

農業部農田水利署農田水利事業作業基金土地租賃契約書

租約編號：○○○○○○

出租機關：農業部農田水利署(以下簡稱甲方)

辦理單位：農業部農田水利署新竹管理處

承租人：○○○ (以下簡稱乙方)

雙方訂立農田水利事業作業基金土地租賃契約如下：

一、租賃土地標示：新竹縣竹東鎮

標 示	段	小 段	地 號	騰本面積 (平方公尺)	租用面積 (平方公尺)	備 註
	資源段		1800	188	188	現況出租 不辦點交

二、本租約為定期租賃契約，其期間自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止。

租期屆滿時，租賃關係消滅，甲方不另通知。

租賃土地甲方如無其他處分利用計畫，乙方若無經甲方認定違約之情事，得於租期屆滿前六個月內以書面向辦理單位申請逕予出租，經同意後，乙方得依重新查估之年租金優先承租及簽訂新租約。

三、年租金新臺幣(以下同)○○○○○○元，第一期租金自民國○○○年○○月○○日起至○○○年○○月31日止，按租期比例計算，乙方應於租約生效後15日內繳納；以後每個月為1期，各期租金按租期比例計算，乙方應於每期第1個月20日前繳納；最後1期租金金額，按剩餘租期比例計算。

租賃關係存續期間，土地申報地價有變動時，年租金應自變動之當月起依變動比率配合調整。但原租金未低於市場行者，得免配合調整。

四、乙方應繳納押租金計○○○元【按貳個月租金總額計算】及履約保證金計○○○○元【按壹個月租金總額計算】，租約因終止、解除或屆滿而消滅時，乙方應依其他特約事項第(二十一)點約定返還租賃物，經甲方檢查無誤，並抵付未繳清之年租金、違約金、拆除地上物或騰空租賃物、代辦土壤污染檢測、損害賠償等費用，如有賸餘，無息退還，如有不足，乙方應另行支付差額。乙方如提前終止租約，押租金及履約保證金由甲方沒收作為懲罰性違約金。

五、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣新竹地方法院為第一審管轄法院。

六、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載如後。

七、特約事項

租賃標的不同意申請新建建物，僅能作為空地、停車或堆置物品使用。

出租機關（甲方）：農業部農田水利署

法定代理人：署長 蔡昇甫

統一編號：87516567

住址：新北市新店區北新路一段 45 巷 5 號 6 樓

電話：02-81958115

承租人（乙方）

姓 名： （簽章）

統一編號：

負責人：

出生年月日：

身分證統一編號：

住 址：

電 話：

連帶保證人

姓 名： （簽章）

出生年月日：

身分證統一編號：

住 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

※八、其他約定事項※

- (一) 乙方為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。
- (二) 租賃土地，甲方以現狀交付乙方使用收益。地上物之騰空、拆遷補償等事宜，概由乙方自行處理並負擔相關費用。租賃土地如有被占用情事等，概由乙方自行處理並負擔相關費用，不得向甲方請求補償，並不得主張有關權利或物之瑕疵及債務不履行之權利。
- (三) 租賃土地之各項稅捐，除地價稅由甲方負擔外，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）均由乙方負擔。工程受益費及其他費用依相關法令或約定事項辦理。
前項之稅捐，除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，乙方應於甲方通知之日起五日內付清。
- (四) 乙方使用租賃土地需鑑界時，應向甲方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。
- (五) 租賃土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、埋沒或滅失時，甲方不負回復原狀義務，乙方得請求變更或終止租約。
- (六) 乙方因使用或管理租賃土地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致甲方賠償時，乙方應賠償甲方。
- (七) 乙方因違背相關法令，經主管機關裁處甲方之罰鍰等費用，應由乙方負擔，乙方並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (八) 乙方逾期繳納年租金時，每逾三日甲方應照欠額加收百分之一懲罰性違約金。但逾期7日以內繳付者，免計收。
- (九) 因甲方收回、乙方返還部分租賃土地或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因，致租賃土地標示、筆數或面積變更時，甲方應將變更（登記）之結果記載於租約，並通知乙方。租賃土地面積有增減者，並自變更登記之次月起，按變更後面積與租約原記載之面積之比例重新計收年租金，履約保證金及押租金依原約定計收，不予退補，但本契約另有約定得退補者，不在此限。
前項年租金，甲方應通知乙方於一個月內繳交當期增加之金額或將其溢繳部分無息退還之，乙方應於甲方通知期限內繳交增加之金額或領回溢繳之金額。
- (十) 租賃土地有下列情形之一者，甲方得騰空收回全部或部分土地，並通知乙方終止或變更租約：
1、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有收回必要時。
3、甲方因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
4、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時。
5、其他因法院判決致不能達原租賃之目的時（如：鄰地所有權人主張通行權並經法院判決確認出租之一部或全部有通行權且判決確定等情形）。
前項收回部分租賃土地，甲方應按收回土地面積與原出租土地面積比例無息退還年租金，其計算方式如下：
年租金退還金額＝（收回土地面積÷原出租土地面積）×當期已繳交之年租金×（當期贖餘出租日數÷當期總日數）。
- (十一) 乙方應依下列約定使用租賃土地：
1、不得作違背法令規定或約定用途之使用。
2、不得未經甲方同意擅自將租賃土地之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用。
。違者，甲方終止租約。
3、同意不要求設定地上權。
4、租賃土地如位於都市計畫公共設施保留地，於公共設施開闢時，甲方得隨時終止租約，乙方不得向甲方要求任何補償。
5、租賃土地經列入重劃或都市更新範圍者，乙方不得妨礙重劃或都市更新工程之進行，且不得新建、增建或改建建物。地上物如因辦理重劃或都市更新需拆遷或伐除，乙方不得向甲方要求任何補償。
- (十二) 乙方死亡，繼承人應於繼承開始之日起六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。

