

# 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

(公開標租範本)

租約編號：○○○○○○

出租機關：行政院農業委員會農田水利署（以下簡稱甲方）

承租人：○○○（以下簡稱乙方）

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：高雄市 前鎮區

標	地段	小段	地號	地籍面積 (平方公尺)	租用面積 (平方公尺)	使用分區	備註
示	鎮昌段	一	1070	405.96	405.96	第四種住宅區	
共計 1 筆					合計 405.96 平方公尺		

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，甲方不另通知。

租賃土地甲方如無其他處分利用計畫，乙方若無違約之情事，得於租期屆滿前六個月內以書面向辦理單位(甲方)申請續租，經同意後，乙方得依重新查估之年租金按原租期續租乙次並簽訂新租約。

三、租金：

(一) 定額租金(第 1~5 年)：年租金新臺幣(以下同)○○○元整(每月租金新臺幣○○○元整)，以○個月為一期繳納，每期新臺幣○○○元整。

(二) 浮動租金(第 6~9 年)：租賃存續期間，如遇法令更改或土地申報地價有調整情形時，雙方同意年租金按簽約當年(112 年)與各該年申報地價調整比率計收，但不得低於前項定額租金。乙方已繳租金因之有短少之情形，由甲方通知乙方補繳。

(三) 租金繳交方式：以票據兌付，票據得指名辦理單位為受款人並禁止背書轉讓，由辦理單位開立收據為憑。首年第一期以簽約日為到期日，同時交付第一年各期之租金票據(計○期○張票據)，其餘各年之○期租金票據應在上一年末期的起始日前交付。

四、乙方應繳納履約保證金計○○○元【按三個月租金總額計算】，租約因終止、解除或屆滿而消滅時，乙方依第八點其他約定事項之第(七)點返還土地，倘乙方尚積欠租金、違約金、拆除地上物等其他費用或應負損害賠償，由甲方扣抵前項交付費用後無息返還；如有不足，乙方應另行清償。乙方不得主張以第一項交付費用抵充租金及其他費用、計算利息或由利息抵充租金、返還請求權讓與他人。

五、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣高雄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（乙方）

姓名：（簽章）

出生年月日：

國民身分證統一編號：

通訊地址：

電話：

連帶保證人

姓名：（簽章）

出生年月日：

國民身分證統一編號：

通訊地址：

電話：

出租機關（甲方）：行政院農業委員會農田水利署

法定代理人：

統一編號：

辦理單位：行政院農業委員會農田水利署高雄管理處

地址：

電話：

單位代理人：

中 華 民 國 ○○○○年 ○○月 ○○日 簽 訂

※八、其他約定事項※

(一) 雙方應負擔義務及責任依據下列約定事項劃分：

- 1、本租約約定事項概由行政院農業委員會農田水利署高雄管理處（以下簡稱辦理單位）履行，並由甲方備查。
- 2、承租人為二人以上共同承租，應就租約所定事項，負連帶責任。
- 3、租賃土地以現況交付乙方使用收益。地上物騰空、拆遷或補償等事宜，概由乙方自行處理並負擔相關費用。租賃土地如有被占用情事等，概由乙方自行處理並負擔相關費用，不得向甲方請求補償，且不得主張有關權利或物之瑕疵及債務不履行之權利。
- 4、租賃土地之各項稅捐，除地價稅由甲方負擔外，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）均由乙方負擔。工程受益費或其他費用依相關法令或約定事項辦理。  
前項之稅捐，除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，乙方應於甲方通知之日起五日內付清。
- 5、租賃土地因天然災害或其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌、流失、埋沒或滅失時，甲方不負回復原狀義務，乙方得請求變更或終止租約。但可歸責於乙方之事由，致土地發生上開情形者，乙方應負回復原狀與損害賠償責任。
- 6、因甲方收回或乙方返還部分租賃土地，或因分割、合併、重測、更正或其他原因，致租賃土地標示、筆數或面積變更時，甲方應將變更（登記）之結果記載於本租約並通知乙方。租賃土地面積增減者，自變更登記之次月起重新計收年租金，履約保證金依原約定計收，不予退補，但本租約另有約定得退補者，不在此限。  
前項年租金，甲方應通知乙方於一個月內繳納當期增加之金額，或無息退還其溢繳租金；乙方應於甲方通知期限內繳納增加之金額或領回溢繳之金額。
- 7、乙方或乙方雇用人員因使用、管理租賃土地，致甲方或他人生命、身體、財產等各類損失，概由乙方負損害賠償責任或其他刑事責任。如致甲方負擔損害賠償責任時，乙方應向甲方賠償。
- 8、乙方因違背相關法令，經主管機關裁處甲方負擔罰鍰等費用，概由乙方負擔，並負改善與賠償一切損失之責任。
- 9、乙方逾期繳納租金，經甲方催繳仍不繳納租金者，甲方得按月照欠額加收千分之五違約金，未滿一個月者，以一個月計，最高以欠額之千分之六十計。

