（適用 114 年 1 月 1 日(含)以後辦理公告案件）

說明：
1. 黃底色塊為標租機關填明。
2. 藍底色塊為填載方式之補充說明，簽約時應刪除。

國有非公用房地包租契約書

標租機關財政部國有財產署◯區分署與承租人◯◯◯◯公司（以下簡稱包租業）為國有非公用房地租賃事宜，同意訂定本包租契約書（以下簡稱租約），雙方約定條款如下：

第一條 租賃標的

（一）本租賃標的係供包租業轉租作租賃住宅使用，其標示如下：

◯◯◯（縣、市）◯◯◯（鄉、鎮、市、區）

序號	租賃住宅及基地標示		權利範圍	面積（平方公尺）	車位及其他事項	備註
1	門牌	◯◯街(路)◯段◯◯巷◯◯弄◯◯號◯◯樓之◯【無門牌者，請填列房屋稅籍編號或標示位置略圖】		1. 專有部分面積◯◯（主建物：◯層◯◯、◯層◯◯，共計◯◯，用途：◯◯；附屬建物：◯◯，用途：◯◯） 2. 共有部分◯◯建號，權利範圍：◯◯，持分面積：◯◯	1. 車位： □有（汽車停車位◯個、機車停車位◯個） □無 2. 無設定他項權利、無查封登記	
	房屋	◯◯段◯◯小段◯◯建號				
	土地	◯◯段◯◯小段◯◯地號		【請填列全筆或約計面積】		
2	門牌	◯◯街(路)◯段◯◯巷◯◯弄◯◯號◯◯樓之◯		1. 專有部分面積◯◯（主建物：◯層◯◯、◯層◯◯，共計◯◯，用途：◯◯；附屬建物：◯◯，用途：◯◯） 2. 共有部分◯◯建號，權利範圍：◯◯，持分面積：◯◯	1. 車位： □有（汽車停車位◯個、機車停車位◯個） □無 2. 無設定他項權利、無查封登記	
	房屋	◯◯段◯◯小段◯◯建號				
	土地	◯◯段◯◯小段◯◯地號				
3	門牌	◯◯街(路)◯段◯◯巷◯◯弄◯◯號◯◯樓之◯		1. 專有部分面積◯◯（主建物：◯層◯◯、◯層◯◯，共計◯◯，用途：◯◯；	1. 車位： □有（汽車停車位◯個、機車停	

	房屋	◯◯段◯◯小段◯◯建號		附屬建物：◯◯，用途：◯◯） 2. 共有部分◯◯建號，權利範圍：◯◯，持分面積：◯◯	車位◯個） □無 2. 無設定他項權利、無查封登記	
	土地	◯◯段◯◯小段◯◯地號				

（二）租賃範圍：

序號	租賃住宅及基地	車位	租賃相關設施及設備	其他
1	前款序號1約定租賃住宅全部及基地應有部分	1. 汽車停車位：地上(下）第◯層□平面式停車位□機械式停車位，編號第◯號 2. 機車停車位：地上(下）第◯層編號第◯號或其位置示意圖 3. 使用時間： □全日□日間□夜間□其他___。	□有相關設施及設備，詳點交時提供之租賃標的現況確認書 □無相關設施及設備	
2	前款序號2約定租賃住宅全部及基地應有部分	1. 汽車停車位：地上(下）第◯層□平面式停車位□機械式停車位，編號第◯號 2. 機車停車位：地上(下）第◯層編號第◯號或其位置示意圖 3. 使用時間： □全日□日間□夜間□其他___。	□有相關設施及設備，詳點交時提供之租賃標的現況確認書 □無相關設施及設備	
3	前款序號3約定租賃住宅全部及基地應有部分	1. 汽車停車位：地上(下）第◯層□平面式停車位□機械式停車位，編號第◯號 2. 機車停車位：地上(下）第◯層編號第◯號或其位置示意圖 3. 使用時間： □全日□日間□夜間□其他___。	□有相關設施及設備，詳點交時提供之租賃標的現況確認書 □無相關設施及設備	

【請自行增列租賃標示及租賃範圍】

第二條 租賃期間

（一）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，租期屆滿時，租賃關係消滅，標租機關不另通知。

（二）包租業如有意續租，應依第十三條約定申請換約續租，其有欠租者，應先繳清；逾期未換約者，即為無意續租，租賃標的由標租機關收回，另行依法處理。包租業未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張，並排除民法第四百五十一條規定之適用【換約續租後之新租約請刪除本款約定及前款之

