

行政院農業委員會農田水利署農田水利事業作業基金土地租賃契約書

租約編號：○○○○○○○

承租人：○○○

出租機關：行政院農業委員會農田水利署

辦理單位：行政院農業委員會農田水利署臺中管理處

雙方訂立農田水利事業作業基金土地租賃契約如下：

一、租賃土地標示：(縣、市) (鄉、鎮、市、區)

標	段	小 段	地 號	租用面積 (平方公尺)	備 註
示					

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，出租機關不另通知。

租賃土地出租機關如無其他處分利用計畫，承租人若無違約之情事，得於租期屆滿前六個月內向辦理單位以書面申請續租，經同意後，承租人得依重新查估之年租金優先承租及簽訂新租約。依農田水利非事業用不動產活化收益辦法第二十一之二條第一項（第二十一之三條第一項第二款）規定，經出租機關同意並新建建物之承租人申請續租，應繳納重新查估之權利金。承租人未經申請續租仍為使用者，應騰空非屬國有之地上物返還租賃土地並負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

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 日止，按租期比例計算，承租人應於租約生效後 15 日內繳納；以後每(○○)個月為 1 期，各期租金按租期比例計算，承租人應於每期第 1 個月 20 日前繳納；最後 1 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，年租金應自變動之當月起依變動比率配合調整。

四、承租人應繳納押租金計○○萬○,○○○元【按貳個月租金總額計算】及履約保證金計○○萬○,○○○元【按肆個月租金總額計算】，租約因終止、解除或屆滿而消滅時，承租人應依其他特約事項第(二十)點約定返還租賃物，經出租機關檢查無誤，並扣除未繳清之年租金、違約金、損害賠償等費用後無息發還。

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

出租機關：行政院農業委員會農田水利署

姓 名：○○○ (簽章)

法定代理人：署長 蔡昇甫

身分證統一編號：○○○○○○○○○○

統一編號：87516567

住 址：○○市○○區○○路○○號

辦理單位：臺中管理處

通訊地址：○○市○○區○○路○○號

電 話：○○○○○○○○○○

地 址：臺中市北區尊賢街11號

行動電話：○○○○○○○○○○

電 話：04-22261188

代理人臺中管理處職員：

中 華 民 國 年 月 日

※八、其他約定事項※

- (一) 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) 租賃土地，出租機關以現狀交付承租人使用收益。地上物之騰空、拆遷補償等事宜，概由承租人自行處理並負擔相關費用。租賃土地如有被占用情事等，概由承租人自行處理並負擔相關費用，不得向出租機關請求補償，並不得主張有關權利或物之瑕疵及債務不履行之權利。
- (三) 租賃土地之各項稅捐，除地價稅由出租機關負擔外，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）均由承租人負擔。工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。
前項之稅捐，除約定由出租機關負擔者外，如開徵名義人為出租機關時，承租人應於出租機關通知之日起五日內付清。
- (四) 承租人使用租賃土地需鑑界時，應向出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。
- (五) 租賃土地因天然災害及其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌、流失、埋沒或滅失時，出租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。
- (六) 承租人因使用或管理租賃土地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致出租機關賠償時，承租人應賠償出租機關。
- (七) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處出租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (八) 承租人逾期繳納年租金時，每逾三日出租機關應照欠額加收百分之一懲罰性違約金，
- (九) 因出租機關收回、承租人返還部分租賃土地或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因，致租賃土地標示、筆數或面積變更時，出租機關應將變更（登記）之結果記載於租約，並通知承租人。
前項年租金，出租機關應通知承租人於一個月內繳交當期增加之金額或將其溢繳部分無息退還之，承租人應於出租機關通知期限內繳交增加之金額或領回溢繳之金額。
- (十) 租賃土地有下列情形之一者，出租機關得騰空收回全部或部分土地，並通知承租人終止或變更租約：
 - 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、出租機關因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、其他因法院判決致不能達原租賃之目的時(如：鄰地所有權人主張通行權並經法院判決確定等情形)。
前項收回部分租賃土地，出租機關應按收回土地面積與原出租土地面積比例無息退還年租金，其計算方式如下：
年租金退還金額＝(收回土地面積÷原出租土地面積)×當期已繳交之年租金×(當期騰餘出租日數÷當期總日數)。
- (十一) 承租人應依下列約定使用租賃土地：
 - 1、不得作違背法令規定或約定用途之使用。
 - 2、不得擅自將租賃土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，出租機關終止租約。
 - 3、同意不要求設定地上權。
 - 4、租賃土地如位於都市計畫公共設施保留地，於公共設施開闢時，出租機關得隨時終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償。
 - 5、租賃土地經列入重劃或都市更新範圍者，承租人不得妨礙重劃或都市更新工程之進行，且不得新建、增建或改建建物。地上物如因辦理重劃或都市更新需拆遷或伐除，承租人不得向出租機關要求任何補償。
- (十二) 承租人得依農田水利非事業用不動產活化受益辦法第二十一之二條（第二十一之三條第一項第二款）、第二十一之四條至第二十一之七條規定向出租機關申請以承租人為起造人新

