

國有非公用海岸土地(養殖事業使用)租賃契約書

()國海養地租字第

號

承租人：

訂立國有非公用海岸土地租賃契約如下：

放租機關：財政部國有財產署 區分署

一、租賃土地標示： (縣、市) (鄉、鎮、市、區)

段	小段	地號	地目	等則	租用面積 (公頃)	正 產 物		備 註
						種類	年租額 (公斤)	

二、租賃土地係經目的事業主管機關 (機關全銜，下稱目的事業主管機關) 年 月 日 字第 號函 (或許可證)核准籌設或經營，並核復國有非公用海岸土地放租(換約續租)意見表，由出租機關據以核辦出租。租賃土地，限於依目的事業主管機關核准之籌設或經營計畫作養殖事業使用。

三、本租約為定期租賃契約，其期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。(不得逾目的事業主管機關核准籌設或經營期限，目的事業主管機關核准籌設或經營期限較短者，租期訖日依其規定，由放租機關記載於「變更紀事」並通知承租人)。租期屆滿時，租賃關係消滅，放租機關不另通知。

租期屆滿前承租人有意續租時，應於租期屆滿前六個月內申請換約續租，除適用耕地三七五減租條例(下稱減租條例)之租約依該條例規定辦理外，並應取具目的事業主管機關核准籌設或經營，或原核准文件仍存續有效之證明文件。其有欠租者，應先繳清；逾期未換約者，即為無意續租，由放租機關收回土地。

四、年租金依直轄市、縣(市)政府查定或公告當期正產物單價，以及國有非公用海岸養殖用地繳租及小規模經營養殖戶認定作業要點規定核算；小規模經營養殖戶並依該要點規定予以優惠；承租人應於放租機關通知所訂繳租期限內向放租機關繳納租金。租金優惠原因消滅時，承租人應即按未優惠之租金額繳納。

五、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣 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，詳載背面。

七、特約事項：為保障公共通行及公共水域之使用，近岸海域及公有自然沙灘不得為獨占性使用，並禁止設置人為設施。但符合海岸管理法第 31 條第 1 項但書及近岸海域及公有自然沙灘獨占性使用管理辦法第 3 條、第 4 條規定者，不在此限。

承租人

法定代理人

姓 名： (簽章)

姓 名： (簽章)

出生年月日：

出生年月日：

身分證統一編號：

身分證統一編號：

住 址：

住 址：

電 話：

電 話：

放租機關

名 稱： (簽章)

代表人分署長：

(預設一列空白)

住 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

※六、其他約定事項※

- (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) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃土地，並保持其生產力，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、 土石採取
 - 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，經放租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，放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。

- (三) 承租人因使用或管理租賃土地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致放租機關賠償時，承租人應賠償放租機關。
- (四) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處放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。
- (五) 承租人應善盡下列義務，以防止土壤及地下水遭受污染：
- 1、 租賃土地於放租時為閒置土地者，承租人應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，作成紀錄，及於訂約之日起三個月內提供所設置管理設施之相關照片予放租機關。如因未採取前述管理措施，致放租機關須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，除承租人應負一切損害賠償責任外，放租機關得終止租約。
 - 2、 租賃土地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃土地受管制之日起每年主動自費辦理租賃土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，一份送放租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於放租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。
 - 3、 因相關環境保護法規之污染整治管制措施致放租機關受損害，承租人應賠償放租機關所受之一切損害。
- (六) 承租人籌設或經營事業使用租賃土地需申請辦理都市計畫變更或非都市土地變更編定者，於依國有非公用海岸土地放租作業程序(下稱海放程序)第四點第三項規定出具承諾書後，放租機關得同意辦理。
- (七) 承租人對租賃土地使用限制如下：
- 1、 不得作違背法令規定或約定用途之使用。
 - 2、 不得擅自將租賃土地之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用。
 - 3、 不得請求讓售或設定他項權利登記。
 - 4、 不得新挖養殖池。

