臺中市市有非公用不動產標租租賃契約書

承租人：

標租機關：臺中市政府財政局

一、租賃不動產標示：

租賃不動產標示		租用面積（平方公尺）	備　　註
土地	1. 臺中市梧棲區市鎮南段 86 地號 2. 臺中市梧棲區市鎮南段 88 地號 以上 2 筆	3,123.68 17，852.90 合計面積：20,976.58	

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，租賃關係即行消滅，標租機關不另通知。

三、租賃標的限依國土計畫法、區域計畫法及都市計畫法等相關規定使用，標租機關不予核發土地使用權同意書供承租人申請建築執照。

四、租金每月新臺幣_____元，得標人應於簽約日起 30 日內繳交至當年度 12 月 31 日止之租金，其餘年度應繳租金分 2 期，1 月 1 日至 6 月 30 日之租金於每年 1 月繳納，7 月 1 日至 12 月 31 日之租金於每年 7 月繳納，不得藉任何理由拖延或拒絕。

五、承租人已繳納之履約保證金新臺幣_____元，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、違約金、水、電、瓦斯費、騰空非屬市有之地上物、逾期返還租賃標的期間應繳之使用補償金及損害賠償等費用後，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申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前項約定辦理。

六、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

七、本租約書其他約定事項及變更紀事，詳載如後。

八、特約事項：

(一)本案採現狀標租，承租人應自行至現場確認標的之使用現況；非屬市有之地上物，其騰空、拆遷及補償等相關事宜，均由承租人自行處理。

(二)本標租案土地使用分區為機關用地，屬未開闢之公共設施用地，承租人僅得依規定作公共設施用地未開闢前之臨時使用，出租機關不予核發土地使用權同意書供得標人申請建築執照。

(三)承租人如有申請臨時建築之需求，應報請出租機關同意，並依「臺中市臨時性建築物管理辦法」規定辦理。

(四)本案標的倘於租賃期限屆滿前重新辦理標租，原承租人得依標租作業要點第 16 點規定，按決標之月租金額優先承租；惟租賃期限屆滿後，倘標租機關另有處理計畫而不再辦理標租，原承租人不得異議。

承租人

姓名或法人名稱：　　（簽章）

統　一　編　號：

法 人 代 表 人：　　（簽章）

出 生 年 月 日：

住　　址：

電　　話：

標租機關

名　　稱：　　（簽章）

代　表　人：

住　　址：

電　　話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

※七、其他約定事項※

（一）承租人為 2 人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。

（二）承租人管理責任：

1、標租機關係以現狀交付租賃標的，如遭第三人占用，應自行排除及負擔相關處理費用。如需新接水、電、瓦斯等，費用概由承租人負擔。

2、承租人應盡善良管理人之注意，管理使用租賃標的及屬臺中市有之地上物；反之，如造成毀損或滅失，應負損害賠償責任。

3、承租人因使用或管理租賃標的或其地上物，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致標租機關賠償或損失時，承租人應賠償標租機關。

4、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；如受處分名義人為標租機關時，亦同。

（三）承租人逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：

1、逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收百分之二。

2、逾期繳納 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額加收百分之四。

3、逾期繳納 2 個月以上未滿 3 個月者，照欠額加收百分之八。

4、逾期繳納 3 個月以上者，一律照欠額加收百分之十。

（四）承租人使用租賃標的，應受下列限制：

1、不得作違反法令或約定用途之使用。

2、承租人轉租或分租應向標租機關申請同意，並遵守下列事項：

(1)轉租或分租非屬租賃權之轉讓，承租人仍應負履行租賃契約之責。

(2)轉租租期不得逾契約租期，租期屆滿或租約終止前，應由承租人負責收回，並移還標租機關接管。

3、不得要求設定地上權。

（五）租賃標的，如因更正、分割、重測、重劃或其他原因，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，不重新計算租金。

（六）租賃標的之土地稅由標租機關負擔，倘承租人依「臺中市臨時性建築物管理辦法」搭蓋臨時建築物，該建物相關稅負由承租人負擔，工程受益費及其他費用依有關法令辦理。

（七）租賃關係存續期間，承租人因界址不明或發生界址糾紛而需鑑界時，應向標租機關申請同意後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

（八）承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起 6 個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經標租機關核准者，得申請展期。

繼承人逾前款約定期限申請換約，每超過 1 個月加收 1 個月租金額之違約金，但至多不得超過 5 個月。

（九）標租機關於簽訂租約後，發現承租人有下列情形之一者，應終止或解除契約，所收取之押標金及履約保證金不予發還，如押標金已發還或抵繳租金者，應予追回或令承租人補繳，所繳租金比照第 11 項第 2 款辦理：

1、承租人非中華民國領土內之國內法人或具有行為能力之中華民國國民。

2、以偽造或變造之文件投標。

3、冒用他人名義或證件投標。

（十）租賃標的有下列情形之一者，標租機關得終止租約：

1、因舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。

2、政府實施國家政策、都市計畫或土地重劃有收回必要。

3、標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。

4、承租人積欠租金達法定期數之總額或未依約定期限繳交違約金達 2 個月之租金額，經標租機關限期催繳，屆期仍不繳納。

5、承租人解散或死亡而無繼承人時。

6、承租人違反本租約約定，經標租機關通知限期改善，屆期未改善時。

7、承租人申請終止租約時。

8、依其他法令規定得終止租約時。

（十一）租期屆滿或租約終止時，除標租機關已依臺中市市有非公用不動產標租作業要點第 16 點辦理租賃標的重新標租，且由承租人得標或優先承租外，承租人應繳清租金、違約金、水、電、瓦斯、逾期返還租賃標的期間應繳之使用補償金及損害賠償等費用，拆除非屬市有之地上物並恢復原狀（含標租機關原設置之圍籬，倘有損壞或移除，承租人應負責修復），騰空交還租賃標的，無優先承租或續租權利，且不得向標租機關要求任何補償；倘標租機關另有處理計畫不重新標租，承租人不得異議。

標租機關於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回全部租賃標的之日起，按比例無息退還溢繳之租金，計算方式如下：租金退還金額＝當期已繳交之租金×（當期賸餘出租日數÷當期總日數）。

承租人未依第 1 款約定返還租賃標的者，自租約消滅之翌日起算至返還租賃標的之日止，應計收使用補償金，計算方式如下：使用補償金＝租約消滅之日前 1 個月之月租金額÷30×日數。

（十三）承租人因更名或住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知標租機關記載於「變更紀事」。

（十四）本租約應辦理公證，並於公證書載明承租人如不履行下列事項，應逕受強制執行：

1、依約定給付租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用。

2、租賃期限屆滿，除由原承租人重新得標或優先承租外，應拆除非屬市有之地上物並恢復原狀（含標租機關原設置之圍籬，倘有損壞或移除，承租人應負責修復），依限騰空返還租賃標的。

公證後涉有需變更事項，標租機關得記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

前 2 款公證費用由承租人負擔。

（十五）租賃標的之標租公告及投標須知，均為本租約附件，屬租約內容。

（十六）本租約一式 3 份，由法院公證處（或民間公證人）、承租人與標租機關各執 1 份。

變更紀事（由標租機關記載）

項次	日期	內容	校對章