款次】。

第三條 租金約定及支付

（一）年租金新臺幣（以下同）○○○○○○元，以一個月為一期，每月租金○○○○○元【以年租金除以十二計算，如無法整除，請於第一期加計其差額，並載明當年度第一期租金○○○○○元，其餘每期租金○○○○○元】，由包租業於每月月底前自動向標租機關繳納，不得藉任何理由拖延或拒絕。

（二）包租業得透過臨櫃繳納、郵政劃撥、轉帳代繳、金融機構或便利商店代收等方式繳納租金，詳標租機關寄發之租金繳款通知書。

（三）包租業逾期繳交租金時，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。

（四）第一款欠繳之年租金，包租業確實無力一次繳清者，標租機關得於加計違約金後，准予分期繳納，其期數由標租機關酌情決定。但最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。

（五）除法令另有規定外，年租金收繳至租約終止日或租期屆滿日止。

（六）標租機關於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回全部租賃標的之日起，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＝租賃標的當期已繳交之年租金×（當期賸餘出租日數÷當期總日數）

第四條 履約保證金約定及返還

（一）包租業應繳納履約保證金○○○○○○元，於租期屆滿或租約終止經標租機關騰空收回全部租賃標的後，履約保證金抵付未繳清之年租金、違約金、大樓管理費（包含公共水、電費，以下同）、逾期返還租賃標的期間應繳之使用補償金、騰空租賃標的、處理遺留物、代辦土壤污染檢測、損害賠償等費用，如有賸餘，無息退還，如有不足，包租業應另行支付差額。

（二）履約保證金之退還，依下列方式處理：

1、以現金、郵政匯票或票據繳納者，以現金或記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。

2、以無記名政府公債繳納者，發還原繳納人。

3、以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，以質權消滅通知書通知該質權設定之金融機構。

4、以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納者，發還開狀銀行、通知銀行或保兌銀行。但銀行不要求發還或已屆期失效者，得免發還。

5、以銀行之書面連帶保證或保險公司之連帶保證保險單繳納者，發還連帶保證之銀行或保險公司。但銀行或保險公司不要求發還或已屆期失效者，得免發還。

（三）保證書有效期間之延長：

1、保證書每次有效期間至少五年。包租業於租期屆滿前申請換約續租經標租機關同意者，應於有效期間屆滿前三十日，提供更新後之履約保證替換之【換約續租後之新租約請刪除後段約定】。

2、包租業未依租約約定期限履約或因可歸責於包租業之事由，致有無法於保證書有效期間內完成履約之虞，應按遲延期間延長之，迄期需達租期屆滿之次日加計九十日。如有無法於延長之保證書有效期間內依約將租賃標的騰空返還標租機關之虞者，標租機關得再通知延長。

3、包租業未依前二目辦理或未依標租機關之通知予以延長者，標租機關將於有效期間屆滿前就該保證書金額請求給付並暫予保管，其所生費用由包租業負擔。

第五條 相關稅賦及費用負擔方式

（一）租賃標的之各項稅捐，除地價稅、房屋稅由標租機關負擔外，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）均由包租業負擔；工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。前述稅捐，除約定由標租機關負擔者外，如開徵名義人為標租機關時，包租業應於標租機關通知之日起算五日內繳清。

（二）租賃標的騰空、重新接（復）水、電、瓦斯及建置網路等事宜，由包租業自行辦理並負擔相關費用，並自起租日起由包租業負擔大樓管理費【實務上於租約公證時如公證人要求載明者，請配合以簽約當時每月應繳金額（應就各租賃標的應繳大樓管理費予以合計）予以載明，並註明大樓管理費因區分所有權人會議決議或

有關規定調整時，應照調整數額自調整之月份起繳付】；租賃期間使用租賃標的之水、電、瓦斯及網路等費用由包租業負擔。

第六條 保險

（一）包租業應於民國○○○年○○月○○日【第一次簽訂租約之起租日】起算二個月內，就租賃標的自費投保火險、地震險等災害保險，以標租機關為受益人或被保險人，於辦妥保險後，提供保險單及繳費收據影本予標租機關備查。

