鄉　有　基　地　標　租

租　賃　契　約　書

本 所(甲方)：南投縣水里鄉公所

承租人(乙方)：

訂立鄉有基地標租租賃契約如下：

一、租賃基地之標示及坐落：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 標示 | 段 | 小 段 | 地 號 | 租 用 面 積 （ 平 方 公 尺 ） | 備　　　　註 |
| 1. 南投縣
2. 水里鄉
 | 鉅工 |  | 509 | 62 |  |

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，租賃關係消滅，標租機關不另通知。

三、訂約權利金計新臺幣（以下同）○○○元，承租人已繳納○○○元。

四、年租金○○○元，由承租人於每年12月底前就當年度租金之總額自動向標租機關繳納。前項年租金額係按簽約當期基地申報地價總額5%計算（元以下小數無條件捨位）。租賃存續期間，逕予出租之租金率、土地申報地價發生變動時，年租金應自變動之當月起配合調整，改按變動後年租金計收。

五、承租人應繳納履約保證金計新台幣20萬元【按訂約權利金10%（小數點以下無條件捨去）計算，金額未達20萬元者，以20萬元計算】，於租期屆滿或租約終止時，抵付未繳清之年租金、違約金、逾期返還租賃物期間應繳之使用補償金、拆除地上物或騰空租賃物、代辦土壤污染檢測、損害賠償等費用，如有賸餘，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，經標租機關同意轉讓租賃權者，已繳交之履約保證金，於受讓人提供同額之履約保證金後，無息退還。

六、承租人不得請求讓售租賃基地。

七、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣南投地方法院為第一審管轄法院。

八、出租土地於承租期間內,依國有財產法第53條規定,不得標售。

九、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載如後。

本所(甲方)

名稱：南投縣水里鄉公所 **(**簽章)

代表人：葉銘豐

住址：南投縣水里鄉民生路112號

電話：049-2772141

承租人 (乙方)

姓名：　　　 　 　 （簽章）

身分證統一編號：

住址：

電話：

中華民國　　　年　　　月　　　日

其他約定事項

（一）承租人為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。

（二）租賃基地，標租機關以現狀交付承租人使用收益。地上物之騰空、拆遷或補償等事項由

承租人自行處理並負擔相關費用。

（三）租賃基地之各項稅捐，除土地稅由標租機關負擔外，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）

均由承租人負擔。工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。

 前項之稅捐，除約定由標租機關負擔者外，如開徵名義人為標租機關時，承租人應於標

租機關通知之日起五日內付清。

（四）承租人使用租賃基地需鑑界時，應向標租機關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。

（五）租賃基地因天然災害及其他不可抗力事由，致基地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，標

租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。

（六）承租人因使用或管理租賃基地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致標租

機關賠償時，承租人應賠償標租機關。

（七）承租人因違背相關法令，經主管機關裁處標租機關之罰鍰等費用，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。

（八）承租人逾期繳納年租金時，標租機關應依下列各款加收違約金：

 1.逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收2%。

 2.逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收4%。

3.逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照欠額加收8%。

4.逾期繳納在3個月以上一律照欠額加收10%。

（九）標租機關於承租人繳清積欠年租金、違約金後，依下列規定辦理土地使用權同意書核

 事宜：

 1.公共設施用地或租賃期限未達十年者，僅得供承租人申請雜項執照及地方政府認

 定之臨時性建築物。

 2.承租人擬興建建築改良物或設施，屬租賃基地標租公告第七點各款規定情形之ㄧ

 者，不予核發。

（十）承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者，得申請展期。

全體繼承人無法會同申請繼承換約者，除法律另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理，並切結同意對租約所定 其他繼承人應負擔事項負連帶責任。於未會同全體繼承人換約續租前，代表訂約之繼承人不得請求增、改、新建地上建築改良物或雜項工作物。

繼承人未依前項申請繼承換約者，逾期每滿一個月應加收繼承事實發生當月一個月租金額之違約金，至多以五個月租金額為限。繼承人拒絕或逾期未繳納違約金，標租機關應終止租約。