5、 承租人除依下列約定經放租機關同意發給土地使用權同意書或土地同意使用證明書外，不得擅自建造(增建、修建、改建、新建)或拆除建築法規定之建築物(下稱建築物)，或擅自設置雜項工作物或其他設施：

- (1) 承租人為達成經營目的而須於承租海岸土地建造或拆除養殖設施，應申請放租機關核發土地同意使用證明書，並依法令規定向直轄市或縣(市)主管機關或其所委任或委辦所轄鄉(鎮、市、區)公所(下稱農業主管機關)取得同意容許使用，養殖設施之建造或拆除須依建築法令申請建築執照者，應一併申請放租機關核發土地使用權同意書，於領得建築執照後，始得依法建造或拆除。
- (2) 養殖設施須依建築法令申請建築執照未依前目約定辦理者，承租人應給付放租機關發現當月租金額二倍之違約金並依放租機關通知期限改正；未依限辦理者，放租機關得終止租約。
- (3) 承租人應依放租機關同意使用內容建造或拆除養殖設施，倘有未依放租機關同意使用內容建造或拆除、已建築並向放租機關取得土地同意使用證明書或土地使用權同意書，逾有效期限未向農業主管機關申請容許使用、未向建築主管機關申請建築執照、經農業或建築等主管機關否准許可、未依許可內容使用、經廢止許可或建築執照失其效力等情形，承租人未於限期內回復原約定用途使用時，放租機關應限期承租人恢復原約定用途使用。逾期未恢復者，除另有規定外，放租機關得終止租約並逕行騰空租賃土地，清除費用由承租人負擔。
- (4) 租賃土地上原有建築物如屬違章建築，承租人不得因取得土地承租權而對抗政府之取締。放租機關核發之土地使用權同意書或同意使用證明書係基於租賃關係所出具供承租人申請建築執照使用，當租賃關係終止、無效或消滅時，除另有規定外，承租人應將建築物拆除，返還租賃土地，不得持土地使用權同意書或同意使用證明書對抗放租機關。
- (5) 承租人拆除建築物、工作物或設施，應依廢棄物清理法等相關規定清除廢棄物，並保存拆除竣工文件或營建廢棄物清運完成證明文件，俾利主管機關查驗。如因未依廢棄物清理法等相關規定辦理，承租人應負改善責任及賠償放租機關所受之一切損害。

6、 租賃土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或拆除，不得向放租機關要求任何補償。
- (3) 重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建建築物。

7、 租賃土地上養殖池或水池清淤後，土石不得外運。

- (八) 承租人依第(七)點第5款約定申請放租機關同意發給土地使用權同意書或土地同意使用證明書，應先繳清積欠之租金、違約金；須依建築法令申請建築執照依同款約定申請發給土地使用權同意書者，並應繳交保證金。

前項保證金依下列方式計收：

- 1、 保證金先以承租人申請文件所載施工總預算十分之一計收；屬須領得建築物使用執照者，承租人並應以書面承諾就領得建築物使用執照所載工程造價總價與施工總預算之差額十分之一，無息多退少補。
- 2、 保證金得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單充當之。

3、前款金融機構定期存款單之質權設定通知書，應加註「存款收受金融機構就本存單同意對質權人於其設質擔保之債權範圍內，拋棄得向出質人行使之抵銷權」。

第一項保證金之處理方式如下：

- 1、承租人自行拆除建築物及騰空承租之海岸土地者，經放租機關查無違約情事後，無息退還。
- 2、租賃關係存續期間，承租人取得土地使用權同意書後，屆同意書有效期限未向建築主管機關申請建築執照，或經建築主管機關否准，或建築執照失其效力，且尚未建築者，經放租機關查無違約情事後，無息退還。
- 3、租賃關係存續期間，承租人對租賃物全部或一部不繼續使用，符合**第(九)點約定**由第三人換約續租者，其已繳交之保證金，於該第三人提供同額之保證金後，無息退還。
- 4、租期屆滿或租約終止時，承租人未依國有非公用海岸土地放租辦法(下稱海放辦法)第十條第二項規定及租約約定拆除建築物及騰空返還承租之海岸土地者，抵付由放租機關代為辦理之費用及欠繳租金、違約金、損害賠償費用後，如有不足，承租人應清償之；如有賸餘，無息退還。