（二）前款投保期限屆滿前，標租機關得同意包租業申請展期，並以一次為限，展延期間不得逾二個月。

（三）保險期間自保險生效日起至租期屆滿日止；如依第十三條約定由包租業續租者，保險期間比照順延【換約續租後之新租約請刪除後段約定】。未經標租機關同意，不得變更或終止保險契約。

（四）保險單記載保險契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由包租業負擔。

（五）包租業向保險人索賠所需時間，不得藉此請求延長租賃期間。

（六）包租業未依租約約定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由包租業負擔。

第七條 租賃標的面積增減處理方式

（一）包租業得於投標須知第十九點規定期限內自費會同標租機關向地政機關或符合國土測繪法規定之業者申請辦理複丈或實測，複丈或實測面積與公告標租面積不符時，依下列方式辦理，逾期不予受理：

1、按更正後建築改良物面積與公告標租建築改良物面積之比例重新計收年租金，並將更正後之面積、年租金及履約保證金記載於租約。

2、已收繳之年租金、履約保證金按更正後建築改良物增減面積與公告標租建築改良物面積比例計算差額，無息辦理多退少補。

（二）因標租機關收回、包租業返還部分租賃標的，或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因，致租賃標的標示、筆（棟）數或面積變更時，標租機關應通知包租業，將變更（登記）之結果記載於租約。前述情形致建築改良物面積有增減者，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。

（三）前款年租金，標租機關應通知包租業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，包租業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。

第八條 修繕（建）及室內裝修

（一）包租業不得要求增建、改建或拆除新建，如須修建或於租賃標的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，相關費用由包租業自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。違者，標租機關應終止租約。

（二）包租業就租賃標的為室內裝修時，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下列事項，且不得損害原有建築結構之安全：

1、租賃標的供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可；非供公眾使用者，經內政部認有必要時，包租業亦應遵照辦理。

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、室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

（三）租賃標的修繕（建）、室內裝修等所需費用，由包租業負擔，其修繕（建）後之動產因附合而為租賃標的之重要成分者，依民法第八百十一條規定，由中華民國取得動產所有權，並依第十七條第二款約定辦理。

（四）租賃標的、相關設施或設備損壞時，由包租業負責修繕並負擔相關費用。包租業經標租機關同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由包租業負責修繕並負擔相關費用。

第九條 使用限制

（一）租賃標的限供包租業轉租與次承租人（限為自然人）居住使用，包租業不得作違反法令規定或約定用途之使用，亦不得變更用途，或將租賃標的之一部或全部以出借、轉租或其他方式提供法人、團體或作為非居住使用。

（二）包租業不得轉讓租賃權。違者，標租機關應終止租約。

（三）包租業轉租租賃標的，應督促次承租人遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全、公共衛生或居住安寧。

（四）租賃標的經列入重劃或都市更新範圍者，包租業不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。

（五）包租業除因修繕（建）、室內裝修、保管、使用租賃標的之必要行為外，不得於室內施放產生火焰、火花或火星等明火，亦不得有喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為。

（六）租賃標的僅限次承租人（含其共同生活戶）之戶籍遷入，包租業或次承租人不得為公司登記、商業登記及營業（稅籍）登記。

第十條 標租機關之義務及責任

本契約租賃期間，標租機關之義務及責任如下：

（一）標租機關應於簽訂本契約時，提供同意租賃標的全部轉租之同意書（詳附件1），並載明租賃標的範圍、租賃期間及得終止本契約之事由。

（二）標租機關應於點交時以租賃標的現況確認書所示租賃標的現況交付包租業，除本契約另有約定及包租業應負修繕責任外，於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

第十一條 包租業之義務及責任

本契約租賃期間，包租業之義務及責任如下：

（一）包租業應依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱租賃條例）相關規定及本契約約定將租賃標的轉租與次承租人居住使用，包租業不得變更用途，於轉租前應確保租賃標的合於居住使用，並於轉租後執行租賃住宅管理業務（以下簡稱管理業務，包含租賃標的之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、次承租人作居住使用之檢查、糾紛協調處理及其他管理租賃標的有關

之事項)。

（二）包租業使用租賃標的應符合土地使用、建築管理、消防安全、水土保持、噪音、衛生等相關法令，倘經目的事業主管機關依國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法、建築法等規定裁處罰鍰或限期變更使用、停止使用、拆除非屬國有之地上物、恢復原狀等，包租業應配合辦理且不得請求任何補償。

