

# 臺南市市地重劃土地租賃契約書

出租機關：臺南市政府地政局（以下簡稱甲方）

承 租 人：（以下簡稱乙方）

連帶保證人：

雙方同意訂立市地重劃區土地租賃契約如下：

## 第一條 租賃土地標示

土 地 標 示				出租面積
區	段	小段	地號	平方公尺
東區	平實		17	2,360.08
備 考	1. 平實段17地號土地原始面積4720.16平方公尺，經計算該土地扣除地上之樹木樹冠層後，實際可使用面積約為原面積50%，計2,360.08平方公尺，出租位置如附圖所示。前揭面積之計算，應以土地登記簿記載面積為準。 2. 平實段17地號土地於租賃期間內之管理及維護(含地上樹木及地面)由承租人負責。			

## 第二條 租賃期限

- 一、自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，計2年。租期屆滿時，租賃關係消滅，乙方不得主張主張民法第451條規定之適用。
- 二、乙方於租期屆滿前六個月得向甲方申請續約，並以一次為限。經甲方評估履約情況且同意後，另行簽訂新約；逾期未申請續約者，視為放棄。

## 第三條 租金之約定及給付

一、 租金金額：以 2 年租期總價新臺幣 元整計之。

二、 租金之給付

(一) 乙方繳款期限如下：

1. 第一期租金：於 年 月 日(星期 )前，給付得標總價百分之五十之金額及租賃擔保金(含已繳押標金)。

2. 第二期租金：於 年 月 日(星期 )前，給付得標總價百分之五十之金額。

(二) 乙方未接獲繳款書時，應主動向甲方領取繳款書，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。

三、 租金調整方式

(一) 租金不得低於當期土地申報地價。租賃土地之申報地價於租賃期間有變動時，其租金應配合調整。租賃期滿續約時，亦同。

(二) 租金額經調整者，出租人應自調整之月份時起以書面通知承租期限繳納。承租人應於出租人以書面通知之繳納期限內給付。

#### **第四條 租賃擔保金之約定及返還**

一、 租賃擔保金之金額：以年租金百分之二十五計之，共新臺幣 元整。

二、 租賃擔保金之給付：乙方應於 年 月 日(星期 )前一次給付之。

三、 租賃關係存續期間，乙方不得主張以租賃擔保金抵充租金。

四、 租賃擔保金之返還：

- (一) 租期屆滿或終止租約，租賃擔保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。
- (二) 前項抵充應由乙方支付之相關費用，如有不足，由乙方另行給付。

#### **第五條 稅捐及其他費用**

- 一、租賃土地應繳納之各項稅捐，除地價稅由甲方負擔外，其餘各項稅捐及其他費用均由乙方負擔。
- 二、前項稅捐及費用，除約定由甲方負擔者外，如開徵之繳納名義人為甲方時，由甲方通知乙方，乙方應於繳款書繳納期限內付清相關稅費。

#### **第六條 租賃土地使用之限制**

- 一、不得於租賃土地上建造建築物及要求設定地上權。但建造之建築物為臨時性建築物，並經甲方同意及依建築法令規定申獲臨時建築執照者，不在此限。
- 二、乙方除經甲方書面同意外，不得將租賃土地轉租、分租、轉讓或以其他方式供他人使用。
- 三、乙方於租賃期間就租賃土地上之樹木及地面環境清潔負有管理及維護義務，不得任意遷移及砍伐該樹木，有修剪必要時須洽請具有本府工務局樹木修剪人員認證資格者辦理。
- 四、乙方使用租賃土地，應防止土壤及地下水遭受污染，並依「污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則」第4條第1項規定採取管理措施，作成紀錄。如因未採取上述管理措施，致甲方須依土壤及地下水污

染整治法第 31 條第 1 項規定，負連帶清償責任，乙方應負一切損害賠償責任，甲方得終止契約。

五、依都市計畫法、相關法令規定及租賃契約之約定使用，不得作違反法令之使用。

## 第七條 租賃契約之終止

一、租賃標的物有下列情形之一時，甲方得隨時提前終止租約，乙方不得請求任何賠償或補償。但有第一款及第四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：

