

宜蘭縣礁溪鄉鄉有土地短期出租租賃契約書

承租人： (以下簡稱為甲方)

出租機關：宜蘭縣礁溪鄉公所 (以下簡稱為甲方)

雙方同意訂定鄉有土地短期出租租賃契約如下：

一、租賃房地之標示：

土地標示：

鄉鎮市	段	小段	地號	面積 (平方公尺)	承租面積 (平方公尺)	使用分區	備註
礁溪鄉	義結		505	總計	總計 999	住宅區	● 新租
			506	999			□ 續租
			507				

承租面積以地政機關登記或複丈結果為準，如有異動，應辦理更正。

二、租賃期間：3年

自民國 109 年 3 月 5 日起至 112 年 3 月 4 日止。(109 年 3 月 1~4 日為得標人點交進場期間)

租賃期滿時，租賃關係即行消滅，乙方不另通知。倘乙方持續進行標租時，甲方如有參加投標者，甲方得依投標結果有優先取得租賃權利。

甲方租賃期滿時仍為使用，即為無權占用，乙方得逕送法院強制執行，甲方不得主張民法第 451 條之適用及其他異議；約定強制執行事項：如公證書所載。

三、租金及履約保證金：

本租約金每年計新台幣 元整。履約保證金為年租金 16.67%，計新台幣 元整。

四、租金之繳納及逾期繳納違約金標準：

租金以預收方式按年計收(分 3 期，每期 1 年)，第 1 期繳納期間為該年第 1 個月內 1 次繳清，第 2 期為租約滿 1 年後 30 日內甲方應依乙方所開立之繳納通知書所定期限內，向指定處所繳納，第 3 期亦同；逾期未繳以違約論。甲方地址變更時，應即通知乙方更正，如未通知致乙方依租約所載地址寄發繳納通知書被退回者，視同違約，甲方違約時，應依下列各款加收違約金：

- (一) 逾期繳納未滿 1 個月者，依欠額加收 4%。
- (二) 逾期繳納達 1 個月以上未滿 2 個月者，依欠額加收 8%。
- (三) 逾期繳納達 2 個月以上未滿 3 個月者，依欠額加收 12%。
- (四) 逾期繳納達 3 個月以上者，一律依欠額加收 16%。

甲方逾期租金繳納期限未接到繳納通知書者，應於約定期滿日起 7 天內自動洽乙方補單繳納，逾期未申請者，比照前項標準計收違約金。

五、土地使用：

- (一) 甲方使用租賃土地，應符合都市計畫土地使用分區管制及建築法規等相關規定。
- (二) 甲方需於租賃基地興建工作物時，應先向乙方申請核發同意書，應以向建築管理機關請領雜項執照後辦理之。租期屆滿前 6 個月，乙方並得視地上物狀況，通知甲方依下列方式辦理：
 1. 地上物尚有使用價值者，其所有權應無償移轉為鄉有。
 2. 地上物無使用價值者，乙方應自行拆除地上物。

依前項第 1 款規定辦理者，乙方應於租期屆滿 3 個月前移轉為鄉有，辦理移轉費用由甲方負擔。地上物移轉為鄉有至租期屆滿期間仍由甲方負責使用維護，乙方不另計收該地上物租金，惟相關稅賦仍由甲方自負。

依第1項第2款規定辦理者，以甲方應於租期屆滿時自行拆除地上物；其未拆除者，視同拋棄所有權，由乙方以廢棄物方式處理，所需處理費用由甲方負擔。

(三) 環保條款：

1. 本土地未受有污染，甲方如有疑慮可自行洽請政府核可之環境檢測機構進行檢測，並出據報告釐清責任，檢測所需費用由甲方自行負擔。
2. 甲方應善盡管理人之義務，做好土壤及地下水污染防治工作，若有發生污染情形，應依毒性化學物質管理法、廢棄物清理法、土壤及地下水污染整治法等相關法令規定辦理，並負責繳交罰款，污染場址調查評估應變措施（含移除及清理污染物等）及整治等一切費用，若造成任何損害，甲方應負完全賠償責任，一切與乙方無涉。
3. 乙方收回土地時，如有必要得要求甲方提供，由政府核可之環境檢測機構出具土壤及地下水污染檢測報告，所需費用由甲方負擔，甲方不得異議。