(九)租賃關係存續期間，承租人對租賃物全部或一部不繼續使用，除屬適用減租條例之租約依該條例規定辦理，或屬經目的事業主管機關核准由第三人繼續籌設或經營，得由該第三人申請過戶換約外，應申請終止租約，並繳清租金或其他應繳清款項。

適用減租條例之租約，承租人申請承租人名義變更，由其最初訂約時同戶籍原共同養殖之直系血親卑親屬或家屬換約續租者，應經目的事業主管機關核准後會同新承租人向放租機關申請。

不適用減租條例之租約，租賃土地上有養殖設施者，承租人經目的事業主管機關核准申請移轉部分土地租賃權與第三人過戶換約前，應將地上設施拆除至分戶後面積符合「國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點」規定，方同意該租賃權之轉讓。

承租人死亡，法定繼承人應於繼承開始之日起六個月內檢具原租約及目的事業主管機關核准由法定繼承人籌設或經營之證明文件，申請繼承換約。但不可歸責於承租人或經各主管機關核准者，得申請展期。目的事業主管機關核准由部分法定繼承人籌設或經營，且其他繼承人書面同意由其承受租賃關係者，得由其申請換約，其租期，仍以原租約所定期限為準，如有欠租應先繳清。若無符合前述要件之繼承人者，除適用減租條例之租約依該條例規定辦理外，**放租機關**應終止租約收回租賃物，另行依法處理。

租期屆滿前承租人有意續租時，應於租期屆滿前六個月內申請續租換約，除適用減租條例之租約依該條例規定辦理外，並應取具目的事業主管機關核准籌設或經營，或原核准文件仍存續有效之證明文件。

(十)除經目的事業主管機關核准由第三人繼續籌設或經營，並由該第三人依第(九)點約定申請過戶換約租賃土地外，承租人不得將地上**養殖設施**全部或一部移轉予第三人。

違反前項約定，**除屬適用減租條例之租約依該條例規定辦理外**，由放租機關通知承租人於一個月內依**第(九)點約定辦理或回復原承租人使用**，未配合辦理者，放租機關應終止租約並通知目的事業主管機關依業管法令規定處理。

適用減租條例之租約，承租人全部或一部不自任養殖、換約對象不符第(九)點第二項約定或將養地全部或一部轉讓或轉租他人時，原訂租約無效。承租人應騰空交還土地，並不得要求任何補償。

(十一)承租人於租期屆滿前申請換約續租者，放租機關得經承租人同意，於訂約時收取計算至訂約當月底止之租金及分期款。

(十二)承租人應於放租機關通知所訂繳租期限內向放租機關繳納租金。逾期補繳時，放租機關應按應繳當期之**查定或公告正產物單價**計算，並依下列基準加收違約金：

- 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。

(十三)承租人對承租之土地應盡善良管理維護之責，在使用土地期間因不可抗力致發生土地流失、淹沒或地形變更等情事時，放租機關不負回復原狀義務，承租人應即時通知放租機關會同查勘，**並得請求變更或終止租約；遇有天然災害或其他不可抗力之災害，承租人得檢送當地地方政府證明文件，申請減免當期租金。**

(十四)**租賃土地，因參加重劃或實施水土保持處理，致一部或全部無收益，或不能為原來之使用，承租人得檢送該重劃或實施水土保持機關證明文件申請減免租金。**

(十五)租賃土地之各項稅捐，除土地稅由放租機關負擔外，其餘稅捐(包括但不限於營業稅)均由承租人負擔。工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。

