

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

租約編號：○○○

雙方訂立農田水利事業作業基金房屋租賃契約如下：

承租人：○○○

出租機關：農業部農田水利署

辦理單位：農業部農田水利署臺中管理處

一、租賃房屋標示及用途：臺中市-北屯（鄉、鎮、市、區）

房 屋	建號	門牌	土地面積 建物面積 (m ²)	地段、地號	備註
	平田段5822	臺中市北屯區崇德一路138號	447m ² 456.22m ²	平田段982	
用途	未經出租機關同意，承租人不得將房屋之全部或一部轉租、出租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋。				

二、本租約為定期租賃契約，其期間自民國 115 年○月○日起至民國 120 年○月○日止。租期屆滿時，租賃關係消滅，出租機關不另通知。

租賃房租出租機關如無其他處分利用計畫，且承租人於租賃存續期間無其他任何違反租約行為，原承租人得於租期屆滿前六個月內向辦理單位以書面申請逕予出租，經同意後，辦理機關得依重新查估之月租金優先承租並於補足押租金與履約保證金之差額後簽訂新租約並辦理公證手續。承租人未於上開期間內提出續租之申請或辦理機關不同意續租者雙方之租賃關係即因租期屆滿而消滅。

三、月租金（含房屋稅）新臺幣○○○（以下同）（○○○）元整，以預收方式計收，第一期租金自起租日起至起租當月底止，按租期比例計算，以後各期租金，依當月計算之，最後一期租金金額，按剩餘租期比例計算之，由承租人持「房地租金繳費通知單」繳納或「繳費通知單之繳款帳號匯款」並於開單指定期限內就各該期租金之總額自動繳納。

四、承租人應繳納：

1、二個月之租金數額作為押租金：○○○(○○○)元整。

2、履約保證金（按二個月租金總額計算）：○○○(○○○)元整。

押租金、履約保證金於租期屆滿或租約終止時，抵付未繳清之月租金、違約金、水、電、瓦斯、稅捐、大樓管理費(包含公共水、電費，以下同)、逾期返還租賃物期間應繳之使用補償金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用，如有賸餘，無息退還，如有不足，承租人應另行支付差額。

不論在任何情況下，承租人不得主張押租金及履約保證金抵充租金，或主張押租金及履約保證金計算利息或以利息抵充租金。

五、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣臺中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。

承租人

姓 名：○○○ (簽章)

身分證字號：○○○

住 址：○○○

電 話：○○○

出租機關

名 稱：農業部農田水利署 (簽章)

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

※七、其他約定事項※

- (一) 租賃房屋，出租機關以現狀交付承租人使用收益，承租人並不得主張權利或物之瑕疵及債務不履行之權利。租賃期間內如有任何加建及佔用部分，由承租人自行處理，於契約屆滿或終止時，承租人應如數原狀(租賃前現狀)交還出租機關，如有不足或損壞時，承租人應負賠償責任。重新接(復)水、電、瓦斯等費用概由承租人負擔，並自起租日起由承租人負擔大樓管理費。
- (二) 租賃房屋之各項稅捐，除地價稅由出租機關負擔，其餘稅捐(包括但不限於營業稅)均由承租人負擔。
前項稅捐，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。
- (三) 承租人使用租賃房屋需鑑界時，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。
- (四) 租賃房屋因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋一部崩塌、流失、埋沒或滅失時，出租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。
- (五) 承租人因使用或管理租賃房屋，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致出租機關賠償時，承租人應賠償出租機關。
- (六) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處出租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (七) 承租人逾期繳納月租金時，逾期繳納未滿一個月者，出租機關應按照欠額加收百分之二懲罰性違約金；逾期繳納在一個月以上者，每逾一個月照欠額加收百分之五，最高以欠額之一倍為限。承租人未於契約屆滿或終止之十日內，交還租賃物者，每逾一日按月租金百分之二數額計算懲罰性違約金。出租機關就上述懲罰性違約金得從押履金扣除。
- (八) 因出租機關收回、承租人返還部分租賃房租或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因，致租賃房屋標示、筆(棟)數或面積變更時，出租機關應將變更(登記)之結果記載於租約，並通知承租人。建築改良物面積有增減者，並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之建築改良物面積之比例重新計收月租金，押履金按變更後月租金補收或退還。
前項月租金，出租機關應通知承租人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，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。

(九) 租賃房屋有下列情形之一者，出租機關得騰空收回部分房屋，並通知承租人變更租約或終止租約，承租人不得異議且要求補償：

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有收回必要時。
3. 出租機關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. 依其他法令規定得終止租約時。

前項收回部分租賃房屋，出租機關應按收回建築改良物面積與原建築改良物面積比例無息退還月租金，其計算方式如下：

月租金退還金額＝(收回建築改良物面積÷原建築改良物面積)×當期已繳交之月租金×(當期賸餘出租日數÷當期總日數)

(十) 承租人應依下列約定使用租賃房屋：

1. 未經出租人同意，承租人不得將房屋之全部或一部轉租、出租或頂讓與他人，亦不得以其他方法由他人使用本租賃之全部或一部。
2. 不得作違背法令規定或約定用途之使用。
3. 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。
4. 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。
5. 不得有室內施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為。
6. 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。
7. 租賃房屋如屬古蹟、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。
8. 承租人應依建築法第七十七條規定，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），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。

