（111 年 10 月修正版本）

國 有 基 地 標 租 租 賃 契 約 書

（　　）國標基租字第（契約權證字號）號

承租人：

訂立國有基地標租租賃契約如下：

標租機關：財政部國有財產署　　區分署

一、租賃基地之標示：　　（縣、市）　　（鄉、鎮、市、區）

標示	段	小　段	地　號	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　　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。

三、訂約權利金計新臺幣（以下同）　　元。承租人已繳納　　元，餘額　　元加計百分之五，計　　元，以六個月為一期，分六期平均攤繳，每期應繳　　元，並於契約始期之月起算每第六個月月底前向標租機關繳納。

四、年租金　　元，以　　個月為一期，由承租人於每年　　月月底前就各該期租金之總額自動向標租機關繳納。

前項年租金額係按簽約當期基地申報地價總額百分之　　計算（元以下小數無條件捨位）。

租賃存續期間，逕予出租之租金率、土地申報地價發生變動時，年租金應自變動之當月起配合調整，改按變動後年租金計收。

五、承租人應繳納履約保證金計　　元【按訂約權利金百分之十（小數點以下無條件捨去）計算，金額未達二十萬元者，以二十萬元計算】，於租期屆滿或租約終止時，抵付未繳清之訂約權利金分期款、年租金、違約金、逾期返還租賃物期間應繳之使用補償金、拆除地上物或騰空租賃物、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，由承租人另行支付。

承租人於租期屆滿前，經標租機關同意轉讓租賃權者，已繳交之履約保證金，於受讓人提供同額之履約保證金後，無息退還。

六、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣　　為第一審管轄法院。

七、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載如後。

八、特約事項

承租人

姓名(法人名稱)：　　（簽章）　　法定代理人姓名：　　（簽章）

出生年月日：　　出生年月日：

國民身分證（法人）統一編號：　　國民身分證統一編號：

住　　址：　　住　　址：

電　　話：　　電　　話：

標租機關

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

※七、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）租賃基地，標租機關以現狀交付承租人使用收益。地上物之騰空、拆遷或補償等事項由承租人自行處理並負擔相關費用。

承租人使用租賃基地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、建築法等相關法令規定裁處罰鍰或限期變更使用、停止使用、拆除地上物、恢復原狀等，承租人應配合辦理且不得請求任何補償。

承租人使用租賃基地需向目的事業主管機關申請辦理都市計畫土地使用分區變更或非都市土地變更編定者，得向標租機關申請發給同意申請文件，由標租機關依相關規定審核。

（三）租賃基地之各項稅捐，除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。工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。

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算五日內付清。

（四）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。

（五）租賃基地因天然災害及其他不可抗力事由，致基地一部或全部崩塌、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。

（六）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。

（七）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。

（八）承租人逾期繳納訂約權利金分期款或年租金時，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。

承租人屆期未繳交訂約權利金分期款，經標租機關限期催繳仍不繳交時，標租機關應限期承租人將未到期之訂約權利金一併提前繳交。

第一項欠繳之年租金，承租人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。

（九）因標租機關收回、承租人返還部分租賃基地或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因，致租賃基地標示、筆數或面積變更時，標租機關應通知承租人，並將變更（登記）之結果記載於租約。其面積有增減者，自變更（登記）之次月起，按變更後之面積計收年租金，訂約權利金及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。

（十）租賃基地有下列情形之一者，標租機關得收回部分基地，並通知承租人騰空返還及變更租約，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。

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。

前項收回部分租賃基地，標租機關應按比例無息退還已收取之訂約權利金、年租金及履約保證金，其計算方式如下：

訂約權利金退還金額＝（收回土地面積÷原出租土地面積）×訂約權利金額×（賸餘出租日數÷租期日數）

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）

履約保證金退還金額＝（收回土地面積÷原出租土地面積）×履約保證金金額

前項履約保證金退還，標租機關賸餘之履約保證金金額不得低於二十萬元。

（十一）承租人應依下列約定使用租賃基地：

1、不得作違背法令規定或約定用途之使用。

2、租賃基地不得轉租他人使用。除經標租機關同意外，不得擅自將租賃基地或租賃權之全部或一部轉讓或以其他方式提供他人使用。

3、同意不要求設定地上權。

4、承租人於租賃基地上新建、增建、改建、修建建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施，應先向標租機關申請發給土地使用權同意書，憑以請領建造執照或雜項執照後再行建造或設置。違者，標租機關應通知承租人於一個月內繳納發現當月租金額（依年租金除以十二計算，小數點以下無條件捨去，以下同）二倍之違約金，除符合第（十二）點規定，經標租機關補發使用權同意書外，應於一個月期限內拆除擅自興建設施，回復原約定用途使用，承租人未配合者，標租機關應終止租約。租賃基地地上物如屬違章建築，承租人不得因取得基地承租權而對抗政府之取締。

