

# 金門縣政府縣有房地租賃契約書(草約)

(109)府財租字第 號

立契約人 出租人：金門縣政府

法定代理人：

(以下簡稱甲方)

承租人：

法定代理人：

(以下簡稱乙方)

茲為房屋租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

一、 租賃房地標示如下(位置詳如附圖)：

土地標示				租用面積			備註
縣	鄉(鎮)	段	地號	(m <sup>2</sup> )			
金門	金湖	新市	256				
建物標示				樓層(數)	建物面積(m <sup>2</sup> )	門牌	備註
縣	鄉(鎮)	段	建號				
金門	金湖	新市	160	2	143.71	中正路10號	
金門	金湖	新市	643	2	144.71	中正路12號	

二、 本契約使用目的及用途：以現狀交付承租人使用收益。

三、 租賃期間自民國109年10月01日起至民國110年09月30日止，租期屆滿時，乙方得續租1年。如乙方無須續租意願，視為租期屆滿，租賃關係當然消滅，無民法第451條規定之適用。

四、 年租金新台幣 元整。每年租金分四期繳交，以3個月為一期，其繳納期間如下：第一期為國曆10月1日至12月31日；第二期為國曆1月1日至3月31日；第三期為國曆4月1日至6月30日；第四期為國曆7月1日至9月30日止，每期租金乙方應按期繳納，不得藉任何理由拖延或拒絕，逾期繳納者，以違約論，應依下列各款標準加收違約金，乙方絕無異議：

(一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收2%。

(二) 逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照欠額加收4%。

(三) 逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照欠額加收10%。

- (四) 逾期繳納在三個月以上者，照欠額加收 15%，另每逾一個月，再加收 5%，最高以欠額之 1 倍為限。
- 五、 乙方地址變更時，應通知甲方更正，如不通知，致寄發租金繳納通知書被退回者，甲方又無其他連絡方式，得以通知乙方時，視同違約，並不得異議。
- 六、 履約保證金：承租人應繳納履約保證金計 [ ] 元【按得標年租金換算月租金額（依得標年租金除以十二計算，小數點以下四捨五入）之二倍計算】，於租期屆滿或租約終止時，抵付未繳清之年租金、違約金、水、電、瓦斯、逾期返還租賃物期間應繳之使用補償金、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。
- 七、 租賃房地之各項稅捐，除土地稅、房屋稅由標租機關負擔外，其餘稅捐及重新接(復)水、電、瓦斯、馬桶等相關舊有設備修繕費用、均由乙方負擔，甲方以現況標租及點交不負責修繕事宜。
- 八、 乙方如需施作簡易裝潢相關事宜須報經甲方同意後始可施作。甲方同意自契約生效日起免收兩個月租金。惟租約到期，乙方不得向甲方要求任何補償或賠償裝潢等相關費用。
- 九、 乙方不得要求設定地上權，並不得以本租約作為設定擔保或其他類似使用。
- 十、 租賃房地，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地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，應先徵得本府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，標租機關應終止租約。
- 十一、 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃房地，如房屋損毀，應即通知標租機關查驗，由標租機關依有關規定處理。其因承租人之故意或過失所致者，並應照標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。
- 十二、 承租人使用租賃房地需鑑界時，應向標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。
- 十三、 租賃房地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，標租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。
- 十四、 因標租機關收回、承租人返還部分租賃房地或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因，致租賃房地標示、筆(棟)數或面積變更時，標租機關應將變更(登記)之結果記載於租約，並通知承租人。
- 十五、 承租人應依下列約定使用租賃房地：
1. 不得作違背法令規定或約定用途之使用。
  2. 不得擅自將租賃房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，標租機關終止租約。
  3. 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。
  4. 租賃房屋如屬古蹟或歷史建築者，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。

5. 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。

十六、 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，經內政部認有必要時，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。但經標租機關同意，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。

十七、 承租人死亡，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。

全體繼承人無法會同申請繼承換約者，除法律另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理，並切結同意對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。繼承人未依第一項規定申請繼承換約者，逾期每滿一個月應加收一個月租金額之違約金，至多以五個月租金額為限。繼承人拒絕或逾期未繳納違約金，標租機關應終止租約。

