主要用途為公糧、履歷米保存等功能，相關冷藏設備之溫、溼度控制，在承租期內，乙方儲存於所租賃冷藏庫內之所有物品，由乙方自己保管看護，如發生變質、腐爛、丟失、損毀等現象，由乙方負責，甲方不得干涉。乙方保證安全使用、不得發生事故，若乙方造成水、火、電等事故，一切責任和損失由乙方負責。因此造成甲方損失部分，由乙方負責承擔和賠償。
- 4、承租期內，乙方應保持冷藏庫區清潔，若乙方有廢棄物應自行清理乾淨，否則衍生清理費用由乙方負責。
- 5、承租人使用租賃冷藏庫,應受下列限制：
 - (1) 不得作違反法令或約定用途之使用。
 - (2) 承租人應自行使用，不得擅自將租賃冷藏庫之全部或一部出租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。
 - (3) 承租人未經出租機關同意，不得就使用冷藏庫任意增建、改建或變更室內裝修。縱經出租機關同意，承租人之增建、改建冷藏庫或變更室內裝修，仍須符合建築法及消防法之相關規定，承租人應向主管機關申請許

可，並經審核通過後始可為之，且其所生費用均由承租人自行負擔，承租人不得向出租機關請求給付。

(4) 承租人應保持所使用冷藏庫結構及設備完整安全，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，如構成危害或違法情事，承租人應自行負責處理並負損害賠償責任。承租人有違反前項約定之違約情事者，出租機關得不經催告立即終止租約，收回租賃冷藏庫。並得向承租人請求新台幣2萬元之違約金。

6、因承租人使用冷藏庫違反法令規定，致主管機關對出租機關裁處罰鍰、命限期改善或強制拆除等處分，承租人應負責改善或拆除，並負擔罰鍰及所需之一切費用，且應賠償出租機關所受損害。

7、承租人因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，出租機關得向承租人求償。

8、承租人對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向出租機關申請退租，交還租賃物。

9、終止租約時，承租人應將冷藏庫整理回復原狀後，交還出租機關。其由承租人修繕、改建或增建部分，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。

十、合約終止:

本合約期滿前乙方如欲續租，應於期滿前一個月以書面通知甲方，甲方有權決定是否同意乙方續租，甲方若同意，甲、乙雙方應另訂新約，否則合約期滿後，乙方應全部搬清所儲藏貨品，絕無異議。租賃冷藏庫有下列情形之一時，甲方得終止租約：

- 1、政府因舉辦公共事業需要或依法變更使用時。
- 2、政府實施國家政策或都市計畫必要收回者。
- 3、出租機關因有使用計畫有收回必要時。
- 4、承租人違反本租賃契約規定時。
- 5、其他合於民法或其他法令規定，得予終止租約者。

十一、違約責任：

合約簽訂後即對雙方具有法律約束力。如一方違約應向對方承擔違約責任。同時對方有權解除本合約，造成對方損失者，應盡賠償責任。

十二、契約解釋及管轄法院：

- 1、本契約及其附件構成甲乙雙方當事人之完整契約。
- 2、本契約如有未盡事宜，適用民法及相關法令之規定。

3、履行合約中發生爭議，雙方協商解決，因本合約之履行而涉訟時，雙方同意以出租機關所在地地方法院為第一審管轄法院。

十三、特約事項：

倘政府遇到緊急產銷調節之需，乙方應無條件挪出倉儲空間改由甲方使用，租金雙方另議。

十四、契約份數：

本合約一式兩份，甲乙雙方各執一份，自雙方簽訂後生效，合約履行中發生未盡事宜，可由雙方協商訂立補充合約，補充合約與本合約具有同等法律效力。

立合約人

甲 方：農業部農糧署南區分署

代 表 人：

地 址：

統一編號：

電 話：

乙 方：

負 責 人：

地 址：

統一編號：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

澎湖政府倉庫國有 2 號冷藏倉土地及房屋年租金合計 7,812 元

- 一、澎湖政府倉庫國有 2 號冷藏倉租用面積為 39.6 平方公尺
- 二、租金計算方式依國有公用不動產收益原則第 5 點規定租金計收基準，年租金最低為土地按當期申報地價總額乘以百分之五，房屋按當期課稅現值乘以百分之十規定，計列如下：

1、土地：當期地價稅總額*租賃月份*租用面積*百分之五=
 $2,400 \text{ 元}/\text{m}^2 * (12/12 \text{ 月}) * 39.6\text{m}^2 * 5\% = 4,752 \text{ 元}/\text{年}$

2、房屋：當期房屋稅每平方公尺現值*租賃月份*租用面積*百分之十=
 $772.76 \text{ 元}/\text{m}^2 * (12/12 \text{ 月}) * 39.6\text{m}^2 * 10\% = 3,060 \text{ 元}/\text{年}$

$$4,752 + 3,060 = 7,812 \text{ 元}/\text{年}$$

附註：

1. 土地部分：國有 2 號倉庫(稅籍編號：011370045000)土地座落於馬公市春暉段 11 地號，依澎湖縣政府稅務局 114 年 5 月 7 日澎稅房字第 1140004157 號函送之所有權人檔清單所載申報地價為 2,400 元/平方公尺。
2. 房屋部分：國有 2 號倉庫(稅籍編號：01100698002；卡序 A0)，面積 602 平方公尺，依澎湖縣政府稅務局 114 年 5 月 7 日澎稅房字第 1140004157 號函送之房屋稅籍證明書所載現值為 465,200 元，換算每平方公尺現值為 772.76 元/m²。