

金門縣畜產試驗所 牧草耕種專區標租案

契約書(草案)

立契約人

出租機關：金門縣畜產試驗所（以下簡稱甲方）

承 租 人：（以下簡稱乙方）

雙方同意訂立縣有農地租賃契約如下：

第 1 條 本契約依金門縣現有公用房地提供使用作業要點規定辦理。

第 2 條 租賃土地之標示：(太湖劃測 1847 地號等 8 筆)

土地標示			使用分區	面積 (m ²)	申報地價 (元/m ²)	備註
鄉鎮	段名	地號				
金湖鎮	太湖劃測段	1847	農業區	2,400.05	50	
金湖鎮	太湖劃測段	1848	農業區	2,400.01	50	
金湖鎮	太湖劃測段	1885	農業區	2,400.03	50	
金湖鎮	太湖劃測段	1886	農業區	2,400.00	50	
金湖鎮	太湖劃測段	1887	農業區	2,400.02	50	
金湖鎮	太湖劃測段	1888	農業區	2,400.01	50	
金湖鎮	太湖劃測段	1889	農業區	2,400.03	50	
金湖鎮	太湖劃測段	1890	農業區	2,400.01	50	
合計				19,200.16		

第 3 條 承租農業用地之使用限制

- 一、本租約承租之縣有農地限作牧草(狼尾草)耕作使用，並不得種植高粱或小麥等作物。乙方如因氣候變化、配合政策推廣或種植營養價值更高之牧草，欲變更牧草種植種類，應經甲方同意後始可變更。
- 二、乙方應自行使用承租之土地，不得轉租、出借、頂讓或任意將租賃權讓與第三人。並應盡善良管理人之注意，保管承租之土地。

第 4 條 租賃期間

- 一、本契約之租賃期間自民國____年__月__日起至民國____年__月__日止，共計 3 年。
- 二、租期屆滿時，租賃關係即自行消滅，甲方不另通知，乙方如有意續租，應於租期屆滿前 1 個月內，向甲方申請換約續租，逾期未換約，視為無意續租。乙方為辦理續租仍為使用，即為無權占用，應繳納使用補償金，並不得主張民法第 451 條之使用及其他異議。

第 5 條 租金約定及支付

- 一、應納租金：按決標金額定之，每年租金計新臺幣_____元整。契約收效後，以半年為一期核算租金，其繳納期間如下：上半年為國曆 6 月 1 日至 6 月 30 日；下半年為國曆 12 月 1 日至 12 月 31 日止，每期租金乙方應一次繳清，不得拖延。
- 二、前項租金計算標準，倘因政府公告地價辦理調整，應由甲方逕依當年期公告地價標準調整計收年租金，乙方不得異議。
(調整公式：租賃面積*申報地價*年息 0.02)

第 6 條 乙方應於繳納期限內向甲方繳納租金，逾期補繳時，依左列標準加收違約金。

- 一、逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收 2%。
- 二、逾期繳納在 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額加收 4%。
- 三、逾期繳納在 2 個以上未滿 3 個月者，照欠額加收 8%。
- 四、逾期繳納在 3 個月以上者，一律照欠額加收 10%。

第 7 條 本案不收取押標金

第 8 條 履約保證金約定及返還

- 一、履約金為決標金額年租金之 2 個月租金，共計新臺幣_____元。
- 二、乙方應於簽訂本契約之同時給付甲方。本契約期滿，乙方繳清所有權利金、違約金及其他費用並履行本契約所載義務，經甲方查驗無誤後，無息退還乙方。

第 9 條 租賃期間相關稅賦與費用之支付

- 一、租賃契約成立前應繳之相關費用由甲方負擔；租賃契約成立後，使用農業用地所產生之相關費用及因承租人違反農業發展條例或土地使用管制規定，以致產生違規罰款等相關費用，由承租人負擔。
- 二、本租賃標的之相關地價稅、租賃所得稅由甲方負擔。若因乙方違反農業發展條例或土地使用管制規定，以致增加課徵之稅賦由乙方負擔。
- 三、因耕作所需之水利等相關費用由乙方負擔。

第 10 條 租賃標的之返還

- 一、乙方退租或租約終止時，應無條件騰空交還租賃土地，不得向甲方要求任何補償。
- 二、承租人返還租賃標的或租約期限屆滿而不再續約時，應將農業用地恢復原狀，如有遺留物品者，任由甲方處理，其處理所需費用由乙方負擔，甲方可由履約保證金中先行扣抵，如有不足由乙方補足，乙方不得異議。

第 11 條 出租土地有下列情形之一者，甲方得終止租約：

- 一、政府舉辦公共事業需要或依法變更為公用財產者。
- 二、政府因開發，利用有收回必要者。
- 三、乙方變更約定用途或違反法令使用者。
- 四、政府實施國家政策或都市計畫必須收回者。
- 五、乙方死亡而無人繼承者。

- 六、 乙方積欠租金者。
- 七、 經政府核定出售或其他處分者。
- 八、 乙方違反租賃契約者。
- 九、 非因不可抗力，荒蕪農地達1年，而不為工作者。
- 十、 其他合於民法土地法法令規定，得終止契約者。
- 十一、 乙方未履行議約事項者。

第 12 條 租賃契約關係存續期間，乙方因租地界址不明，或發生界址糾紛時，應自行向地政機關繳費及申請鑑界。

第 13 條 其他未列事項悉依「金門縣縣有財產管理自治條例」及「金門縣縣有公用房地提供使用作業要點」辦理。

第 14 條 本契約共 1 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

出租機關：金門縣畜產試驗所
法定代理人：李佳發
住 址：891 金門縣金湖鎮惠民富康農莊
 17 號
電 話：082-332621

乙方

承租人

姓 名：
身分證字號：
出生年月日：
住 址：
電 話：

中 華 民 國 年 月 日