農業部農田水利署農田水利事業作業基金房地租賃契約書

租約編號：○○○○○○

出租機關：農業部農田水利署 （以下簡稱甲方）
承租人：○○○ （以下簡稱乙方）
雙方訂立農田水利事業作業基金房地租賃契約如下：
一、租賃房地標示：○○（縣／市）○○（鄉／鎮／市／區）

建物標示	建號	門牌		租用面積（平方公尺）		備註
					合計○○㎡	
土地標示	段	小段	地號	租用面積（平方公尺）		備註
					合計○○㎡	

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。
租賃房地如無其他處分利用計畫，乙方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，並補足押租金與履約保證金之差額後簽訂新約。

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(30)日止，按租期比例計算；以後每(○○個)月為一期，各期租金按租期比例計算，乙方應於每期第一個月20日前繳納；最後一期租金金額，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，其租金應配合調整。但原租金未低於市場行情者，得免配合調整。

四、乙方應於簽立契約書同時交付押租金計○○○元整（以二個月租金總額計算）及履約保證金計○○○元整（以四個月租金總額計算）。
租期屆滿或租約終止時，乙方依第八點其他約定事項之第（七）點返還房地，倘乙方尚積欠租金、違約金、水、電、瓦斯、大樓管理費（公共水、電費，以下同）拆除地上物等其他費用或應負損害賠償，由甲方扣抵前項交付費用後無息返還；如有不足，乙方應另行清償。
乙方不得主張以第一項交付費用抵充租金及其他費用、計算利息或由利息抵充租金、返還請求權讓與他人。

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。

七、特約事項

承租人（乙方）
姓　　名：　　（簽章）
出生年月日：
國民身分證統一編號：
通訊地址：
電　　話：

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

法定代理人
姓　　名：　　（簽章）
出生年月日：
國民身分證統一編號：
通訊地址：
電　　話：

辦理單位：農業部農田水利署臺中管理處
單位代理人：
地　　址：
電　　話：

中　華　民　國　○○○年　○○月　○○日　簽　訂

八、其他約定事項

（一）雙方應負擔義務及責任依據下列約定事項劃分：

1、本租約約定事項概由農業部農田水利署臺中管理處（以下簡稱辦理單位）履行。

2、承租人為二人以上共同承租，應就租約所定事項，負連帶責任。

3、租賃房地以現況交付乙方使用收益。重新接（復）水、電、瓦斯、地上物騰空、拆遷補償事宜，概由乙方自行處理並負擔相關費用，且不得主張權利或物之瑕疵及債務不履行之權利。

4、租賃房地之地價稅由甲方負擔，其他稅捐均由乙方負擔。工程受益費或其他費用依相關法令或約定事項辦理。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三十日內付清。

5、租賃房地因天然災害或其他不可抗力事由，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。但可歸責於乙方之事由，致土地發生上開情形者，乙方應負回復原狀與損害賠償責任。

6、因甲方收回或乙方返還部分租賃房地，或因分割、合併、重測、更正或其他原因，致租賃房地標示、筆數或面積變更時，甲方應將變更（登記）之結果記載於本租約並通知乙方。租賃房地面積增減者，自變更登記之次月起重新計收年租金，履約保證金依原約定計收，不予退補，但本租約另有約定得退補者，不在此限。

甲方應通知乙方於一個月內繳納當期增加之金額，或無息退還其溢繳租金；乙方應於甲方通知期限內繳納增加之金額或領回溢繳之金額。

7、乙方或乙方僱用人員因使用、管理租賃房地，致甲方或他人生命、身體、財產等各類損失，概由乙方負損害賠償責任或其他刑事責任。如致甲方負擔損害賠償責任時，乙方應向甲方賠償。

8、乙方因違背相關法令，經主管機關裁處甲方負擔罰鍰等費用，概由乙方負擔，並負改善與賠償一切損失之責任。

9、乙方逾期繳納租金時，每逾三日甲方應照欠額加收百分之一懲罰性違約金。

（二）雙方依據以下約定事項辦理配合事項：

1、乙方如需辦理土地鑑界時，應向辦理單位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。甲方具土地鑑界需求時，乙方應配合辦理。

