

## 國有房地標租租賃契約書

承租人：

訂立國有房地標租租賃契約如下：

標租機關：林業及自然保育署嘉義分署

一、租賃房地之標示及坐落：

	建 號	門 牌	租用面積 (平方公尺)	備 註
房 屋	(102) 嘉府經管執 字第 00020 號	嘉義縣阿里山鄉香林村 2 鄰西阿里山 46 號	4.41	香林服務區 5 號賣店
			4.41	香林服務區 24 號賣店
土 地	段	地 號	租用面積 (平方公尺)	備 註
	嘉義縣阿里山鄉阿 里山段	67-4	4.41	香林服務區 5 號賣店
			4.41	香林服務區 24 號賣店

二、本租約為定期租賃契約，其期間自 114 年 1 月 1 日起至民國 116 年 12 月 31 日止，租期屆滿時，租賃關係消滅，標租機關不另通知。

三、租賃房地使用規定詳如契約補充規定。

四、年租金新臺幣（以下同）\_\_\_\_\_元。上半年租金\_\_\_\_\_元整應於當年 3 月 15 日前向機關指定郵政劃撥帳戶繳清，下半年租金\_\_\_\_\_元整應於當年度 7 月 31 日前繳清。前項租金係按得標之年租金計算。

五、承租人應繳納履約保證金計\_\_\_\_\_元【按得標年租金換算月租金額（依得標年租金除以十二計算，小數點以下無條件捨去）之二倍計算】，於租期屆滿或租約終止時，抵付未繳清之年租金、違約金、水、電、保險、清潔費、逾期返還租賃物期間應繳之使用補償金、拆除地上或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，承租人應另行支付差額。

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。

六、承租人不得請求讓售租賃房地。

七、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。

八、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載如後。

承租人

姓名(法人名稱): (簽章)

出生年月日:

國民身分證(法人)統一編號:

住 址:

電 話:

標租機關

名 稱: 林業及自然保育署嘉義分署 (簽章)

代表人分署長: 張 岱

住 址: 嘉義市林森西路1號

電 話: 05-2787006

中 華 民 國 年 月 日

※九、其他約定事項※

- (一) 租賃房地，標租機關以現狀交付承租人使用收益。地上物之騰空、拆遷補償等事宜，概由承租人自行處理並負擔相關費用；重新接（復）水、電、瓦斯、電話等費用概由承租人負擔。
- (二) 租賃房地之各項稅捐，除房屋稅、土地稅由標租機關負擔外，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）均由承租人負擔。  
前項之稅捐，除約定由標租機關負擔者外，如開徵名義人為標租機關時，承租人應於標租機關通知之日起十日內付清。
- (三) 租賃房地因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部崩塌、流失、埋沒或滅失時，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。
- (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，如致標租機關賠償時，承租人應賠償標租機關。
- (五) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處標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) 承租人逾期繳納年租金時，標租機關應按月照欠額加收千分之五違約金，未滿一個月者，以一個月計，最高以欠額之千分之六十計。但逾期二日以內繳付者，免計收。
- (七) 因標租機關收回、承租人返還部分租賃房地或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因，致租賃房地標示、筆（棟）數或面積變更時，標租機關應將變更（登記）之結果記載於租約，並通知承租人。建築改良物面積有增減者，並自變更登記之次月起，按變更後建築改良物面積與租約原記載之建築改良物面積之比例重新計收年租金，履約保證金依原約定計收，不予退補，但本契約另有約定得退補者，不在此限。  
前項年租金，標租機關應通知承租人於一個月內繳交當期增加之金額或將其溢繳部分無息退還之，承租人應於標租機關通知期限內繳交增加之金額或領回溢繳之金額。
- (八) 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。
  - 2、不得擅自將租賃房地之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用。違者，標租機關終止租約。
  - 3、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。
  - 4、租賃房屋如屬古蹟、歷史建築或其他文化資產者，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。
  - 5、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（指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用），應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；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) 租賃房地，承租人不得要求增建、改建或拆除新建，如必須修建或於租賃房地內辦理相關設施及設備之增設、修繕、使用執照之變更、室內裝修，應先徵得標租機關同意，並依建築法相關法令規定辦理，相關費用由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。違者，標租機關應終止租約。  
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。但經標租機關同

意，並依建築、消防相關法令規定辦理者，得做變更。

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) 標租機關發現承租人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，承租人已負擔之公證費、接(復)水、電、瓦斯、電話、保險、清潔等費用，不予退還；所繳之租金及履約保證金，除承租人於投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第(十五)點辦理。

(十一) 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房地，如房屋損毀，應即通知標租機關查驗，由標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。

租賃房地有下列使用情形之一者，承租人應負回復原狀之義務：

1、堆置雜物。

2、掩埋廢棄物。

3、破壞水土保持。

4、造成土壤及地下水污染。

5、其他減損租賃物價值或效能之行為。

(十二) 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、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、承租人未依約定期限繳交年租金或違約金，經標租機關限期催收，屆期仍不繳納時。

5、承租人死亡時或解散時。

6、承租人違背租約約定使用租賃物，經標租機關通知限期改善，屆期未改善時。

7、承租人不繼續使用時或承租人騰空非國有之地上物及租賃物申請終止租約時。

8、租賃房屋滅失時。

9、因標租機關收回部分租賃房地或不可歸責於承租人之原因，致租賃房地不能達原來使用之目的，經承租人申請終止租約時。

10、因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的，未受分配土地或未照原位置分配時。

11、目的事業主管機關通知應收回時，或經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物使用或不得出租時。

12、租約有需變更事項者，承租人不配合辦理公證時。

13、其他依國有非公用不動產標租作業要點(以下簡稱標租要點)規定得終止租約時。

14、其他依法令規定或本租約約定得終止租約時。

(十三) 標租機關於租期屆滿或終止租約收回全部租賃房地時，承租人應繳清年租金、違約金、水、電、瓦斯、電話、保險、清潔費、逾期返還租賃物期間應繳之使用補償金、拆除地上或騰空租賃物、損害賠償等費用。

(十四) 標租機關於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回租賃物之日起，按比例無息退還溢繳之年租金，計算方式如下：

年租金退還金額 = 當期已繳交之年租金 × (當期騰餘出租日數 ÷ 當期總日數)

(十五) 租賃房地於租期屆滿或租約終止時，除依標租要點第三十六點之一規定重新標租，且由承租人得標或優先承租外，承租人應返還租賃房地並停止使用，無優先承租或續租權利，且不得向標租機關要求任何補償。

承租人依前項返還租賃房地，應於租期屆滿或租約終止日起七日內辦理騰空及清除掩埋之廢棄物

承租人依限返還租賃房地者，不計收使用補償金。逾期未辦理者，自租約消滅之日起至地上物處理完成止，照年租金換算日租金額之二倍計收使用補償金。

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。

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

(十七) 本租約應依法公證，並於公證書載明承租人應依約定給付年租金、違約金及使用補償金；除標租機關於租期屆滿前依標租要點第三十六點之一規定重新標租，且由承租人得標或優先承租外，租期屆滿承租人應依約定返還租賃房地，如不履行，均應逕受強制執行。公證後涉有需變更事項者，標租機關應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

前項公證費用，由標租機關及承租人各半負擔。

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

(十九) 標租公告、投標須知、標租租賃契約書（格式）及契約補充規定，為本契約附件，屬契約內容。

(二十) 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及標租要點等相關規定辦理。

※變更記事※（由標租機關填寫）

項次	日期	內容	記事專用章