

農業部農田水利署農田水利事業作業基金房屋租賃契約書

雙方訂立農田水利事業作業基金房屋租賃契約如下：

出租機關：農業部農田水利署

承租人：○○○○○○○

辦理單位：農業部農田水利署新竹管理處

第一條 租賃標的

一、租賃房屋標示：○○○-○○○

房 屋	建 號	門 牌		租賃面積 (平方公尺)	備 註
	合 計				
坐 落 土 地	段	小 段	地 號	土地面積 (平方公尺)	備 註
	合 計				

二、租賃範圍：詳租賃標的現況確認書（附件1）

第二條 租賃期間：

- 一、自民國○年○月○日起至民國○年○月○日止，計○年整。本租約為定期租賃契約，租期屆滿時，租賃關係消滅，出租機關不另通知。
- 二、承租人如有意續租，於期限內依第十一條約定辦理；逾期未換約者，即為無意續租，租賃標的由出租機關收回，另行依法處理。倘若承租人未經申請及辦妥換約續租手續仍為使用者，應騰空返還租賃物並負擔損害賠償責

任，不得有其他主張，並排除民法第四百五十一條規定之適用。

第三條 租金約定及支付：

- 一、每月租金新臺幣○萬○仟○佰○拾○元整，以一個月為一期應於每月起算日起五日內付清。起算日參照會計法第15條規定辦理，未滿一個月以一個月計收。由承租人於首次簽約後5日及每期首月5日前內自動向出租機關支付，不得藉任何理由拖延或拒絕。逾期不繳、未繳足租金全額或支票遭退票者，出租機關得提前終止契約。
- 二、付款方式：開立支票、匯款或依繳款通知單繳納。匯存帳戶：臺灣土地銀行新竹分行，戶名：新竹農田水利事業作業基金401專戶，帳號：016-056-00012-1。
- 三、除法令另有規定外，租金收繳至租約終止日或租期屆滿日止。出租機關於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回全部租賃標的之日起，按日比例無息退還溢繳之租金。承租人如有溢繳租金超過租期屆滿之日者，出租機關將於租期屆滿之日無息退還溢繳之租金，不得視為出租機關同意續租，並排除民法第四百五十一條規定之適用。

第四條 履約保證金之約定及支付

- 一、承租人應繳納履約保證金新臺幣○佰○拾○萬元整（按○個月租金總額計算，取概數到萬位），承租人應於簽訂本契約之同時給付出租機關。
- 二、如遇租期屆滿不續租或租約終止，出租機關應於收回全部租賃標的且承租人繳清未付之租金、違約金、水電、瓦斯、稅捐、大樓管理費（包含公共水、電費等）、逾期返還租賃標的期間應繳之使用補償金、拆除地上物或騰空租賃標的費用、處理遺留物費用、損害賠償等費用後，無息退還履約保證金。
- 三、前項保證金，係就租金或租賃物損壞或將來因不履行契約所生損害賠償金、違約金及其他擔保，此項履約保證金不得作為抵付租金之用，租賃期間除本契約另有約定或有特殊原因事先徵得出租機關同意外，承租人不得中途退租，否則上開保證金全數應由出租機關沒收，作為違約金，承租人不得異議。
- 四、承租人不得將履約保證金之返還請求權讓與他人，或主張抵付租金，否則出租機關得提前終止租約。

第五條 使用限制

承租人應依下列約定使用租賃房屋：

- 一、未經出租人同意，不得擅自將租賃房屋之全部或一部轉讓、轉租，亦不得以其他方式提供他人使用。違者視同違約，出租機關應終止租約。
- 二、不得經營特種茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、酒家、賭博性場所、指壓按摩業、色情視聽歌唱業、色情行業、宗教宮廟等特定目的事業使用用途及其他違背約定用途或違背法令規定之使用。
- 三、租賃房屋如位於都市計畫公共設施保留地，於公共設施開闢時，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。
- 四、租賃房屋經列入重劃或都市更新範圍者，承租人不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
- 五、除因修繕（建）、室內裝修、保管、使用租賃標的之必要行為外，不得於室內施放產生火焰、火花或火星等明火，亦不得有喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為。
- 六、不得在租賃物之內儲放危險物品及違禁品，如有違反，對於所發生之損害，由承租人負全責。