2、租賃房地屬主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍者，乙方應自租賃房地受管制之日起，每年主動自費辦理租賃房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一式二份，分送甲方備考、直轄市或縣（市）主管機關備查，並於甲方所定期限內改善污染情形至主管機關解除管制。

（三）租賃房地具以下情形之一者，甲方得騰空收回全部或部分房地，並通知乙方變更或終止租約，乙方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、甲方具撥用、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、因法院判決致不能達原租賃之目的時。

6、因鄰地訴請確認通行權，經法院判決確認出租之一部或全部有通行權者。

7、乙方違反租約約定時。

8、依其他法令規定得終止租約時。

甲方依據前項約定事項收回部分租賃房地時，應按收回土地面積與原土地面積比例無息退還年租金，公式如下：

年租金退還金額=(收回土地面積÷原土地面積)×當期已繳交之年租金×(當期剩餘出租日數÷當期總日數)，一個月日數以三十日計算。

（四）乙方應負善良管理人之注意使用租賃房地，依下列約定事項使用及管理：

1、不得作違背法令規定、約定用途之使用或主管機關所核認之事業使用。

2、同意不要求設定地上權或其他權利，以及辦理土地使用分區、土地使用類別變更。

3、不得新建、增建、改建、修建或拆除新建建物，或設置雜項工作物、農業設施；違反者，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。

4、不得擅自轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用全部或一部之房地。

5、租賃房地經列入土地重劃或都市更新範圍者，不得妨礙前揭工程進行。地上物如因辦理重劃或都市更新需拆遷或伐除，不得向甲方要求補償。
6、不得施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰、製造環境髒亂等行為。
7、租賃房地如涉文化資產發現、保管情形，乙方應依文化資產保存法相關規定處理，並負擔相關費用。屬依法不得提供承租者，應辦理終止租約。
8、防止土壤及地下水遭受汙染，並依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，凡發現租賃房地或其地下水發生污染情事，概由乙方負責改善及損害賠償責任。因採取環境保護法規之汙染整治管制措施致甲方發生損害時，乙方應負損害賠償責任。
致甲方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，由乙方負擔回復原狀及損害賠償責任。
租賃房地非作土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項規定之中央主管機關公告之工廠事業使用者，乙方應依法取得經營(設立)許可執照或證明，按事業使用情形，依汙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規定取得許可證明文件。未取得許可即營運使用，並違反法令規定致甲方須依土地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，由乙方負擔回復原狀及損害賠償責任。

（五）乙方使用租賃房地具以下情形之一者，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、第九條第一項所列中央主管機關公告之事業。
6、作為私有建築基地之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。但屬租賃房地之標租公告第五點所列按上述現狀辦理標租者，不在此限。
7、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廠、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。
10、其他減損租賃房地價值或效能之使用行為。

（六）租賃房地具以下情形之一者，甲方得終止租約，乙方不得異議及要求補償：
1、第（三）點約定事項所列甲方得終止租約之情形。
2、違背第（四）點約定事項所列使用及管理租賃房地，且經甲方二次通知限期改善，屆期未改善時。
3、未依約定期限繳納租金或違約金(含懲罰性違約金)，經甲方二次限期催收，屆期仍未繳納時。
4、乙方解散時，或死亡且未有法定繼承人時。
5、乙方於二個月前申請終止租約時。
6、租賃房地（或含建築改良物）流失或滅失時。
7、因甲方收回部分租賃房地，或不可歸責於乙方之原因，致租賃房地不能達原來使用之目的，經乙方申請終止租約時。
8、乙方不配合辦理租約變更之公證時。
9、經目的事業主管機關查明係屬法令禁止作建築物、設置雜項工作物或其他設施使用或不得出租者。
10、經目的事業主管機關認定屬危險地區，或通知應收回時。
11、乙方違反其他法令規定或本租約約定事項時，經甲方二次通知限期改善，屆期未改善時。

