

# 新竹縣縣有非公用 房地租賃契約

## 新竹縣縣有非公用房地租賃契約(格式)

核准文號：府財產字第\_\_\_\_\_號

承租人\_\_\_\_\_（以下簡稱乙方）茲向新竹縣政府（以下簡稱甲方）承租本契約第一條所示之縣有房地，特約定契約條款如下：

### 第一條 租賃房地之標示及坐落：新竹市

| 房屋 | 建號         | 門牌              | 建物面積(㎡) | 權利範圍              | 使用分區   |
|----|------------|-----------------|---------|-------------------|--------|
|    | 榮光段三小段 329 | 新竹市信義街 76 號     | 84.14   | 全部<br>(共 885.4 ㎡) | 第二種商業區 |
|    | 榮光段三小段 332 | 新竹市信義街 78 號     | 52.73   |                   |        |
|    | 榮光段三小段 334 | 新竹市信義街 80 號     | 51.41   |                   |        |
|    | 榮光段三小段 336 | 新竹市信義街 82 號     | 45.68   |                   |        |
|    | 榮光段三小段 337 | 新竹市信義街 82 之 1 號 | 25.81   |                   |        |
|    | 榮光段三小段 330 | 新竹市信義街 76 號 2 樓 | 90.30   |                   |        |
|    | 榮光段三小段 333 | 新竹市信義街 78 號 2 樓 | 49.07   |                   |        |
|    | 榮光段三小段 335 | 新竹市信義街 80 號 2 樓 | 71.49   |                   |        |
|    | 榮光段三小段 331 | 新竹市信義街 76 號 3 樓 | 195.90  |                   |        |
|    | 榮光段三小段 338 | 共有部分(樓梯間)       | 206.36  |                   |        |
|    | 榮光段三小段 339 | 共有部分(機械室)       | 12.51   |                   |        |
| 土地 | 地段         | 地號              | 土地面積(㎡) | 權利範圍              |        |
|    | 榮光段三小段     | 23              | 360     | 全部<br>(共 446 ㎡)   |        |
|    | 榮光段三小段     | 23-6            | 86      |                   |        |

### 第二條 使用目的及用途

本契約租賃之房地應依新竹市土地使用分區管制規則及建築法相關規定用途使用，且不得經營特種咖啡茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情視聽歌唱業及色情行業等特定目的事業使用用途。

### 第三條 租賃期間

本契約為定期租賃契約，其期間自民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，計五年。租期屆滿時，租賃關係當然消滅，且無民法第四百五十一條規定之適用。

### 第四條 租金

- 一、月租金按得標金額折算為新臺幣\_\_\_\_\_元整。
- 二、自租賃期間之始日起算二個月供乙方自行整理修繕租賃房地，免收租金。
- 三、租金應按期計算，採六個月為一期預繳方式，自租賃期間之始日起算，乙方應按期於每期之始日起算十日內繳納。
- 三、乙方應按期向甲方領取繳款單，並在繳款期限內向指定收款處所繳納。逾期繳納，以違約論，應依下列約定加收違約金，乙方絕無異議：
  - (一)逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
  - (二)逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照該期欠額加收百分之四。

(三)逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照該期欠額加收百分之八。

(四)逾期繳納在三個月以上者，照該期欠額加收百分之十。

#### **第五條 履約保證金**

- 一、履約保證金新臺幣\_\_\_\_\_元整，乙方應於得標之日起二十日內向指定收款處所一次繳清相當三個月租金之履約保證金。已繳之押標金得予抵扣。
- 二、乙方積欠租金、違約金、懲罰性違約金、應負擔之罰款、稅捐、費用及損害賠償，甲方得自履約保證金中抵扣，乙方應自接獲甲方書面通知之次日起一個月內補足履約保證金。乙方逾期未補足履約保證金者，應支付當月租金一倍計算之懲罰性違約金，並經甲方再次書面通知限期乙方補足，乙方逾期仍未補足者，甲方得終止契約。

#### **第六條 建築物之修繕及室內裝修**

- 一、乙方應自行辦理租賃不動產復水、復電、修繕及室內裝修等事項，並負擔所需費用。建物內如有廢棄物亦應由乙方自行清運。
- 二、甲方提供之建築物或設施設備，乙方因履行本契約，致有室內裝修之必要者，應依建築法及建築室內裝修管理辦法相關規定向主管機關申請並取得許可後始得進行裝修，並依建築法等相關規定辦理施工監造，以確保公共安全。乙方應自行負擔費用，且不得損害原有建築物之構造及設備安全。乙方並應於主管機關核准日起一個月內，將許可文件影本送交甲方備查。