（三）包租業應以善良管理人之注意，依租約約定保管、使用、收益租賃標的：

1、如房屋損毀，包租業應即通知標租機關查驗，由標租機關依有關規定處理。其因包租業之故意或過失所致者，應依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。

2、如損害他人生命、身體或財產，包租業應負賠償責任，如致標租機關須賠償時，包租業應賠償標租機關。

（四）包租業與次承租人簽訂轉租契約時，應依租賃條例規定向次承租人提供第十條第一款之轉租同意書等文件，並於轉租契約載明租賃物範圍、租賃期間及得終止租約之事由，且不得逾標租機關同意轉租之標的範圍及租賃期間。前述轉租契約，包租業應於本契約約定條款規範下，依「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」規定辦理。

（五）包租業應依租賃條例規定於簽訂轉租契約之次日起三十日內，將轉租標的範圍、租賃期間、次承租人之姓名及其通訊地址、轉租月租金等資料以書面通知標租機關。

（六）包租業執行第一款之管理業務，應製作紀錄（格式詳附件 2）妥為保存，提供標租機關查詢或取閱。

（七）包租業應於收受標租機關之有關費用或文件時，開立統一發票或掣給收據。

（八）包租業應配合標租機關申請減徵稅捐需要，提供相關證明。

（九）包租業不得轉讓標租機關同意轉租權利及其管理業務。

（十）包租業因違反相關法令，經主管機關裁處標租機關罰鍰等費用，應由包租業負擔，包租業並應負改善及賠償一切損失之責。

（十一）包租業應依建築法第七十七條規定，維護租賃標的合法使用與

其構造及設備安全，並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。

（十二）租賃標的如經文化資產主管機關指定或登錄為古蹟、歷史建築或其他文化資產者，包租業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。

（十三）包租業應防止土壤及地下水遭受污染，租賃標的非屬區分所有建物，出租時為閒置土地部分，於簽訂租約後三個月內，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，作成紀錄妥為保存，並提供所設置管理設施之相關照片予標租機關。如因未採取前述管理措施，致標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時，應由包租業負責改善並負一切損害賠償責任，標租機關並得終止租約。

（十四）租賃標的有下列使用情形之一者，包租業應負回復原狀義務：

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、作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。

６、其他減損租賃標的價值或效能之行為。

（十五）租賃標的經發現其土壤或地下水遭污染者，包租業應負責改善整治並負一切損害賠償責任，必要時，標租機關得終止租約。

（十六）租賃標的如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，包租業應自租賃標的受管制之日起每年主動自費辦理租賃標的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。

（十七）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，

包租業應賠償標租機關所受之一切損害。

包租業違反前項各款約定之一，致標租機關受有損害者，應負賠償責任。但前項第三款第一目情形，包租業依約定之方法或依租賃標的之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

標租機關發現包租業未依第一項第四款前段或第五款約定辦理者，應通知直轄市、縣（市）主管機關依租賃條例相關規定處理。

第十二條 租賃標的部分收回

（一）有下列情形之一者，標租機關得收回部分租賃標的，並通知包租業騰空返還及變更租約，包租業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。

2、政府實施國家政策或都市計畫有收回必要。

3、標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。

（二）前款收回部分租賃標的，標租機關應按比例無息退還已收取之年租金及履約保證金，其計算方式如下：

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）

履約保證金退還金額＝（收回建築改良物面積÷原建築改良物面積）×履約保證金金額

第十三條 續租【換約續租後之新租約請刪除本條約定，並移列後續條次】

（一）包租業有意續租時，應於租期屆滿六個月前以書面申請換約（申請期間自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止）【例如租期屆滿日為一百十五年十二月三十一日，申請期間得為一百十五年四月一日起至一百十五年六月三十日止，其申請起日由標租機關自行訂定】，並提出租賃標的之管理業務執行情形、投標須知第八點第二項第一款至第三款規定之資格證明文件，經標租機關查無其他處分利用計畫，以及包租業無欠繳租金或相關費用，且無重大違約情事者，得視管理業務執行情形按本契約約定條件換約續租，並以一次為限。

（二）標租機關同意續租者，包租業應於通知送達之次日起一個月內與

標租機關簽訂新租約，並辦理公證，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第十七條有關應返還租賃標的並停止使用之限制。

（三）續租之年租金按本契約所定租金計收。

第十四條 標租機關提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，標租機關得提前終止租約，包租業不得向標租機關要求任何補償：

