

# 臺南市市有房地短期租賃契約

租約編號：

承租入： (以下簡稱甲方)

出租機關：臺南市南化區公所 (以下簡稱乙方)

雙方同意訂立市有房地短期租賃契約如下：

一、租賃房地之標示：

房屋	建物標示	門牌	建築式樣	樓層	建築構造	建物總面積 (m <sup>2</sup> )	租用面積 (m <sup>2</sup> )
	南化區青果市場	南化區南化里 30-13 號		1	鋼鐵造	1548	
土地	土地標示		土地面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區	租用面積 (m <sup>2</sup> )	備註	
						■新租 □續租	

二、本租約為定期租賃契約，租期屆滿時，租賃關係即行消滅，出租機關不另通知。

(一) 公開標租

■按日出租，自期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，計 日。

□按年出租，其期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，計 年。

租賃期間無違反契約之情事，經本府同意得續租一次。

(二) 專案出租

□其期間自 年 月 日起至 年 月 日止，計 年。

租期屆滿，經本府同意得予續租。

三、租金：

本約土地租金按收租當期公告地價總額 5% 計算，房屋租金以收租當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值 10% 計算，租金合計新臺幣 元整。但公告地價或租金率有調整時，甲方願照自調整之月份起依調整後租金額繳付。租金採預收方式，於訂約時一次付清。

四、履約保證金：

甲方訂約時，繳交履約保證金新臺幣 元。

甲方於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於甲方之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。

履約保證金於租期屆滿時抵付拆除地上物、損害賠償等費用後無息退還；不足抵付時，由甲方另行支付。

五、甲方人應會同乙方向市有房地所在地之管轄法院所屬民間公證人辦理租賃契約公證，租期屆滿不返還租賃物者逕送強制執行，公證費用由甲方負擔。但甲方為政府機關(構)及公營事業機構者，免辦公證。

六、稅捐及費用：

租賃基地或房屋，其應繳納之地價稅、房屋稅或應負擔之工程受益費，由乙方負擔，其他費用由甲方負擔。

七、終止租約收回房地：

有下列情形之一者，乙方得終止租約：

(一) 政府實施國家政策、舉辦公共事業或公務使用需要。

(二) 使用行為違反法令、違背公共秩序或善良風俗。

(三) 使用行為違反契約。

(四) 因其他事由本府認為有收回必要。

八、退租：

因不可歸責於甲方之事由而終止租約者，未使用期間之已繳租金退還甲方。退租時應在乙方規定期間內騰空交還房地，並不得向乙方要求任何補償。

九、本約出租之房地限於現狀使用，甲方未經乙方同意不得建造建築物，不得以本約作為設定抵押擔保其他類似使用。

十、租賃房屋者，甲方不得要求修建、增建、改建或拆除重建。如必須修繕時，應取得乙方之同意，其費用由甲方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。

甲方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)，甲方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，內政部認有必要檢查簽證時，甲方亦應遵照辦理。

十一、租賃關係存續期間，甲方因界址不明，或發生界址糾紛而需鑑界時，應向乙方申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

十二、租期屆滿後，未經乙方同意續租者，甲方即應交還房地，不得主張不定期租賃，其留置物品經乙方通知限期三十日內仍不搬離者，視為廢棄物，任憑乙方處理，其處理費用由甲方負擔。

十三、甲方不得主張優先購買權及設定地上權。

十四、雙方權利義務或履約爭議之通知，均以本契約所載地址為送達處所。如有地址變更，而未以書面通知對方者，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載交寄日期，視為送達。

十五、本契約涉訟時，雙方同意以房地所在地之管轄法院為第一審管轄法院。

十六、本契約一式四份，自簽訂公證之日起生效，由甲方執一份，公證法院執存一份外，餘由乙方存執。

十七、其他法令之適用與準用：

本契約如有未盡事宜，悉依民法、土地法及臺南市市有財產管理自治條例等相關規定辦理。

十八、特約事項：**租賃短期標租公告及投標須知為本租約附件，屬契約內容。**

※變更記事※(由出租機關填寫)