（十一）承租人應依下列約定使用租賃基地：

 １、不得作違背法令規定或約定用途之使用。

 ２、租賃基地不得轉租他人使用。除經標租機關同意外，不得擅自將租賃基地或租賃

權之全部或一部轉讓或以其他方式提供他人使用。

 ３、同意不要求設定地上權。

４、承租人於租賃基地上建造（設置）雜項工作物或其他設施，應先向標租機關申請發給土地使用權同意書，憑以請領雜項執照後再行建造或設置。違者，標租機關應通知承租人於一個月內繳納發現當月租金額（依年租金除以十二計算，小數點以下無條件捨去，以下同）二倍之違約金，除符合第（九）點規定，經標租機關補發使用權同意書外，應於一個月期限內拆除擅自興建設施，回復原約定用途使用，承租人未配合者，標租機關應終止租約。租賃基地地上物如屬違章建築，承租人不得因取得基地承租權而對抗政府之取締。

５、承租人依前款約定於建造（設置）雜項工作物或其他設施完成時，應主動通知標租機關。其得辦理建物所有權第一次登記者，承租人應辦理所有權第一次登記，並應會同標租機關連件向登記機關辦理預告登記。承租人未會同標租機關辦理預告登記者，標租機關應通知承租人於一個月內繳納發現當月租金額二倍之違約金並會同補辦預告登記，承租人屆期未配合辦理，標租機關應終止租約。預告登記內容：

 （１）未經預告登記請求權人書面同意，不得移轉。

 （２）未經預告登記請求權人書面同意，不得設定抵押權。

 ６、租賃基地屬都市計畫公共設施保留地者：

 （１）租賃基地上修建、增建、改建或新建地上物時，應依都市計畫公共設施保

留地臨時建築使用辦法辦理。

 （２）都市計畫公共設施開闢時，標租機關得隨時終止租約，承租人不得向標租

機關要求任何補償。

 ７、租賃基地經列入重劃或都市更新範圍者：

 （１）不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。

 （２）地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，不得向標租機關請求任何

補償。

 （３）重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建地上物。

（十二）標租機關發現承租人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，承租人已負擔之公證費， 不予退還；所繳之訂約權利金、年租金及履約保證金，除承租人於投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第（二十一）點及第(五)點辦理。

（十三）租賃基地上建築改良物、雜項工作物限為單一主體所有，並不得擅自將興建之地上建築改良物、雜項工作物分戶移轉與第三人所有。違者，標租機關應終止租約。承租人就地上建築改良物、雜項工作物如有轉讓第三人之需者，應將全部租賃權一併轉讓。

 承租人轉讓租賃權，應敘明受讓人之名義，並檢附受讓人符合租賃基地投標須知第四點之資格證明文件，徵得標租機關同意後，始得辦理，違者，由標租機關通知承租人於一個月內繳納轉讓當月租金額二倍之違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

承租人依前項轉讓租賃權時，受讓人應履行原租約約定之義務，於轉讓之日（指訂立契約日）起一個月內會同受讓人向標租機關申請換約續租。違者，由標租機關通知承租人於一個月內繳納逾期違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

前項違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收轉讓當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

（十四）承租人因更名或住址等資料有變更時，應由承租人通知標租機關記載於「變更記事」。

（十五）承租人依第（十三）點第二項轉讓租賃權時，地上如有第（十一）點第5款辦理預告登記之建物，承租人於徵得標租機關同意時，應一併請標租機關書面同意塗銷預告登記，建物移轉登記應併同預告登記案件連件送辦登記。承租人將租賃基地上依第（十一）點第5 款辦理預告登記之建物辦理抵押權設定，應徵得標租機關書面同意後為之，並應依下列約定辦理：

1、 抵押權人以經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社或保險公司為限。 2、抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得在租約存續期限末

日之後。

3、抵押權人於執行地上建物拍賣程序前，應通知標租機關，並將繼受本租約之各項

權利義務列入應買人之應買資格或條件。

（十六）承租人應以善良管理人之注意，依租約約定使用及保管租賃基地，防止土壤及地下水遭受污染，於簽訂租賃契約後三個月內，提供經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告送標租機關，並依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄並妥為保存。有下列使用情形之一者，承租人應負回復原狀之義務：

1、堆置雜物。

2、掩埋廢棄物。

3、破壞水土保持。

4、造成土壤及地下水污染。

5、作為土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項中央主管機關公告之事業。

6、作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。但屬租賃基地標租公告第七點所列按上述現狀辦理 標租者，不在此限。