（一）舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。

（二）政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。

（三）標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。

（四）包租業積欠租金達法定期數之總額，或未依約定期限繳交違約金及未按時繳交大樓管理費合計達二個月之租金額，經標租機關限期催繳，屆期仍不繳納。

（五）包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記，或經勒令歇業。

（六）包租業違反租賃條例相關規定或租約約定使用租賃標的、擅自變更用途或擅自將租賃標的以出借、轉租或其他方式供他人使用、轉租前未確保租賃標的合於居住使用、未履行修繕義務或未執行管理業務，或將標租機關同意轉租權利及其管理業務轉讓予第三人，經標租機關或主管機關通知限期改善或回復原狀，包租業屆期未辦理。

（七）包租業進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。

（八）包租業轉租租賃標的逾標租機關同意轉租之範圍或期間。

（九）包租業不繼續使用或騰空租賃標的申請終止租約。

（十）因標租機關收回部分租賃標的或不可歸責於包租業之原因，致租賃標的不能達原來使用之目的，經包租業申請終止租約。

（十一）租賃住宅滅失。

（十二）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。

（十三）目的事業主管機關通知應收回，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。

（十四）租約有需變更事項，包租業不配合辦理公證。

（十五）其他依國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱出租管理辦法）或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。

（十六）其他依租賃條例等法令規定或本契約約定得終止租約。

標租機關發現包租業不具投標資格時，應撤銷或終止租約，包租業已負擔之公證費、接（復）水、電、瓦斯、建置網路及大樓管理費等費用，不予退還；所繳之年租金及履約保證金，除包租業於投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第三條第五款、第六款及第四條第一款約定辦理。

租賃標的如位於都市計畫公共設施保留地，於公共設施開闢時，標租機關得隨時終止租約，包租業不得向標租機關要求任何補償。

第一項第九款及第十款包租業申請終止租約者，應就全部租賃標的為之，不得就部分租賃標的申請終止租約之一部。

標租機關依第一項至第三項約定提前終止租約者，應依下列約定期限，以書面通知包租業：

（一）不可歸責於包租業須收回租賃標的者，於終止前三個月。

（二）包租業違反法令規定或本契約約定者，於終止前三十日。

（三）第一項第七款有危害公共安全或第五款、第九款、第十款、第十一款或第二項、第三項情形者，得不先期通知。

第十五條 包租業提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，包租業得提前終止租約之全部或一部，不得向標租機關要求任何補償：

（一）租賃住宅因不可歸責於包租業及次承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。

（二）租賃住宅有危及次承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵。

（三）因第三人就租賃標的主張其權利，致次承租人不能為約定之居住使用。

租賃標的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，包租業得請求按該部分終止租約，終止部分之租金計收至終止之前一個月底止，標租機關應依第七條第二款及第三款約定重新計收年租金及無息退還溢繳之租金，

並依第十二條第二款約定按比例無息退還履約保證金。

包租業依前二項約定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知標租機關。但第一項第二款或第二項情況危急者，得不先期通知。

第十六條 提前終止租約之約定及處理

除租賃條例等法令另有規定或本契約另有約定外，標租機關或包租業不得單獨就租賃標的提前終止租約。

包租業應於知悉標租機關提前終止本契約之次日起五日內通知次承租人終止轉租契約，協調返還租賃標的、執行屋況與相關設施及設備點交事務、退還向次承租人預收之租金及全部或一部押金，或履行其他應盡事宜。

前項標租機關提前終止本契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，標租機關得請求所在地租賃住宅服務商業同業公會或其全國聯合會協調返還租賃標的，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。

前二項標租機關提前終止本契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致標租機關或次承租人受損害時，包租業應負賠償責任。

第十七條 租賃標的騰空返還

（一）除依第十三條約定由包租業續租外【換約續租後之新租約請刪除除書約定】，包租業應於租期屆滿或租約終止之次日起○○○內【由標租機關視租賃標的是否屬區分所有建物或其他個案情形訂定，期限最長為三個月；倘全部租賃標的均屬區分所有建物，無須辦理土壤污染檢測，期限為三十日】，結算第五條第二款約定之相關費用，騰空租賃標的並自費檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告，會同標租機關共同完成屋況與相關設施及設備之點交手續，返還租賃標的停止使用，並督促次承租人遷出戶籍或其他登記，不得向標租機關要求任何補償。但租賃標的屬區分所有建物，或情況特殊難以辦理土壤污染檢測經標租機關同意者，免附檢測土壤污染報告。