項次	日期	內容	校對專用章

甲 方

甲方承租人姓名：

身分證字號：

代表人：

住 址：

出 生： 年 月 日

電 話：

蓋章：

性別：

乙 方

出租機關：臺南市南化區公所

法定代理人：區長 徐全立

住 址：臺南市南化區南化里 230 號

電 話：06-5771513

中華民國 113 年 月 日

臺南市南化區青果市場格位標租投標須知

一、標的物：

南化區青果市場坐落南化區南化里30-13號內：柱子編號1至柱子編號18、19，及中間走道白線圍繞之區域、柱子編號35，至柱子編號46及中間走道白線圍繞之區域，分為A.至R.合計18格位(另外含裝卸貨場區)，由承租人選擇各格位按日承租，每一期間需連續日且不少於104日，若為斷續每一連續期間需不少於104日，每一期間請填1張投標單，其現況請投標人親至現場參觀。

二、使用範圍：

- (一) 出租面積：各格位40平方公尺(另外含裝卸貨場區)。
- (二) 位置詳參附件：格位平面圖。

三、營業種類限制：

本案提供農業相關、倉儲運輸服務工作使用，請提供相關營業證明文件;不得作為第八項第五點內所列項目之使用，違者立即解除合約。

四、投標資格：

出租對象如下：

- (一)政府機關(構)及公營事業機構。
- (二)依法登記之法人或團體。
- (三)有行為能力之自然人。

五、租期：

於113年12月1日至115年11月30日A.B.C.D.E.F.G.H.I.J.K.L.M.N.O.P.Q.R.各格位按日出租且不少於104日。

六、本次標租之房地已於臺南市南化區公所(以下簡稱本所)官方網站公告，並將整份招標文件放置於本所官方網站供下載，截止收件日期為中華民國113年11月6日下午5時00分止，並訂於113年11月7日上午9時00分，在臺南市南化區南化里230號南化區公所3樓發包室開標。

七、標租房地按各格位1年(365日)租金競標不得低於底價4,000元。(本標價不是租期總租金，租期總租金是依得標價格、各格租期及租用格位數計算。)

八、標租房地使用限制：

- (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讓。
- (三) 不得妨礙鄰居安寧。
- (四) 不得要求設定地上權。
- (五) 不得經營停車場、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使用。

九、標租之基地，本所不予核發土地使用權同意書供承租人申請建造執照。

十、投標單之填寫，應依下列規定：

- (一) 以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
- (二) 投標各格位1年租金以中文大寫書寫，以佰元為單位，並不得低於標租底價。書寫方式：例如各格位1年租金肆仟零佰元，書寫為肆仟零佰元整。
- (三) 填妥投標人姓名、出生年月日、身分證統一編號、住址、電話號碼，及外出時代理收件人姓名住址。法人應註明法人名稱、地址、電話號碼、法人登記文件字號及法定代理人姓名。

十一、投標人應將填妥之投標單妥予密封於投郵標封內，以下列方式送達：

- (一) 專人送達：地點為「臺南市南化區南化里230號南化區公所發包室」。
- (二) 郵遞送達：以掛號郵寄，寄送地點為「716002臺南市南化區南化里230號南化區公所發包室」，如逾期者不予受理，原件退還。投標信件經寄達指定之地址後，不得撤回。

十二、有權參加開標之每一投標人人數為1人。

十三、整份招標文件應有：

- (一)證明文件影本(行業登記證或法人登記證、自然人身分證)。
- (二)營業相關證明。
- (三)授權書(負責人親自出席者免附，惟須攜帶證件核對)。
- (四)切結書。
- (五)投標單。
- (六)投標須知。
- (七)標租審查表。
- (八)租賃契約。

十四、開標及決標：

- (一) 開標進行中有關細節部分，如投標人與本所或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣佈之，投標人不得異議。
- (二) 停止招標一部或全部房地時，由主持人於開標時當場宣佈，投標人不得異議。
- (三) 有下列情形之一者，投標無效：

