

臺南市將軍漁港商業三用地標租案

租賃契約(稿)

承租人_____向臺南市政府（以下簡稱出租機關）承租本租賃契約（以下簡稱本租約）第一條所示土地，特訂立本租約如下：

第一條租賃土地之標示與面積、租金、租期：

權屬	土地(建物)標示							年租金率 (%/年)	履約保證 金 (元)	租期 (月)
	區	段	小段	地號	權利 範圍	承租面積 (平方公 尺)	面積合計 (平方公 尺)			
臺南市	將軍	山子腳	-	3535-35	全部	6800	9864			119
臺南市	將軍	山子腳	-	3535-163	全部	3064				

第二條 本租約土地租金係按當年度承租土地面積×公告地價×年租金率。如土地公告地價有所調整，本租約租金亦併同調整，由出租機關另行通知。

第三條 租賃期間：自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止計119月(9年11月)。

本租約為定期租賃契約，租期屆滿，租賃關係即行消滅，出租機關不另行通知；承租人如欲續租，應於契約期滿6個月前向出租人意思表示續租，於租賃期間無違反契約之情事，經本府同意得續租一次，並依土地法第25條規定辦理，另訂新租約。

租賃契約簽訂前，出租機關與承租人會勘土地現況，並製作紀錄。

第四條 承租人於簽約日前繳交履約保證金新臺幣_____元整(以1年租金計算)。履約保證金於租期屆滿後無息退還；如有違約情事，本府得逕以抵付欠繳租金、違約金及拆運費等費用，餘款不予退還；倘履約保證金經沒收，上述之違約費用將另行依法追繳。

第五條 承租人應以本租約第一條所示租金計算，一年為一期繳付，承租人應依出租機關所開具租金繳納書依限至指定處所繳納，逾期未繳除追繳

外，依本租約加收下列各款延遲違約金，承租人不得異議。

- (一)逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收百分之五。但逾期2日內繳納者，免予計收。
- (二)逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收百分之十。
- (三)逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照欠額加收百分之十五。
- (四)依此類推，每逾1個月，加收百分五，最高以2年為限，後續依法終止契約。

第六條 承租人使用租賃土地，應受下列限制：

- (一)本出租地應符合將軍漁港開發計畫商業用地使用項目。
- (二)不得作違反法令之使用。
- (三)不得將租賃地轉租或供他人使用。
- (四)配合本府低碳政策及相關規定，設置太陽能光電設施。
- (五)承租人於租賃基地上新建、增建、改建、修建建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施，應先向出租機關申請發給土地使用權同意書，憑以請領建造執照或雜項執照後再行建造或設置。
- (六)承租人依前款約定於建造建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施完成時，應主動通知出租機關。

第七條 承租人承租土地依法申請接水、接電安裝及營造其他相關費用，均由承租人負擔。水電費、管理費、垃圾處理費、營業稅及衍生之稅費由承租人負責繳納。租賃土地之地價稅，由出租機關繳納，工程受益費及其他費用之負擔，依相關法令規定辦理。

第八條 承租人依目的事業主管機關核准之興建計畫，得依規定檢具資料向本府申請核發土地使用權同意書。

第九條 租賃之土地，如因更正、分割、重測或重劃，致標示有所變更時，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，重新計算租金。

第十條 租賃關係存續期間，承租人因基地界址不明，或發生界址糾紛而需鑑界時，應由承租人會同出租人申辦，鑑界費用由承租人負擔。

第十一條 租賃契約存續期間，承租人對於承租土地不繼續使用，應向出租機關申請退租；並依投資計畫期程按年向出租機關報告土地使用現況，如經出租機關審核不符者，由出租機關逕予終止契約，承租人應停止使用並返還租賃物。承租人依前項規定申請退租或被終止租約，

應沒收履約保證金，以為違約處罰。

第十二條 承租人如違反第六條約定，經出租機關審查屬實，出租機關除終止合約外，並得沒收履約保證金，以為違約處罰。

第十三條 租賃土地有下列情形之一時，出租機關得終止租約：

(一)政府舉辦公共事業必須收回或依法變更使用。

(二)政府實施國家政策或都市計畫必須收回。

(三)因開發利用或重新建築。

(四)承租人積欠租金超過2年。

(五)承租人違反租賃契約。

(六)承租人轉租、出借、頂讓或將租賃權讓與第三人。

(七)其他依法令規定得予終止租約。

第十四條 本租約終止時，承租人除經出租機關同意保留之地上物，得以無償轉讓等方式處理外，承租人應騰空回復原狀交還出租機關，除法令另有規定外，不得要求任何補償；逾期未回復原狀者，於騰空前仍依本租約規定計收租金以為損害賠償，如後續仍未於出租機關通知期限內清除，視為放棄全部地上物所有權，由出租機關全權處理，其處理費用由承租人負擔並沒收履約保證金。

第十五條 履約保證金因不可歸責於承租人事由而提前終止契約或租約期滿時，扣除承租人應負擔之欠繳租金、違約金及拆運費等費用後由出租機關無息發還；可歸責於承租人事由而提前終止契約，除沒收履約保證金外，將另行追繳承租人應負擔之相關費用。

第十六條 承租人應以善良管理人之注意，依租約約定使用及保管租賃基地，防止土壤及地下水遭受污染。有下列使用情形之一者，承租人應負回復原狀之義務：

(一)堆置雜物。

(二)掩埋廢棄物。

(三)破壞水土保持。

(四)造成土壤及地下水污染。

(五)廢棄物處理相關設施(包括廢棄物、資源物之回收、儲存、清除、處理及掩埋等)。

(六)其他減損租賃物價值或效能之行為。

租賃存續期間經發現租賃物遭土壤或地下水污染情事者，概由承租人負責改善並負一切損害賠償責任，必要時出租機關得終止租約。

第十七條 承租人因機構改組、移併等，致承租名義人變更時，其租用土地或建

物，確認有保留或使用必要時，應另換訂新租賃契約。

第十八條 雙方意思表示，應以書面送達於本租約所載地址。嗣後地址如有變更，應以書面通知他方，如因一方地址變更未為通知致他方通知未能

送達，以本租約所載地址之發信日，視為意思表示到達時點。

第十九條 承租人應會同出租機關向市有地所在地之管轄法院或經法院認可之民間公證機構辦理租約公證，公證費用由承租人負擔。

第二十條 本租約文件(含投標須知)之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以機關解釋為準。如因本租約涉訟，雙方同意以臺灣臺南地方法

院為第一審管轄法院。

第二十一條 本租約一式4份，自簽約之日起生效，承租人、出租機關、公證人各1份，餘由出租機關存執備用。

出租機關：臺南市漁港及近海管理所

代表人：所長 周璿朝

地址：臺南市安平區永華路二段6號

承租人：

負責人：

身分證字號：

營利事業統一編號：

住 址：

電 話：

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
