鄉有基地標租租賃契約書

承租人	
標租機關	南投縣鹿谷鄉公所

1.租賃基地標示及坐落

標示	段	地號	租用面積(平方公尺)	權利持分範圍	備註
	內樹皮	0142-0005	149	1/1	
坐落					

2.本租約為定期租賃契約，其期間自民國　113 年 1 月 1 日起至民國　118 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。
租賃房地標租機關如無其他處分利用計畫，於租期屆滿前，重新辦理標租並完成決標時，承租人得依決標之年租金優先承租及簽訂新租約。承租人有意優先承租者，應於租期屆滿前 3 個月以前，以書面申請標租機關同意重新辦理標租。
3.**訂約權利金計新臺幣　　元整;年租金新臺幣 1 萬 3410 元，以壹年為一期**，由承租人於**每年 2 月月底前**就各該期租金之總額自動向標租機關繳納。
前項年租金額係按得標之年租金計算。
租賃存續期間，逕予出租之租金率、土地申報地價、房屋課稅現值發生變動，逕予出租之年租金高於承租人得標之年租金時，年租金應自變動之當月起配合調整，改按逕予出租之年租金計收。
4.**承租人需繳納之履約保證金新臺幣貳拾萬元**，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃基地、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，經標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。
5.因本租約之履行而涉訟時，以**臺灣南投地方法院為第一審管轄法院**。
6.本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載如後。
7.特約事項(**承租人不得請求讓售租賃基地**)。

承租人 姓名: 身分證字號(統一編號): 地址: 電話:	標租機關 姓名:南投縣鹿谷鄉公所 法定代理人:鄉長邱如平 地址:南投縣鹿谷鄉中正路 2 段 73 號 電話:049-2755720

中華民國　　年　　月　　日

第8條-其他約定事項

1.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。

2.租賃之基地，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。

3.承租人應以善良管理人之注意，保管租賃基地，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、其他減損租賃土地價值或效能之行為。
前項情形，經標租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，標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。

4.承租人因使用或管理租賃基地，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。

5.租賃基地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃基地受管制之日起每年主動自費辦理租賃基地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，一份送標租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於標租機關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標租機關受損害，承租人應賠償標租機關所受之一切損害。

6.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。

7.承租人逾期繳納租金時，標租機關應依下列標準加收違約金：
7-1、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。
7-2、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。
7-3、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。

8.承租人應依下列約定使用租賃基地：
8-1、不得作違背法令規定或約定用途之使用，違者由標租機關終止租約。
8-2、不得擅自將租賃土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。
8-3、同意不要求設定地上權。
8-4、租賃基地，標租機關不予核發土地使用權同意書供承租人申請建造執照。但承租人因興建雜項工作物需要，得經標租機關發給土地使用權同意書供承租人向建築主管機關請領雜項執照。承租人擅自於租賃基地上修建、增建、改建、新建雜項工作物或新建建築改良物，經標租機關限期拆除，逾期未拆除者，標租機關應終止租約。租賃基地地上物如屬違章建築，承租人不得因取得土地承租權而對抗政府之取締。
8-5、租賃基地屬都市計畫公共設施保留地者：(1) 租賃基地上雜項工作物修建、增建、改建或新建時，應依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法辦理。(2) 都市計畫公共設施開闢時，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。
8-6、租賃基地經列入重劃或都市更新範圍者：(1)不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。(2) 地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷，不得向標租機關請求任何補償。(3)重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建地上雜項工作物。

9.租賃基地，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。

10.租賃基地之土地稅由標租機關負擔，工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。

11.承租人使用租賃基地需鑑界時，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。

12.承租人就地上雜項工作物全部或一部如有轉讓第三人之需者，應將租賃權一併轉讓，並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。於未會同全體繼承人換約續租前，代表訂約之繼承人不得請求增、改、新建地上雜項工作物。

13.承租人於取得租賃基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。

14.租賃基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，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。

15.承租人對於租賃基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，交還租賃基地。

16.租期屆滿前六個月，標租機關視地上物狀況，通知承租人依下列方式辦理：
16-1、地上物尚有使用價值者，其所有權應無償移轉為國有。
16-2、地上物無使用價值者，承租人應自行拆除地上物。
依前項第１款規定辦理者，承租人應於租期屆滿三個月前，移轉為國有。
地上物移轉為國有至租期屆滿期間，仍由土地承租人使用維護，標租機關不另計收該地上物租金。
依第一項第２款規定辦理者，承租人應於租期屆滿時自行拆除地上物；其未拆除者，視同拋棄所有權，由標租機關以廢棄物處理，所需處理費用由承租人負擔。

17.租賃基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：
17-1、因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
17-2 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
17-3 標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時
17-4 承租人積欠租金達二年之總額時。
17-5 承租人死亡而無法定繼承人時。
17-6 承租人違背本租約約定時。
17-7 承租人不繼續使用，騰空地上物申請終止租約時。
17-8、重劃後標租機關未受分配土地，或受分配之土地不能達到原租賃之目的時。
17-9、都市更新權利變換不能達原租賃之目的時。

17-10、目的事業主管機關認定應收回者。
17-11、依法令規定或本租約約定得終止租約時。

18.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，及拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋、堆置之廢棄物，回復原狀後，返還租賃基地，並不得向標租機關要求任何補償。
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。

19.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」。

20.**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、使用補償金及其他應繳費用；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基地，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；公證費用由承租人負擔**。

21.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。

22.租賃基地標租公告及招標須知，為本契約附件，屬契約內容。

23.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※

項次	日期	內容	記事專用章