

臺南市市有耕地及養殖用地標租租賃契約書

() 南市地籍字第

號

承租人：

訂立租賃契約如下：

出租機關：臺南市政府地政局

一、租賃土地標示：臺南市 區

段	小段	地號	地目	等則	土地面積 (平方公尺)	承租面積 (平方公尺)	公告地價 (元/平方公尺)	租額	備註

二、本租約為定期租賃契約，其期間自民國 年 月 日至民國 年 月 日止。承租人如有意續租，應於租期屆滿前三個月內申請，其有欠租者，應先繳清。租期屆滿未申請續租者，其租賃關係於租期屆滿時消滅，不適用民法第四百五十一條與土地法第一百零九條規定。

三、租賃契約書簽訂後，出租機關應將土地按現狀交付承租人，其地上物之騰空拆遷補償等事宜，應由承租人自行處理。

四、經標租之市有耕地及養殖用地年租額，按每年之公告地價乘以得標之租金率計收；如依第九點規定興建農業設施且需申請建築執照之情事者，經取得出租機關土地使用權同意書後，每年租金應依得標之租金率加徵百分之三十五。

五、承租人應於出租機關通知所訂繳租期限內向出租機關繳交租金。逾期未繳納租金時，應按下列規定加收違約金：

(一)逾期未滿一個月者，按所欠租額加收百分之二。

(二)逾期一個月以上者，每逾一個月，按所欠租額加收百分之五，未滿一個月以一個月計。但加收之違約金總額以應繳租金額一倍為限。承租人為二人以上時，其租金之繳納，共同承租人間對出租機關各負全部給付之責任。

六、有下列情形之一時，承租人得檢具證明文件申請減免當期租金：

(一)租賃土地因天然災害或其他不可抗力之事由，致農作物、養植物歉收，經臺南市政府及各區公所耕地租佃委員會議定者。

(二)參加重劃或實施水土保持處理之土地，其實施期間，致一部或全部無法為原承租目的之使用，經該管重劃或水土保持處理機關審認者。

(三)承租山坡地栽植具水土保持功能之長期作物，因產品市場價格變動，致收成不敷成本者。

七、租賃土地，土地標示如因更正、分割、重測或重劃等而有變更時，應將變更之結果記載於租約，其有面積增減時，並自變更之次月起重新計算租金。

八、承租人使用租賃土地，應受下列限制：

(一)限 農作 養殖 使用，不得作建築或其他使用；如依第九點取得出租機關之土地使用權同意書設置須申請建築執照之設施者，不在此限。

(二)不得要求設定地上權。

(三)不得任意挖填土方或掩埋、堆置廢棄物。

九、市有耕地及養殖用地如需要設置有關農業設施，應先徵得出租機關同意後，依農業發展條例第八條之一規定，徵得本府農業局或本府公告委任辦理之區公所同意，其設施屬有固定基礎者，以免申請建築執照者為限。

依本辦法辦理標租之土地，符合下列情形之一者，得向出租機關請求同意興建或設置須申請建築執照之設施，不受前項規定限制：

(一)依畜牧法申請興建畜牧設施。

(二)依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法申請興建農業生產設施、農田灌溉排水設施、室外水產養殖生產設施、室內水產養殖生產設施。

(三)申請興建農路、駁坎、圍牆、擋土牆。

(四)依本辦法申請太陽能光電發電系統。

符合前項但書得申請建築執照之農業設施情形者，應取得出租機關申請建築執照之土地使用權同意書後，再向建築管理機關申請建築許可，其如辦理建物所有權第一次登記者，承租人於辦理所有權第一次登記時，應會同出租機關連件向登記機關辦理預告登記，禁止移轉或設定他項權利。承租人未會同出租機關辦理預告登記者，出租機關應限期承租人於三十日內會同補辦預告登記，承租人未配合辦理者，終止租約。

前項設施經農業主管機關廢止許可者，出租機關應限期出租人回復原狀；屆期未回復原狀者，出租機關得終止租約。

前項土地使用權同意書之有效期間最長以一年為限，逾期應重新申請。

十、承租人因租賃土地界址不明或發生界址糾紛申請複丈時，經徵得出租機關同意得自行向地政事務所申請鑑界，所需費用由承租人負擔。

十一、租賃契約成立前應繳之相關費用，由出租人負擔；租賃契約成立後，使用土地所生之費用（包括因耕作所需之水利等費用）及因承租人違反農業發展條例或土地使用管制等規定，所生之罰鍰或增加課徵之稅賦等費用，均由承租人負擔。

十二、環保條款：

(一) 承租人應盡善良管理人之注意義務，做好土壤及地下水污染防治工作，若有發生污染情形，除不可歸責於承租人之事由外，應依毒性化學物質管理法、廢棄物清理法、土壤及地下水污染整治法等相關規定辦理，並負責繳交罰鍰、污染場址調查評估、應變措施（含移除及清理污染物等）及整治等費用，若造成任何損害，承租人應負全部賠償責任，一切與出租機關無涉。

