

員林市市有不動產租賃契約書（稿）

（110）市標租字第 B085 號

核准文號：

承租人：

（以下簡稱為甲方）

出租機關：彰化縣員林市公所

（以下簡稱為乙方）

雙方同意訂立不動產租賃契約如下：

一、租賃不動產標示：

房屋	建號	門牌號碼			建築式樣	樓層數	構造	總面積 m ²	承租面 積m ²	備註
			彰化縣員林市員鹿路 212 巷 40 號			本國式	1	磚造	17.89	
土地	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	使用分區 使用編定	登記面 積m ²	承租面 積m ²	房屋未 辦保存 登記	
	彰化縣	員林市	至善		1039-1	第二種住宅區	56.1	56.1		

二、租賃期間：

自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。

租期屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方不另通知。租期屆滿乙方重新辦理標租時，甲方得以決標之年租金率優先承租。

三、租賃物限依使用分區編定使用。

四、租金每年新臺幣 元整(按得標年租金率 %與當期申報地價加計房屋評定現值 16,000 元之 10%計算)，以 6 個月為 1 期，由甲方於每年 1 月及 7 月底前就各該期租金總額自動持乙方開立繳款書向指定代收公庫繳納。土地申報地價或彰化縣縣有房地租金標準第 2、3 點所定之租金率有調整時，經計算其年租金額已高於前項年租金額時，甲方應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

五、甲方已繳納之履約保證金新臺幣 元整，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，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。但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。

六、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣彰化地方法院為第一審管轄法院。

七、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) 甲方應對租賃物盡善良管理人之注意，保管租賃物。

甲方違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。

甲方因使用或管理出租標的，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致乙方賠償時，甲方應賠償乙方。

甲方因違背相關法令，經主管機關裁處乙方之罰鍰等費用，應由甲方負擔，甲方並應負改善及賠償一切損失之責任。

(三) 甲方逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：

1、逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收 2%。

2、逾期繳納在 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額加收 4%。

3、逾期繳納在 2 個月以上未滿 3 個月者，照欠額加收 8%。

4、逾期繳納在 3 個月以上者，照欠額加收 10%。

(四) 甲方於租賃期間內，需於承租之土地上增加設施，依建築法規定需申請建築執照時，應事先經乙方同意，並以乙方為起造人名義申請，於興建完成後登記為乙方所有，相關費用由甲方負擔，租賃期間該地上物另依房屋課稅評定現值之 10%計收租金。

(五) 土地及建築改良物一併標租者，甲方如須修建、增建、改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，應先徵得乙方同意，並依建築法相關法令規定辦理。違者，乙方應終止契約。

甲方應依建築法第 77 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 77 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，內政部認有必要檢查簽證時，甲方亦應遵照辦理。

(六)甲方使用租賃物，應受下列限制：

- 1、不得作違反法令或約定用途之使用。
- 2、不得將租賃物或租賃權之全部或一部轉租或轉讓。
- 3、不得要求設定地上權。

(七)租賃物，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，按面積增減比例重新計算租金。

(八)租賃基地之土地稅由乙方負擔，其他費用及稅負由甲方負擔。

(九)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，應向乙方申請同意後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

(十)甲方死亡，繼承人應於繼承開始之日起 6 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。

甲方(繼承者其繼承人)逾前項規定期限申請過戶換約，每超過 1 個月加收 1 個月租金額之違約金，但至多不得超過 5 個月。

(十一)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，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。

(十二)租賃物有下列情形之一時，乙方得終止租約：

- 1、因舉辦公共、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、乙方因開發利用有收回必要時。
- 4、甲方未依約定期限繳交半年租金等款項，經乙方限期催繳，屆期仍不繳納時。
- 5、甲方死亡而無繼承人時，或法人解散時。
- 6、甲方違反本租約規定時。
- 7、依其他法令規定得終止租約時。

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

(十四)租賃基地因天然災害及其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，乙方不負回復原狀義務，甲方得請求變更或終止租約。

(十五)甲方因更名或住址、電話等資料有變更時，應由甲方通知乙方記載於「變更記事」。

(十六)本租約甲方提出公證要求者，公證費用由甲方負擔。

(十七)本租約 1 式 3 份，自簽訂之日起生效，甲方執 1 份外，餘由乙方存執。

(十八)本租約如有未盡事宜，悉依民法、彰化縣縣有財產管理自治條例及彰化縣縣有非公用空地空屋標租作業要點等相關法令規定辦理。

※ 變更記事※(由乙方填寫)

項次	日期	內容	記事專用章

甲方

承租人姓名： (簽章) 性別：
身分證字號： 出生： 年 月 日

住 址：

電 話：

乙方

出租機關：彰化縣員林市公所

代表人： 市長 游振雄

住址：彰化縣員林市三民街 18 號

中 華 民 國 年 月 日