

承
租
人

○
○
○
○
○
○
○
○
○

房
地
租
賃
契
約
書

000.00.00

至

000.00.00

共
計
○
年

農業部農田水利署農田水利事業作業基金房屋租賃契約書

農水北基字第 ○○○○○○ 號

出租機關：農業部農田水利署（以下簡稱甲方）

辦理單位：農業部農田水利署北基管理處

承租人：○○○（以下簡稱乙方）

雙方訂立農田水利事業作業基金房地租賃契約如下：

一、租賃房地標示：新北市淡水區

房屋	建號	門牌	租用面積 (平方公尺)	備註
	○○○○○○	○○○○○○○○○○	○○○	

二、本租約為定期租賃契約，其期間自民國 000 年 00 月 00 日起至民國 000 年 00 月 00 日止。租期屆滿時，租賃關係消滅，甲方不另通知。

租賃房地如無其他處分利用計畫，乙方得於租期屆滿前 6 個月內以書面向辦理單位申請逕予出租，經同意後，乙方得依重新查估之年租金優先承租，並補足押租金與履約保證金之差額後簽訂新約。

三、年租金新臺幣（以下同）○○○○○ 元整，承租人應於租約生效後 15 日內繳納，以每月為 1 期，各期租金按租期比例計算(月租金)，承租人應於每期 ○○ 日前繳納。

租賃關係存續期間，消費者物價房租類指數及其年增率異動超過 10% 時，其租金得配合調整。但原租金未低於市場行情者，得免配合調整。

租金支付方式：☐現金繳付☒轉帳繳付

金融機構：臺灣土地銀行淡水分行(005)

戶名：北基農田水利事業作業基金 401 專戶，

帳號：081-056-00001-1。

四、乙方履約保證金(押金)計 ○○○ 元整。

租期屆滿或租約終止時，乙方依第八條其他約定事項之第(七)點返還房地，倘乙方尚積欠租金、違約金、水、電、瓦斯、大樓管理費（公共水、電費，以下同）拆除地上物等其他費用或應負損害賠償(包括但不限於律師費及其他額外支出費用)，由甲方扣抵前項交付費用後無息返還；如有不足，乙方應另行清償。

乙方不得主張以第一項交付費用抵充租金及其他費用、計算利息或由利息抵充租金、返還請求權讓與他人。

五、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣士林法院為第一審管轄法院。

六、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載如後。

七、特約事項

1. 本租約雙方同意不適用民法第 451 條之規定(不定期租賃規定之約束)，故若乙方逾期遷讓，即以違約論，乙方並應自發生逾期之日起至將租賃標的物點交給甲方接管止，按日依每日租金金額給付違約金(未滿整數，則四捨五入至整數位)，甲方並得即時切斷租賃標的物之水、電源。

2. 乙方如提前終止租約，除租賃住宅市場發展及管理條例相關規定得免扣除履約保證金(押金)外，其餘情形甲方得扣除 1 個月履約保證金(押金)，且乙方需將水、電、瓦斯等費用結清後，始得退租。

3. 修繕(標的物為房屋):

租賃標的物之房屋結構、屋頂、牆壁、樑柱等，除因自然損毀或其他不可抗力發生之損壞等由甲方負責外【**甲方僅提供相同功能最低需求之修繕**】，其餘由乙方自行負擔修繕責任。

附屬設施(包括但不限於冷氣機、熱水器、烘碗機、瓦斯爐、抽油煙機等)甲方不負修繕責任，由乙方自行修繕，如需拆除者，須事先取得甲方同意。

第一項由甲方負責修繕者，乙方得定相當期限催告修繕，如甲方未於承租人所定相當期限內修繕時(至少二個月)，乙方得自行修繕(**價格不得超過小額採購上限**)，並提供相關單據向甲方請款(需提供發票或收據，及施工前中後照片佐證，收據部分廠商需有統一編號，如無則無法請款，修繕費用由乙方自行吸收)。

甲方為修繕租賃房屋所為之必要行為，應於相當期間先期通知，乙方無正當理由不得拒絕。前項甲方於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，乙方得請求甲方扣除該期間全部或一部之租金。

