

國有房地租賃契約書

承 租 人：

出租機關：經濟部水利署北區水資源分署

編 號：

桃園市龍潭區佳安路5號國有房地租賃契約書

訂定租賃契約如下：

承租 人：

出租機關：經濟部水利署北區水資源分署(以下稱本機關)

第一條、租賃物標示：

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註(平方公尺)
	桃園	龍潭	佳安				5	306	1	921.82	
土地	縣市		鄉鎮市區	段	小段	地號			租用面積（平方公尺）		建物:921.82 水塔:25.20 空地:263.75
	桃園		龍潭	佳安		925、944 及 941			1210.77		

第二條、用途：承租人應整體規劃設計商場，應整體規劃設計商場，以超級市場業、便利商店業、餐館業、飲料店業，並以提供多元服務尤佳。

第三條、本契約為定期租賃契約，自 113 年 X 月 X 日至 118 年 X 月 X 日，共 5 年。如得標人履約良好，得於契約到期前 3 個月，提出續約申請，經本機關審核同意後另行議定契約續約 2 年，並得續約 2 次。倘本案國有房地於契約開始時仍未取得使用執照，本案租賃契約期間為自使用執照取得日，起算 5 年止。得標人於本國有房地使用執照未核發前，不得進行裝修及營業。

第四條、本案國有房地標租底價以月計算，每月新台幣 X 萬 X 元為，承租人應每月 20 日前繳納得標後租金，外加 5%營業稅。承租人裝潢期間不得逾契約起算後 3 個月，裝修期不得營業，無須繳納租金。倘裝潢期間逾契約起算後 3 個月，即應開始繳納租賃

金額。裝修期內如提早修建完畢，應通知本機關始得開始營運，提早營運當當月租金以營運天數/當月天數之比例計算至小數點第一位(四捨五入)，外加 5%營業稅。自動向本機關繳納。

租賃期間，因土地申報地價或房屋課稅現值變動，致變動後本機關所需負擔稅賦總額高過決標年租金總額者，自變動當月起，改按較高之稅賦總額，計收標租年租金。

租金繳款方式：可逕赴本機關秘書室(出納)繳納，或於台灣土地 銀行石門分行匯存本機關「水利署水資源作業基金北水分署 412 專戶」，帳號：015-056-06031-3。繳存單務請填寫繳款人，並送本機關收帳後，另掣統一發票交付執憑。

第五條、承租人應於訂約前向本機關繳交 2 個月租金額為履約保證金，計新台幣 **xxx** 元。該款於租期屆滿時，經抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償及其他代履行事項等費用後，如有賸餘，無息退還。

承租人於租期屆滿前申請終止契約，或可歸責於承租人之事由，而終止契約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止契約者，承租人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

第六條、租賃房地，如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於契約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

第七條、承租人逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
- (二) 逾期繳納在一個月以上者，未滿二個月者，照欠額加收

千分之十。

- (三) 逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

第八條、因本契約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：

- (一) 租賃房地之房屋稅及土地稅，由本機關負擔。
(二) 承租人使用房地所生之其他稅捐，由承租人負擔。
(三) 工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

第九條、本契約期間內，有關使用租賃房地營業所生之水電費、瓦斯費、電話費，由承租人自行負擔。承租人應投保公共意外責任保險。承租人若為食品業者應另投保產品責任保險。保險費由承租人負擔，並於簽約後 20 日內完成保險，檢附保單正本 1 份供本機關存查。保險期間，若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成本機關或其他第三者受損時，承租人仍應負擔全部賠償或補償責任，與本機關無關。前項保險期間應涵蓋契約履約期間，得逐年投保，並將保單正本 1 份供本機關存查。

第十條、承租人對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於 3 日內通知本機關查驗，其因承租人之故意或過失所致者，並應照本機關規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，終止契約時不得要求補償。

前項房屋損毀如不通知本機關，仍繼續使用者，致生危害及賠償責任者，概由承租人自行負責。

為維護公眾安全，承租人應自行依消防法令施設消防設施。

租賃房地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所

為，承租人均應負回復原狀之義務：

- (一)堆置雜物
- (二)掩埋廢棄物
- (三)採取土石
- (四)破壞水土保持
- (五)造成土壤或地上水污染
- (六)其他減損租賃物價值或效能之行為。

前項情形，經本機關限期回復原狀而不為回復原狀時，本機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。

第一一條、承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃房地合法使用與其構造及設備安全。

第一二條、承租人就租賃房地為室內裝修時，應遵守建築法第七十七條之二規定如下：

- (一) 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。
- (四) 租賃房地室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

