

行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處

阿里山入口轉運站 3 樓森 2488 品牌概念館

委外營運標租案契約書

(標租案號：112CRS07)

中華民國 112 年 月 日

國有房地標租租賃契約書(稿)

承租人：

出租機關：行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處

雙方同意訂立國有房地標租租賃契約如下：

一、租賃房地之標示及坐落：嘉義縣阿里山鄉

	建 號	門 牌		租用面積 (平方公尺)	備 註
房 屋	(104) 嘉府經使執 字第 288 號	嘉義縣阿里山鄉中山村 1 鄰 南阿里山 55 號		264.67	如附件 1
	段	小段	地 號	租用面積 (平方公尺)	備 註
土 地	阿里山鄉阿里山段		73-25	292.96	基地使用面積比例= 使用面積/基地面積 *100%=292.96/2987 .65*100%=9.8%

二、本租約為定期租賃契約，其期間自民國 112 年 月 日起至民國 115 年 月 日止，租期屆滿時，租賃關係消滅，標租機關不另通知。

三、租賃房地限作遊憩設施使用（使用規定詳如契約補充規定）。

四、租金每年新臺幣____萬____元，分 2 期繳納，以半年收租一次。上半年租金__萬元整應於決標日起 10 日內向機關公庫繳清（爾後，每年 1 月 16 日前），下半年租金__萬____元整應於每年 7 月 16 日前（期限最後日如逢星期例假日、國定假日或其他休息日者，得以次日代之）繳清。

※申報地價（或房屋課稅現值）或租率調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

※前項所稱租率調整係指法令規定逕予出租之租金率發生變動，變動後之租金率高於得標之租金率時，改按法令規定逕予出租之租金率計算之情形。

五、承租人已繳納之履約保證金新臺幣 3 萬元，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、騰空租賃房地、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，得依前項規定辦理。

承租人於租期屆滿前，經出租機關同意轉讓其租賃權者，已繳交之履約保證金，於受讓人繳交同額之履約保證金後，無息退還。

六、設施使用原則

1. 機關應於簽訂租約之日起 30 日內與廠商會同點交，將出租之財產及物品（以下簡稱財務）列冊並依使用現況點交廠商。清冊應載明財務項目、數量及使用現況。
2. 現況如有瑕疵或故障，雙方應於點交之財產及物品清冊中註明。點交後，乙方應盡善良管理人之責任予以保管維護。
3. 廠商如欲於出租範圍內之土地、建築物外部、工作物外部、基地上之附屬設施外部張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物，須先經機關書面同意。
4. 廠商不得再轉租或委託經營或與他人合作經營，除經機關同意與他人合作經營，惟須與合作經營者簽訂合作意願書或再提供第三人使用。
5. 本案標的物(包括附屬設備)在租賃期間內，應以善良管理人之注意義務使用維護，除因天災或其他不可抗力之情事致發生毀損滅失外，其餘之損害概由廠商負責回復原狀及負損害賠償責任，如因此致機關遭受損害或第三人向機關請求損害賠償，廠商應賠償機關之損失，廠商不得異議。

七、室內規劃設計與裝修施工

1. 本租賃標的物及維護範圍不得變更建築結構或改建，倘欲變更或增設設施，廠商必須自行評估合於都市計畫、建管等相關法令規定，經機關同意後始得為之。
2. 相關改善或裝修工程，不得損及原建築物本體結構之安全，違反時經機關通知，逾期未恢復原狀或改善，機關得終止契約收回標的物，廠商並應賠償機關所受損害。
3. 營業所需之裝潢佈置、機電設備增設及建築結構裝修等工程，需徵求機關同意後始得施工。非經機關同意施工，經機關通知限期改善，仍不改善，機關得逕行拆除，其費用由乙方給付。
4. 相關改善或裝修工程所增添、更換之設備或裝潢，在返還標的物時，應無條件歸屬機關所有，但機關認須遷移清除部分，廠商應無條件遷移清除。

八、承租人不得請求讓售租賃房地。

九、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣嘉義地方法院為第一審管轄法院。

十、其他約定事項及變更記事

- (一) 承租人為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。
- (二) 租賃房地，出租機關以現狀交付承租人使用收益。接水(電)或復水(電)等相關事宜，由承租人自行處理。
- (三) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃房地，如房屋損毀，應即通知出租機關查驗，由出租機關依有關規定處理。其因承租人之故意或過失所致者，並應照標租機關規定價格賠償或按原狀修復，租約終止時，不得要求補償。
租賃房地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
 1. 堆置雜物
 2. 掩埋廢棄物
 3. 採取土石
 4. 破壞水土保持
 5. 造成土壤及地下水污染
 6. 其他減損租賃房地價值或效能之行為。前項情形，經出租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，出租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
- (四) 承租人因使用或管理租賃房地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致出租機關賠償時，承租人應賠償出租機關。
- (五) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處出租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (六) 承租人逾期繳納租金時，出租機關應依下列標準加收違約金：
 1. 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
 2. 逾期繳納在一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
 3. 逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。
- (七) 租賃房地之房屋稅及土地稅由所有權人負擔，工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。
- (八) 承租人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（指供公眾教育遊覽、娛樂及其他供公眾使用），承租人應依建築法第七十七條規定定期委託中央主管建築機關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，經內政部認有必要檢查簽證時，承租人亦應遵照辦理。
- (九) 承租人應依下列約定使用租賃房地：
 1. 不得作違背法令規定或約定用途之使用，違者由出租機關終止租約。