第六條 修繕（建）及室內裝修

- 一、承租人不得要求增建、改建或拆除新建，如須修建或於租賃標的內辦理相關設施及設備之增設（含招牌設置）、修繕、使用執照之變更、室內裝修，應先徵得出租機關同意，並依建築法相關法令規定辦理，相關費用由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。違者視為違約，出租機關應終止租約。
- 二、承租人就租賃標的為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二及建築物室內裝修管理辦法規定辦理下列事項，且不得損害原有建築結構之安全：
 - （一）租賃標的供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可；非供公眾使用者，經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。
 - （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。但經出租機關同意，並依建築、消防相關法令規定辦理者，得做變更。
 - （四）不得妨害或破壞保護民眾隱私權之設施。

(五) 室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

三、租賃標的修繕(建)、室內裝修等所需費用，由承租人負擔，其修繕(建)後之動產因附合而為租賃標的之重要成分者，依民法第八百十一條規定，由中華民國取得動產所有權，並依第十七條約定辦理。

四、承租人經出租機關同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕並負擔相關費用。

第七條 相關稅賦及費用負擔方式

一、租賃標的之各項稅捐，除地價稅、房屋稅由出租機關負擔外，其餘稅捐(包括但不限於營業稅)均由承租人負擔。如租賃房屋經承租人增建，該增建部分之房屋稅亦由承租人負擔。

二、前述稅捐，除約定由出租機關負擔者外，如開徵名義人為出租機關時，承租人應於出租機關通知之日起五日內付清。

第八條 承租人之義務及責任

一、本契約租賃期間，承租人之義務及責任如下：

(一) 承租人使用租賃標的應符合土地使用、建築管理、消防安全、水土保持、噪音、衛生等相關法令，倘經目的事業主管機關依國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法、建築法等規定裁處罰鍰或限期變更使用、停止使用、拆除非屬國有之地上物、恢復原狀等，承租人應配合辦理且不得請求任何補償。

(二) 承租人應以善良管理人之注意，依租約約定保管、使用、收益租賃標的：

1、如房屋損毀，承租人應即通知出租機關查驗，由出租機關依有關規定處理。其因承租人、承租人之受僱人、使用人或其他使用租賃標的之第三人之故意或過失所致者，應依照出租機關規定價格賠償或按原狀修復；租約終止時，不得要求補償。

2、如損害他人生命、身體或財產，承租人應負賠償責任。

3、有前兩點情形致第三人向出租機關請求損害賠償時(包括但不限於國家賠償責任)，承租人應對出租機關負全部賠償責任(包含但不限於出租機關因此支出之律師費、裁判費、賠償金…等)。

(三) 承租人因違反相關法令，經主管機關裁處出租機關罰鍰等費用，應由承租

人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責。

- (四) 承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃標的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），應定期委託中央主管建築機關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。非供公眾使用者，經內政部認有必要檢查簽證時，承租人亦應遵照辦理。
- (五) 租賃標的如經文化資產主管機關指定或登錄為古蹟、歷史建築或其他文化資產者，承租人應依文化資產保存法相關規定管理維護之，並自行負擔相關費用。

二、承租人違反前項各款約定之一，致出租機關受有損害者，應負賠償責任。但承租人依約定之方法或依租賃標的之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

三、承租人如違反契約約定，經出租機關或主管機關通知限期改善或回復原狀，未於約定通知期限內改善者。以日為單位，自改善期限後隔日起，按逾期日曆天數，每日依年租金1%計算逾期違約金。逾期違約金其總額（含逾期未改正之違約金）以年租金之20%為上限。因可歸責於承租人之事由，致終止或解除契約者，逾期違約金應計算至終止或解除契約日止。

第九條 出租機關之義務及責任

- 一、本契約租賃期間，出租機關應於點交時以租賃標的現況確認書（附件1）所示租賃標的現況交付承租人，承租人並不得主張權利或物之瑕疵及債務不履行之權利。
- 二、租賃物之房屋結構、屋頂、樑柱之修繕由出租機關負責。
- 三、前項以外之修繕及各項設備維護概由承租人負責，但因天災、事變或不可抗力致有修繕之必要時，仍由出租機關負責。
- 四、除本契約另有約定及承租人應負修繕責任外，出租機關就租賃標的應於租賃期間保持其合於使用之狀態。

