

# 新北市市有非公用土地標租契約書

租約編號：○○○○字第○○○○○○○○○○號

承租人：○○○ (以下簡稱為甲方)

出租機關：新北市政府財政局 (以下簡稱為乙方)

雙方同意訂立市有基地租賃契約如下 (以下簡稱本契約)：

## 一、租賃基地之標示及坐落：

土地標示						承租面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區 編定	備註
市(縣)	區(市鄉鎮)	段	小段	地號	登記面積(m <sup>2</sup> )			
臺北	北投	新民	一	399	1890	1883.16	特定休閒旅館 住宅專用區	其中 399 地號 78.55 平方公尺及 399-4 地號 28.94 平方公尺作通道及駁坎使用部分(如附圖)不予收取租金。
				399-4	45	45		

## 二、租賃期間：

本租約為定期租賃契約，期間自民國 104 年○○月○○日起至民國 108 年○○月○○日止。

租賃期間屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方不另通知。甲方未依限返還仍為使用，即為無權占有使用。於返還之日前，按本契約約定之租金率計算繳納使用補償金予乙方，並不得主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。

租賃期間屆滿，乙方重新辦理標租時，甲方參與投標且為有效標，得以決標之同一「年租金率」優先承租。

## 三、租金：

本租約租金按當期申報地價乘以承租面積後之總額乘上租金率(百分之○○)計算，按月計收，於每月 10 日前繳納。甲方應依乙方所開租金繳納通知書規定期限，向指定處所繳納，逾期未繳納以違約論。甲方因更名或住址、電話等資料有變更時，應即通知乙方記載於「變更記事」。

甲方為二人以上共同承租時，應就本租約所訂事項，負連帶責任。

## 四、逾期繳納租金之違約金標準：

甲方逾期繳納時，應依下列各款加收違約金：

- (一)逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
- (二)逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。
- (三)逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。
- (四)逾期繳納在三個月以上者，照欠額加收百分之十。

甲方如於每月月初前未接到租金繳納通知書者，應於每月月初起一星期內主動洽乙方補單繳納，逾期未申請補單繳納者，依前款計收違約金。

## 五、履約保證金：

甲方應繳納之履約保證金(決標之年租金率換算○個月租金)新臺幣○○○○元，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由甲方另行支付。

甲方於租期屆滿前終止租約時，或可歸責於甲方之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還，欠繳租金及前項相關費用由甲方另行支付。但租賃期間因不可歸責於甲方之事由而終止租約者，甲方繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

甲方於租期屆滿前，經乙方同意轉讓其租賃權者，已繳交之履約保證金，於受讓人繳交同額之履約保證金後，無息退還。

## 六、土地使用：

乙方不核發土地使用權同意書。

甲方應盡善良管理人之責，以臨時平面停車場(位)及其必要附屬設施、綠美化、道路通行等平面規劃使用，不得增設其他任何建物或工作物，如有違反，乙方得要求限期於一個月內回復原狀，逾期未回復原狀者，乙方除得終止租約外，其因此所致損害，甲方應負賠償之責。

甲方違反前項回復原狀義務者，乙方得以履約保證金拆遷清除土地上之地上物或留置物，甲方應自違約時起算至乙方確認已回復原狀為止，按違約期間計罰相當於租金金額二倍懲罰性違約金，若致乙方遭受損害，並應賠償乙方所受損害，且不得要求補償。

如因甲方、甲方之同居人或受僱人，或其他經甲方允許使用租賃土地之人之故意或過失使土地地形變更致不動使用、滅失時，甲方應自負回復原狀或損害賠償責任，乙方概不負責。

前項所定之人使用土地致第三人遭受損害時，甲方應對於該第三人負損害賠償責任，乙方概不負責。如因此致乙方遭受損害或第三人向乙方請求賠償損害(包括但不限於國家賠償責任)，甲方應賠償乙方之損失。

## 七、不得影響環境：

使用土地之安全，應由甲方負責，並作適當之安全措施，及接受乙方或主管機關檢查。

甲方使用本契約所定土地應保持土地完整，不得產生任何汙染或髒亂影響附近居民生活環境，如構成危害，一切責任由甲方負責。

前項情形，甲方應於接獲乙方改善通知之翌日起後十日內或乙方通知所訂之期限內將土地回復原狀，且不得要求任何補償；租賃期間屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。