十八、 租賃房地有下列情形之一時，標租機關得終止租約，承租人不得向標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. 標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年租金或違約金，經標租機關限期催收，屆期仍不繳納時。
5. 承租人死亡而無法定繼承人時，或法人解散時。
6. 承租人違背租約約定或違反法令使用租賃物，經標租機關通知限期改善，屆期未改善時。
7. 承租人不繼續使用時或承租人騰空地上物申請終止租約時。
8. 租賃房屋滅失時。
9. 因標租機關收回部分租賃房地或不可歸責於承租人之原因，致租賃房地不能達原來使用之目的，經承租人申請終止租約時。
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。
12. 租約有需變更事項者，承租人不配合辦理公證時。
13. 其他依金門縣縣有不動產標租作業要點（以下簡稱標租要點）規定得終止租約時。

14. 其他依法令規定或本租約約定得終止租約時。
- 十九、 標租機關於租期屆滿或終止租約收回全部租賃房地時，承租人應繳清年租金（計收至租約終止日或租期屆滿日止）、違約金、水、電、瓦斯、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。
- 二十、 標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×（當期騰餘出租日數÷當期總日數）
- 二十一、 本租約應依法公證，並於公證書載明承租人應依約定給付年租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用；除標租機關於租期屆滿前依「金門縣縣有不動產標租作業要點」第十二點規定重新標租，且由承租人得標或優先承租外，租期屆滿承租人應依約定返還租賃房地，如不履行，均應逕受強制執行。公證後涉有需變更事項者，標租機關應記載於「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，由標租機關及承租人各半負擔。
- 二十二、 本租約乙式三份，由法院公證處（或民間公證人）、承租人與標租機關各執一份。
- 二十三、 租賃房地標租公告、投標須知及標租租賃契約書(草約)，為本契約附件，屬契約內容。
- 二十四、 本租約如有未盡事宜，悉依民法、金門縣縣有財產管理自治條例、金門縣不動產標租要點等相關規定辦理。
- 二十五、 房屋因不可抗力而損毀時，乙方應於三日內通知甲方查明不能使用時，即行終止租約，交回房屋；如乙方不通知甲方，仍繼續使用者，致因而發生危險，及賠償責任者，應由乙方自行負責，不得要求甲方負連帶賠償之責任。
- 二十六、 本租約出租之房屋（連同附屬基地）有下列情形之一者，甲方得隨時終止租約收回，乙方不得要求任何補償及其異議：
- （一）因政府舉辦公共事業需要，或依法變更為公用財產時。
  - （二）政府基於國家政策需要或都市計畫必須收回者。
  - （三）乙方積欠租金者。
  - （四）乙方承租之房屋作非法使用者。
  - （五）乙方損毀租賃物或其他設備而不修復者。
  - （六）乙方將房屋全部或部份轉租他人者。
  - （七）乙方違反本租約，得予終止租約。
  - （八）乙方違反本租約或依民法及其他法令之規定，得予終止租約。
- 前項第（五）（六）兩款並應負法律賠償責任。
- 二十七、 乙方遷出時，如有遺留物品者，任由甲方以廢棄物處理，其處理費仍由乙方支付。
- 二十八、 承租人為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。
- 二十九、 租賃終止時，乙方應無條件返還租賃房屋予甲方，如乙方仍為使用者，應

負損害賠償責任，使用補償金（非租金）按原租約計算方式繳納，並不得主張民法第451條之適用及其他異議。

三十、 乙方如於租賃期滿或租賃契約終止後不交還房屋或不依約給付租金，應逕受強制執行。

三十一、 乙方如有違約事項，以致損害甲方權利，如因訴訟時，一切訴訟費用等概由乙方負責。

三十二、 本租約之土地標示、地價及年租金如有變更時，由甲方於變更記事欄內記載並告知乙方。

三十三、 因本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有訴訟，以福建金門地方法院為第一審管轄法院。

三十四、 本契約一式3份，自簽訂之日起生效，除由乙方執乙份為憑外，餘由甲方存執。

甲 方

出 租 人：金門縣政府

統 一 編 號

法 定 代 理 人：

地 址：金門縣金城鎮民生路60號

電 話：082-318823

乙 方

承 租 人：

身 分 證 統 一 編 號：

戶 籍 地 址：

電 話：

連 帶 保 證 人：

身 分 證 統 一 編 號：

戶 籍 地 址：

電 話：

中 華 民 國 109 年 月 日

## 變更記事表

(本表由出租機關填寫)

項次	核准文號	變更內容	記事專用章