5、承租人依前款約定於建造建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施完成時，應主動通知標租機關。其得辦理建物所有權第一次登記者，承租人應辦理所有權第一次登記，並應會同標租機關連件向登記機關辦理預告登記。承租人未會同標租機關辦理預告登記者，標租機關應通知承租人於一個月內繳納發現當月租金額二倍之違約金並會同補辦預告登記，承租人屆期未配合辦理，標租機關應終止租約。預告登記內容：

（1）未經預告登記請求權人書面同意，不得移轉。

（2）未經預告登記請求權人書面同意，不得設定抵押權。

6、租賃基地屬都市計畫公共設施保留地者：

（1）租賃基地上修建、增建、改建或新建地上物時，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。

7、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或伐除，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、增建或改建地上物。

（十二）標租機關於承租人繳清積欠之訂約權利金分期款及年租金、違約金後，依下列規定辦理土地使用權同意書核發事宜：

1、租賃期限十年（含）以上者，得供承租人申請建造執照或雜項執照。

2、公共設施用地或租賃期限未達十年者，僅得供承租人申請雜項執照及地方政府認定之臨時性建築物。

3、承租人擬興建建築改良物或設施，屬租賃基地標租公告第五點各款規定情形之一者，不予核發。

承租人於標租時已實際使用租賃基地，為就公告標租時既有建築改良物補辦建築執照需要，申請發給土地使用權同意書，標租機關得依前項規定辦理。其建築改良物得辦理建物所有權第一次登記者，依前點第 5 款辦理。

（十三）租賃基地上建築改良物、雜項工作物限為單一主體所有，並不得擅自將興建之地上建築改良物、雜項工作物分戶移轉與第三人所有。違者，標租機關應終止租約。承租人就地上建築改良物、雜項工作物如有轉讓第三人之需者，應將全部租賃權一併轉讓。

租賃基地屬按現狀辦理標租，自得標人簽訂租約所訂起租日起算二年內不得轉讓租賃權。

無前項情形，承租人轉讓租賃權，應敘明受讓人之名義，並檢附受讓人符合租賃基地投標須知第四點之資格證明文件，徵得標租機關同意後，始得辦理。違者，由標租機關通知承租人於一個月內繳納轉讓當月租金額二倍之違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

承租人依前項轉讓租賃權時，受讓人應履行原租約約定之義務，於轉讓之日（指訂立契約日）起算一個月內會同受讓人向標租機關申請換約續租。違者，由標租機關通知承租人於一個月內繳納逾期違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

前項違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收轉讓當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

承租人依第（十一）點第 5 款第 2 目規定經預告登記請求權人（標租機關）書面同意辦理地上建物抵押權設定，該建物倘遭拍賣由第三人拍定取得，同意由拍定人於接獲標租機關通知之次日起算一個月內依該通知之期限及方式檢附證明文件，單獨向標租機關申請換約續租，繼受原租約約定之各項權利義務，承租人同意不提出異議及要求任何補償。承租人有未繳清之訂約權利金分期款、年租金、違約金及其他依約定應給付費用，以繳納之履約保證金抵付，如有賸餘，無息退還，如有不足，另依規定追收。

（十四）承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起算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。

全體繼承人無法會同申請繼承換約者，除法令另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理，並切結同意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、新建地上建築改良物或雜項工作物。

繼承人未依前項申請繼承換約者，逾期每滿一個月應加收繼承事實發生當月一個月租金額之違約金，至多以五個月租金額為限。繼承人拒絕或逾期未繳納違約金，標租機關應終止租約。

（十五）承租人依第（十三）點第三項轉讓租賃權時，地上如有第（十一）點第 5 款辦理預告登記之建物，承租人於徵得標租機關同意時，應一併請標租機關書面同意塗銷預告登記，建物移轉登記應併同預告登記案件連件送辦登記。

承租人將租賃基地上依第（十一）點第 5 款辦理預告登記之建物辦理抵押權設定，應徵得標租機關書面同意後為之，並應依下列約定辦理：

1、抵押權人以經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社或保險公司為限。

2、抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得在租約存續期限末日之後。

3、抵押權人於執行地上建物拍賣程序前，應通知標租機關，並將繼受本租約之各項權利義務列入應買人之應買資格或條件。

（十六）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，不予退還；所繳之訂約權利金、年租金及履約保證金，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（二十二）點及本租約約定事項五辦理。

