

彰化縣縣有基地租賃契約

() 縣基租字第 號

核准文號：

承租人：

(以下簡稱為甲方)

出租機關：彰化縣政府

(以下簡稱為乙方)

雙方同意訂立縣有基地租賃契約如下：

一、租賃基地標示：

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	備註
	地上 建物	建號	門牌號碼			建築式樣	樓層數	構造	備註	

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：

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。甲方如有意續租，應於租期屆滿前一個月，向乙方申請換約續租，逾期未換約，視為無意續租。甲方未辦理續約仍為使用，即為無權占用，應依乙方之規定繳納使用補償金，並不得主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。

三、租金：

本約租金按訂約當時申報地價總額及租金率（5%）計算，但申報地價或租金率有調整時，甲方願照乙方之通知，自調整之月份起依調整後租金額繳付。租賃房地，如因更正、分割、重測或重劃，致標示有變更時，乙方應將變更登記之結果記載於「變更記事」，並通知甲方，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

四、租金之繳納及逾期繳納違約金標準：

租金於每年一月、七月分兩期繳納（乙方得視需要於契約內另訂繳納時間、期數），甲方應依乙方所開繳納通知書規定期限（原則為該月一日至三十日），向指定公庫繳納，逾期不繳以違約論。甲方住址、更名或電話等資料有變更時，應即通知乙方記載於「變更記事」，如不通知，致乙方依租約所載住址寄發租金繳納通知書被退回者，視同違約。甲方違約時依下列各款加收違約金，但經乙方認定無加收違約金之必要者，不在此限：

- （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。

甲方逾租金繳納期限未接到租金繳納通知書者，應於約定期滿日起七日內自動洽乙方補單繳納，逾期未申請者，比照前項標準收違約金。

五、土地使用：

本約出租之基地限於原有已建房屋及其他地上物使用，除依規定取得土地使用同意書外，不得增加其原建築物(含其他地上物)面積、高度。

若甲方有違反前項規定之情事者，乙方得定相當期限催告甲方拆除或回復原狀。逾期未拆除或回復原狀者，乙方得逕行終止契約。

甲方應以善良管理人之注意義務使用本約所定土地。出租之土地，甲方使用者，應保持土地完整。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政府之取締。出租土地如屬公共設施用地者，甲方並應受下列各款之約束：

- （一）不得請求讓售所承租之土地。
- （二）租賃基地上房屋不得請求增建、改建或修建。
- （三）公共設施開闢時，出租機關得隨時終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償。

六、稅捐及費用：

本約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。甲方自行申請辦理複丈、鑑界之費用，由甲方負擔。

七、退租：

甲方對本約基地全部或一部分不使用時，應向乙方辦理全部或一部分退租手續，除經乙方同意者外，不得轉租、分租及頂替他人使用或將租賃權轉讓他人。甲方自行退租時，應在乙方規定期限

內拆除、騰空地上物，回復原狀後，返還租賃基地，並不得向乙方要求任何補償。

八、基地上原有建物拆除或滅失之處理：

基地上之原有建物因拆除或滅失，本契約即行終止，甲方應騰空返還土地。

九、優先承買權之通知：

甲方在本約基地上之房屋出賣時，應依土地法第一百零四條規定通知乙方，否則視同違約，乙方除得依土地法第一百零四條行使權利外，甲方應向乙方繳納照違約當期月租金六個月計算之違約金。

乙方出售土地時，如甲方於該土地上建有房屋者，乙方應依土地法第一百零四條規定通知甲方優先承購。甲方如拒絕依通知條件承購者，乙方得依土地現狀出售予第三人，甲方不得要求任何補償。甲方不於乙方通知之承購期限內以書面表示承購或變更承購通知之條件者，視為拒絕承購。

十、過戶承租、繼承承租：

甲方依前條規定通知乙方，並經乙方放棄優先購買權後，將地上建物產權移轉予第三人時，應於移轉事實發生之日起三十日內，會同受讓人向乙方辦理過戶承租換約。

甲方發生繼承原因時，除有不可歸責於繼承人之事由，甲方之繼承人應於繼承開始之日起六個月內，依乙方之規定檢附相關證件辦理繼承承租換約。

甲方或其繼承人逾前二項規定期限申請過戶換約或繼承換約，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。

十一、終止租約收回土地：

本約出租之基地，有下列情形之一者，乙方得終止租約並依法處理，甲方不得異議，並不得向乙方要求任何補償：

(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) 因政策需要或都市計畫必須收回者。

(三) 經乙方依法出售或通知承購而不願承購。

(四) 甲方未取得乙方同意而變更約定用途或違反法令使用。

(五) 甲方積欠租金額達年租金二倍以上者。

(六) 因可歸責甲方之事由致毀損土地或其他造成影響環境情形而不回復原狀或改善。

(七) 甲方違反本租約規定者。

(八) 其他合於民法或其他法令規定，得予終止租約者。

十二、甲方不得要求設定地上權，不得以本約作為設定抵押擔保或其他類似使用。

十三、甲方應覓具連帶保證人，連帶保證履行契約及賠償責任，但政府機關及公營事業機構可免除保證人。

十四、承租人為二人以上共同承租時，承租人應就租約所訂事項負連帶責任。

十五、租約終止時，除法令另有規定者外，甲方不得向乙方要求任何補償。

十六、本契約一式三份，自簽訂之日起生效，甲方執一份外，餘由乙方存執。

十七、特約事項：

※ 變更記事※(由乙方填寫)

項次	日期	內容	備註

立 契 約 人

甲 方

承租人姓名： 性別：
身分證字號： 出生： 年 月 日

住 址：

電 話：

連帶保證人姓名： 性別：
身分證字號： 出生： 年 月 日

住 址：

電 話：

乙 方

出租機關：彰化縣政府

法定代理人： 縣長

住址：彰化縣彰化市中山路二段 416 號

中 華 民 國 年 月 日