建建築改良物或設置雜項工作物、農業設施（以下簡稱建物）且無農田水利非事業用不動產活化收益辦法第二十一條之四第一項各款所定不予同意情形，經出租機關同意，並依辦理單位查估之金額繳納權利金後，由出租機關核發土地使用權同意書，憑以請領建造執照或雜項執照後再行建造或設置，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。

承租人依前項新建之建物，如有增建、改建、修建、拆除及拆除新建之需求，應經出租機關同意，並依辦理單位重新查估之金額繳納權利金差額後，由出租機關核發土地使用權同意書，憑以請領建造執照、雜項執照或拆除執照後再行建造、設置或拆除，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。

擅自新建、增建、改建、修建建物者，承租人應依辦理單位通知，於一個月內繳納發現當月租金額（依年租金除以十二計算，小數點以下無條件捨去）二倍之違約金，並應於辦理單位通知期限內拆除擅自興建建物，回復原約定用途使用，經辦理單位二次通知承租人限期改善或繳納違約金，屆期未完成改善或繳納違約金者，出租機關應終止租約。

擅自拆除建物者，承租人應依辦理單位通知，於一個月內繳納發現當月租金額（依年租金除以十二計算，小數點以下無條件捨去）二倍之違約金，出租機關應終止租約。

租賃土地地上物如屬違章建築，承租人不得因取得土地承租權而對抗政府之取締。租賃土地如屬都市計畫公共設施保留地者，應依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法辦理。前項土地使用權同意書有效期間自核發日起算，若未於二年內合法申請建築並取得建築執照，則使用權同意書失其效力，承租人如仍需建築應經辦理單位重新查估補繳權利金之差額後由出租機關重新核發土地使用權同意書。

(十三) 承租人依前點約定於新建建物完成時，應主動通知出租機關。辦理建物所有權第一次登記者，應會同出租機關向登記機關辦理預告登記。承租人未會同出租機關辦理預告登記者，出租機關應通知承租人會同補辦預告登記，承租人屆期未配合辦理，出租機關得終止租約。租賃土地新建之建物限為單一主體所有，並不得擅自分戶移轉與第三人所有。違者，出租機關得終止租約。

(十四) 依第（十二）點約定新建建物之承租人應負擔善良管理人之注意，並應負責建物施工與租賃期間之管理、維護及修繕建物責任，相關費用由承租人自行負擔。違者，出租機關得限期改善及修繕，屆期未完成者，出租機關得終止租約。因施工或租賃期限之維護或修繕，致他人生命、身體、人身自由或財產受損害時，應由承租人負責改善並負一切損害賠償責任。

(十五) 依第（十二）點約定繳納之權利金，不論任何事由，承租人不得請求退還。

(十六) 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。

(十七) 經公告標租於得標後訂定租約者，出租機關發現承租人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，承租人已負擔之公證費，不予退還；所繳之年租金及履約保證金，除承租人於投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第（二十一）點及本租約約定事項四辦理。

(十八) 承租人應以善良管理人之注意，依租約約定使用及保管租賃土地，防止土壤及地下水遭受污染，如致出租機關須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，應由承租人負責改善並負一切損害賠償責任，出租機關並得終止契約。

租賃土地有下列使用情形之一者，承租人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、第九條第一項中央主管機關公告之事業。
- 6、作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。但屬租賃土地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場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。
- 10、其他減損租賃物價值或效能之行為。