2. 不得擅自將租賃房地或租賃權之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，違者由標租機關終止租約。
3. 租賃房地如位於都市計畫公共設施用地內者，於公共設施開闢時，標租機關得隨時終止租約，承租人不得向標租機關要求任何補償。
4. 租賃房地經列入重劃或都市更新範圍者，承租人不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
5. 不得有室內施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為。
6. 不得遷入戶籍或設立任何登記。
7. 租賃房屋如屬古蹟或歷史建築者，承租人應依文化資產保存法相關規定管理維護之，並自行負擔相關費用。

(十) 租賃房屋，承租人不得要求修建、增建、改建或拆除新建。如必須修繕或室內裝修時，應事先取得標租機關同意，並依建築法第七十七條之二及建築物室內裝修管理辦法規定辦理，違者即終止租約。修繕或室內裝修費用由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。

承租人就租賃房屋為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二及建築物室內裝修管理辦法規定，辦理如下事項：

1. 租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。
2. 裝修材料應合於建築技術規則之規定。
3. 不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
4. 不得妨害或破壞保護民眾隱私權之設施。
5. 租賃房屋室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

(十一) 租賃房地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，標租機關應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

(十二) 承租人使用租賃房地需鑑界時，應向標租機關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。

(十三) 承租人就國有房地租賃權全部或一部如有轉讓第三人之需者，應事先徵得標租機關同意，其轉讓對象應繼受本租約之權利義務，違者由標租機關終止租約。

承租人經徵詢標租機關同意將租賃權轉讓第三人時，除另有規定外，應於移轉事實發生之日（指訂定契約日）起一個月內會同受讓人向標租機關申請過戶換

約。

承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者得申請展期。

承租人或繼承人逾前二項規定期限申請過戶或繼承換約者，每超過一個月應加收一個月租金額之違約金，最高不得超過五個月租金額。

承租人死亡，由部分繼承人代表全體繼承人換約續租者，對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。

- (十四) 承租人於取得租賃房地得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，承租人除負法律責任外，並由標租機關撤銷租約，所繳履約保證金、租金、使用補償金等費用不予退還。
- (十五) 租賃房地因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，標租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。
- (十六) 承租人對於租賃房地之全部或一部分不繼續使用時，應向標租機關申請終止租約，交還租賃房地。
- (十七) 租賃房地有下列情形之一時，標租機關得終止租約，承租人不得向標租機關要求任何補償：
 1. 因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
 2. 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
 3. 標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
 4. 承租人積欠租金達二個月之總額時。
 5. 承租人死亡而無法定繼承人時。
 6. 承租人違背本租約約定時。
 7. 租賃房屋滅失時。
 8. 承租人不繼續使用，騰空房屋申請終止租約時。
 9. 重劃後不能達到原租賃之目的時。
 10. 都市更新權利變換不能達原租賃之目的時。
 11. 目的事業主管機關認定應收回者。
 12. 依法令規定或本租約約定得終止租約時。
- (十八) 租約終止或租期屆滿租賃關係消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，及騰空房屋或掩埋、堆置之廢棄物，回復原狀後，返還租賃房地。承租人已擅自遷入戶籍或設立登記者，應一併遷出或註銷。承租人修繕或擅自修、改建部分，依民法第八百十一條規定，動產因附合而為房屋之重要成分者，標租機關取得該動產所有權，承租人不得請求任何補償，並應就拆除國有房屋

部分負損害賠償責任。承租人擅自增建國有房屋者，應拆除增加部分，不得向標租機關要求任何補償。承租人擅自拆除國有房屋新建者，應拆除房屋，返還土地，不得向標租機關要求任何補償並負損害賠償責任。承租人不配合辦理時，應逕受強制執行。

前項承租人應繳清租金，應計算至租約終止日之前一個月底或租期屆滿日止。

(十九) 承租人因更名或住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知標租機關記載於「變更記事」。