第十條 其他約定

- 一、出租機關於簽訂租約並將租賃標的點交予承租人後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。出租機關應移交履

約保證金及已預收之租金予受讓人，並以書面通知承租人。

- 二、租賃期間出租機關得派員或委託第三方單位至現場巡查租賃標的使用情形。經出租機關書面通知，承租人屆期未配合辦理，且無正當理由不配合者，出租機關得終止租約。
- 三、承租人使用租賃標的需鑑界時，應向出租機關申請發給土地或建物複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

第十一條 續租

- 一、承租人有意續租時，應於租期屆滿六個月前以書面向出租機關申請換約（申請期間自民國○○年○○月○○日起至民國○○年○○月○○日止），並提出承租申請書、資格證明文件，經出租機關查無其他處分利用計畫，以及承租人無欠繳租金或相關費用，且無重大違約情事者，視租賃物之保管執行情形（例如：違建是否拆除或取得使用執照），以書面同意續租。
- 二、續租之租金由出租機關訂定，出租機關應於租期屆滿前 6 個月重新查估年租金，並以書面通知承租人。
- 三、依第一項約定取得續租權利者，承租人應於通知送達之次日起 1 個月內與出租機關簽訂新租約，並辦理公證，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第十六條有關應返還租賃標的並停止使用之限制，得於租賃期間屆滿後繼續使用租賃標的，且無裝修期間租金減免之適用。

第十二條 提前終止租約之約定及處理

- 一、除法令另有規定或本契約另有約定外，出租機關或承租人不得單獨就租賃標的提前終止租約。
- 二、因可歸責於承租人之事由，出租機關提前終止本契約而受損害時，承租人應負賠償責任。

第十三條 承租人提前終止租約

- 一、租賃期間有下列情形之一者，承租人得提前終止租約之全部或一部，不得向出租機關要求任何補償：
 - （一）租賃標的因不可歸責於承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。

- (二) 租賃標的有危及承租人或其員工、訪客之安全或健康之瑕疵。
- (三) 因第三人就租賃標的主張其權利，致承租人不能為約定之使用。
- (四) 其他依法令規定或本契約約定得終止租約。

二、租賃標的因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部崩塌、流失、埋沒或滅失時，出租機關不負回復原狀義務，承租人得請求按該部分終止租約，終止部分之租金計收至終止之前一個月底止，出租機關應依第十八條第二款及第三款約定重新計收租金、無息退還溢繳之租金及退還履約保證金。

三、承租人依前二項約定提前終止租約者，應於終止前 30 日，檢附相關事證，以書面通知出租機關。但第一項第二款或第二項情況危急者，得不先期通知。

四、除有第一項及第二項之終止租約事由外，承租人如不繼續使用租賃標的，應提前一個月以書面方式申請終止租約，出租機關應沒收履約保證金後，同意終止租約。

第十四條 出租機關提前終止租約

一、租賃期間有下列情形之一者，出租機關得提前終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：

- (一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。
- (三) 出租機關因撥用、開發利用或另有處分計畫有收回必要。
- (四) 承租人未依約定期限繳交租金或違約金，延遲給付時間逾二個月，經出租機關限期催繳，屆期仍不繳納。
- (五) 承租人解散時或死亡而無法定繼承人時。
- (六) 承租人不繼續使用或承租人騰空租賃物，申請終止租約時。
- (七) 承租人進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。
- (八) 承租人轉租租賃標的逾出租機關同意轉租之範圍或期間。
- (九) 出租機關收回部分租賃標的或不可歸責於承租人之原因，致租賃標的不能達原來使用之目的，經承租人申請終止租約。
- (十) 租賃標的滅失。
- (十一) 因土地重劃或都市更新權利變換，不能達原租賃之目的、未受分配土地