（七）本租約租期屆滿或終止租約時，雙方依下列約定事項辦理：
1、甲方於租期屆滿或終止租約收回全部租賃房地時，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、水、電、瓦斯、大樓管理費、拆除非屬國有地上物或騰空房地、清除廢棄物、代辦土壤及地下水污染等檢測、損害賠償等各項費用，不得向甲方要求遷移費、土地改良費用、裝修費等各項費用。
2、本契約終止、解除或屆滿而消滅時，除申請續租並經甲方同意者，乙方應將違章之建物、地上物拆除及自登記為甲方經管之建物騰空遷出，並將土地返還甲方，不得藉詞推諉或提出任何要求或向甲方請求補償及其他要求。
乙方違反前項之約定者，押租金及履約保證金由甲方沒收作為懲罰性之違約金。

本租賃物倘係因乙方出資興建，以甲方名義為起造人並歸甲方所有，租期屆滿、終止或解除後，乙方不得向甲方請求補償及任何要求，甲方得選擇保留地上建物或請求拆除建物返還土地，如甲方選擇拆除建物返還土地，拆除建物及清理之費用由乙方負擔，乙方應於十日內代甲方向主管機關申請拆除執照，並於取得拆除執照後立即將地上建物騰空、拆除，並清除土地上之一切物品，返還土地給甲方，乙方不得要求甲方為任何補償，如甲方選擇保留地上建物，乙方應立即將地上建物內及土地上之一切物品騰空並清理完畢，然後將土地及房屋返還甲方。

乙方於租賃房地辦理遷入戶籍或設立登記者，應一併遷出或註銷。乙方擅自增建甲方經管之建物者，應拆除增加部分，不得向甲方要求任何補償。乙方擅自拆除甲方經管之建物者，應拆除房屋，返還土地，不得向甲方要求任何補償並負損害賠償責任。

3、乙方不得主張租賃房地之續租或優先承租權利，且不得向甲方要求任何補償，但於法定期限或約定期限內已申請續租且經甲方同意，或經標租且由乙方得標或優先承租者除外。

4、甲方於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回租賃房地之日起，應按比例無息退還溢繳之年租金，公式如下：

年租金退還金額=當期已繳交之年租金×(當期剩餘出租日數÷當期總日數)，一個月日數以三十日計算。

（八）乙方就租賃房地須為修建或於租賃房地內相關設施及設備增設、修繕、使用執照變更、室內裝修，應先徵得甲方同意後，依建築法相關法令規定辦理，相關費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求甲方補償。違反者，乙方應繳納發現當月租金額二倍之懲罰性違約金，經甲方二次限期改善，仍未改善者，甲方應終止租約。

乙方進行室內裝潢時，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、租賃房地供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房地非供公眾使用者，經內政部認為有必要時，乙方亦應遵照辦理。

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、消防設施、防火區劃及主要結構。但經甲方同意，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、租賃房地室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

（九）本租約簽訂、管理及公證相關事宜依下列約定事項辦理：

1、本租約一式五份，甲方二份，乙方一份，法院公證處（或民間公證人）二份。

2、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」。

3、本租約應依法公證，並於公證書載明乙方應依約定給付租金、違約金、房屋稅、水、電、瓦斯、大樓管理費；除乙方於法定期限內或約定期限內申請續租且經甲方同意，或經標租得標或優先承租外，租期屆滿乙方應依約定返還租賃房地，如不履行，均應逕受強制執行，公證費用由甲、乙方各半負擔。

4、租賃房地標租公告、投標須知、主管機關認定有提供使用必要之公函為本租約附件，屬契約內容（逕予出租者得刪除）。

5、本租約如有未盡事宜，悉依民法、土壤及地下水污染整治法、廢棄物清理法、水土保持法、農田水利非事業用不動產活化收益辦法等相關規定辦理。前開法令規定有修正變更者，適用修正變更後之法令規定。

※變更記事（由辦理單位填寫）（提示：土地重測、面積異動或使用分區等雙方同意變更事項之紀錄，俾利知悉契約變更歷程）

項　　次	日　　期	內　　容	記事專用章