- (一) 因本府或甲方施政需要，而有收回之必要。
- (二) 依法變更使用，不得出租。
- (三) 本府或甲方另有開發利用或處分計畫有收回之必要。
- (四) 租賃標的物經核定出售或列入出售範圍而有收回之必要。
- (五) 未依都市計畫或其他法令規定使用。
- (六) 因可歸責於乙方之事由致租賃標的物毀損或滅失。
- (七) 未經甲方書面同意，乙方私自轉租、分租、轉讓或以其他方式提供他人使用。
- (八) 乙方違反本契約約定者。
- (九) 乙方將因本契約所取得之權利移轉他人或為他人設定負擔。
- (十) 乙方積欠租金達二年之總額，經催告仍不支付；或逾期給付租金逾三個月。
- (十一) 乙方於租賃期間內未就租賃土地樹木及地面環境清潔善盡管理及維護之義務，且經甲方通知限期改善而未改善。
- (十二) 乙方任意遷移及砍伐平實段 17 地號土地之樹木，或修剪時未聘請持有臺南市政府工務局樹木修剪人員認證資格者。

(十三) 依法令規定或契約約定，有終止租約之其他可歸責於承租人之事由。

- 二、依前項第一款至第五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，溢繳部分及租賃擔保金應無息退還乙方。
- 三、依第一項第五款至第十二款或其他可歸責於乙方之事由致終止契約者，乙方應支付懲罰性違約金，該懲罰性違約金以年租金百分之十計之，共新臺幣                    元整。懲罰性違約金由已給付之年租金及租賃擔保金優先抵充，抵充後如有賸餘無息歸還乙方；乙方未給付之租金及相關費用仍須給付；其因而致甲方受損害者，乙方應負賠償責任。

#### **第八條        租賃土地之返還**

- 一、乙方於本契約解除、終止或租期屆滿之次日起三十日內，除經甲方書面同意按現狀點交外，應無條件拆除、清除或遷移並回復原狀，且不得要求任何補償；逾期未遷移或清除之地上物及設施，均視為廢棄物，由甲方代為清除，乙方另應支付懲罰性違約金，該懲罰性違約金以年租金百分之十計之，共新臺幣                    元整。代為清除費用及懲罰性違約金由租賃擔保金優先抵充，抵充後如有賸餘無息返還乙方；如有不足，得向乙方追償。
- 二、本契約解除、終止或租賃期間屆滿後，乙方未經甲方同意仍繼續使用者，除應按年租金補繳使用補償金外，並應給付按月租金（年租金除以12）計算三倍之懲罰性違約金。

#### **第九條        強制執行、公證及管轄法院**

- 一、乙方應給付之租金、違約金未依期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。

二、本契約應洽法院公證人或民間公證人辦理公證，公證費用由乙方負擔，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。

三、因本契約之履行而涉訟時，以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

#### **第十條 保證人及其連帶保證責任**

本標租案租賃契約簽訂前，應由得標人覓妥連帶保證人經甲方同意後始得簽約。保證事項如下：

(一)連帶保證人對得標人如有違反本契約各條款約定時，應負連帶賠償責任。

本租約事項發生訴訟時連帶保證人與得標人均同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

(二)保證期間連帶保證人申請解除保證責任時，得標人應立即覓保更換，經甲方同意並辦妥換保手續後，原連帶保證人使得解除保證責任。

#### **第十一條 特約事項**

一、 乙方不得請求讓售租賃土地或對租賃土地主張優先承買權。

二、 租賃土地如有下列情形之一者，無論為乙方所為或第三人所為，乙方均應負回復原狀之義務，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：

(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) 其他違反租賃標的物效能之使用。

三、 乙方因使用或管理租賃標的物不當，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任；如致甲方負損害賠償責任時，對於甲方因此所受損害須負賠償責任。

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。

因相關環境保護法規之污染整治管制措施致甲方受損害，乙方應賠償甲方所受之一切損害。

五、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。

六、租賃關係存續期間，乙方因界址不明，或發生界址糾紛而需鑑界時，應向甲方申請發給土地複丈申請書後，自行向土地所在地之地政事務所繳費申請鑑界。

七、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擔保金，不予退還。

八、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。

九、重要事項變更之通知及其方式，約定如下：

(一) 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」。

(二) 雙方相互間之通知，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。

(三) 第 1 款之通知得經雙方約定以  郵寄通知函、或  電子郵件信箱方式為之。

十、 本契約未盡事宜，依民法及臺南市政府辦理市地重劃抵費地標售標租及設定地上權要點等相關規定辦理。

十一、 本土地招標公告、投標須知及其附件視為本契約之一部分。

十二、 本租約正本 1 式 6 份，1 份供公證人存查，另由甲方執 3 份、乙方執 2 份為憑。



## 立契約書人

甲 方：臺南市政府地政局

法定代理人：局長 陳 淑 美

地 址：臺南市安平區永華路二段6號9樓

電 話：(06) 2982794

乙 方：(法人)

代 表 人：

統一編號：

地 址：

電 話：

連帶保證人：

統一編號：

地址：

電話：

中 華 民 國            年            月            日

※ 變更記事※ (由甲方填寫)

項次	日期	內容	備註