#### **第七條 不得任意增建、改建或修建**

- 一、乙方未經甲方事前書面同意，不得就租賃房地任意增建、改建或修建。如經甲方同意者，應由乙方自行負擔費用。
- 二、乙方增建、改建、修建，應自行申請取得建築、消防等相關法令規定之許可後始可為之，並應依法辦理施工監造。乙方不得以甲方依前款約定所為之書面同意，取代本款之許可或藉以對抗政府之取締。
- 三、乙方依前款約定取得主管機關之許可者，應於主管機關核准日起一個月內，將許可文件影本送交甲方備查。
- 四、乙方不得對增建之地上物辦理地上權設定登記。
- 五、乙方若有違反第一款、第二款或第四款約定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方回復原狀。逾期未回復原狀者，以違約論，乙方並應自違約時起算至甲方確認已回復原狀為止，按月計罰當月租金二倍計算之懲罰性違約金。經甲方第二次催告後乙方仍未依限回復原狀者，甲方得逕行終止契約，並得以履約保證金回復原狀。若致甲方遭受損害，並應賠償甲方所受損害，且不得要求補償。

#### **第八條 使用房地之注意義務**

- 一、乙方應以善良管理人之注意義務使用租賃房地。乙方於本契約租賃期間，應對租賃房地作整體之管理。租賃房地之安全，應由乙方負責，並作適當之安全措施，接受甲方及主管機關檢查。
- 二、如因乙方、乙方之使用人或受僱人，或其他經乙方允許使用租賃房地之第三人之故意或過失致房屋毀損、滅失時，乙方應自負回復原狀或損害賠償責任，甲方概不負責。租賃房地因乙方之重大過失致失火而毀損、滅失者，乙方對甲方應負損害

賠償責任。

- 三、前款所定之人使用租賃房地致第三人遭受損失時，乙方應對該第三人負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害(包括但不限於國家賠償責任)，乙方應賠償甲方之損失。
- 四、乙方如未依第二條約定用途使用、第六條修繕及室內裝修或第七條增建、改建或修建租賃房地，致甲方遭相關業務主管機關裁罰，其罰款由乙方負擔。

#### **第九條 不得影響環境**

- 一、乙方應保持租賃房地之完整，且不得產生任何漏水、污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境之情形及構成違法情事，乙方應自行負責處理，並自負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害(包括但不限於國家賠償責任)，乙方應賠償甲方之損失。
- 二、前款情形，乙方應於接獲甲方通知改善後十日內或甲方通知所訂之期限內將租賃房地回復原狀，且不得要求任何補償；租賃期間屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。

#### **第十條 自行使用**

- 一、乙方對於租賃房地應自行使用，未經甲方書面同意，不得將租賃房地私自轉租、分租、將租賃權轉讓他人或以其他方式由他人使用。
- 二、乙方不自行使用時，應於事實發生前十五日向甲方申請提前終止契約。
- 三、乙方有前二款違約情事者，甲方得不經催告立即終止契約，收回租賃房地，並得自事實發生之日起請求乙方支付當月租金額二倍懲罰性違約金；自事實發生之日起逾一個月仍不申請提前終止契約者，自逾一個月之次日起，懲罰性違約金按三倍計算；其連續有前項違約情事而不申請提前終止契約者，懲罰性違約金按四倍計算。且乙方仍應支付租金。

#### **第十一條 不可抗力致房地不堪用**

- 一、租賃房地因天災或其他不可抗力之事由致毀損或滅失，致不能達第二條租賃房地使用目的及用途者，經乙方通知甲方查驗屬實後，乙方得終止契約，並應即返還租賃房地。
- 二、租賃房地因天災或其他不可抗力之事由致毀損或一部滅失，但未達喪失第二條所定之使用目的及用途者，乙方得請求按比例減少租金。

#### **第十二條 優先承購**

租賃房地出售時，乙方無優先承購權。

#### **第十三條 稅捐負擔**

租賃房地應繳納之地價稅，由甲方負擔。房屋稅及其他法定稅捐由乙方負擔。

#### **第十四條 水電費等費用之負擔**

契約期間內租賃房地所產生之水費、電費、瓦斯費、電信費、管理費、維護費及其他費用，由乙方負擔。乙方如因欠繳各項費用而使甲方遭受損害時，應負賠償責任。

#### **第十五條 質押禁止**

乙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

## **第十六條 保養維護權責**

乙方應自行修繕、保養、維護租賃房地及附屬設施、設備，其費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或請求甲方予以補償。

