

花蓮縣縣有基地標租租賃契約書

(○○年度) 國縣併標基租字第(○○○)號

承租人：○○○

訂立縣有基地標租租賃契約如下：

標租機關：花蓮縣政府

一、租賃基地之標示：花蓮縣花蓮市

標示	段	小段	地號	租用面積(平方公尺)	備註
	林森段		288-2 290 294	77 223 602	本租賃標的與同段 289、291、291-1、292、292-2、293、416-2 地號 7 筆國有土地合併標租，同段 289 地號等 7 筆國有土地由承租人與財政部國有財產署北署分署另訂()年度) 國縣併標基租字第()號租約

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，租期屆滿時，租賃關係消滅，標租機關不另通知。

租賃基地標租機關如無其他處分利用計畫，於租期屆滿前，重新辦理標租並完成決標時，承租人得依決標之權利金優先承租及簽訂新租約。承租人有意優先承租者，應於租期屆滿前六個月以前，以書面申請標租機關同意重新辦理標租，申請期間(自民國 年 月 日起)至民國 年 月 日止。

三、訂約權利金計新臺幣(以下同) 元。

四、年租金 元，以 6 個月為一期，由承租人於每年 1、7 月底前就各該期租金之總額主動向標租機關繳交。

前項年租金額係按簽約當期基地申報地價總額百分之 4 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 元【按訂約權利金百分之十(小數點以下無條件捨去)計算，金額未達二萬元，以二萬元計算】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、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣花蓮地方法院為第一審管轄法院。

七、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載如後。

八、特約事項

- (一) 本案土地位於原住民族傳統領域土地範圍，後續承租人倘有辦理涉原住民族基本法第 21 條第 1 項規定之土地開發、資源利用、生態保育或學術研究行為，應依法踐行諮商同意程序。
- (二) 承租人應盡善良管理人責任，倘因登革熱、環境髒亂或因違規使用等，經相關主管機關認定有影響公共安全與環境衛生等情形，未配合主管機關改正，出租機關得依租約約定終止租約收回土地。
- (三) 本批合併標租之國、縣有非公用土地，承租人應就國、縣有基地標租租約所訂事項，負連帶責任，倘經標租機關其中一方終止租約，本批合併標租標的簽訂租賃契約全部終止，承租人應返還租賃物，並停止使用，且不得向標租機關要求任何補償。

承租人

姓名(法人名稱): (簽章)

出生年月日:

國民身分證(法人)統一編號:

住 址:

電 話:

法定代理人姓名: (簽章)

出生年月日:

國民身分證統一編號:

住 址:

電 話:

標租機關

名 稱: 花蓮縣政府 (簽章)

代表人: 縣長 徐榛蔚

住 址: 花蓮縣花蓮市府前路 17 號

電 話: (03)8223694

中 華 民 國 年 月 日

※七、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。
承租人使用租賃基地倘經目的事業主管機關依國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法、建築法等相關法令規定裁處罰鍰或限期變更使用、停止使用、拆除地上物、恢復原狀等，承租人應配合辦理且不得請求任何補償。
- (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，標租機關應按月照欠額加收百分之二違約金，未滿一個月者，以一個月計，最高以欠額之百分之十計。但逾期二日以內繳付者，免計收。
- (九) 因標租機關收回、承租人返還部分租賃基地或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因，致租賃基地標示、筆數或面積變更時，標租機關應通知承租人並將變更（登記）之結果記載於租約。其面積有增減者，自變更（登記）之次月起，按變更後之面積計收年租金，訂約權利金及履約保證金依原約定計收，不予退補，但本契約另有約定得退補者，不在此限。
前項年租金，標租機關應通知承租人於一個月內繳交當期增加之金額或將其溢繳部分無息退還之，承租人應於標租機關通知期限內繳交增加之金額或領回溢繳之金額。
- (十) 租賃基地有下列情形之一者，標租機關得騰空收回部分基地，並通知承租人變更租約，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. 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。
前項收回部分租賃基地，標租機關應按比例無息退還已收取之訂約權利金及年租金，其計算方式如下：
訂約權利金退還金額＝（收回土地面積÷原出租土地面積）×訂約權利金額×（騰餘出租日數÷租期日數）
年租金退還金額＝（收回土地面積÷原出租土地面積）×當期已繳交之年租金×（當期騰餘出租日數÷當期總日數）
履約保證金退還金額＝（收回土地面積÷原出租土地面積）×履約保證金金額
前項履約保證金退還，標租機關騰餘之履約保證金金額不得低於二萬元。
- (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. 承租人不得於租賃基地上新建、增建、改建建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施；如有修建需求者，應先向標租機關申請並取得同意公函後憑辦。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）十二倍之違約金，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. 不得請求讓售所承租之土地。
6. 租賃基地屬都市計畫公共設施保留地者，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) 租賃關係存續期間，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十二倍之違約金，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，至多以十二個月租金額為限。
- (十三) 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。
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，至多以六個月租金額為限。繼承人拒絕或逾期未繳納違約金，標租機關應終止租約。
- (十四) 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（十八）點及本租約約定事項五辦理。
- (十五) 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，如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。但按上述現狀辦理標租者，不在此限。
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. 其他減損租賃物價值或效能之行為。

租賃關係存續期間經發現租賃基地土壤或地下水遭污染者，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。

(十六) 租賃基地有下列情形之一者，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. 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。
5. 承租人未依約定期限繳交年租金或違約金，經標租機關限期催繳，屆期仍不繳納時。
6. 承租人解散時或死亡而無法定繼承人時。
7. 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。
8. 承租人不繼續使用時或騰空地上物申請終止租約時。
9. 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。
10. 經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作農作、畜牧、養殖或作建築物、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. 其他依花蓮縣縣有非公用不動產標租作業程序規定得終止租約時。
14. 其他依法令規定或本租約約定得終止租約時。

(十七) 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。

(十八) 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：

$$\text{訂約權利金退還金額} = \text{訂約權利金額} \times (\text{騰餘出租日數} \div \text{租期日數})$$

$$\text{年租金退還金額} = \text{當期已繳交之年租金} \times (\text{當期騰餘出租日數} \div \text{當期總日數})$$

(十九) 租期屆滿或租約終止時，除依花蓮縣縣有非公用不動產標租作業程序第三十二點規定重新標租，且由承租人得標或優先承租外，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。

承租人應於租期屆滿或租約終止之次日起算一個月內拆除、騰空非屬縣有之地上物或掩埋之廢棄物，檢附檢測土壤污染報告。

前項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為隨機取樣。

承租人未依前二項規定辦理者，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) 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」。

(二十一) 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；除重新標租且由承租人得標或優先承租外，租期屆滿承租人應依約定返還租賃土地，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，由承租人負擔。

(二十二) 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。

(二十三) 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。

(二十四) 本租約如有未盡事宜，悉依民法、花蓮縣縣有財產管理自治條例、花蓮縣縣有非公用不動產標租作業程序等相關規定辦理。

※ 變更記事 ※ (由標租機關填寫)

項次	日期	內 容	記事專用章