八、其他約定事項

(一) 雙方應負擔義務及責任依據下列約定事項劃分：

- 1、本租約約定事項概由農業部農田水利署北基管理處(以下簡稱辦理單位)履行。
- 2、承租人為二人以上共同承租，應就租約所定事項，負連帶責任。
- 3、租賃房地以現況交付乙方使用收益，如有第三人無權占用，概由乙方自行協調及負責排除，不得請求甲方排除第三人之占有。重新接(復)水、電、瓦斯、地上物騰空、拆遷補償事宜，概由乙方自行處理並負擔相關費用，且不得主張權利或物之瑕疵及債務不履行之權利。乙方不得以租賃物面積誤差、功能或狀況欠佳要求甲方折減租金。
- 4、租賃房地之各項稅捐，除地價稅及房屋稅由甲方負擔外(僅負擔住家用稅率)，其他稅捐均由乙方負擔。工程受益費或其他費用依相關法令或約定事項辦理。除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，乙方應於甲方通知之日起10日內付清。
- 5、租賃房地因天然災害或其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌、流失、埋沒或滅失時，甲方不負回復原狀義務，乙方得請求變更或終止租約。但可歸責於乙方之事由，致土地發生上開情形者，乙方應負回復原狀與損害賠償責任。
- 6、因甲方收回或乙方返還部分租賃房地，或因分割、合併、重測、更正或其他原因，致租賃房地標示、筆數或面積變更時，甲方應將變更(登記)之結果記載於本租約並通知乙方。租賃房地面積增減者，自變更登記之次月起重新計收年租金，履約保證金依原約定計收(或依原約定計收，不予退補，但本租約另有約定得退補者，不在此限。)。甲方應通知乙方於一個月內繳納當期增加之金額，或無息退還其溢繳租金；乙方應於甲方通知期限內繳納增加之金額或領回溢繳之金額。
- 7、乙方或乙方僱用人員因使用、管理租賃房地，致甲方或他人生命、身體、財產等各類損失，概由乙方負損害賠償責任或其他刑事責任。如致甲方負擔損害賠償責任時，乙方應向甲方賠償。
- 8、乙方因違背相關法令，經主管機關裁處甲方負擔罰鍰等費用，概由乙方負擔，並負改善與賠償一切損失之責任。
- 9、乙方欠繳之各期月租金如有累計達二個月時，自延遲日起，年利率得以百分之十計算，計付甲方遲延利息，出租機關無需事先告知，承租人不得異議。

(二) 雙方依據以下約定事項辦理配合事項：

- 1、乙方如需辦理土地鑑界時，應向辦理單位申請發給土地或建物複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請。甲方具土地鑑界需求時，乙方應配合辦理。
- 2、租賃房地屬主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍者，乙方應自租賃房地受管制之日起，每年主動自費辦理租賃房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一式二份，分送甲方備考、直轄市或縣(市)主管機關備查，並於甲方所定期限內改善污染情形至主管機關解除管制。

(三) 租賃房地具以下情形之一者，甲方得騰空收回全部或部分房地，並通知乙方變更或終止租約，乙方不得異議且要求補償：

- 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有收回必要時。
- 3、甲方具撥用、開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- 4、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。
- 5、因法院判決致不能達原租賃之目的時。
- 6、因鄰地訴請確認通行權，經法院判決確認出租之一部或全部有通行權者。
- 7、乙方違反租約約定時。
- 8、依其他法令規定得終止租約時。

甲方依據前項約定事項收回部分租賃房地時，應按收回建築改良物面積與原建築改良物面積比例無息退還年租金(如有)，公式如下：年租金退還金額＝(收回建築改良物面積÷原建築改良物面積)×當期已繳交之年租金×(當期賸餘出租日數÷當期總日數)。