(十一) 租賃房屋，承租人不得要求增建、改建或拆除新建，如必須修建或於租賃

房屋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，出租機關應終止租約並依農田水利非事業用不動產活化收益辦法第二十一條之一第二項、第三項規定處理(第二項：承租人應依管理處通知，於一個月內繳納發現當月租金額二倍之違約金，並應於管理處所定期限內改善。第三項：經管理處二次通知承租人限期改善或繳納違約金，屆期未完成改善或未繳納違約金者，本署應終止租約。)。其增設、修繕、室內裝修等當契約屆滿或終止時依其他約定事項(二十二點)約定辦理。

承租人就租賃房屋為室內裝修時，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，辦理如下事項：

- 1．租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認為必要時，承租人亦應遵照辦理。
- 2．裝修材料應合於建築技術規則之規定。
- 3．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。
- 4．不得妨害或破壞保護民眾隱私權之設施。
- 5．租賃房屋室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

(十二) 承租人死亡，繼承人應於繼承開始申請繼承換約。

(十三) 出租機關發現承租人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，承租人已負擔之公證費、接(復)水、電、瓦斯及大樓管理費等費用，不予退還；所繳之租金押金及履約保證金，倘承租人於投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收。

(十四) 承租人應以善良管理人之注意，依租約約定使用及保管租賃房屋(含一切設備設施)，如違反上述注意義務致房屋發生火災或其他損毀或滅失，承租人應負責修繕並通知出租機關查驗。

承租人不得違規使用租賃物，如因承租人違規使用致出租機關被處罰或遭受其他損害，承租人負責賠償。

(十五) 租賃房屋有下列情形之一時，出租機關得終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：

- 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．出租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- 4．承租人未依約定期限繳交租金，以押履金抵充後達二個月或違約金，經出租機關限期催收，屆期仍不繳納時。
- 5．承租人解散時或死亡而無法定繼承人時。
- 6．承租人不繼續使用或承租人騰空租賃物，申請於終止租約時（終止租約請於3個月前申請）。
- 7．租賃房屋滅失時。
- 8．因出租機關收回部分租賃房屋或不可歸責於承租人之原因，致租賃房屋不能達原來使用之目的，經承租人申請終止租約時。
- 9．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。

10．租約有需變更事項者，承租人不配合辦理公證時。

11．其他依法令規定或本租約約定得終止租約時。

12．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。

（十六）出租機關於租期屆滿或終止租約收回全部租賃房屋時，承租人應繳清租金（計收至租約終止日或租期屆滿日止）、違約金、水、電、瓦斯、大樓管理費、逾期返還租賃物期間應繳之使用補償金、損害賠償等費用。

（十七）出租機關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租金，計算方式如下：租金退還金額＝當期已繳交之租金×（當期賸餘出租日數÷當期總日數）。

（十八）承租人因更名或住址等資料有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」。

（十九）本租約應辦理公證，承租人應依約定給付月租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用；租期屆滿承租人應依約定返還租賃房屋，如不履行，均應逕受強制執行。公證後涉有需變更事項者，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。

前項公證費用，由出租機關及承租人各半負擔。

（二十）租賃物之房屋結構、屋頂、樑柱及永久性設備（如電力變壓器等）由出租機關負擔。前項以外之修繕概由承租人負責，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。

（二十一）房屋一般火災保險及出租機關原有裝璜設備火災險，由出租機關負責，其公共意外險等由承租人自行辦理投保，且需切實維護公共安全避免危險發

生，出租機關概不負意外責任。

(二十二) 承租人應於契約終止之翌日交還租賃標的物，租賃標的物如有損壞並應修復。經限期通知仍不修復者，出租機關得代為修復，費用由承租人押履金扣抵。契約終止後承租人留置在租賃標的物內之一切物品均視同廢棄物，任憑出租機關處置並沒收保證金，承租人不得異議，雜物處理費用概由承租人負擔。倘造成出租機關或第三方損失時，承租人負損害賠償責任。承租人並同意放棄承租後增設之房屋改良物，任由出租機關處置，所需費用由承租人負擔。

(二十三) 承租人於租賃房屋內應遵守以下資通安全規範：

1、承租人於租賃房屋內設置營業場域電子看板設備者，應符合經濟部訂定之營業場域電子看板資通安全管理指引；設置招牌廣告者，應符合招牌廣告及樹立廣告管理辦法第 14-1 條。

2、承租人於租賃房屋內設置網路攝影機（IPCam／CCTV）及電子看板設備、電視牆、電腦顯示板、網路攝影機相關所需銜接之資通設備軟硬體，應符合以下規範：

(1)禁止設置使用中國廠牌資通訊產品（包括軟體及硬體）。

(2)如有對外連網，應設置有效安全防护控制措施。

(3)知悉發生資安事件時，須於 1 小時內通報出租機關辦理單位，提出緊急應變處置，並配合出租機關辦理單位做後續處理；必要時，得由資通安全管理法主管機關於適當時機公告與事件相關之必要內容及因應措施，並提供相關協助。

(4)資安事件通報連絡窗口：本案承辦人（視業務調整情形通知承租人）。

(二十四) 本租約一式 5 份，由辦理單位 2 份、承租人 1 份、公證人 2 份。

(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