（十七）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基地，防止土壤及地下水遭受污染，閒置土地於簽訂租賃契約後三個月內，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，應由承租人負責改善並負一切損害賠償責任，標租機關並得終止契約。

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、作為土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項中央主管機關公告之事業。

6、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。但屬租賃基地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。但屬租賃基地標租公告第五點所列土地使用分區為殯儀館用地或編定殯葬用地，現況已供殯儀館、禮廳及靈堂使用辦理現狀標租者，不在此限。

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場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。

10、其他減損租賃物價值或效能之行為。

租賃基地作前項第 5 款以外之工廠事業使用者，承租人應依相關法令取得經營（設立）許可（執照或證明），並按其事業使用情形，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各款環保法令取得許可證明文件，倘未取得許可即營運使用，違反法令規定，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，應由承租人負責改善並負一切損害賠償責任，標租機關並得終止契約。

租賃關係存續期間經發現租賃基地土壤或地下水遭污染者，概由承租人負責改善並負一切損害賠償責任，必要時，標租機關得終止租約。

租賃關係存續期間，標租機關得派員至現場巡查租賃基地使用情形。經標租機關書面通知，承租人無正當理由不配合辦理者，標租機關應通知承租人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，承租人屆期未配合辦理，標租機關得終止租約。

（十八）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。

（十九）租賃基地有下列情形之一者，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。

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、標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。

4、承租人未依約定期限繳交訂約權利金分期款、違約金或積欠租金達法定期數之總額，經標租機關限期催繳，屆期仍不繳納。

5、承租人解散或死亡而無法定繼承人。

6、承租人違背租約約定使用租賃物或擅自將按現狀標租租賃基地轉讓租賃權，經標租機關通知限期改善，屆期未改善。

7、承租人不繼續使用或騰空地上物申請終止租約。

8、因標租機關收回部分標租不動產或不可歸責於承租人之原因，致標租不動產不能達原來使用之目的，經承租人申請終止租約。

9、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。

10、經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租。

11、目的事業主管機關通知應收回。

12、租約有需變更事項，承租人不配合辦理公證。

13、其他依國有非公用不動產標租作業要點規定得終止租約。

14、其他依法令規定或本租約約定得終止租約。

（二十）租期屆滿前六個月或終止租約前六個月，標租機關視地上物狀況，通知承租人依下列方式辦理：

1、地上物尚有使用價值者，其所有權應無償移轉為國有。

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或終止租約三個月前，會同標租機關完成地上物所有權移轉登記為國有手續。地上物移轉為國有至租期屆滿或終止租約期間，仍由基地承租人使用維護，標租機關不另計收該地上物之年租金。

（二十一）標租機關於租期屆滿或終止租約收回全部標租不動產時，承租人應繳清訂約權利金分期款、年租金（計收至租約終止日或租期屆滿日止）、違約金、逾期返還租賃物期間應繳之使用補償金、拆除地上物或騰空租賃物、代辦土壤污染檢測、損害賠償等費用。

（二十二）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訂約權利金及年租金，計算方式如下：

訂約權利金退還金額＝訂約權利金額x（賸餘出租日數÷租期日數）

年租金退還金額＝當期已繳交之年租金x（當期賸餘出租日數÷當期總日數）

（二十三）租期屆滿或租約終止時，承租人應返還租賃物，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。

租賃基地除符合第（二十）點第一項第1款規定外，承租人應於租期屆滿或租約終止之次日起算一個月內拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告，但租賃基地情況特殊難以辦理土壤污染檢測，經標租機關同意者，免附。

前項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、檢附之檢測土壤污染報告之採樣點位，須與訂約前得標人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。

承租人未依前二項規定辦理者，標租機關得拆除地上物，並代為辦理土壤污染檢測，所需處理費用由承租人負擔。

承租人依第二項期限返還租賃基地者，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，按土地當期申報地價年息百分之十計收使用補償金。

（二十四）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」。

（二十五）本租約應依法公證，並於公證書載明承租人應依約定給付訂約權利金分期款、年租金、違約金、使用補償金或其他應繳費用，如不履行，應逕受強制執行。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。

前項公證費用，由標租機關及承租人各半負擔。但如係原承租人或第（十三）點第六項拍定人申請轉讓租賃權辦理換約續租者，公證費用由承租人（受讓人、拍定人）負擔。

（二十六）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。

（二十七）租賃基地標租公告、投標須知及標租租賃契約書(格式)，為本契約附件，屬契約內容。

（二十八）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國有非公用不動產標租作業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