(二) 雙方依據以下約定事項辦理配合事項：

- 1、乙方如需辦理土地鑑界時，應向辦理單位申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請。  
甲方具土地鑑界需求時，乙方應配合辦理。
- 2、租賃土地屬主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍者，乙方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一式二份，分送甲方備考、直轄市或縣（市）主管機關備查，並於甲方所定期限內改善污染情形至主管機關解除管制。

- 3、承租人於租賃土地上新建、增建、改建、修建建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施，應向辦理單位提出申請並依下列規定或約定事項辦理：
- (1) 上揭申請應經甲方同意並繳納權利金後，由甲方核發土地使用權同意書，憑以請領建造執照或雜項執照，始得新建或設置建物。違反者，甲方應通知乙方於一個月內繳納發現當月租金金額二倍之違約金，除經甲方同意補發使用權同意書外，應於甲方所定期限內改善，經甲方二次通知乙方限期改善或繳納違約金，乙方未配合者，甲方應終止租約。
  - (2) 乙方應繳納權利金額，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五項規定，按新建建物市價及租約期間估定之。前項權利金不得以任何理由請求返還。租約期滿時，承租人應再繳納權利金，始得續租。
  - (3) 土地使用權同意書有效期間自核發日起算，最長以二年為限。
- 4、不予同意新建建物情形依農田水利非事業用不動產活化收益辦法第 21-4 條規定或其他法令有限制建築規定。
- 5、乙方經同意建造建築改良物、建造（設置）雜項工作物或農業設施完成時，應主動通知甲方。其得辦理建物所有權第一次登記者，乙方應辦理所有權第一次登記，並應會同甲方連件向登記機關辦理預告登記。承租人未會同甲方辦理預告登記者，甲方應通知乙方於一個月內繳納發現當月租金金額二倍之違約金並會同補辦預告登記，乙方屆期未配合辦理者，甲方得終止租約。預告登記內容：未經預告登記請求權人書面同意，不得移轉或設定他項權利。
- 6、新建之建物限為單一主體所有，並不得擅自將建物分戶移轉與第三人所有。違反者，甲方應終止租約，乙方就地上建物如有轉讓第三人之需者，應將全部租賃權一併轉讓。
- 租賃土地屬按現狀辦理標租者，自得標人簽訂租約所訂起租日起算二年內不得轉讓租賃權。
- 乙方轉讓租賃權，應敘明受讓人之名義，並檢附受讓人符合租賃基地投標須知第四點之資格證明文件，徵甲方同意後，始得辦理。違者，由辦理單位通知承租人於一個月內繳納轉讓當月租金金額二倍之違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。
- 乙方依前項轉讓租賃權時，受讓人應履行原租約約定之義務，於轉讓之日（指訂立契約日）起算一個月內會同受讓人向辦理單位申請換約續租。違者，由辦理單位通知承租人於一個月內繳納逾期違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。
- 前項違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收轉讓當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。
- 乙方轉讓租賃權時，經辦理預告登記之建物，乙方於徵甲方同意時，應一併請甲方書面同意塗銷預告登記，建物移轉登記應併同預告登記案件連件送辦登記。
- 7、乙方死亡，繼承人應於繼承開始之日起算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，除法令另有規定外，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。於未會同全體繼承人換約續租前，代表訂約之繼承人不得請求增、改、新建地上建築改良物或雜項工作物。