- 1、投標單缺少者。
- 2、投標單所填租金經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標租底價、或不符合本須知第十點第(二)款規定之書寫方式者。
- 3、投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
- 4、投標單之格式與本所規定之格式不符者，或同一標封內投寄兩標以上者，或同一人對同一標的物投寄兩封以上投標單者。
- 5、投標單內另附條件或期限者。

(四) 決標：

- 1、以有效投標單中投標最高租金者為得標租金。
- 2、如最高租金有二標以上相同時，當場先行詢問有無意願加價，如無應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人，次高標者有二標以上相同時，比照辦理。
- 3、如有他人得標相同格位時，可以另填表單修改為尚未得標租用格位，投標各格位1年租金可以增加或不變更，但是不能減少。

十五、得標人應給付履約保證金及113年度租金於訂約時付清，計收標準如下：

- (一) 履約保證金：以2個月租金之總額計算，即按得標價格(單位1年)乘以格位數除以12乘以2(四捨五入取至個位元整)。
- (二) 租期總租金：按得標價格、各格租期及租用格位數計算租期總租金。得標價格是各格位1年租金競標且不得低於底價4,000元。113年度租金於訂約時付清，114年度租金於114年1月1日至114年2月10日內付清，115年度租金於115年1月1日至115年2月10日內付清。

十六、得標人有下列情形之一者，由次得標人取得得標權：

- (一) 投標人放棄得標者。
- (二) 逾期不繳清履約保證金、租金及簽訂標租契約書者。
- (三) 依投標單所填投標人或代理收件人之電話或語音信箱通知7日內，或地址以寄送方式之通知書於發文日起7日內尚未繳清履約保證金、113年度租金。

得標人未依前點規定期限繳納履約保證金及租金者，由本所依決標前各投標廠商標價之順序，自標價高者起，依序洽其他合於招標文件規定之未得標廠商意願，通知按最高標之租金取得得標權，並於接獲通知(可電話或語音信箱通知)之日起7日內繳納履約保證金、113年度租金及訂約，如廠商無依期限繳款、訂約時，則另行依法處理。

決標後本所始發現得標人為無行為能力人等不具投標資格之情形時，其所繳之全部履約保證金及租金應予沒收。

十七、得標人於繳清履約保證金及113年度租金，應於7日內與本所簽訂「臺南市市有房地短期租賃契約」，並於本年度完成契約公證。

履約保證金於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、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，得依規定辦理。

承租人於租期屆滿前，經本所同意移轉租賃權者，已繳交之履約保證金及租金於受讓人繳交同額之履約保證金及租金後無息退還。

十八、標租契約書簽訂後，本所應將租賃物點交予得標人。

十九、得標後由管理機關按現狀點交，其地上物之騰空拆遷補償等事宜概由得標人自行處理。

二十、承租人應會同本所向市有房地所在地之管轄法院辦理租賃契約公證，公證費用由承租人負擔。

二十一、決標後簽訂標租契約書時，本招標須知作為契約附件。

二十二、標的物之各項設備，現有之照明設備、機電設施系統、給(排)水系統等，皆以現狀出租，且標的物之設施設備(包含公共設施)之維修、建築及消防定期申驗、營業所須之配電、配水設施、水電費用及使用管理相關費用由得標人負擔。

二十三、水費及電費計費方式如下，承租人請至本所社會及行政課出納繳付水費及電費：

- (一) 因本區青果市場水錶僅設置1組，水費計費方式如下：
  - 1、基本水費(含公廁清潔)：每格位每月20元，於租用前一次付清。
  - 2、若承租人有大量用水需求或經本所判定有大量用水情形，請承租人自行設置水錶分開計價，無法接受者，請勿投標。
- (二) 電費計費方式如下：
  - 1、按電錶度數比例計費。
  - 2、承租戶無用電不須付電費。

二十四、承租人不得建造建築物，承租格位及裝卸貨場區提供農業相關、倉儲運輸服務工作使用，不得作為第八項第五點內所列項目之使用，違者立即解除合約。

二十五、其他未列事項悉依「臺南市市有房地短期出租作業要點」、「臺南市市有房地短期租賃契約」等相關規定辦理。