

臺南市區段徵收土地租賃契約書

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：

雙方同意訂立區段徵收土地租賃契約如下：

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	新都心		40	2,000
備 考	1. 出租位置如附圖。 2. 乙方應於簽約後 3 個月內完成新都心段 40-1 地號至少 10 公分厚度之 AC 鋪面鋪設作業及負責租賃期間內新都心段 40-2 地號土地綠美化事宜。			

第二條 租賃期限

自民國○年○月○日起至民國○年○月○日止，計 年。

第三條 土地使用限制

- 一、本契約為定期租賃契約，承租人於租期屆滿前六個月得向主管機關申請續約，並以一次為限。經主管機關評估履約情況且同意後，另行簽訂新約。
- 二、本契約不得要求設定地上權，及不得興建建築物。惟若設置臨時建築物須於完成簽約後且經本府同意並依規定申請臨時建照者，不在此限；另乙方不得主張民法第 451 條之適用。

第四條 租金

年租金新臺幣○萬○元整。

第五條 租金之給付

一、得標人繳款期限如後列：

(一) 111年1月24日(星期一)前繳納得標總價百分之五十(第一期)租金及租賃擔保金(含已繳押標金)。

(二) 111年2月23日(星期三)前繳清得標總價百分之五十(第二期)租金。

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規避繳納，逾期不繳以違約論，乙方並願逕受強制執行。

第六條 租金調整方式

土地標售底價有調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

第七條 租賃擔保金

一、新臺幣 萬元整。

二、乙方應於111年1月24日(星期一)前一次繳清租賃擔保金。

三、因租期屆滿或不可歸責乙方之事由而終止租約，乙方已繳納之租賃擔保金，應優先抵付欠繳租金、拆除地上物、騰空租賃物、損害賠償或應由乙方支付之款項等費用。查清無待解決事項後，如有賸餘，餘額無息退還乙方；如有不足，由乙方另行給付。

四、因可歸責於乙方之事由而終止租約者，乙方已繳交之租賃擔保金視為懲罰性違約金，不予退還。

五、乙方不得主張以租賃擔保金抵繳年租金。

第八條 稅捐及其他費用

本契約簽訂後，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。

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。

第九條 租賃物之使用

- 一、不得興建建築物。但例外得設置臨時建築物，惟須於完成簽約後且經本府同意並依規定申請臨時建照。
- 二、不得作違反法令之使用。
- 三、乙方不得將承租土地轉租他人，或將其權利讓與他人。
- 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，除乙方應負一切損害賠償責任外，甲方得終止契約。

第十條 租賃契約之終止

- 一、租賃標的物有下列情形之一時，甲方得終止租約，乙方不得請求任何賠償或補償：
 - (一) 租賃標的物因施政需要，必須收回。
 - (二) 租賃標的物因依法變更使用，不得出租。
 - (三) 租賃標的物因開發、處分、利用或重行修建，必須收回。
 - (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) 乙方違法使用。
 - (六) 因可歸責於乙方之事由致租賃標的物毀損或滅失。

- (七) 未經書面核准，乙方私自轉租、分租、頂讓、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) 乙方逾期給付租金逾三個月。
- (十一) 乙方未依期限完成新都心段 40-1 地號至少 10 公分厚度之 AC 鋪面鋪設作業。
- (十二) 乙方未於租賃期間內負責新都心段 40-2 地號土地綠美化事宜，且經甲方通知限期改善而未改善。
- (十三) 其他法令規定得終止租約者。

二、前項情形，除第（一）款至第（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外，甲方得隨時終止本契約。

三、有本條第一項第（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，乙方所繳之年租金及租賃擔保金視為懲罰性違約金，不予退還；乙方欠繳之租金及相關費用仍須繳納；其因而致甲方受損害者，乙方應負賠償責任。

第十一條 租賃物之返還

- 一、乙方於租賃標的租賃契約解除、終止或租期屆滿之次日起三十日內，除經甲方同意按現狀點交者外，應無條件拆除、清除或遷移，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，所需費用由乙方租賃擔保金扣抵，扣抵後如有賸餘無息歸還乙方；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）計算三倍之違約金。

第十二條 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。

第十三條 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。

第十四條 特約事項

- 一、 乙方不得請求讓售租賃土地。
- 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租賃土地之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，一份報請直轄市、縣(市)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：…文字顯示方式為之。。
- 十、 本契約未盡事宜，依民法及臺南市辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法等相關規定辦理。
- 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：臺南市新營區民治路 36 號

電 話：(06) 6370949

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