

桃園市市地重劃區土地租賃契約書

出租機關：桃園市政府地政局 (以下簡稱為甲方)

承租人： (以下簡稱為乙方)

連帶保證人：

雙方同意訂立租賃契約如下：

一、 租賃土地標示：

土地標示					使用分區	得標標價 (年租金)	備註
區	段	小段	地號	登記面積 (m ²)			
觀音	草福		437	1274.08	第二種住宅區		抵費地 (非公有土地)

已招標出租土地面積應以登記機關實際登記面積為準，並按得標總價換算單價繳領差額(不加利息)，地籍發生異動時，應以地政機關登記為準，並自地籍異動時起重新核算租金，租賃保證金則不予調整。

二、 租賃期間：

(一) 租賃期間為十年，自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知，乙方不得主張民法第四百五十一條之適用。

(二) 本租約以甲方通知租約簽訂日為生效日。

三、 租金之約定及繳納：

(一) 年租金新臺幣(以下同)_____元，第一期租金自民國 年 月 日起至 年 月 日止，乙方應於簽訂租約生效後十五日繳納；以後每一年為一期，乙方應於每期第一個月二十日前繳納。乙方不得以任何事由拒絕給付租金。

租賃存續期間，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(變動比率為：發生變動後地價/發生變動前地價×年租金)，改按變動後年租金計收。

(二) 乙方應於本條第(一)款約定之租金應繳日前，主動向甲方領取繳款書並依限繳納，不得以未接獲繳款書為由拒絕給付，逾期不給付以違約論，乙方並願逕受強制執行。

四、 租賃保證金之約定及返還：

- (一) 本契約租賃保證金以二年年租金計之，租賃保證金計新臺幣_____元整。
- (二) 租賃保證金之給付:乙方應於 年 月 日(星期)前一次給付之。
- (三) 於租期屆滿或租約終止時，租賃保證金應優先抵充欠繳租金、拆除地上物、騰空租賃物、損害賠償、懲罰性違約金或應由乙方支付之費用，且無其他待解決事項後，如有賸餘，餘額無息返還乙方。
- (四) 前項抵充應由乙方支付相關費用，如有不足，由乙方另行給付。

五、 逾期繳納租金之違約金標準：

乙方地址變更時，應即通知甲方更正，如不通知，視同違約。乙方違約時應依下列各款加收違約金：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
- (二) 逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。
- (三) 逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。
- (四) 逾期繳納在三個月以上者，一律照欠額加收百分之十。

乙方逾租金繳納期限未接到租金繳納通知書者，應於約定期滿日起一週內自動洽甲方補單繳納，逾期未申請者，比照前項標準計收違約金。

六、 稅捐及其他費用：

租賃土地之各項稅捐，除地價稅由甲方負擔外，其餘稅捐(包括但不限於營業稅)均由乙方負擔。

七、 租賃土地之使用：

- (一) 乙方應於租約簽訂後三個月內提送土地使用計畫，並應經甲方同意，且應符合都市計畫土地使用分區管制、都市計畫法桃園市施行細則、建築管理法令及本府相關法令之規定使用租賃土地，不得作違反法令之使用。
- (二) 乙方除經甲方書面同意外，不得將租賃土地及其後經甲方同意建造之建築改良物、雜項工作物或其他設施轉租、分租、轉(頂)讓、質押或其他實質認定有償或無償等其他變相之方法(包括並不限)提供他人使用。倘有違反前開約定，視為乙方違約，乙方應賠償甲方相當於一年租金總額金額懲罰性違約金。
- (三) 如經甲方書面同意將租賃物轉租、分租他人時，應符合使用用途及法規並須將所訂次租賃契約書送甲方備查，否則即視為違約。乙方與次承租人間之任何約定，除對甲方無拘束力外，且本租約如終止時，乙方與次承租人間之次租賃契約亦視為終止，乙方並應提示次承

租人於各該主管機關有關營業之遷出，或註銷登記之核准文件（本項有關約定次承租人應出具承諾書或切結書），乙方應將前開事項明確約定於轉（分）租契約內。

（四） 乙方不得以租約之租賃權作為設定權利質權或其他類似使用，亦不得要求就租賃土地設定地上權。

（五） 有下列使用情形之一者，無論為乙方所為或第三人所為，乙方均應依相關法令規定負清理及回復原狀之義務及費用，違反者，甲方得終止租約，收回租賃標的物，其因此所致損害，乙方應負賠償之責：

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。
7. 殯葬相關設施。
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. 其他違反租賃標的物之使用或減損其價值或效能之行為。

