

新北市市有非公用房地標租契約

標號 一

核准文號：○○○○第○○○○○○○○○○號

承租人：○○○

出租機關：新北市政府財政局

雙方同意訂立市有房地租賃契約如下（以下簡稱本契約）：

一、租賃房地標示：新北市蘆洲區

土地	地段	小段	地號	登記面積 (m ²)	承租面積 (m ²)	備註
地	成功	-	284	542.88	542.88	權利範圍:1/1
房屋	門牌		承租面積 (m ²)		備註	
	新北市蘆洲區成功路 161 號 (成功段 278 建號)		1,853		權利範圍: 1/1 成功段 278 建號	

二、租賃期間：

本契約為定期租賃契約，期間自民國 112 年○○月○○日起至民國 116 年 6 月 30 日止。租賃期間屆滿時，租賃關係即行消滅，出租機關不另通知，承租人不得主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。

租賃期間屆滿，承租人有意續租者，倘公告標租時已載明承租人得申請續租，應於租期屆滿日前三個月前，檢具招標公告載明之續租申請文件向出租機關申請續租，經出租機關依續租條件審核同意者，得續租一次，租期四年。逾期未申請續租者，視為無意續租。承租人於履約期間倘無本契約第十六條之情事，得依前項約定辦理續租。

三、租金：

本契約租金每月新臺幣○○○○元整，按月計收(營業稅另計)，於每月 10 日前繳納。承租人應依出租機關所開租金繳納通知書規定期限，向出租機關指定處所繳納，逾期未繳納以違約論。承租人積欠租金金額達年租金二倍以上，經定期催告仍未繳納者，出租機關得終止租約。

四、逾期繳納租金之違約金標準：

承租人逾期繳納時，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，照欠額加收百分之十。

承租人如於每月 1 日前未接到租金繳納通知書者，應於每月 1 日起一星期內主動洽出租機關補單繳納，逾期未申請補單繳納者，依前項計收違約金。

五、履約保證金：

承租人應繳納之履約保證金新臺幣○○○○元(相當於決標之二個月租金總額)，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、違約金、使用補償金、損害賠償、拆除地上物或騰空租賃物及其他承租人應納之費用(如水、電費)後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

租賃期間因可歸責於承租人之事由致發生提前終止契約情事者，承租人已繳交之履約保

證金不予退還，欠繳租金及前項相關費用由承租人另行支付。

租賃期間因不可歸責於承租人之事由致發生提前終止契約情事者，承租人繳交之履約保證金，得依第一項規定辦理。

承租人於租期屆滿前，經出租機關同意轉讓其租賃權者，已繳交之履約保證金，於受讓人繳交同額之履約保證金後，無息退還。

六、稅捐及費用：

租賃基地之土地稅由出租機關負擔，管理維護費用由承租人負擔，工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。依招標公告載明租賃基地租金應繳納營業稅者，該營業稅由承租人負擔。

租賃關係存續期間，承租人因故需辦理土地複丈時，應向出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，申請土地複丈相關費用，由承租人負擔。

七、租賃房地使用限制：

租賃房屋者，承租人不得要求修建、增建、改建或拆除重建。如有修繕必要時，除依法令規定應由出租機關負擔者外，由承租人取得出租機關同意後自行修繕並負擔相關費用。承租人使用租賃物，應受下列限制：

- (一) 不得作違反法令或約定用途之使用。
- (二) 不得擅自將租賃物或租賃權之全部或一部轉租或轉讓。
- (三) 不得要求設定地上權。
- (四) 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。
- (五) 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。

八、租賃房地使用之注意義務：

承租人應以善良管理人之注意，保管使用租賃房地，如房屋損毀，應於三日內通知出租機關查驗，由出租機關依有關規定處理。其因承租人之故意或過失所致者，並應照出租機關規定價格賠償或按原狀修復，本契約終止時，不得要求補償。

承租人違反前項回復原狀義務者，出租機關得以履約保證金修復，承租人不得要求補償。承租人應自違約時起算至出租機關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，若致出租機關遭受損害，並應賠償出租機關所受損害。如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：

- (一) 堆置雜物。
- (二) 掩埋廢棄物。
- (三) 採取土石。
- (四) 破壞水土保持。
- (五) 造成土壤及地下水污染。
- (六) 其他減損租賃房地價值或效能之行為。

前二項情形，經出租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，出租機關除得終止契約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。

