

附件四：

國有房地標租租賃契約書

( ) 國標房租字第(契約權證字號)號

承租人：

訂立國有房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、租賃房地之標示及坐落： (縣、市) (鄉、鎮、市、區)

房屋	建號	門牌		租用面積(平方公尺)	備註
土地	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。

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，應於租期屆滿前六個月以前，以書面申請標租機關同意重新辦理標租，申請期間(自民國 年 月 日起)至民國 年 月 日止。

三、年租金新臺幣(以下同) 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。

四、承租人應繳納履約保證金計 元【按得標年租金換算月租金額(依得標年租金除以十二計算，小數點以下無條件捨去)之二倍計算】，於租期屆滿或租約終止時，抵付未繳清之年租金、違約金、水、電、瓦斯、大樓管理費(包含公共水、電費以下同)、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，承租人應另行支付差額。

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，詳載如後。

七、特約事項

承租人

法定代理人姓名：

(簽章)

姓名(法人名稱)：

(簽章)出生年月日：

出生年月日：

國民身分證統一編號：

國民身分證(法人)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

※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) 租賃房地，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並負擔相關費用；重新接(復)水、電、瓦斯等費用概由承租人負擔，並自起租日起由承租人負擔大樓管理費。
- (三) 租賃房地之各項稅捐，除房屋稅、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五日內付清。
- (四) 承租人使用租賃房地需鑑界時，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。
- (五) 租賃房地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，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房地，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。
- (九) 因標租機關收回、承租人返還部分租賃房地或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因，致租賃房地標示、筆(棟)數或面積變更時，標租機關應將變更(登記)之結果記載於租約，並通知承租人。建築改良物面積有增減者，並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之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。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) 租賃房地有下列情形之一者，標租機關得騰空收回部分房地，並通知承租人變更租約：
  - 1、舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。
  - 2、政府實施國家政策或都市計畫有收回必要時。
  - 3、標租機關因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。前項收回部分租賃房地，標租機關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，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×(當期騰餘出租日數÷當期總日數)
- (十一) 承租人應依下列約定使用租賃房地：
  - 1、不得作違背法令規定或約定用途之使用。
  - 2、不得擅自將租賃房地之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用。違者，標租機關終止租約。
  - 3、租賃房地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，承租人不得向標租機關要求任何補償。
  - 4、租賃房地經列入重劃或都市更新範圍者，承租人不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
  - 5、不得有室內施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為。
  - 6、租賃房屋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，承租人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。
  - 7、承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃房屋合法使用與其構造及設備安全。租賃房屋係供公眾使用者(指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用)，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；非供公眾使用者，經內政部認有必要檢查簽證時，承租人亦應遵照辦理。
- (十二) 租賃房地，承租人不得要求增建、改建或拆除新建，如必須修建或於租賃房地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，相關費用由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。違者，標租機關應終止租約。  
承租人就租賃房屋為室內裝修時，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，辦理如下事項：
  - 1、租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。
  - 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、租賃房屋室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。
- (十三) 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。全體繼承人無法會同申請繼承換約者，除法律另有規定外，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。  
繼承人未依第一項規定申請繼承換約者，逾期每滿一個月應加收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。
- (十四) 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、接(復)水、電、瓦斯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(十九)點及本租約約定事項四辦理。
- (十五) 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房地，如房屋損毀，應即通知標租機關查驗，由標租機關依有關規定處理。其因承租人之故意或過失所致者，並應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。  
承租人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。  
租賃房地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。但屬租賃房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。

- 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。

租賃房地作前項第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。

租賃存續期間經發現租賃物遭土壤或地下水污染情事者，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。

- (十六) 租賃房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。

- (十七) 租賃房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：

- 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或土地重劃有收回必要時。
- 3、標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- 4、承租人未依約定期限繳交年租金或違約金，經標租機關限期催收，屆期仍不繳納時。
- 5、承租人解散時或死亡而無法定繼承人時。
- 6、承租人違背租約約定使用租賃物，經標租機關通知限期改善，屆期未改善時。
- 7、承租人不繼續使用時或承租人騰空非國有之地上物及租賃物申請終止租約時。
- 8、租賃房屋滅失時。
- 9、因標租機關收回部分租賃房地或不可歸責於承租人之原因，致租賃房地不能達原來使用之目的，經承租人申請終止租約時。
- 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時。
- 11、目的事業主管機關通知應收回時，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時。
- 12、租約有需變更事項者，承租人不配合辦理公證時。
- 13、其他依國有非公用不動產標租作業要點（以下簡稱標租要點）規定得終止租約時。
- 14、其他依法令規定或本租約約定得終止租約時。

- (十八) 標租機關於租期屆滿或終止租約收回全部租賃房地時，承租人應繳清年租金（計收至租約終止日或租期屆滿日止）、違約金、水、電、瓦斯、大樓管理費、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。

- (十九) 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年租金，計算方式如下：

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）

- (二十) 租賃房地於租期屆滿或租約終止時，除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，承租人應返還租賃房地並停止使用，無優先承租或續租權利，且不得向標租機關要求任何補償。

承租人依前項返還租賃房地，應於租期屆滿或租約終止日起七日內辦理騰空及清除掩埋之廢棄物，除租賃房地屬區分所有建物，或情況特殊難以辦理土壤污染檢測經標租機關同意免附者外，應檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告。

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、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，標租機關得拆除非屬國有之地上物，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房地者，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，照年租金換算日租金額之二倍計收使用補償金。

承租人於租賃房地遷入戶籍或設立登記者，應一併遷出或註銷。承租人擅自增建國有房屋者，應拆除增加部分，不得向標租機關要求任何補償。承租人擅自拆除國有房屋新建者，應拆除房屋，返還土地，不得向標租機關要求任何補償並負損害賠償責任。

- (二十一) 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」。

- (二十二) 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房地，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。

前項公證費用，由標租機關及承租人各半負擔。

- (二十三) 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。

- (二十四) 租賃房地標租公告、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。

- (二十五) 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標租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