## 八、不可抗力致土地不堪用：

使用土地因天災、事變或其他不可抗力之事由致無法提供甲方作為第六條所約定之使用目的及用途者，經甲方通知乙方查驗屬實後，甲方得終止租約，並應即返還土地，絕無異議。

土地因天災、事變或其他不可抗力之事由使土地地形變動致不動使用，但未達喪失第六條所定之使用目的及用途者，應由甲方負責修繕。

## 九、稅捐及費用：

出租之基地應繳納之地價稅及應分擔之工程受益費，由乙方負擔，其他法定稅捐由甲方負擔。租賃關係存續期間，因故需辦理鑑界時，乙方應提供土地複丈申請書交甲方自行向地政機關繳費申請，申請土地複丈相關費用，由甲方負擔。

## 十、面積增減之處理：

承租土地面積以地政機關登記或複丈結果為準，如因地政機關辦理更正、分割、重測或重劃致土地標示有變更時，應將變更登記之結果記載於本租約變更記事欄。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

地上建物倘無增、改建情事，經重新鑑界致使用土地面積有增減者，應依地政機關鑑界結果，按其增、減面積，辦理追收或退還歷年已收繳租金，但最長以五年為限，並記載於本租約變更記事欄。

租賃基地，如界址發生糾紛時，應依照地政機關鑑界結果辦理。但於地政機關複丈成果圖核發日前，仍以本租約所記載之承租面積為準。租賃關係存續期間，甲方因界址不明，或發生界址糾紛而需鑑界時，應向乙方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。

十一、自行使用：

甲方對基地全部或部分不使用時，應向乙方辦理全部或部分終止租約手續。

甲方如欲將租賃物作收費停車場，應依停車場法相關規定向停車場主管機關申請核發停車場登記證後始得營業；如欲申請水電，由承租人自行辦理申請並負擔相關費用。

甲方不自行使用時，應於事實發生前十五日向乙方申請提前終止租約。

甲方自行終止租約時，應在乙方規定期限內拆除、騰空非屬市有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃基地，並不得向乙方請求任何補償。

本租約終止、解除、租賃期間屆滿時，甲方應繳清租金或其他未清款項，並拆除、騰空非屬市有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃基地，不得向乙方要求任何補償。

甲方於本租約關係消滅時，其留置物品經乙方通知限期三十日內仍不搬遷者，視為廢棄物，任憑乙方處理，其處理費用由甲方負擔。

十二、終止租約收回土地：

出租之基地，有下列情形之一者，乙方得隨時終止租約，甲方絕無異議，且不得請求任何補償：

- (一) 因舉辦公共事業需要、公務使用需要或依法變更使用者。
- (二) 因政策需要、都市計畫、都市更新或因開發利用有收回必要時。
- (三) 因權利變換而不能達原租賃之目的時。
- (四) 甲方未依約定期限繳交租金或違約金，經乙方限期催繳，屆期仍不繳納時。
- (五) 甲方使用基地違反法令者。
- (六) 甲方違反本租約規定，經乙方限期改善而仍不改善者。
- (七) 甲方死亡而無法定繼承人、受破產宣告或甲方解散。
- (八) 重劃後未受分配土地，或重劃後分配之土地不能達到原租賃之目的時。
- (九) 目的事業主管機關認定應收回者。
- (十) 其他合於民法或其他法令規定者。

十三、當事人變更、死亡或法人人格消滅：

土地管理機關變更時，由變更後之管理機關承受本租約甲方之相關權利義務。

甲方轉讓其租賃權，應先經乙方同意。經乙方同意者，除法令另有規定外，應於移轉事實發生之日起一個月內會同受讓人向乙方申請過戶換約。

甲方死亡，與他公司合併或其他原因至人格消滅者，其繼承人或繼承人欲繼續租用者，應於甲方死亡之日起六個月內或法人人格消滅後三個月內檢具證明文件向乙方辦理變更名義之手續。但不可歸責於繼承(受)人或經各主管機關核准者得申請展期。

