

# 金門縣政府縣有房地租賃契約書(草約)

(111)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<br>(m <sup>2</sup> ) |                                    | 備註                                  |                                                                                                        |
|------|----|----|--------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市    | 段  | 小段 | 地號     |                           |                                    |                                     |                                                                                                        |
| 高雄   | 大港 | 六  | 656-24 | 263.43                    |                                    | 商業區                                 |                                                                                                        |
| 建物標示 |    |    |        | 樓層<br>(數)                 | 建物<br>面積<br>(m <sup>2</sup> )      | 門牌                                  | 備註                                                                                                     |
| 市    | 段  | 小段 | 建號     |                           |                                    |                                     |                                                                                                        |
| 高雄   | 大港 | 六  | 5028   | 1<br>2<br>騎樓<br>地下室       | 100.84<br>118.49<br>17.64<br>26.46 | 高雄市<br>三民區<br>建國二<br>路 205<br>之 1 號 | 建物地下室漏水，本府不辦理修繕，以現況點交，由承租人自行辦理修繕，並出具保固書，於租約期間內如有漏水負責修繕之責，經本府驗收無漏水之疑慮後，同意免收前 3 年租金，僅收取第 4、5 年，計 2 年之租金。 |

二、本契約使用目的及用途：以現狀交付乙方使用收益。

- 三、租賃期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。於租期屆滿時，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，由甲方每季寄發繳款書並請於繳納期限內繳交，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：乙方應繳納履約保證金計 元(二個月租金)，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，乙方應另行支付差額。
- 七、租賃房地之各項稅捐，除土地稅、房屋稅由甲方負擔外，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，甲方以現況放租及點交不負責修繕事宜。
- 八、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。
- 九、租賃房地，乙方不得要求增建、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，應先徵得甲方同意，並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任何補償。違者，甲方得終止租約。
- 十、乙方應以善良管理人之注意，保管租賃房地，如房屋損毀，應即通知甲方查驗，由甲方依有關規定處理。其因乙方之故意或過失所致者，並應照甲方規定價格賠償或按原狀修復，租約終止時，不得要求補償。
- 十一、乙方使用租賃房地需鑑界時，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。
- 十二、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，甲方不負回復原狀義務，乙方得請求變更或終止租約。
- 十三、因甲方收回、乙方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，甲方應將變更(登記)之結果記載於租約，並通知乙方。
- 十四、乙方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，甲方得終止租約。

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，乙方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. 乙方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。
- 十五、 乙方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，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、消防設備、防火區劃及主要構造。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。
- 十六、 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。
- 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，甲方應終止租約。
- 十七、 本租約出租之房地有下列情形之一時，甲方得隨時終止租約收回，乙方不得向甲方要求任何補償及其異議：
1. 因政府舉辦公共、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、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，經甲方限期催收，屆期仍不繳納時。
  5. 乙方死亡而無法定繼承人時，或法人解散時。
  6. 乙方違背本租約或違反法令使用租賃物，經甲方通知限期改善，屆期未改善時。
  7. 乙方損毀租賃物或其他設備而不修復時。
  8. 乙方不繼續使用時或乙方騰空地上物申請終止租約時。
  9. 乙方將租賃房地全部或部份轉租他人時。
  10. 租賃房屋滅失時。
  11. 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。
  12. 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。
  13. 目的事業主管機關通知應收回時。
  14. 本租約有需變更事項者，乙方不配合辦理公證時。

15. 依金門縣縣有財產管理自治條例規定或依其他法令規定得終止租約時。

16. 本租約約定得終止租約時。

前項第7、9款並應負法律賠償責任。

十八、 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、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。

十九、 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×（當期賸餘出租日數÷當期總日數）

二十、 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；除乙方於租期屆滿前依規定重新完成續租程序外，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。

前項公證費用，由甲方及乙方各半負擔。

二十一、 本租約乙式三份，由乙方執乙份與甲方執二份。

二十二、 租賃房地招租公告、招租須知及租賃契約書(草約)，為本契約附件，屬契約內容。

二十三、 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等相關規定辦理。

二十四、 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。

二十五、 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。

二十六、 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。

二十七、 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。

二十八、 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。

二十九、 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、 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。

三十一、 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。

甲 方

出 租 人：金門縣政府

統 一 編 號：

法 定 代 理 人：楊鎮浚

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 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 |
|----|------|------|-------|
|    |      |      |       |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |