

彰化縣縣有房地標租契約書

() 縣標租字第 號

核准文號：

承租人：

(以下簡稱為甲方)

出租機關：彰化縣政府

(以下簡稱為乙方)

雙方同意訂立縣有不動產標租契約如下：

一、租賃不動產標示：

房屋	建號	門牌號碼			建築式樣	樓層數	構造	總面積 m ²	承租面 積m ²	備註
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	使用分區 使用編定	登記面 積m ²	承租面 積m ²	備註	
土地										

二、租賃期間：

自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。

租期屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方不另通知，**甲方不得主張民法第四百五十一條規定之適用及其他異議**。租期屆滿乙方重新辦理標租時，**甲方於租賃期間未違反原租賃契約**，甲方得以決標之年租金率優先承租。

三、租賃物使用應符合國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法及其他相關法規規定。

四、租金每年新臺幣 元，得標人應於簽約日起30日內繳交自簽約日起至當年度12月31日止之租金，其餘年度應繳租金，以一年為一期，由甲方於每年一月底前就各該期租金總額自動向乙方繳納。土地申報地價(或房屋評定現值)有調整時，經計算其年租金額已高於得標年租金額時，甲方應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

五、甲方已繳納之履約保證金新臺幣 元，於租期屆滿時，抵付積欠之租金、違約金、**懲罰性違約金、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及其他甲方應繳費用及損害賠償**，如有賸餘，無息退還；如有不足，由甲方另行支付。

甲方於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於甲方之事由，其已繳交之履約保證金不予退還，**欠繳租金及前項相關費用由甲方另行支付**。但因不可歸責於甲方之事由而終止租約，甲方繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

六、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣彰化地方法院為第一審管轄法院。

七、其他約定事項：

(一)甲方為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。

(二)甲方應以善良管理人之注意，保管使用租賃物，如租賃物損毀，應於三日內通知乙方查驗，由乙方依有關規定處理。其因甲方之故意或過失所致者，並應照乙方規定價格賠償或按原狀修復，本契約終止時，不得要求補償。

甲方違反前項回復原狀義務者，乙方得以履約保證金修復，甲方不得要求補償。甲方應自違約時起算至乙方確認已回復原狀為止，按違約期間計罰另加收相當於租金金額二倍懲罰性違約金，若致乙方遭受損害，並應賠償乙方所受損害。如有下列情形之一者，無論為甲方所為或第三人所為，甲方均應負回復原狀之義務：

- 1、堆置雜物。
- 2、掩埋廢棄物。
- 3、採取土石。
- 4、破壞水土保持。
- 5、造成土壤及地下水污染。
- 6、其他減損租賃物價值或效能之行為。

前二項情形，經乙方限期回復原狀而不為回復原狀時，乙方除得終止契約外，其因此所致損害，甲方應負賠償之責。

甲方因使用或管理租賃物，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致乙方賠償時，甲方

應賠償乙方。

甲方使用租賃物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，甲方應配合辦理且不得向乙方請求任何補償。

(三) 甲方逾期繳納租金時，應依下列標準加收違約金：

- 1、逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、逾期繳納在三個月以上者，照欠額加收百分之十。

(四) 甲方不得要求修建、增建、改建或拆除重建。如有違反，乙方得要求限期於三十日內回復原狀，逾期未回復原狀者，乙方除終止租約外，其因此所致損害，甲方應負賠償之責。

租賃物如有修繕必要時，除依法令規定應由乙方負擔者外，由甲方取得乙方同意後自行修繕並負擔相關費用。

甲方應依建築法第七十七條規定，維護租賃房屋合法使用與其構造及設備安全。

租賃房屋係供公眾使用者(指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用)，甲方應依建築法第七十七條規定定期委託內政部認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。

租賃房屋非供公眾使用者，內政部認有必要檢查簽證時，甲方亦應遵照辦理。

(五) 甲方使用租賃物，應受下列限制：

- 1、不得作違反法令或約定用途之使用。
- 2、不得將租賃物或租賃權之全部或一部轉租或轉讓。
- 3、不得要求設定地上權。
- 4、不得經營特種咖啡茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情視聽歌唱業及色情行業等特定目的事業使用用途。
- 5、不得有室內施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為。

(六) 租賃物，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，按面積增減比例重新計算租金。

(七) 租賃基地之地價稅及地上物之房屋稅由甲方負擔，工程受益費及其他費用依有關法令辦理。依招標公告載明租賃基地租金應繳納營業稅者，該營業稅由甲方負擔。

(八) 租賃關係存續期間，甲方因故需鑑界時，應向乙方申請同意後，自行向地政機關繳費申請鑑界，申請土地複丈相關費用，由甲方負擔。

(九) 甲方死亡、法人與其他公司合併或其他原因致人格消滅者，其繼承(受)人欲繼續租用者，應於繼承開始之日起六個月內或法人人格消滅後三個月內檢具證明文件向乙方申請換約。但不可歸責於繼承(受)人或經各主管機關核准者得申請展期。

繼承(受)人逾前二項規定期限申請過戶換約，每超過一個月加收一個月租金額之違約金，但至多不得超過五個月。乙方並得終止租約。

(十) 甲方於取得租賃物得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，甲方除負法律責任外，並由乙方撤銷租約，所繳履約保證金、租金及使用補償金不予退還。

(十一) 租賃物有下列情形之一時，乙方得隨時終止租約，甲方不得異議：

- 1、因舉辦公共、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、乙方因開發、利用或參與都市更新而有收回必要時。
- 4、甲方未依約定期限繳交年租金等款項，經乙方限期催繳，屆期仍不繳納時。
- 5、甲方死亡而無繼承人時，或法人、團體解散時。
- 6、甲方使用租賃物違反法令。
- 7、甲方毀損租賃物或其他設備而不負責修護者。
- 8、租賃物焚燬或滅失致不堪使用者。
- 9、甲方不繼續使用時或騰空地上物申請終止租約時。
- 10、租約有需變更事項者，甲方不配合辦理公證時。
- 11、甲方違反本租約規定時。
- 12、依其他法令規定得終止租約時。

(十二) 本租約解除、終止或租賃期間屆滿時，甲方應繳清租金或其他未清款項，並遷出戶籍及騰空房屋，回復原狀後交還租賃物，不得向乙方要求任何補償。