（二）包租業依第八條第一款至第三款就租賃標的為修繕（建）、室內裝修，於租期屆滿或租約終止時，應現況返還標租標的，且不得請求任何補償。

（三）第一款檢測土壤污染報告檢測項目及相關內容如下：

１、以「土壤污染管制標準」規定之重金屬為檢測項目。

２、檢測方法及採樣點數由經政府機關立案之檢測機構參照「土壤污染評估調查及檢測作業管理辦法」相關規定辦理，採樣點以均勻分布為原則。

３、房屋室內應至少佈設一點。

４、檢附之檢測土壤污染報告之採樣點位，須與包租業首次訂約前檢附之檢測土壤污染報告採樣點位一致，且須增加隨機取樣採樣點。但訂約前係出具切結書者，其採樣點位不在此限。

（四）包租業未依第一款約定騰空租賃標的及會同點交，經標租機關定相當期限催告仍不會同點交者，得視為完成點交，由標租機關騰空租賃標的；包租業未依第一款約定檢附檢測土壤污染報告者，標租機關得代為辦理土壤污染檢測。前述所需處理費用均由包租業負擔。

（五）包租業於第一款約定期限內返還租賃標的者，不計收使用補償金。逾期未辦理者，標租機關不以不定期限繼續契約，自租約消滅之日起至租賃標的騰空返還止，按年租金換算日租金額之二倍計收使用補償金。

（六）包租業未繳清第五條約定之相關稅賦、費用及前款之使用補償金，標租機關得自第四條第一款約定之履約保證金抵付。

（七）包租業擅自增建或拆除新建者，應拆除增建及新建部分，不得向標租機關要求任何補償；包租業未經標租機關同意擅自拆除或毀損租賃標的者，應依標租機關通知負損害賠償責任。

第十八條 遺留物之處理

本契約租期屆滿或提前終止租約，依前條完成點交或視為完成點交之手續後，包租業或次承租人仍於租賃標的有遺留物者，經標租機關定相當期限向包租業催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

標租機關處理前項遺留物所生費用，得自第四條第一款約定之履約保證金抵付，如有不足，並得向包租業請求給付不足之費用。

第十九條 租約公證

（一）本租約應依法公證，於公證書載明包租業如不履行下列事項，應

逕受強制執行：

1、依約定繳交年租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用。

2、租期屆滿，除依第十三條約定由包租業續租外【換約續租後之新租約請刪除除書約定】，包租業應騰空返還。

（二）公證後涉有需變更事項，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。

（三）前二款租約公證費用，由標租機關及包租業各半負擔。

第二十條 訴訟管轄法院

因本契約之履行而涉訟時，以臺灣◯◯地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條 履行本契約之通知

（一）本契約租賃雙方所為任何意思表示之送達，以書面通知為之，並以本契約所載地址為準，包租業之地址如有遷移或改變者，應以書面通知標租機關，如有拒收或無法送達情形而退回者，悉按第一次寄送通知之日期，視為已合法送達。

（二）包租業因地址等資料有變更通知標租機關時，標租機關應記載於「變更記事」。

第二十二條 其他約定

（一）標租機關於簽訂租約並將租賃標的點交予包租業後，包租業或次承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。標租機關應移交履約保證金及已預收之租金予受讓人，並以書面通知包租業。

（二）租賃期間標租機關得派員至現場巡查租賃標的使用情形。經標租機關書面通知，包租業無正當理由不配合辦理者，標租機關應通知包租業於一個月內繳納當月租金額一倍之違約金並限期配合辦理巡查，包租業屆期未配合辦理，標租機關得終止租約。

（三）包租業使用租賃標的需鑑界時，應向標租機關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鑑界。

第二十三條 契約及附件效力

（一）本契約乙式三份，由法院公證處（或民間公證人）、標租機關及包租業各執一份，自簽約日起生效。

（二）租賃標的之標租公告、投標須知及訂約後作成之點交紀錄（含租

賃標的現況確認書），均為本契約附件，屬契約內容。前述點交紀錄（含租賃標的現況確認書）免洽公證人辦理補充公證。

第二十四條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，悉依民法、國有財產法及其施行細則、租賃條例、出租管理辦法及標租要點等相關規定辦理。