承租人因使用或管理租賃房地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致出租

機關賠償時，承租人應賠償出租機關。

承租人使用租賃房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向出租機關請求任何補償。

九、租賃房地使用環境影響：

使用租賃房地之安全，應由承租人負責，並作適當之安全措施。

承租人應保持所租賃房地完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境。如構成危害或違法情事，承租人應自行負責處理，並自負損害賠償責任，出租機關概不負責。如因此致出租機關遭受損害（包括但不限於國家賠償責任），承租人應賠償出租機關之損失。

前項情形，承租人應於接獲出租機關通知改善後十日內或出租機關通知所訂之期限內將租賃房地回復原狀，且不得要求任何補償；租賃期間屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。

租賃房地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃房地受管制之日起每年主動自費辦理租賃房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，一份送出租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於出租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。

十、建築法令及室內裝修限制：

承租人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），承租人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，內政部認有必要時，亦同。

承租人就租賃房屋為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二規定，辦理如下事項：

- (一)租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要時，亦同。
- (二)裝修材料應合於建築技術規則之規定。
- (三)不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
- (四)不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。
- (五)租賃房屋室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

因承租人違背建築法之規定，經主管機關裁處出租機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

十一、使用：

承租人不自行使用時，應於事實發生前十五日向出租機關申請提前終止契約。

承租人依前項申請提前終止契約時，應在出租機關規定期限內將租賃房地回復原狀，騰空非屬市有之地上物或掩埋之廢棄物，返還出租機關，並不得向出租機關請求任何補償。

轉租(或分租)：

承租人得將租賃房地全部或部分轉租第三人，惟仍應對租賃房地盡善良管理人責任。

承租人將租賃房地全部或部分轉租第三人者，承諾下列事項，並承諾將第四款至第七款載明於承租人與第三人所訂契約內。另承租人於契約期間，應每半年將與第三人之契約

影本送交出租機關備查：

- (一) 承租人與第三人所訂契約期限不得超過本契約之租賃期限。
- (二) 承租人對第三人行為所造成之損害對出租機關負連帶賠償責任。
- (三) 第三人違反本契約，視為承租人違反本契約。
- (四) 第三人不得再轉租租賃房地。
- (五) 第三人應遵守相關法令，並保障出租機關及其人員使其免於遭受索賠及控訴。如有任何故意或過失行為致出租機關或其人員遭受索賠或涉訟，第三人承諾賠償出租機關及其人員因此所受之一切損害（包括但不限於訴訟費用及律師費用）。
- (六) 承租人與第三人所訂契約不得與本契約任一約定牴觸，如有牴觸，承租人與第三人不得對抗出租機關，出租機關並得主張該契約約定為無效。承租人應將本契約納入與第三人所訂契約之附件，且載明第三人須同意遵守本契約。
- (七) 本契約如有提前終止情事，承租人與第三人所訂之契約應併同本契約終止日同時終止。

承租人未依前項檢送契約影本，應於出租機關通知期限內改善。逾期未改善者，應給付出租機關月租金額三分之一之懲罰性違約金，出租機關並得連續按次計罰。

十二、承租面積增減處理：

租賃房地面積以地政機關登記或複丈結果為準，如因地政機關辦理更正、分割、重測或重劃致租賃房地標示有變更時，應將變更登記之結果記載於本契約變更記事欄。其有面積增減者，除有顯失公平之情事外，租金維持不變。

地上建物倘無增、改建情事，經重新鑑界致租賃房地面積有增減者，應依地政機關鑑界結果，記載於本契約變更記事欄。

租賃房地，如界址發生糾紛時，應依照地政機關鑑界結果辦理。但於地政機關複丈成果圖核發日前，仍以本契約所記載之承租面積為準。

十三、租賃房地崩塌、流失或埋沒情形：

租賃房地因天然災害及其他不可抗力事由，致租賃房地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，承租人應即通知出租機關查驗，經出租機關查明一部或全部不能使用時，本契約即當然變更或終止，出租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。

有前項事由致租賃物無法使用者，出租機關得就租賃物無法使用之期間及範圍減收租金。

十四、當事人變更、死亡或法人人格消滅：

承租人轉讓其租賃權，應先經出租機關同意。經出租機關同意者，應於移轉事實發生之日起一個月內會同受讓人向出租機關申請過戶承租。

承租人死亡，與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，應於承租人死亡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出租機關辦理繼承(受)承租。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)人逾前兩項規定期限申請繼承(受)承租，應以月租金額按逾期天數比例計收懲罰性違約金，但至多不得超過六個月。出租機關並得終止租約。