7、殯葬相關設施。但屬租賃基地標租公告第五點所列土地使用分區為殯儀館用地或編定殯葬用地，現況已供殯儀館、禮廳及 靈堂使用辦理現狀標租者，不在此限。

8、爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。

9、土石採取，或為土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。

10、其他減損租賃物價值或效能之行為。

租賃存續期間經發現租賃物遭土壤或地下水污染情事者，概由承租人負責改善並負一切損害賠償責任，必要時，標租機關得終止租約。

（十七）租賃基地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃基地受管制之日起每年主動自費辦理租賃基地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送標租機關併於租案備考

，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於標租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。因相關環境保護法規之污染整治管制措施致標租機關受損害，承租人應賠償標租機關所受之一切損害。

（十八）租賃基地有下列情形之一時，標租機關得終止租約，承租人不得向標租機關要求任何補償：

1、舉辦公共、公用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或土地重劃有收回必要時。

3、標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。

4、承租人未依約定期限繳交訂約權利金分期款、年租金或違約金，經標租機關限期催繳，屆期仍不繳納時。

5、承租人死亡而無法定繼承人時，或法人解散時。

6、承租人違背租約約定使用租賃物，經標租機關通知限期改善，屆期未改善時。

7、承租人不繼續使用時或騰空地上物申請終止租約時。

8、因標租機關收回部分標租不動產或不可歸責於承租人之原因，致標租不動產不能達原來使用之目的，經承租人申請終止租約時。

9、因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的，未受分配土地或未照原位置分配時。

10、經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租時。

11、目的事業主管機關通知應收回時。

12、租約有需變更事項者，承租人不配合辦理公證時。

13、其他依國有非公用不動產標租作業要點規定得終止租約時。

14、其他依法令規定或本租約約定得終止租約時。

（十九）租期屆滿前六個月或終止租約前六個月，標租機關視地上物狀況，通知承租人依下列

方式辦理：

1、地上物尚有使用價值者，其所有權應無償移轉為鄉有。

2、地上物無使用價值者，承租人應自行拆除地上物。依前項第１款規定辦理者，承

租人應於租期屆滿三個月前或終止租約三個月前，會同標租機關完成地上物所有權

移轉登記為鄉有手續。地上物移轉為鄉有至租期屆滿或終止租約期間，仍由基地承租人使用維護，標租機關不另計收該地上物之年租金。

（二十）標租機關於租期屆滿或終止租約收回全部標租不動產時，承租人應繳清年租金（計收至租約終止日或租期屆滿日止）、違約金、逾期返還租賃物期間應繳之使用補償金、拆除地上物或騰空租賃物、代辦土壤污染檢測、損害賠償等費用。

（二十一）標租機關於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回租賃物之日起，按比例無息退還溢繳之訂約權利金及年租金，計算方式如下：

訂約權利金退還金額＝訂約權利金額×（賸餘出租日數÷ 租期日數）

年租金退還金額＝當期已繳交之年租金×（當期賸餘出租日數÷ 當期總日數）

（二十二）租期屆滿或租約終止時，承租人應返還租賃物，並停止使用，無優先承租或續租權利，且不得向標租機關要求任何補償。租賃基地除符合第(十九)點第一項第１款規定外，承租人應於租期屆滿或租約終止日起一個月內拆除、騰空非屬鄉有之地上物或掩埋之廢棄物，檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告。承租人未依前項規定辦理者，標租機關得拆除地上物，並代為辦理土壤污染檢測，所需處理費用由承租人負擔。承租人依第二項期限返還租賃基地者，不計收使用補償金。逾期未辦理者，自租約消滅之日起至地上物處理完成止，按土地當期申報地價年息百分之十計收使用補償金。

（二十三）本租約應依法公證，並於公證書載明承租人應依約定給付訂約權利金、年租金、違約金、使用補償金或其他應繳費用，如不履行，應逕受強制執行。公證後涉有需變更事項者，標租機關應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。前項公證費用，由標租機關及承租人各半負擔。但如係原承租人申請轉讓租賃權辦理換約續租者，公證費用由承租人（受讓人）負擔。

（二十四）本租約乙式三份，由法院公證處（或民間公證人）、承租人與標租機關各執一份。

（二十五）租賃基地標租公告、投標須知及標租租賃契約書(格式)，為本契約附件，屬契約內容。

（二十六）本租約如有未盡事宜，悉依民法、國有財產法及其施行細則、國有非公用不動產出租管理辦法及國有非公用不動產標租作業要點等相關規定辦理。