(四) 乙方應負善良管理人之注意使用租賃房地，依下列約定事項使用及管理：

- 1、不得作違背法令規定或約定用途之使用。
- 2、同意不要求設定地上權或其他權利，以及辦理土地使用分區、土地使用類別變更。
- 3、不得擅自新建、增建、改建、修建或拆除新建建物，或設置雜項工作物、農業設施；違反者，依農田水利非事業用不動產活化收益辦法第二十一條之一第二項、第三項規定處理。
- 4、不得擅自轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用全部或一部之房地。
- 5、租賃房地經列入土地重劃或都市更新範圍者，不得妨礙前揭工程進行。地上物如因辦理重劃或都市更新需拆遷或伐除，不得向甲方要求補償。
- 6、不得施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰、製造環境髒亂等行為。
- 7、租賃房地如涉文化資產發現、保管情形，乙方應依文化資產保存法相關規定處理，並負擔相關費用。屬依法不得提供承租者，應辦理終止租約。
- 8、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四條第一項規定採取管理措施，凡發現租賃房地或其地下水發生污染情事，概由乙方負責改善及損害賠償責任。因採取環境保護法規之污染整治管制措施致甲方發生損害時，乙方應負損害賠償責任。致甲方依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任時，由乙方負擔回復原狀及損害賠償責任。

租賃房地非作土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項規定之中央主管機關公告之工廠事業使用者，乙方應依法取得經營(設立)許可執照或證明，按事業使用情形，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第五條第一項規定取得許可證明文件。未取得許可即營運使用，並違反法令規定致甲方須依土地及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任時，由乙方負擔回復原狀及損害賠償責任。

(五) 乙方使用租賃房地具以下情形之一者，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、作為土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項所列中央主管機關公告之事業。
- 6、作為私有建築基地之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。但屬租賃土地之標租公告第五點所列按上述現狀辦理標租者，不在此限。
- 7、殯葬相關設施。
- 8、爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。
- 9、土石採取或為土石方資源堆置處理廠、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。
- 10、其他減損租賃房地價值或效能之使用行為。

(六) 租賃房地具以下情形之一者，甲方得終止租約，乙方不得異議及要求補償：

- 1、第(三)點約定事項所列甲方得終止租約之情形。
- 2、違背第(四)點約定事項所列使用及管理租賃房地，且經甲方2次通知限期改善，屆期未改善時。

- 3、依約定期限繳納租金或違約金，經甲方2次限期催收，屆期仍未繳納時。
- 4、乙方解散時，或死亡且未有法定繼承人時。
- 5、乙方不使用租賃房地時，或騰空非國有地上物及房地申請終止租約時。
- 6、租賃房地（或含建築改良物）流失或滅失時。
- 7、因甲方收回部分租賃房地，或不可歸責於乙方之原因，致租賃房地不能達原來使用之目的，經乙方申請終止租約時。
- 8、乙方不配合甲方辦理租約變更之公證時。
- 9、經目的事業主管機關查明係屬法令禁止作建築物、設置雜項工作物或其他設施使用或不得出租者。
- 10、經目的事業主管機關認定屬危險地區，或通知應收回時。
- 11、乙方違反其他法令規定或本租約約定事項時，經甲方2次通知限期改善，屆期未改善時。

(七) 本租約租期屆滿或終止租約時，雙方依下列約定事項辦理：

- 1、乙方應於租賃屆滿或終止租約之日起停止使用租賃房地（含建物），於10日內完成騰空租賃房地及清除掩埋之廢棄物，並繳清租金（計收至租約終止日或租期屆滿日止）、違約金、逾期返還租賃房地期間之使用補償金（自租約終止日或租期屆滿日起至返還租賃房地之日止，以年租金比例計收日租金額）、拆除非屬國有地上物或騰空房地、清除廢棄物、代辦土壤及地下水污染等檢測、損害賠償等各項費用，不得向甲方要求遷移費、土地改良費用、裝修費等各項費用。倘乙方於租賃房地（含建物）辦理遷入戶籍或設立登記者，應一併遷出或註銷。
- 2、於返還租賃房地後，尚留置部分雜物且不移去者，視為廢棄物，任憑甲方處置並沒收保證金，乙方不得異議，雜物處理費用概由乙方負擔。倘造成甲方或第三方損失時，乙方負損害賠償責任。
- 3、乙方不得主張租賃房地之續租或優先承租權利，且不得向甲方要求任何補償，但於法定期限或約定期限內已申請續租且經甲方同意，或經標租且由乙方得標除外。
- 4、甲方於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回租賃房地之日起，應按比例無息退還溢繳之年租金（如有），公式如下：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）。
- 5、乙方未依第1款規定回復原狀或逾期仍為使用未返還者，除依日租金額（日租金額：月租金/30，四捨五入計算至整數）按日給付無權占用期間之使用費予甲方外，另計罰相當於使用費1倍之違約金，並得自履約保證金中扣抵。