八、 租期屆滿或終止租約時之處理：

- （一） 租期屆滿後或經終止租約，乙方應即將租賃土地無條件回復原狀並返還，並應將設立之戶籍、營業登記遷出，逾期未回復原狀返還租賃土地，乙方應按相當於租金數額計算給付不當得利，並賠償依前開計算金額之二倍金額，為懲罰性違約金。乙方不得主張建物使用或殘餘價值之補償，但報經甲方同意地上物免拆除者，該租賃土地之地上物應無償移轉為桃園市市有，並由甲方為管理機關。乙方應無條件配合甲方提出辦理地上物產權移轉登記、自來水表號、電表號及瓦斯表號等變更移轉之全部相關權利證明文件、印鑑書及同意書。因前開移轉產生相關稅捐等費用，由乙方負擔，並同意拋棄租賃土地之任何優先承購權。
- （二） 乙方欲申請地上物免拆除者，應於租期屆滿前三個月，或收到甲方終止租約通知之日起十日內，以書面向甲方申請，甲方並應將審查結果函覆乙方。審查結果不同意者，乙方仍應於期限內將租賃土地無條件回復原狀。
- （三） 第七點第五項於本點租期屆滿或終止租約時準用之。

(四) 租賃土地回復原狀之返還，或經甲方同意免拆地上物之返還，雙方應會同辦理點交並作成紀錄；經甲方通知乙方會同點交，乙方未配合通知之時日至租賃土地會同點交，甲方得代為處理，所需費用由租賃保證金中抵扣，抵扣後仍有不足由乙方支付不得異議。

九、 租賃契約之終止：

(一) 本契約出租之土地，有下列情形之一者，甲方得收回土地，乙方已繳之租金、租賃保證金不予退還，乙方不得異議及請求任何賠償。但有第一款及第二款或其他可歸責於甲方之事由，甲方應於終止前三個月通知乙方：

1. 本府或甲方因開發利用或另有處分計畫有收回必要。
2. 其他可歸責於甲方之事由，依法令規定或契約約定終止租約。
3. 未經甲方書面同意，乙方私自將租賃土地及其後經甲方同意興建之建築改良物、雜項工作物或其他設施轉租、分租、轉(頂)讓、質押或其他實質認定有償或無償等其他變相之方法(包括並不限)提供他人使用。
4. 乙方未於三個月內提送土地使用計畫，或土地使用計畫未經甲方同意且經通知未予修改。
5. 乙方之土地使用計畫違反都市計畫土地使用分區管制、都市計畫法桃園市施行細則、建築管理法令及本府相關法令之規定。
6. 乙方未依約定繳交租金，經定相當期限催告遲延已達三個月，仍不為支付。
7. 乙方解散或死亡時而無法定繼承人時。
8. 乙方違反租約其他約定事項，經甲方認定有情節重大情事者。
9. 因可歸責於乙方之事由致租賃標的物毀損或滅失。
10. 租約有需變更事項，乙方不配合辦理公證。
11. 依法令規定或契約約定，有終止租約之其他可歸責於乙方之事由。

(二) 依前項第一款及第二款或其他不可歸責於乙方之事由，致終止租約者，乙方已給付之年租金應按契約存續期間計算，溢繳部分及租賃保證金應無息退還乙方；因可歸責於甲方之事由而提前終止租約，甲方應就乙方已存在經由甲方同意興建之建築改良物、建造設置、雜項工作物或其他設施，請估價師估定其所餘殘值額度內，負賠償責任。

(三) 本條契約之終止，以雙方會同辦理點交並作成紀錄之日為準；如乙方未到場會同辦理點交，則甲方通知乙方會同辦理點交之日視為契約終止之日。

十、 連帶保證人及其連帶保證責任：

(一) 乙方應覓連帶保證人，連帶保證履行契約及賠償責任，但政府機關及公營事業機構可免除連帶保證人。

(二) 乙方為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。

十一、 強制執行、公證及管轄法院：

- (一) 本契約應洽法院公證人或民間公證人辦理公證，公證所需經費由乙方負擔，證書上應載明乙方未依限給付租金、違約金或租期屆滿未返還租賃標的物時，甲方得逕送強制執行。
- (二) 因本契約之履行而訴訟時，以臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。
- (三) 乙方應給付之租金、違約金未依限給付或租期屆滿時應返還之租賃標的物未依限返還者，乙方同意甲方得不經訴訟程序逕為強制執行。