繼承人未依前項申請繼承換約者，逾期每滿一個月應加收繼承事實發生當月一個月租金額（依年租金除以十二計算，小數點以下無條件捨去，以下同）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。

8、乙方定經本署同意新建建物者，應與本署就須繳納之權利金、建物之使用及管理、租約終止時建物之處理方式等事項修正契約，並負擔因此所生賦稅、規費及其他費用。

（三）租賃土地具以下情形之一者，甲方得騰空收回全部或部分土地，並通知乙方變更或終止租約，乙方不得異議且要求補償：

- 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有收回必要時。
- 3、甲方具撥用、開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- 4、因土地重劃、區段徵收或都市更新權利變換等，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、因法院判決致不能達原租賃之目的時。
- 6、因鄰地訴請確認通行權，經法院判決確認出租之一部或全部有通行權者。
- 7、乙方違背租約約定時。
- 8、依其他法令規定得終止租約時。

甲方依據前項約定事項收回部分租賃土地，應按比例無息退還年租金，公式如：

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)。

（四）乙方應負善良管理人之注意使用租賃土地，依下列約定事項使用及管理：

- 1、不得作違背法令規定或約定用途之使用。
- 2、同意不要求設定地上權或其他權利，以及辦理土地使用分區、土地使用地類別變更。
- 3、乙方除經甲方同意新建建物者，不得擅自新建、增建、改建、修建，或設置雜項工作物、農業設施（以下稱新建建物）。違反者，應依農田水利非事業用不動產活化收益辦法第二十一條之一第二項、第三項規定辦理。
- 4、租賃土地不得轉租他人使用。除經甲方同意外，不得擅自將租賃基地或租賃權之全部或一部轉讓或以其他方式提供他人使用。
- 5、租賃土地經列入土地重劃、區段徵收或都市更新等範圍者，不得妨礙前揭工程進行。地上物如因辦理土地重劃、區段徵收或都市更新等需拆遷或拆除，不得向甲方要求補償。
- 6、不得施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰、製造環境髒亂等行為。
- 7、租賃土地如涉文化資產發現、保管情形，應通知甲方並依文化資產保存法相關規定處理。屬依法不得提供承租者，應辦理終止租約。
- 8、防止土壤及地下水遭受污染，並依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，凡發現租賃土地或其地下水發生污染情事，概由乙方負責改善及損害賠償責

任。因採取環境保護法規之汙染整治管制措施致甲方發生損害時，乙方應負損害賠償責任。  
致甲方依土壤及地下水汙染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任時，由乙方負擔回復原狀及損害賠償責任。

租賃土地非作土壤及地下水汙染整治法第八條第一項、第九條第一項規定之中央主管機關公告之工廠事業使用者，乙方應依法取得經營（設立）許可執照或證明，按事業使用情形，依汙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規定取得許可證明文件。未取得許可即營運使用，並違反法令規定致甲方須依土壤及地下水汙染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任時，由乙方負擔回復原狀及損害賠償責任。

（五）乙方使用租賃土地具以下情形之一者，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、造成土壤及地下水汙染。
- 5、作為土壤及地下水汙染整治法第八條第一項、第九條第一項所列中央主管機關公告之事業。
- 6、作為私有建築基地之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。但屬租賃土地之標租公告第三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廠、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。
- 10、其他減損租賃土地價值或效能之使用行為。

（六）租賃土地具以下情形之一者，甲方得終止租約，乙方不得異議及要求補償：

- 1、其他約定事項（三）所列甲方得終止租約之情形。
- 2、違背其他約定事項（四）所列使用及管理租賃土地，且經甲方二次通知限期改善，屆期未改善時。
- 3、依約定期限繳納租金或違約金，經甲方二次限期催收，屆期仍未繳納時。
- 4、乙方解散時，或死亡且未有法定繼承人時。
- 5、乙方不使用租賃土地時，或騰空非屬國有地上物及土地申請終止租約時。
- 6、租賃土地（或含建築改良物）流失或滅失時。
- 7、因甲方收回部分租賃土地，或不可歸責於乙方之原因，致租賃土地不能達原來使用之目的，經乙方申請終止租約時。
- 8、乙方不配合辦理租約變更之公證時。
- 9、經目的事業主管機關查明係屬法令禁止作建築物、設置雜項工作物或其他設施使用或不得出租者。
- 10、經目的事業主管機關認定屬危險地區，或通知應收回時。
- 11、乙方違反其他法令規定或本租約約定事項時，經甲方通知限期改善，屆期未改善時。