或未照原位置分配。

- (十二) 目的事業主管機關通知應收回，或經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物使用或不得出租。
- (十三) 租約有需變更事項，承租人不配合辦理公證。
- (十四) 承租人違反租約其他約定事項，經出租機關催告定期改善仍不改善者。
- (十五) 其他依法令規定或本契約約定得終止租約。

二、出租機關依前項約定提前終止租約者，應依下列約定期限，以書面通知承租人：

- (一) 不可歸責於承租人須收回租賃標的者，於終止前 1 個月。
- (二) 承租人違反法令規定或本契約約定者，於終止前 15 日。
- (三) 第一項第七款有危害公共安全或第十款情形者，得不先提前通知。

第十五條 租賃標的部分收回

有下列情形之一者，出租機關得收回部分租賃標的，並通知承租人騰空返還及依第十八條約定變更租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：

- 一、有第十四條第一款至第三款及第十一款所列之情形。
- 二、因法院判決致不能達原租賃之目的時。
- 三、依其他法令規定得收回部分租賃標的。

第十六條 租賃標的騰空返還

一、除依第十一條約定由承租人續租外，承租人應於租期屆滿或租約終止之次日起 30 內，結算第七條約定之相關稅賦、費用、騰空租賃標的，如有缺失應改善完成始得返還，並會同出租機關共同完成屋況與相關設施及設備之點交手續，返還租賃標的及停止使用，並應遷出戶籍或其他登記（如公司登記、商業登記或營業、稅籍登記），不得向出租機關要求任何補償。

二、租賃標的於交付返還時不得有下列使用情形，承租人應負處理責任，處理後始得返還：

- (一) 堆置雜物。
- (二) 掩埋廢棄物。
- (三) 破壞水土保持。
- (四) 造成土壤及地下水污染。

- (五) 作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。
- (六) 未經出租機關同意之增建或改建。
- (七) 其他減損租賃標的價值或效能之行為。

三、返還租賃標的時，應以回復原狀為原則，但承租人依第六條第一項至第三項就租賃標的為修繕（建）、室內裝修，於租期屆滿或租約終止時，經申請室內裝修審查之許可部分，檢附前述證明文件及圖說，經出租機關審查後以書面同意一部或全部保留者，得不予拆除而以現況或部分現況返還，惟應無條件無償歸出租機關所有，不得請求任何補償；未申請審查或與竣工圖說不符之部分，以拆除騰空返還為原則，亦不得請求任何補償。

四、返還租賃物時，承租人之拆除、清除或回復原狀致損害租賃物及其設施、設備時，應負損害賠償責任。

五、承租人於第一款約定期限內返還租賃標的者，不計收使用補償金。逾期未返還者，出租機關應自租約消滅之日起至租賃標的騰空返還止，按月租金換算日租金額之 2 倍計收使用補償金。承租人繳納使用補償金，不得視為不定期限繼續契約或出租機關同意續租，並排除民法第四百五十一條規定之適用。

六、承租人未繳清第七條約定之相關稅賦、費用及前款之使用補償金，出租機關得自第四條第一款約定之履約保證金抵付。

七、承租人未依本條約定騰空返還租賃標的或租賃關係消滅後承租人、承租人之受僱人、使用人或其他使用租賃標的之第三人仍繼續占有使用租賃標的者，經出租機關定相當期限催告仍不返還者，承租人應對出租機關負全部賠償責任（包含但不限於出租機關因此支出之律師費、裁判費、賠償金…等）。

第十七條 遺留物之處理

一、本契約租期屆滿或提前終止租約，承租人仍於租賃標的有遺留物者，經出租機關定相當期限向承租人催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

二、出租機關處理前項遺留物所生費用，應由承租人負擔。出租機關得自第四條第一款約定之履約保證金抵付，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

第十八條 租賃標的面積增減處理方式

- 一、本契約標的以地政事務所登記面積與現場區隔為準。
- 二、因出租機關收回、承租人返還部分租賃標的，或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因，致租賃標的標示、筆（棟）數或面積變更時，出租機關應通知承租人，將變更（登記）之結果記載於租約。
- 三、前述情形致建築改良物面積有增減者，自變更（登記）之次月起，按變更後建築改良物面積與租約原記載建築改良物面積之比例重新計收租金，履約保證金依原約定計收，不予退補，但本契約另有約定得退補者，不在此限。
- 四、前款租金，出租機關應通知承租人於 30 日內繳交當期增加之金額或將其溢繳部分無息退還之，承租人應於出租機關通知期限內繳交增加之金額或領回溢繳之金額。