六、稅捐及規費：

本約出租土地應繳納之地價稅及工程受益費由乙方負擔。甲方自行申請辦理複丈、鑑界之費用，由甲方負擔。

七、退租：

甲方對本約土地全部或一部不為使用時，應經乙方同意後向乙方申請辦理全部或一部退租手續，不得轉租、分租及頂替他人使用，或將租賃權轉讓他人；辦理退租時，甲方不得向乙方要求任何補償，已繳之租金亦不得要求退還。

八、終止租約收回土地：

本約出租土地有下列情事之一者，乙方得終止租約依法處理，甲方不得異議：

- (一) 因興辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用者。
- (二) 因政策需要或都市計畫必須收回者。
- (三) 甲方未依承租目的使用租賃土地者。
- (四) 甲方使用土地及地上物違反法令規定者。
- (五) 甲方積欠租金，除以履約保證金抵償外，達2年以上者。
- (六) 甲方違反本租約規定者。
- (七) 其他合於民法或其他法令規定，得予終止租約者。

九、甲方已繳納之履約保證金，於租期屆滿時抵付欠繳租金、拆除地上物、騰空租賃物、或損害賠償…等費用後，如有剩餘無息退還，如有不足，由甲方另行支付予乙方。

甲方於租約期滿前申請終止租約，或可歸責於甲方事由而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還，但租賃期間因不可歸責於甲方之事由，致終止租約者，甲方繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

十、甲方不得要求設定地上權，亦不得以本約作為設定抵押擔保或其他類似使用。

十一、本租約應向土地所在地之管轄法院辦理公證，所需費用由甲方負擔，除地價稅及工程受益費外，其他一切稅捐及水電等費用由甲方負擔，如因之發生訴訟，雙方同意以租賃土地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

十二、其他約定事項：

- (一) 甲方為2人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。
- (二) 甲方應對租賃土地盡善良管理人之注意，負保管責任。如有違反致租賃物毀損滅失者，負損害賠償責任。
- (三) 甲方取得租賃物標權時，如不具投標資格或訂約所繳證件有虛偽不實者，甲方除負法律責任

外，並由乙方撤銷租約，所繳履約保證金、租金及使用補償金不予退還。

(四) 租約終止時，甲方應繳清租金或其他未結清款項，並騰空交還租賃物，不得向乙方要求任何補償。

(五) 甲方因更名或地址電話等資料有變更時，應即以書面通知乙方。

十三、特約事項：

(一) 本租賃土地得標人需於簽約後 10 日內申請停車登記證，並於取得登記證後 5 日內將影本送至乙方備查。

(二) 本租賃土地採現狀標租，得標人負責停車場相關設施及清潔維護工作，並需於簽約後 30 日內進場營運。

(三) 得標人應於停車場明顯處公告臨時停車場管理要點、收費標準、停車時段及票卡遺失之處理規定，並設置身心障礙者及婦幼專用停車位、多卡機繳費設施及消費者服務專線電話、緊急聯絡電話等。

(四) 得標人應於進場營業前，依規定投保足額公共意外責任險，保險契約應包括下列條款，保險單影本送乙方備查：

1. 每一個人身體傷亡責任新台幣 300 萬元整。
2. 每一意外事故身體傷亡責任新台幣 3,000 萬元整。
3. 每一意外事故財產損失責任新台幣 300 萬元整。
4. 保險期間每年最高賠償金額新台幣 4,800 萬元整。

十四、本契約一式三份，自簽訂之日起生效，甲方執 1 份，乙方執 2 份。

甲方

承租人

公司名稱：

負責人：

營利事業統一編號：

地址：

電話：

乙方

出租機關

單位機構：宜蘭縣礁溪鄉公所

代表人：

營利事業統一編號：

地址：

電話：

中華民國 年 月 日