(七) 本租約租期屆滿或終止租約時，雙方依下列約定事項辦理：

1、乙方應於租賃屆滿或終止租約之日起停止使用租賃土地，於辦理單位通知期限內完成建物拆除、騰空租賃土地及清除掩埋之廢棄物，並繳清年租金（計收至租約終止日或租期屆滿日止）、違約金、逾期返還租賃土地期間之使用補償金（自租約終止日或租期屆滿日起至返還租賃土地之日止，以年租金比例計收日租金額）、拆除非屬國有地上物或騰空土地、清除廢棄物、代辦土壤及地下水污染等檢測、損害賠償等各項費用，不得向甲方要求遷移費、土地改良費用、裝修費等各項費用。

倘乙方於租賃土地（含建物）辦理遷入戶籍或設立登記者，應一併遷出或註銷。

2、租賃關係消滅時，乙方不得繼續使用租賃標的，除本契約另有約定外，亦不得向甲方請求任何補償，並應依辦理單位意思返還租賃標的予甲方，如乙方未經甲方書面同意仍未遷讓租賃標的者，應負損害賠償責任，甲方得請求按照日租金（以年租金比例計收日租金額）1.5 倍計算之損害賠償金至遷讓完竣之日止，就租賃關係消滅後其未清除之物，視為廢棄物，任憑甲方處置，乙方不得異議，倘甲方因清理殘餘物而受損害（含第三方損失），其所支出全部費用，乙方應賠償之。

3、乙方不得主張租賃土地之續租或優先承租權利，且不得向甲方要求任何補償，但於法定期限或約定期限內已申請續租且經甲方同意或合於當時法律規定者除外。

4、租期屆滿前六個月或終止租約前六個月，甲方視地上物狀況，通知乙方拆除建物返還土地或選擇保留地上建物。如甲方選擇拆除建物返還土地，拆除建物及清理之費用由乙方負擔，乙方應於租期屆滿或租約終止之次日起算一個月內拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，返還土地予甲方並完成點交，乙方不得藉詞推諉或提出任何要求或向甲方請求補償；如甲方選擇保留地上建物，乙方應於租期屆滿三個月前或終止租約三個月前，會同甲方完成地上物所有權移轉登記為國有手續。地上物移轉為國有至租期屆滿或終止租約期間，仍由乙方使用維護，甲方不另計收該地上物之年租金。但已於法定期限或約定期限內申請續租且經甲方同意，完成繳納重新查估之權利金者除外。

5、甲方於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回租賃土地之日起，應按比例無息退還溢繳之年租金，公式如下：

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)。

(八) 本租約簽訂、管理及公證相關事宜依下列約定事項辦理：

- 1、本租約一式五份，甲方兩份，乙方及連帶保證人各執一份，法院公證處（或民間公證人）一份。
- 2、乙方因更名或住址等資料有變更時，應由乙方通知辦理單位記載於「變更記事」。
- 3、本租約應依法公證，並於公證書載明：乙方如不依約定給付租金，或違約時不履行違約金，或依契約應付賠償責任，或租期屆滿應返還租賃標的而未返還，應逕受強制執行，乙方絕無異議；乙方之連帶保證人就乙方依本租約對甲方所負一切金錢給付義務，應負連帶給付責任，就公證書載明應逕受強制執行事項，其效力及於保證人，保證人不得異議。公證費用由甲、乙方各半負擔。公證後涉有需變更事項者，辦理單位應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

4、本租約如有未盡事宜，悉依民法、土壤及地下水污染整治法、廢棄物清理法、水土保持法、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※（由辦理單位填寫）

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)	