租賃基地管理機關變更時，由變更後之管理機關概括承受本契約出租機關之相關權利義務。承租人變更時，由變更後之承租人概括承受本契約原承租人之相關權利義務。

十五、返還租賃房地：

本契約解除、終止或租賃期間屆滿時，承租人應繳清租金及其他未清款項，並於一個月

內遷出戶籍及騰空房屋，回復原狀後返還租賃房地，並不得要求任何補償。但應予拆除之設施物，其設置如未違反法令規定，且經出租機關評估保留有利環境維護或租賃房地管理使用者，得免拆除騰空。

承租人未於前項規定期限返還租賃房地，即為無權占用。出租機關應自租約解除、終止或期間屆滿之次日起至返還租賃房地止，向承租人收取相當於租金額度之使用補償金，並另計收違約金（違約金計收標準為：按日依終止契約時之租金二倍計收）。其留置物品未完成搬遷者，視為廢棄物，任憑出租機關處理，其處理費用由承租人負擔。

十六、終止契約收回租賃房地：

租賃房地有下列情形之一者，出租機關得隨時終止契約，承租人絕無異議，且不得向出租機關請求任何補償：

- (一)因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- (二)政府實施國家政策或都市計畫有收回必要時。
- (三)因都市更新權利變換或整建維護而不能達原租賃之目的時。
- (四)因開發、利用或土地重劃或參與都市更新而有收回之必要。
- (五)承租人使用租賃房地違反法令且情節重大者。
- (六)承租人違反本契約約定，經出租機關限期改善而仍不改善者。
- (七)承租人毀損租賃房地或其他設備而不負責修護者。
- (八)租賃房屋焚燬或滅失致不堪使用者。
- (九)承租人死亡而無繼承人或法人、團體解散時。
- (十)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者。
- (十一)經目的事業主管機關通知應收回時。
- (十二)租約有需變更事項者，承租人不配合辦理公證時。
- (十三)依其他依法令符合終止契約之條件者。

十七、保險：

承租人於契約有效期間內對於出租機關所提供之建築物及附屬設備應投保地震火災保險，保險金額不得低於簽約時建物及附屬設備之帳面價值，並須以出租機關為受益人，其保險費由承租人全額負擔，並將保險單據或證明文件影本（需加蓋承租人印章）於承租起一個月內送交出租機關備查。於契約期間內發生火災、地震時，出租機關之損失除由保險公司賠償外，不足部分由承租人補足，但因天災或其他不可抗力事由致發生者，不在此限。

十八、投標資格及附繳證件虛偽不實之處理：

承租人不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，除應負法律責任外，出租機關並得撤銷本契約，所繳公證費、租金、履約保證金及已負擔之接(復)水、電、瓦斯、電話、網路費及大樓管理費等費用不予退還。

十九、禁止事項：

- (一)本租賃房地不讓售。
- (二)承租人不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

二十、連帶責任：

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。

二十一、通訊資料變更之通知：

承租人之住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」。

二十二、管轄：

本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，以臺灣新北地方法院為管轄法院。

二十三、契約修訂：

本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之，並記載於變更記事。倘修正或補充之契約內容，經出租機關認定涉及履約及雙方權利義務事項重大，有重新公證必要時，承租人應配合辦理公證。

二十四、契約附件：

租賃房地標租公告及投標須知為本契約附件，屬契約內容。

二十五、其他法令之適用與準用：

本契約如有未盡事宜，悉依「新北市市有財產管理自治條例」及「新北市市有非公用不動產標租作業原則」等相關規定辦理。

二十六、公證及費用：

本契約應經公證，公證費用由承租人負擔。證書上應載明承租人不給付租金或違約金，或於契約關係消滅時未於期限內繳清租金或其他未清款項並騰空交還租賃房地時，出租機關得逕付強制執行。

二十七、其他約定事項：

本契約一式三份，自租約起始日生效。並由承租人、出租機關與法院公證處(或民間公證人)各執一份。

承租人姓名/法人名稱及代表人姓名：



身分證字號/法人統一編號：

出生： 年 月 日

通訊地址：

電話：

出租機關：新北市政府財政局

代表人：法定代理人 局長 陳榮貴



※變更記事※（由出租機關填寫）

項次	日期	內容	記事專用章

中 華 民 國 年 月 日

德程製文書格式