前項稅捐，除約定由放租機關負擔者外，如開徵名義人為放租機關時，承租人應於放租機關通知之日起五日內付清。

因養殖所需之水利有關費用，由承租人負擔，其他浚渫埤圳等費用，依有關法令規定辦理。

(十六)承租人使用租賃土地需鑑界時，應向放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。

(十七)因放租機關收回、承租人返還部分租賃土地或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因致租賃土地標示、筆數或面積變更時，放租機關應將變更(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，按變更後之面積計收年租金。

前項年租金，放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，承租人應於放租機關通知期限內繳交增加之金額或領回溢繳之金額。

(十八)租賃土地有下列情形之一者，放租機關得騰空收回部分土地，並通知承租人變更租約：

- 1、舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。
- 2、政府實施國家政策或都市計畫有收回必要。
- 3、放租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。
- 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。

前項收回部分租賃土地，放租機關應按比例無息退還已收取之年租金，其計算方式為年租金退還金額=(收回土地面積÷原出租土地面積)×當期已繳交之年租金×(當期賸餘出租日數÷當期總日數)。

- (十九) 承租人於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，放租機關應撤銷或終止租約，承租人除應負法律責任及交還土地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還。
- (二十) 租賃關係存續期間，除適用減租條例之租約無效或終止依該條例規定辦理外，有下列情形之一時，放租機關得終止租約，承租人不得向放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。
 - 2、政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。
 - 3、放租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。
 - 4、經目的事業主管機關撤銷或廢止承租人之核准籌設或經營，或認應停止提供使用租賃物。
 - 5、承租人對於承租之海岸土地擅自變更用途，或自承租之日起一年內未使用。
 - 6、承租人積欠租金達法定期數之總額，並經放租機關定相當期限催告，承租人仍不為支付。
 - 7、承租人解散，或承租人死亡而無法定繼承人。
 - 8、承租人違反本租約約定。
 - 9、承租人不繼續使用或騰空租賃物申請終止租約。
 - 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。
 - 11、經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作養殖使用或不得出租。
 - 12、經目的事業主管機關認定屬危險地區，或通知應收回。
 - 13、依海放辦法、海放程序或本租約約定得終止租約。
 - 14、依其他法令規定得終止租約。
- 租賃土地位屬地下水管制區或自來水水源水質水量保護區，有下列情形之一者，得終止租約：
- 1、超限利用或水土保持之處理與維護，未配合集水區治理計畫、農牧發展區之開發計畫或未依水土保持技術規範，經主管機關通知限期改正，屆期不改正或實施不合水土保持技術規範。
 - 2、承租人無力自任養殖或因遷徙、轉業不能繼續承租。
 - 3、承租人於承租土地違法開鑿水井取水或有其他違反水利法相關規定之行為。
 - 4、承租人使用土地違反自來水法、飲用水管理條例等相關規定管制。
- (二十一) 放租機關就租賃土地之使用情形得定期或不定期巡查，承租人應配合放租機關或放租機關委託之專業廠商之巡查作業，不得拒絕。
- (二十二) 租約終止、無效或消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，除承租人取得合法權源繼續使用承租之海岸土地外，應拆除非屬國有之地上物及騰空返還承租之海岸土地並停止使用。
承租人依前項規定拆除非屬國有之地上物，除法令另有規定外，不得向放租機關要求任何補償。
第一項承租人應繳清租金，除另有規定外，應計算至租約終止日、無效日或租期屆滿日止。
- (二十三) 承租人之住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知放租機關記載於「變更記事」。雙方同意如有通知對方事項，應依租約所載地址以雙掛號郵件通知。
- (二十四) 本租約乙式二份，由承租人與放租機關各執一份。
- (二十五) 海放辦法、海放程序為本租約之附件，視為契約內容。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、野生動物保育法(涉海部分)、海洋污染防治法、海岸管理法、近岸海域及公有自然沙灘獨占性使用管理辦法、耕地三七五減租條例、漁業法、國有財產法及其施行細則、海放辦法、海放程序、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、國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點等相關規定辦理，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※ (由放租機關填寫)

項次	日期	內容	記事專用章