(八) 乙方就租賃房地（含新建建物）須為修建或於租賃房地內相關設施及設備增設、修繕、使用執照變更、室內裝修，應先徵得甲方同意後，依建築法相關法令規定辦理，相關費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求甲方補償。違反者，甲方得解除或終止租約，並適用前項第一款規定辦理。

乙方進行室內裝潢時，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、租賃房地供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房地非供公眾使用者，經內政部認為有必要時，乙方亦應遵照辦理。
- 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、消防設施、防火區劃及主要結構。但經甲方同意，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、租賃房地室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

(九) 廣告或標語設置及內容限制

- 1、乙方如擬於租賃物之外圍環境、外牆設置廣告招牌或使用其他公共空間，除應依法令規定辦理外，應遵守租賃物所屬建築物之管理規約、管理辦法及區分所有權人會議決議等相關規定辦理，並將辦理結果以書面副知甲方。
- 2、乙方於租賃物設置廣告物或標語，應與其本業相關業務有關，並事先取得甲方同意，乙方如未經甲方同意自行設置廣告物或標語者，依第（三）點約定事項辦理。
- 3、如依法令應向主管機關申請許可者，乙方應於甲方依前款同意後，自行向主管機關申請，並將主管機關審查許可之證明文件影本送交甲方備查後，始得設置。倘有違反規定致甲方或乙方受主管機關裁罰者，乙方均應自行負責，並應賠償甲方所受之損害。
- 4、乙方廣告物或標語內容不得有下列情事：

(1)有妨礙公共秩序、違反善良風俗及有損甲方形象之虞。

(2)為藥品、菸酒、選舉、政治廣告及其他類似廣告。

(3)歪曲事實、虛偽宣傳及違反商標法、著作權法、專利法及其他法令之相關規定。

(十) 本租約簽訂、管理相關事宜依下列約定事項辦理：

1、本租約一式4份，甲方2份，乙方1份，另1份有辦理公證時使用。

2、乙方因更名或住址等資料有變更時，應由乙方通知甲方記載於「變更記事」。

3、本租約得依法公證，並於公證書載明乙方應依約定給付年租金、違約金及其他應繳費用，公證費用由甲、乙方各半負擔。除乙方於法定期限內或約定期限內申請續租且經甲方同意，或經標租得標或優先承租外，應依上開約定事項辦理，如不履行，應逕受強制執行。

4、本租約如有未盡事宜，悉依民法、土壤及地下水污染整治法、廢棄物清理法、水土保持法、農田水利非事業用不動產活化收益辦法等相關規定辦理。前開法令規定有修正變更者，適用修正變更後之法令規定。

※變更記事（由辦理單位填寫）（提示：土地重測、面積異動或使用分區等雙方同意變更事項之紀錄，俾利知悉契約變更歷程）

項次	日期	內容	記事專用章

立契約書人

承租人（乙方）

姓名：（簽章）

出生年月日：

國民身分證統一編號：

通訊地址：

電話：

出租機關（甲方）：農業部農田水利署

法定代理人：署長 蔡昇甫

統一編號：87516567

辦理單位：農業部農田水利署北基管理處

單位代理人：陳秀玲

地址：

新北市淡水區新市一路三段101巷16弄1號3樓

電話：02-2629-3333

中 華 民 國 ○○○ 年 月 日 簽 訂