第二十五條 特約事項

【由標租機關依租賃標的個案情形或實務需要予以載明】

※變更記事※（由標租機關填寫）

項 次	日　　期	內　　容	記 事 專 用 章

立契約書人

標租機關：財政部國有財產署◯區分署

代表人：

地址：

電話：

包租業名稱：　　簽章

代表人姓名：

統一編號：

登記證字號：

營業地址：

聯絡電話：

租賃住宅管理人員姓名：　　簽章

證書字號：

通訊地址：

聯絡電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件 1

（適用 114 年 1 月 1 日(含)以後辦理公告案件）

標租機關同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

標租機關財政部國有財產署○區分署將後列國有非公用房地標租與租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）○○○○公司，並於民國○○○年○○月○○日簽訂國有非公用房地包租契約書（以下簡稱租約）在案，茲同意包租業得於租賃期間將租賃標的轉租；包租業應依「租賃住宅市場發展及管理條例」（以下簡稱租賃條例）及租約約定於簽訂轉租契約之次日起三十日內，將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及其通訊地址、轉租月租金等相關資料以書面通知標租機關。標租機關同意轉租範圍及租賃相關事項如附明細表。

此致

包租業○○○○公司

標租機關：財政部國有財產署○區分署　　（簽章）

代表人：

地址：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

標租機關同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由明細表

○○○（縣、市）○○○（鄉、鎮、市、區）

序號	租賃住宅及基地標示		權利範圍	轉租範圍	租賃期間	有無提前終止租約之約定	備註
1	門牌	○○街(路)○段○○巷○○弄○○號○○樓之○【無門牌者，請填列房屋稅籍編號或標示位置略圖】		租賃住宅部全部及基地應有分	民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止	有	
	房屋	○○段○○小段○○建號					
	土地	○○段○○小段○○地號					
2	門牌	○○街(路)○段○○巷○○弄○○號○○樓之○		租賃住宅部全部及基地應有分			
	房屋	○○段○○小段○○建號					
	土地	○○段○○小段○○地號					
3	門牌	○○街(路)○段○○巷○○弄○○號○○樓之○		租賃住宅部全部及基地應有分			
	房屋	○○段○○小段○○建號					
	土地	○○段○○小段○○地號					

【請自行增列租賃標示及租賃範圍】

附註:標租機關與包租業簽訂之國有非公用房地包租契約書，約定終止租約事由如下：

契約書條款	約定終止租約事由
第八條第一款	包租業不得要求增建、改建或拆除新建，如須修建或於租賃標的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，相關費用由包租業自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。違者，標租機關應終止租約。
第九條第二款	包租業不得轉讓租賃權。違者，標租機關應終止租約。
第十一條第一項	本契約租賃期間，包租業之義務及責任如下： （十三）包租業應防止土壤及地下水遭受污染，租賃標的非屬區分所有建物，出租時為閒置土地部分，於簽訂租約後三個月內，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，作成紀錄妥為保

	存，並提供所設置管理設施之相關照片予標租機關。如因未採取前述管理措施，致標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時，應由包租業負責改善並負一切損害賠償責任，標租機關並得終止租約。 （十五）租賃標的經發現其土壤或地下水遭污染者，包租業應負責改善整治並負一切損害賠償責任，必要時，標租機關得終止租約。
第十四條第一項至第三項	租賃期間有下列情形之一者，標租機關得提前終止租約，包租業不得向標租機關要求任何補償： （一）舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。 （二）政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。 （三）標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。 （四）包租業積欠租金達法定期數之總額，或未依約定期限繳交違約金及未按時繳交大樓管理費合計達二個月之租金額，經標租機關限期催繳，屆期仍不繳納。 （五）包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記，或經勒令歇業。 （六）包租業違反租賃條例相關規定或租約約定使用租賃標的、擅自變更用途或擅自將租賃標的以出借、轉租或其他方式供他人使用、轉租前未確保租賃標的合於居住使用、未履行修繕義務或未執行管理業務，或將標租機關同意轉租權利及其管理業務轉讓予第三人，經標租機關或主管機關通知限期改善或回復原狀，包租業屆期未辦理。 （七）包租業進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。 （八）包租業轉租租賃標的逾標租機關同意轉租之範圍或期間。 （九）包租業不繼續使用或騰空租賃標的申請終止租約。 （十）因標租機關收回部分租賃標的或不可歸責於包租業之原因，致租賃標的不能達原來使用之目的，經包租業申請終止租約。 （十一）租賃住宅滅失。 （十二）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。 （十三）目的事業主管機關通知應收回，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。 （十四）租約有需變更事項，包租業不配合辦理公證。 （十五）其他依國有非公用不動產出租管理辦法或國有非公用不動產標租作業要點規定得終止租約。 （十六）其他依租賃條例等法令規定或本契約約定得終止租約。 標租機關發現包租業不具投標資格時，應撤銷或終止租約，包租業已負擔之公證費、接（復）水、電、瓦斯、建置網路及大樓管理費等費用，不予退還；所繳之年租金及履約保證金，除包租業於投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第三條第五款、第六款及第四條第一款約定辦理。 租賃標的如位於都市計畫公共設施保留地，於公共設施開闢時，標租機關得隨時終止租約，包租業不得向標租機關要求任何補