(二十) 本租約應依法公證，公證費用由承租人負擔。

(二十一) 本租約乙式三份，由法院公證處（或民間公證人）、承租人與標租機關各執一份。

(二十二) 租賃房地標租公告及招標須知，為本契約附件，屬契約內容。

(二十三) 本租約如有未盡事宜，悉依民法、國有財產法及其施行細則、國有非公用不動產出租管理辦法、國有非公用不動產租賃作業程序、國有非公用不動產租賃作業注意事項及國有非公用不動產標租作業程序等相關規定辦理。

※變更記事※（由標租機關填寫）

項次	日期	內容	記事專用章

承租人

法人名稱： (簽章)

統一編號：

負責人：

身分證字號：

住址：

聯絡人：

電話：

出租機關

名稱：林務局嘉義林區管理處 (簽章)

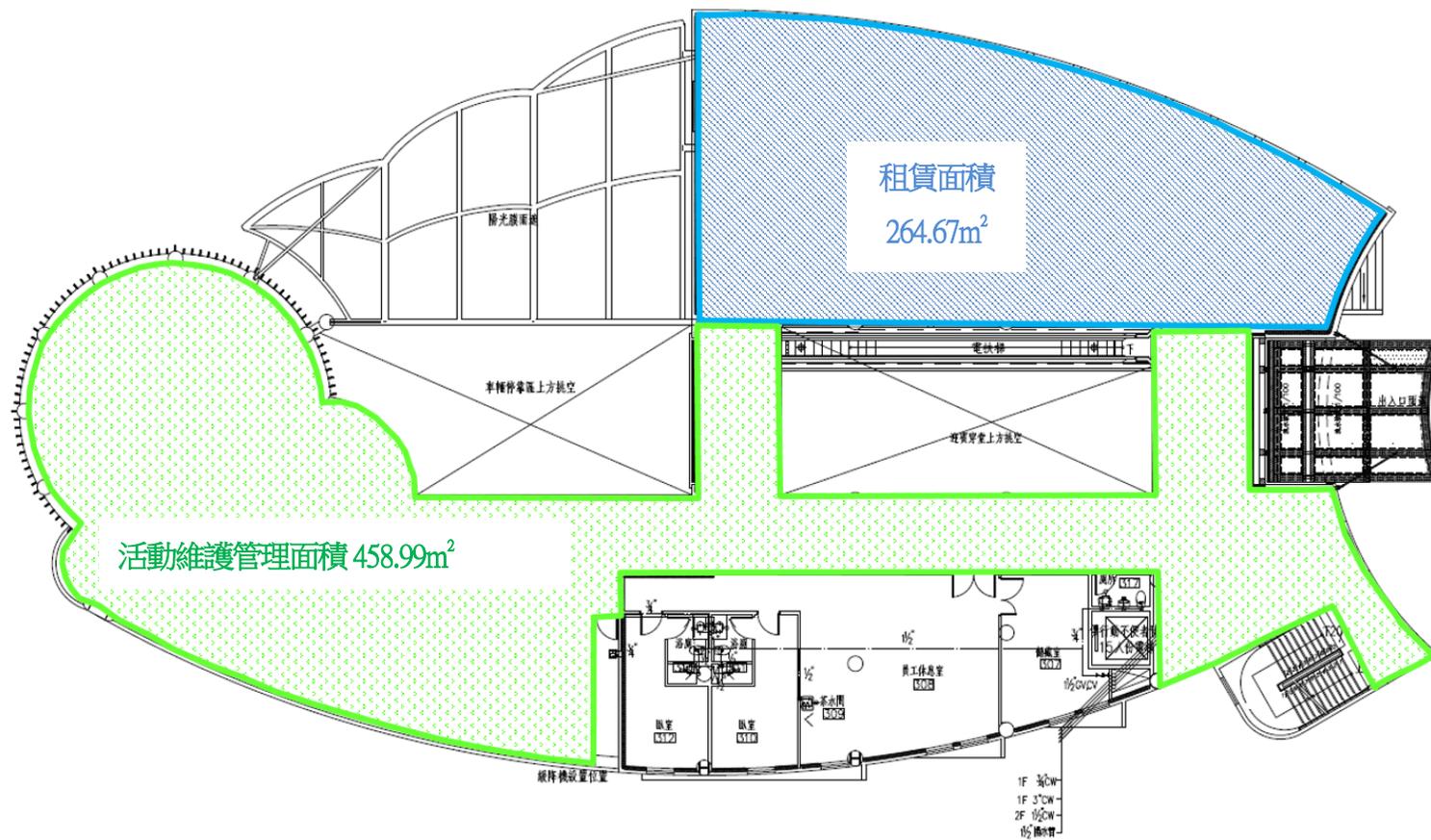
代表人：張岱 處長

住址：嘉義市林森西路1號

電話：05-2787006

中華民國 112 年 月 日

附件 1



備註：藍色色塊標示面積為承租範圍

綠色為短期活動體驗、展示區

三層平面圖 SCALE: 1/100