第十九條 訴訟管轄法院

因本契約之履行而涉訟時，以臺灣新竹地方法院為第一審管轄法院。

第二十條 租約公證

- 一、本租約應依法公證，於公證書載明承租人如不履行下列事項，應逕受強制執行：
 - （一）依約定繳交年租金、使用補償金、違約金及其他應繳費用。
 - （二）租期屆滿，除依第十一條約定由承租人續租外，承租人應騰空返還。
- 二、公證後涉有需變更事項，出租機關應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。
- 三、前二款租約公證費用，由出租機關及承租人各半負擔。

第二十一條 履行本契約之通知

- 一、本契約租賃雙方所為任何意思表示之送達，以書面通知為之，並以本契約所載地址為準，承租人之地址如有遷移或改變者，應以書面通知出租機關，如有拒收或無法送達情形而退回者，悉按第一次寄送通知之日期，視為已合法送達。
- 二、承租人因地址等資料有變更通知出租機關時，出租機關應記載於「變更記

事」。

第二十二條 連帶保證人

- 一、承租人為二人以上共同承租時，就租約所訂事項，應相互擔保負連帶責任，
- 二、承租人為法人者，其法人代表人，除有本條所定情形外，應為本契約之連帶保證人，與出租人就債務之履行，對於出租機關負全部給付之責。法人代表人如有債信不良、受破產宣告等無法或不適宜擔任連帶保證人，致出租機關對其保證能力有所疑慮時，出租機關得要求承租人另覓連帶保證人，並視需要要求承租人釋明其間關係及提供相關財力證明。承租人之法人代表人如因特殊緣由而無法或不適宜擔任連帶保證人，經承租人請求並獲出租機關同意得另覓連帶保證人者，亦同。
- 三、連帶保證人所負之連帶保證債務，包含依本契約應負之一切契約責任及因而所生之損害賠償責任，並拋棄民法第 745 條規定之先訴抗辯權。
- 四、租賃關係存續中，承租人之法人代表人更換或連帶保證人中途失其保證能力者，承租人應立即更換連帶保證人。原連帶保證人之身分及義務，俟換保程序完成並經出租機關同意後始行終止，惟終止前已負之保證責任，不受影響。

第二十三條 契約及附件效力

- 一、本契約正本乙式三份、副本乙式二份，由法院公證處（或民間公證人）、出租機關及承租人各執一份，副本二份提供出租機關備查，自簽約日起生效。
- 二、租賃標的之標租公告、投標須知及訂約後作成之點交紀錄（含租賃標的現況確認書及其附件），均為本契約附件，屬契約內容。前述點交紀錄免洽公證人辦理補充公證。

第二十四條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，悉依民法及農田水利非事業用不動產活化收益辦法等相關規定辦理。

第二十五條 特約事項 【視個案情況增減調整】

※變更記事※（由出租機關填寫）

項次	日期	內 容	記事專用章

附 件：

- 一、租賃標的現況確認書
- 二、切結書 份
- 三、承租人身分證影本或承租人公司登記表
- 四、承租人之連帶保證人身分證影本
- 五、承租人申請書
- 六、租賃位置略圖及現況相片
- 七、租賃土地登記簿謄本(土地使用分區證明書)
- 八、租賃土地地籍圖謄本
- 九、授權代理人簽約委託書
- 十、連帶保證人委託書
- 十一、其他

出租機關：農業部農田水利署
法定代表人：署長蔡昇甫
住址：新北市新店區北新路一段 45 巷 5 號 6 樓
電話：02-81958115
管理機關：農業部農田水利署新竹管理處
管理機關代表人：處長 林賢正
通訊地址：新竹縣竹北市文興路 333 號 10 樓
聯絡電話：03-5506999

承租人：○○○
負責人：○○○
統一編號：
住址：
電話：

承租人連帶保證人：○○○
身份證字號：
住址：
電話：

中 華 民 國 113 年 月 日