- (十三) 經公告標租於得標後訂定租約者，甲方發現乙方不具投標資格時，應撤銷或終止租約，乙方已負擔之公證費，不予退還；所繳之年租金、履約保證金及押租金，除乙方於投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第(十七)點及本租約約定事項四辦理。
- (十四) 乙方應以善良管理人之注意，依租約約定使用及保管租賃土地，防止土壤及地下水遭受污染，如致甲方須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任時，應由乙方負責改善並負一切損害賠償責任，甲方並得終止契約。
- 租賃土地有下列使用情形之一者，乙方應負回復原狀之義務：
- 1、堆置雜物。
 - 2、掩埋廢棄物。
 - 3、破壞水土保持。
 - 4、造成土壤及地下水污染。
 - 5、作為土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項中央主管機關公告之事業。
 - 6、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。但屬租賃土地標租公告第五點所列按上述現狀辦理標租者，不在此限。
 - 7、宮廟或殯葬相關設施。
 - 8、爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。
 - 9、土石採取，或為土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。
 - 10、其他減損租賃物價值或效能之行為。
- 租賃土地作前項第5款以外之工廠事業使用者，乙方應依相關法令取得經營(設立)許可(執照或證明)，並按其事業使用情形，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第五條第一項各款環保法令取得許可證明文件，倘未取得許可即營運使用，違反法令規定，致甲方須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任時，應由乙方負責改善並負一切損害賠償責任，甲方並得終止契約。
- 租賃存續期間經發現租賃物遭土壤或地下水污染情事者，概由乙方負責改善並負一切損害賠償責任，必要時，甲方得終止租約。
- (十五) 租賃土地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，乙方應自租賃土地受管制之日起每年主動自費辦理租賃土地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送甲方併於租案備考，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於甲方所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。
- 因相關環境保護法規之污染整治管制措施致甲方受損害，乙方應賠償甲方所受之一切損害。
- (十六) 租賃土地有下列情形之一時，甲方得終止租約，乙方不得向甲方要求任何補償：
- 1、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、甲方因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
 - 4、乙方未依約定期限繳交年租金或違約金，經甲方二次限期催收，屆期仍不繳納時。
 - 5、乙方解散時或死亡而無法定繼承人時。
 - 6、乙方違背租約約定使用租賃物，經甲方二次通知限期改善，屆期未改善時。
 - 7、乙方不繼續使用時或乙方騰空非作業基金之地上物及租賃物申請終止租約時。
 - 8、租賃土地(或含建築改良物)流失或滅失時。
 - 9、因甲方收回部分租賃土地或不可歸責於乙方之原因，致租賃土地不能達原來使用之目的，經乙方申請終止租約時。
 - 10、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時。
 - 11、目的事業主管機關通知應收回時，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時。
 - 12、租約有需變更事項者，乙方不配合辦理公證時。
 - 13、其他依法令規定或本租約約定得終止租約時。
 - 14、乙方違反租約其他約定，經甲方二次通知限期改善，屆期未改善時。
 - 15、從事影響治安行業(如八大行業等)。

- (十七) 甲方於租期屆滿或終止租約收回全部租賃土地時，乙方應繳清年租金（計收至租約終止日或租期屆滿日止）、違約金、拆除地上物或騰空租賃物、代辦土壤污染檢測、損害賠償等費用。
- (十八) 甲方於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回租賃物之日起，按比例無息退還溢繳之年租金，計算方式如下：年租金退還金額＝當期已繳交之年租金×(當期贖餘出租日數÷當期總日數)。
- (十九) 本契約終止、解除或屆滿而消滅時，乙方應騰空返還租賃土地並停止使用，除有本契約書第二條第二項之情事者外，無優先承租或續租權利，且不得向甲方要求任何補償。
乙方違反前項約定者，逾期返還租賃土地期間之使用補償金為自租約終止、解除或租期屆滿日起至返還租賃土地之日止，以年租金比例計收日租金額之兩倍。
如需由甲方代為辦理土壤污染或其他檢測，所需處理費用由乙方負擔。
乙方於租賃土地遷入戶籍或設立登記者，應一併遷出或註銷。
- (二十) 租賃土地上之圍籬，乙方應負責於租期屆滿、解除、終止時恢復原狀，如未恢復原狀，則同意由甲方處理並自履約保證金及押租金中扣除處理費用。
- (二十一) 乙方因更名或住址等資料有變更時，應由乙方通知甲方記載於「變更記事」。
- (二十二) 本租約得依法公證，並於公證書載明乙方應依約定給付年租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用；除乙方於法定期間內或約定期限內申請續租且經甲方同意，或經甲方公開標租且由乙方得標或優先承租外，租期屆滿乙方應依約返還租賃土地，如不履行，均應逕受強制執行。
前項公證費用，由甲方及乙方各半負擔。
公證後涉有需變更事項者，甲方應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。
- (二十三) 本租約乙式五份，由法院公證處（或民間公證人）二份、甲方二份與乙方一份。
- (二十四) 經公告標租於得標後訂定租約者，租賃土地標租公告、投標須知為本契約附件，屬契約內容。
- (二十五) 本租約如有未盡事宜，悉依民法、農田水利非事業用不動產活化收益辦法等相關規定辦理。

※變更記事※（由出租機關填寫）

項次	日期	內 容	記事專用章
		(範例：繳納權利金新臺幣○○○元後核發土地使用權同意書)	
		(範例：辦理地上○○○建號建物預告登記)	