租賃土地作前項第 5 款以外之工廠事業使用者，承租人應依相關法令取得經營（設立）許可（執照或證明），並按其事業使用情形，依污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各款環保法令取得許可證明文件，倘未取得許可即營運使用，違反法令規定，致出租機關須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，應由承租人負責改善並負一切損害賠償責任，出租機關並得終止契約。

租賃存續期間經發現租賃物遭土壤或地下水污染情事者，概由承租人負責改善並負一切損害賠償責任，必要時，出租機關得終止租約。

(十九) 租賃土地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃土地受管制之日起每年主動自費辦理租賃土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二份，一份送出租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於出租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。因相關環境保護法規之污染整治管制措施致出租機關受損害，承租人應賠償出租機關所受之一切損害。

(二十) 租賃土地有下列情形之一時，出租機關得終止租約，承租人不得向出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、出租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- 4、積欠租金經辦理單位以押租金及履約保證金抵扣後達二年租額時。
- 5、承租人解散時或死亡而無法定繼承人時。
- 6、承租人違返租約約定使用租賃物，經出租機關二次限期改善仍不改善者。
- 7、承租人於貳個月前申請終止租約時。
- 8、因出租機關收回部分租賃土地或不可歸責於承租人之原因，致租賃土地不能達原來使用之目的，經承租人申請終止租約時。
- 9、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。
- 10、目的事業主管機關通知應收回時，或經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物使用或不得出租時。
- 11、租約有需變更事項者，承租人不配合辦理公證時。
- 12、其他依法令規定或本租約約定得終止租約時。
- 13、承租人違反租約其他約定，經出租機關二次限期改善仍不改善時。

(二十一) 出租機關於租期屆滿或終止租約收回全部租賃土地時，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、拆除地上物或騰空租賃物、代辦土壤污染檢測、損害賠償等費用。

(二十二) 出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)。

(二十三) 本契約終止、解除或屆滿而消滅時，承租人應騰空返還租賃土地並停止使用，除有本契約書第二條第二項之情事者外，無優先承租或續租權利，且不得向出租機關要求任何補償。依第（十二）點約定完成新建建物之承租人，除依第二點約定申請續租並經出租機關同意，完成繳納重新查估之權利金者，出租機關得請求拆除建物返還土地或選擇保留地上建物。如出租機關選擇拆除建物返還土地，拆除建物及清理之費用由承租人負擔，承租人應於 3 個月內自行拆除地上物並清除土地上一切物品及掩埋之廢棄物，返還土地給出租機關並完成點交，承租人不得藉詞推諉或提出任何要求或向出租機關請求補償；

4-12 土地租賃契約書-民國 111 年 8 月 8 日修訂

如出租機關選擇保留地上建物，應於 3 個月內清空建物及掩埋之廢棄物並依預告登記會同出租機關完成所有權移轉登記手續，將其所有權無償移轉予國有，管理者登記為行政院農業委員會農田水利署，返還出租機關。廢棄物處理費用由承租人負擔。

違反前項約定者，押租金及履約保證金由出租機關沒收作為懲罰性違約金。

如需由出租機關代為辦理土壤污染或其他檢測，所需處理費用由承租人負擔。

承租人於租賃土地遷入戶籍或設立登記者，應一併遷出或註銷。

(二十四) 租賃土地上之圍籬，承租人應負責於租期屆滿、解除、終止時恢復原狀，如未恢復原狀，則同意由出租機關處理並自履約保證金中扣除處理費用。

(二十五) 承租人因更名或住址等資料有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」。

(二十六) 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，如不履行，均應逕受強制執行。

前項公證費用，由出租機關及承租人各半負擔。

公證後涉有需變更事項者，出租機關應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

(二十七) 本契約計一式五份，出租機關二份、承租人一份，另二份辦理公證時使用。

(二十八) 經公告標租於得標後訂定租約者，租賃土地標租公告、投標須知為本契約附件，屬契約內容。

(二十九) 本租約如有未盡事宜，悉依民法、農田水利非事業用不動產活化收益辦法等相關規定辦理。

※變更記事※（由出租機關填寫）

項次	日期	內 容	記事專用章
		(範例：繳納權利金新臺幣○○○元後核發土地使用權同意書)	
		(範例：辦理地上○○○建號建物預告登記)	