	償。
第十五條第一項及第二項	租賃期間有下列情形之一者，包租業得提前終止租約之全部或一部，不得向標租機關要求任何補償： （一）租賃住宅因不可歸責於包租業及次承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。 （二）租賃住宅有危及次承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵。 （三）因第三人就租賃標的主張其權利，致次承租人不能為約定之居住使用。 租賃標的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，包租業得請求按該部分終止租約，終止部分之租金計收至終止之前一個月底止，標租機關應依第七條第二款及第三款約定重新計收年租金及無息退還溢繳之租金，並依第十二條第二款約定按比例無息退還履約保證金。
第二十二條第二款	租賃期間標租機關得派員至現場巡查租賃標的使用情形。經標租機關書面通知，包租業無正當理由不配合辦理者，標租機關應通知包租業於一個月內繳納當月租金額一倍之違約金並限期配合辦理巡查，包租業屆期未配合辦理，標租機關得終止租約。

附件 2　　（111 年 10 月訂定版本）

包租業就國有非公用房地執行租賃住宅管理業務紀錄

【本紀錄格式供包租業參考使用，包租業得視需要自行增列相關事項】

一、租賃標的交付使用

序號	租賃標的門牌	交付日期	交付情形	租賃住宅管理人員	備註
1					詳租賃標的現況確認書
2					
3	【請自行增列】				

二、屋況與設備點交返還

序號	租賃標的門牌	點交日期	點交情形	租賃住宅管理人員	備註
1					詳屋況與相關設施及設備點交證明文件
2					
3	【請自行增列】				

三、收租與押金管理

序號	租賃標的門牌	租金繳納情形（如有遲付租金，請說明處理情形）	押金管理情形（如有抵充債務，請說明處理情形）	租賃住宅管理人員	備註
1					
2					
3	【請自行增列】				

四、日常修繕維護

租賃標的門牌：

設備或設施及數量		租賃期間 有無損壞	修繕維護情形	備註
室外	大門	□有 □無		
	門鎖	□有 □無		
	門鈴	□有 □無		
	對講機	□有 □無		
	房門	□有 □無		
	門口燈	□有 □無		
	其他	□有 □無		
客餐廳及臥室	落地門窗	□有 □無		
	紗門	□有 □無		
	玻璃窗	□有 □無		
	天花板	□有 □無		
	內牆壁	□有 □無		
	室內地板	□有 □無		
	其他	□有 □無		
廚房及衛浴設備等	洗臉台	□有 □無		
	流理台	□有 □無		
	排水孔	□有 □無		
	水龍頭	□有 □無		
	馬桶	□有 □無		
	浴缸	□有 □無		
	門窗	□有 □無		
	天花板	□有 □無		
	地板	□有 □無		
	牆壁	□有 □無		
	其他	□有 □無		
其他		□有 □無		
		□有 □無		

【請自行增列】

五、次承租人作居住使用之檢查

序號	租賃標的門牌	檢查日期	使用人是否為次承租人	現況是否作居住使用	檢查人員	備註
1			□是 □否	□是 □否		
2			□是 □否	□是 □否		
3	【請自行增列】		□是 □否	□是 □否		

六、糾紛協調處理

序號	租賃標的門牌	糾紛事項	協調日期	協調情形	協調人員	備註
1						
2						
3	【請自行增列】					

七、其他管理租賃標的有關之事項

序號	租賃標的門牌	處理事項	處理日期	處理情形	處理人員	備註
1						
2						
3	【請自行增列】					