

# 新北市市有非公用房地標租契約書

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○○局

(以下簡稱為乙方)

## 一、租賃房地標示：新北市樹林區

土地	地段	小段	地號	登記面積 (m <sup>2</sup> )	租用面積 (m <sup>2</sup> )	備註
	文林		824	156.27	52.09	土地持分 1/3

  

房屋	門牌	租用面積 (m <sup>2</sup> )	備註
	新北市樹林千歲街 70 巷 2 弄 7 之 1 號 (新北市樹林區文林段 3054 建號)	89.9	

## 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，按本契約約定之月租金額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「月租金金額」優先承租。

## 三、租金：

本租約租金每月新臺幣○○○○元整，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，依第四條計收違約金。

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。

## 五、履約保證金：

甲方應繳納之履約保證金(決標之月租金換算三個月租金)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。

甲方於租期屆滿前申請終止租約時，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、房地使用：

甲方應以善良管理人注意，保管租賃物，如房屋損毀，應於三日內通知乙方查驗，由乙方依有關規定處理。其因甲方之故意或過失所致者，並應照乙方規定價格賠償或按原狀修復，本租約終止時，不得要求補償。

前項情形，經乙方限期回復原狀而逾期未回復原狀者，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修復，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房地之人之故意或過失使房地變更致不勘使用、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。

前項所定之人因使用或管理租賃物不當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、建築法令限制：

租賃房屋者，甲方不得要求修建、增建、改建或拆除重建。如必須修繕時，應取得乙方之同意，其費用由甲方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。

甲方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)，甲方應依建築法第七十七條規定定期委託內政部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。租賃房屋非供公眾使用者，內政部認有必要時，亦同。

甲方就租賃房屋為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二規定，辦理如下事項：

- (一) 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，亦同。
- (二) 裝修材料應合於建築技術規則之規定。
- (三) 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。
- (四) 不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。
- (五) 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。

因甲方違背建築法之規定，經主管機關裁處乙方之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由甲方負擔，甲方並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

## 八、甲方使用租賃物，應受下列限制：

- (一) 不得作違反法令或約定用途之使用。
- (二) 不得擅自將租賃物或租賃權之全部或一部轉租或轉讓。
- (三) 不得要求設定地上權。
- (四) 不得經營特種咖啡茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情視聽歌唱業及色情行業等特定目的事業使用用途。
- (五) 不得有室內施放產生火焰、火花或火星等明火、喧鬧擾鄰及製造環境髒亂污染等行為。

## 九、稅捐及費用：

出租之市有房地應納之房屋稅、地價稅由乙方負擔。其他法定稅捐及有關水電、清潔、簡易修繕、管理維護等相關費用由甲方負擔。

## 十、面積增減之處理：

承租房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，除有顯失公平之情事外，租金維持不變。

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，記載於本租約變更記事欄。

租賃房地，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。

十一、保險：

甲方於租約有效期間內對於乙方所提供之建築物及附屬設備應投保地震火災保險，保險金額不得低於簽約時建物及附屬設備之帳面價值，並須以乙方為受益人，其保險費由承租人全額負擔，並將保險單據或證明文件影本（須加蓋承租人印章）於承租起一個月內送交乙方備查。於租約期間內發生火災、地震時，出租機關之損失除由保險公司賠償外，不足部分由承租人補足，但因天災或其他不可抗力事由致發生者，不在此限。

十二、終止租約收回房地：

租賃物有下列情形之一時，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) 因舉辦公用事業需要、公務使用需要或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫有收回必要時。
- (三) 出租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- (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) 甲方死亡而無法定繼承人、受破產宣告或甲方解散。
- (六) 甲方違反本租約約定時，經乙方限期改善而仍不改善者。
- (七) 甲方騰空租賃物申請終止租約時。
- (八) 因重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的，或未照原位置分配時。
- (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，每超過一個月加收一個月租金額之違約金，但至多不得超過六個月。乙方並得終止租約。

十四、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。

十五、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。

十六、特約事項

- (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 ○ ○ 局

代 表 人：法定代理人 局長 ○ ○ ○



※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