第一三條、因承租人違反建築法之規定，經主管機關裁處本機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

第一四條、承租人使用租賃房地，應受下列限制：

- (一) 不得作違反法令或約定用途以外之使用。
- (二) 承租人應自行使用，不得擅自將租賃房地之全部或一部轉租、分租或以其他任何方式提供他人使用。

- (三) 承租人未經本機關同意，不得就租賃房地任意增建或改建。除屬房屋結構性損壞或屋頂滲漏等經勘定非肇因承租人者，由本機關負責維修外，其餘因承租人營業之須，所設置之生財、裝潢及廣告招牌物等設備或原提供設備經承租人變動後自行設置之設施(備)，應由承租人取得本機關同意後，自行依建築及消防相關法規規定申請通過後始可辦理修繕事宜；並應依法辦理施工監造，其費用由承租人自行負擔，不得請求抵償租金或任何補償。
- (四) 為活化租賃房地使用率，承租人應依約定用途使用，不得有連續 60 日(含)以上無正當事由未營業，致租賃房地閒置情事。
- (五) 承租人應保持所使用房地完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境，如構成危害或違法情事，承租人應自行負責處理並負損害賠償責任。
- (六) 承租人有違反前項各款情事者，本機關得不經催告立即終止契約，收回租賃房地。
- (七) 本案招標文件所載事項，均為承租人所應遵守之約定。

第一五條、承租人因使用或管理租賃房地不當，或違反本契約第 10 條第 2 項規定，致損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，本機關得向承租人求償。

第一六條、租賃關係存續期間，承租人因基地界址不明，或發生界址糾紛而須鑑界時，應自行向地政機關繳費申辦。

第一七條、承租人對於租賃房地之全部或一部分不繼續使用時，應向本機關申請退租，交還租賃房地。

第一八條、租賃房地有下列情形之一時，本機關得終止契約：

- (一) 政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- (三) 本機關因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
- (四) 承租人積欠租金達法定期數之總額時。
- (五) 承租人違反本契約規定時。
- (六) 租賃房屋滅失時。
- (七) 承租人申請退租時。

第十九條、契約終止時，承租人應辦理事項如下：

- (一) 承租人應於10日內將房屋整理回復原狀並拆除廣告招牌後，交還本機關；如逾期者，逾期期間按原租金額比率，向本機關繳付房地使用補償金。其由承租人修繕、改建或增建部分，應無條件交本機關接管收歸國有，並不得請求任何補償。
- (二) 因承租人營業使用之水電等設施，應自行向相關機構辦理終止使用，結清至租賃房地返還之日止之所有費用，並將繳款收據影本送本機關備查。
- (三) 承租人已擅自遷入戶籍或設立登記者，應一併遷出或註銷。
- (四) 房屋交還本機關時，本機關應派員現場檢視本契約規定承租人應辦理事項，點收房屋設施情形並取回房屋鑰匙。如有毀損房屋設施時應由承租人照價賠償或予以修復。

第二十條、承租人如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本契約時，本機關得自承租人已繳付之履約保證金中扣抵；其有不足者，得通知承租人給付，承租人應付賠償之完全責任。

第二一條、承租人之住址、電話有變更時，應由承租人通知本機關記載於「變更記事」欄。

第二二條、本契約應依法公證，公證費用由雙方各負擔一半。

第二三條、因本契約之履行而涉訟時，雙方同意以本機關所在地地方法院為第一審管轄法院。

第二四條、承租人租期屆滿逾期不交還租賃房屋或承租人欠繳租金、違約金、補償金，應逕受強制執行。強制執行費用依相關法令規定辦理。

第二五條、本契約乙式5份，經公證後雙方及公證人各執1份外，其餘由本機關執存。

第二六條、特約事項：承租人應接受本機關、內政部警政政署保安警察第七總隊督導，並遵守下列各項規定：

(一) 承租人之投標文件(如企畫書等)屬於契約附件。

(二) 承租人，不得作違法之使用。

(三) 承租人陳列之貨架或生財器具，應在租用之房地內為限，並應擺設整齊、不得隨意亂置或擺設租用房地外。

(四) 承租人所販售商品應符合食品衛生安全，並經常保持營業處所環境清潔及定期清除水溝淤積物保持暢通。垃圾不得任意丟棄，並應作好分類、防蠅、防塵及防腐等措施，禁止將廚餘倒入垃圾子車。

(五) 承租人之從業人員，須儀容整潔及態度和藹，不得與遊客發生爭吵糾紛等情事。

(六) 承租人所營業之項目應確實公開標價，不得強行推銷或任意哄抬物價。

承租人凡有前項各款行為，未於本機關書面通知之期限內改善，或同一違規行為經本機關書面通知累計達3次以上時，本機關

得終止本契約。(以下空白)

訂約人：

承租人：

代表人：

統一編號(附公司設立(變更)登記表影本1份)：

住址：

電話：

出租機關：經濟部水利署北區水資源分署

代表人：分署長 江明郎

住 址：桃園市龍潭區佳安里佳安路2號

電 話：03-4712001

中華民國 113 年 月 日

(本頁請附在合約後面)

變 更 記 事			
項次	日期	內容	備註