十二、 其他約定事項：

- (一) 租賃關係存續期間，甲方得不定期派員至現場巡查，並由乙方說明租賃基地使用情形。乙方無正當理由不配合辦理者，甲方應通知乙方於一個月內繳納當年租金額百分之十之違約金，並限期配合辦理巡查，乙方屆期未配合辦理，甲方得終止租約。
- (二) 乙方應於決標日之次日起三個月內自費檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告，其檢測值應不超過土壤污染管制標準規定之管制標準值。
- (三) 乙方應以善良管理人之注意，依租約約定使用及保管租賃物，防止土壤及地下水受污染，並於簽訂租約後三個月內，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，作成紀錄妥為保存，並依租約約定辦理。
- (四) 租賃土地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，乙方應自租賃土地受管制之日起每年主動自費辦理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，一份送甲方併於租案備考，一份報請本府主管機關備查，及於甲方所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。
- (五) 乙方應於租期屆滿或租約終止前一個月內，檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告，檢測土壤污染報告檢測項目及相關內容如下：
 - 1. 以「土壤污染管制標準」規定之重金屬為檢測項目。
 - 2. 檢測方法及採樣點數由經政府機關立案之檢測機構參照「土壤污染評估調查及檢測作業管理辦法」相關規定辦理，採樣點以均勻分布為原則。
 - 3. 檢附之檢測土壤污染報告之採樣點位，須與訂約前乙方檢附之檢測土壤污染報告採樣點位一致，且須增加隨機取樣採樣點。
 - 4. 乙方未依規定辦理者，甲方得代為辦理土壤污染檢測，所需費用由乙方負擔。

- (六) 乙方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，如致甲方賠償時，乙方應賠償甲方。
- (七) 租賃土地因天然災害及其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌、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。
- (八) 乙方使用租賃基地須鑑界時，應向甲方申請發給土地複丈申請書後，並自行向地政機關繳費申請鑑界。
- (九) 乙方因違背相關法令，經主管機關裁處甲方之罰鍰等費用，應由乙方負擔，乙方並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (十) 乙方死亡，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。
- (十一) 乙方如為法人機構，於契約有效期間內，發生下列情形之一，應即書面通知甲方，並提出後續處理計畫，經甲方書面同意後始得為之：
1. 依法解散或經主管機關核准解散。
 2. 聲請破產或遭法院宣告破產。
 3. 進入清算程序或其他依法須停止營業情形。
- (十二) 如未於解散、清算或破產之日起一個月內完成前項安排，或經甲方不同意契約移轉，則甲方得逕行終止本契約，無須負擔補償責任，且得對乙方及其負責人請求損害賠償。
- (十三) 租賃土地，甲方以現狀交付乙方使用收益。租賃土地如有被占用情事等，概由乙方自行處理並負擔相關費用，不得向甲方請求補償，並不得主張有關權利或物之瑕疵及債務不履行之權利。
- (十四) 乙方如須在租賃土地上搭建建物，應在不違反營建相關法規原則下並報經甲方同意後，以乙方自身名義為起造人申請建築執照，興建地上物施工期間所發生侵權、環保、人員傷亡、意外事件等，均由乙方自行負責處理，租賃期間並由乙方負責建物管理、安全維護及公共安全意外等責任。
- (十五) 乙方於租賃基地上新建、增建、改建、修建建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施，應先向甲方申請發給土地使用權同意書，憑以請領建造執照或雜項執照後再行建造或設置。
- (十六) 乙方依前款約定於建造建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施完成時，應主動通知甲方。其得辦理建物所有權第一次登記者，乙方應辦理所有權第一次登記，並應會同甲方連件向登記機關辦理預告登記。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。

(十七) 乙方將租賃基地依上項辦理預告登記之建物辦理抵押權設定，應徵得甲方書面同意後為之，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，應通知甲方，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。

(十八) 甲方於租期屆滿或終止租約收回全部租賃土地時，乙方應繳清年租金（計收至租約終止日或租期屆滿日止）、違約金、拆除地上物、代辦土壤污染檢測、損害賠償等費用。

(十九) 乙方於取得租賃土地得標權時不具投標資格，或簽約所繳證件有虛偽不實時，乙方除負法律責任外，並由甲方取消得標資格、解除或終止租約，所繳之年租金及租賃保證金，不予退還。

(二十) 重要事項變更之通知及其方式，約定如下：

1. 乙方更名或住址、電話等資料有變更時，應通知甲方記載於後附「變更記事表」。

2. 雙方相互之通知，以郵寄為之者，應以租約所記載之地址為準。如因地址變更未告知他方，致通知無法到達時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。

(二十一) 經公告標租於得標後訂定租約者，租賃土地標租公告、投標須知為本契約附件，屬契約內容。

(二十二) 本契約一式六份，一份供公證人存查、另由甲方執三份、乙方執二份為憑。

(二十三) 本契約如有疑義，悉依甲方之解釋為準；如有未盡事宜，依民法及相關規定辦理。

※變更記事※（由甲方填寫）

項次	日期	內容	記事專用章

甲方

出租機關（印）：桃園市政府地政局

法定代理人（印）：

統一編號：26645688

住址：桃園市桃園區縣府路一號3樓

電話：03-3358109

乙方

承租人（印）：

保證人（印）：

法定代理人（印）：

身分證字號：

身分證字號或統一編號：

住址：

地址：

電話：

電話：

中 華 民 國 一 一 四 年 月 日