繼承人或繼承人逾前兩項規定期限申請過戶或繼承換約，應按逾期天數乘以承租面積再乘以年租金率計算之懲罰性違約金，但至多不得超過六個月。乙方並得終止租約。

十四、租賃基地上原有房屋如屬違章建築，甲方不得因取得土地承租權而對抗行政機關依法所為之處分。

十五、甲方於取得租賃物得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，甲方除負法律責任外，乙方並得撤銷本租約，甲方所繳履約保證金、租金及使用補償金不予退還。

十六、本租約應經公證，公證費用由甲方負擔。證書上應載明甲方不給付租金或違約金，或於契約關係消滅時未於期限內繳清租金或其他未清款項並騰空交還租賃物時，乙方得逕付強制執行。

十七、其他約定事項：

- (一) 本租賃物不讓售。
- (二) 因本租約之履行涉訟時，以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。
- (三) 本租約得經雙方同意後，以書面修正或補充之，並記載於變更記事。
- (四) 租賃基地標租公告及投標須知為本租約附件，屬契約內容。
- (五) 本租約如有未盡事宜，悉依「新北市市有財產管理規則」、「新北市市有非公用不動產標租作業要點」等相關規定辦理。
- (六) 本租約一式三份，自租約起始日生效，並由甲方、乙方與法院公證處(或民間公證人)各執一份。

甲 方

承租人姓名/法人名稱及代表人姓名：

身分證字號/法人統一編號：

出生： 年 月 日

住 址：

電 話：



乙 方

出租機關：新北市政府財政局

代表人：法定代理人 局長 呂衛青



※變更記事※ (由出租機關填寫)

項次	日期	內 容	記事專用章

中 華 民 國 年 月 日

土地坐落：臺北市北投區新民段一小段399地號土地(本次標租標的為399、399-4地號土地)

測量日期：103年7月11日

說明：

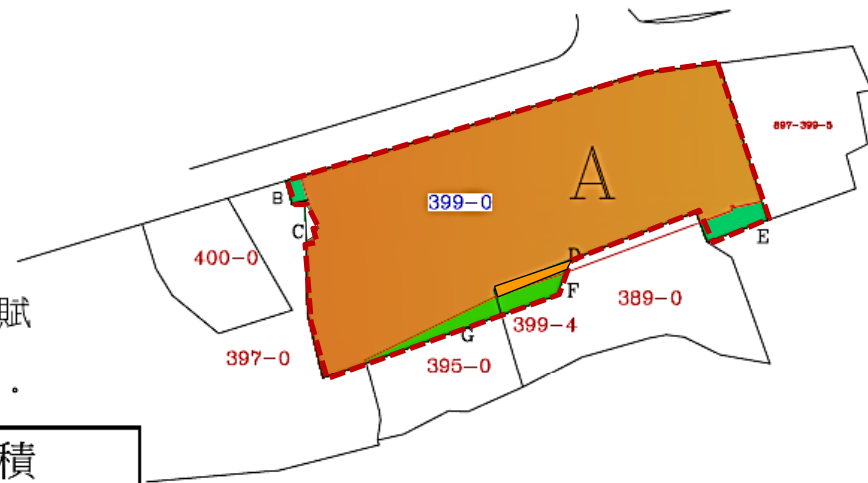
- 一、本案係依財政局人員提供之界址點及圖根點坐標資料，並依現場指界範圍測量。
- 二、本案面積係依現場實際測量據以計算且未經配賦處理，實際面積仍應以轄區地政機關測量為準。
- 三、面積如圖表。

標示說明：

399地號：A+B+C+E+G

399-4地號：D+F

項目	使用面積
A	1804.61m <sup>2</sup>
B	9.43m <sup>2</sup>
C	6.84m <sup>2</sup>
D	16.06m <sup>2</sup>
E	33.33m <sup>2</sup>
F	28.94m <sup>2</sup>
G	35.79m <sup>2</sup>



--- 承租範圍(A+B+D+E+F+G=1928.16 m<sup>2</sup>)

■ 收取租金範圍(A+D=1820.67 m<sup>2</sup>)

■ 不收取租金範圍(B+E+F+G=107.49 m<sup>2</sup>)

比例尺：1/1000