(二) 出租機關收回土地時，如有必要，得要求承租人提供由政府核可之環境檢驗測定機構出具土壤及地下水污染檢驗報告，所需費用由承租人負擔，承租人不得異議。

(三) 承租人不得任意挖填土方或掩埋、堆置廢棄物，如因此導致任何損失，承租人應負全部賠償責任。

十三、山坡地範圍內已放租之市有耕地及養殖用地，應依山坡地保育利用條例及水土保持法相關規定辦理水土保持與維護。

十四、市有耕地及養殖用地因天然災害或其他不可抗力事由，致土地全部或一部崩塌或滅失時，承租人應通知出租機關，並得申請變更或終止租約，但出租機關不負回復原狀之義務。

十五、租賃土地有下列情形之一時，出租機關得終止租約，收回土地：

(一) 繼承人未依臺南市市有耕地及養殖用地出租辦法第 19 條申請繼承承租。

(二) 承租人自願拋棄承租或申請退租。

(三) 承租人積欠租金達二年之總額。

(四) 承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作或養殖。

(五) 承租人擅將租賃物全部或一部轉讓、轉租他人或提供他人使用。

(六) 承租人違反法令規定或本租賃契約書約定。

(七) 超限利用山坡地或未配合集水區治理計畫實施水土保持，經出租機關通知限期改正，屆期不改正。

(八) 出租土地經依法編定或變更編定為非耕地及養殖用地使用。

(九) 因政府計畫供公共使用、開發利用或其他依法收回使用。

依前項第八款及第九款終止租約收回者，應依相關法令規定予以補償。

十六、承租人如有積欠地租、不繳違約金或不履行本租約時，保證人願與承租人對出租機關各負全部給付之責任。

十七、承租人或保證人之住址、電話有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」欄，如未通知則以本租賃契約書所載住址為意思表示送達處所。承租土地實施改良時，承租人亦應主動通知出租機關。

十八、本租賃契約書第一點、第四點、第五點所載事項如有變更時，出租機關應於「變更記事」欄內記載，並通知承租人。

十九、租用土地發生爭議時，依土地法第一百二十二條規定辦理。但依耕地三七五減租條例訂定之租賃契約，依該條例第二十六條及相關規定辦理。

- 二十、本租約應由出租機關會同承租人及保證人依法辦理公證，並於公證書載明承租人應依約定繳交年租金、違約金及代為履行回復原狀之相關費用，如不履行，應逕受強制執行。
 本租約有變更者，應記載於「變更事項」，如涉及租賃土地範圍之變更、年租金、違約金、代為履行回復原狀之相關費用或出租機關認有必要之事項，承租人及保證人應會同出租機關洽公證人辦理公證。
 前二項公證費用由承租人負擔。
- 二十一、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。
- 二十二、本租約一式兩份，由承租人與出租機關各執一份。
- 二十三、特約事項：
 (一)租賃期間或續租前因違規使用所生之費用、稅捐、罰鍰全部由承租人負擔，不得異議。
 (二)本契約如有未盡事宜，依農業發展條例、土地法、民法與臺南市市有耕地及養殖用地出租辦法等相關法令規定、習慣及誠實信用原則公平解決之。
- 二十四、本契約於期限屆滿前，租賃雙方得不得終止租約。依約定得終止租約者，租賃之一方應於□一個月前□__個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方__個月(最高不得超過一個月)租金額之違約金。
- 二十五、依本契約規定終止租約或其他租賃關係消滅收回者，除本契約第十五條第一項第八款、第九款規定外，承租人不得要求任何補償，但其土地之改良及改良物得限期採收或取回，回復租賃土地原狀，逾期未採收或取回者，視為拋棄，由出租機關逕行處理，相關費用由承租人負擔；承租人應自行移除地上物，屆期未移除者，視同拋棄所有權，由出租機關以廢棄物處理，所需費用由承租人負擔。如有任意挖填土方或掩埋、堆置廢棄物之情形，應回復原狀，其費用由承租人負擔。
- 二十六、租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將土地返還出租人。前項土地之返還，應由租賃雙方共同完成現況之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。承租人未依第一項約定返還土地時，出租人得向承租人請求未返還土地期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之違約金至返還為止。
- 二十七、本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。

本租賃契約書業經本人詳細審閱並明瞭全部內容，茲簽名如下以示同意遵守：

承租人：

姓名：

出生年月日：

身分證統一編號：

住址：

電話：

出租機關：臺南市政府地政局

法定代理人：局長

地址：臺南市安平區永華路2段6號9樓

電話：06-2982804

保證人：

姓名：

出生年月日：

身分證統一編號：

住址：

中 華 民 國 年 月 日

變 更 記 事

(本欄由出租機關填寫)

項次	日期	內 容	記事專用章
1			
2.			
3.			
4.			