## **第十七條 安全檢查及消防檢查**

乙方應依法令規定辦理租賃房地之公共安全及消防檢查及申報，並負擔相關費用。乙方並應於檢查及申報文件經主管機關核准日起一個月內，將該文件影本送交甲方備查。

## **第十八條 保險**

- 一、乙方於契約有效期間內對於甲方所提供之建築物及附屬設備應投保火災保險(含地震險)，保險金額不得低於簽約時建物及附屬設備之帳面價值，並須以甲方為被保險人及受益人，其保險費由乙方全額負擔，並應將保險單據或證明文件影本(須加蓋乙方印章)於承租起一個月內送交甲方備查。上開保險之期限屆滿，乙方需辦理續保時，應依當時標準調整投保金額，並於保險期間始日起一個月內，將保險單據或證明文件影本(須加蓋乙方印章)送交甲方備查。於契約期間內發生火災時，如因可歸責於乙方或其使用人、受僱人之事由所致，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部分仍應由乙方負損害賠償責任。
- 二、前款保險單內須加註非經甲方同意之任何保險契約之變更或終止，無效；但有利於甲方者，不再此限。

## **第十九條 面積增減之處理**

租賃房地，如因地政機關辦理更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於本契約，惟租金不予調整。

## **第二十條 乙方提前終止**

乙方於租賃期間屆滿前擬提前終止契約者，應於預定終止之日前三個月通知甲方終止租約，其已繳之履約保證金不予退還。但因不可歸責於乙方之事由而終止租約，並經甲方同意者，乙方繳交之履約保證金依本契約第二十四條約定辦理。

## **第二十一條 甲方終止或解除契約(一)**

- 一、有下列情形之一者，甲方得隨時終止或解除契約，乙方絕無異議，且不得向甲方請求任何賠償或補償：
  - (一)經甲方發現乙方不具投標須知之投標資格。
  - (二)乙方受監護宣告或死亡且無人繼承；乙方為法人，經撤銷、廢止、解散登記或破產宣告。
  - (三)乙方違反第二條約定之使用目的及用途或違反法令使用。
  - (四)乙方積欠之租金，達六個月之金額，經限期催告仍不支付。
  - (五)因可歸責乙方之事由致租賃房地或其設施毀損，包含但不限於漏水、汙染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境之情形或構成違法情事而不回復原狀或改善。
  - (六)租賃房屋因乙方之重大過失，致失火而毀損、滅失。
  - (七)除本契約各條另有約定外，乙方違反本契約之約定，經甲方二次限期改善而仍不改善或未改善完成。

(八)租約有需變更事項者，承租人不配合辦理公證。

(九)依民法、土地法或其他法令規定，得終止契約。

- 二、乙方如有違反前款第三日至第七目之情事，致甲方依前款規定終止或解除契約者，乙方應支付當月租金二倍計算之懲罰性違約金。如因此致甲方受有損害，並應負損害賠償責任。

## **第二十二條 甲方終止或解除契約(二)**

- 一、有下列各目情形之一者，甲方得就第一條約定之租賃房地之全部或一部隨時終止或解除契約，並應於三個月前通知乙方，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償：
- (一)因政府舉辦公共事業需要、公務需要或依法變更使用。
  - (二)因開發、利用、參與都市更新或重行修建而有收回之必要。
  - (三)政府實施國家政策或都市計畫必須收回。
  - (四)經甲方依法標售或列入標售範圍。
  - (五)因不可歸責乙方之事由致租賃房地不能達第二條使用目的及用途者。
- 二、甲方依前款約定就租賃房地之全部終止或解除契約，自終止或解除之日起免收租金；一部終止契約者，雙方協議減收租金。

## **第二十三條 返還房地**

- 一、本契約租賃期間屆滿、終止或解除時，租賃關係即行消滅，乙方應於期間屆滿之次日或甲方指定之日無條件將租賃房地點交返還甲方。
- 二、前款情形，乙方應將租賃物騰空返還甲方。但增建、改建、修建、修繕或室內裝修之部分，經甲方同意留置者，應無條件無償歸屬甲方所有，不得拆除，並不得向甲方請求任何補償。
- 三、乙方於契約關係消滅時，應搬遷或拆除之物品、設施未經處理者，同意視同廢棄物，任由甲方處理，不得異議或請求任何賠償，乙方並應支付甲方處理之費用，該費用得由履約保證金內扣除。
- 四、契約關係消滅後，如乙方仍繼續占有使用租賃房地者，甲方應自契約屆滿、終止或解除之次日起至返還租賃房地之日止，向乙方收取相當於租金額之不當得利外，另應按日計收新臺幣 10,000 元之懲罰性違約金。

## **第二十四條 返還履約保證金**

本契約期滿、終止或解除後，除本契約另有約定外，甲方得自履約保證金中扣除乙方尚未繳納之租金、違約金、懲罰性違約金、應負擔之罰款、稅捐、費用及損害賠償，若仍有剩餘，應將餘款無息返還予乙方；倘有不足，乙方仍不免其責任。

## **第二十五條 當事人變更、死亡或法人人格消滅**

- 一、房地管理機關變更時，由變更後之管理機關概括承受本契約甲方之相關權利義務。乙方變更時，由變更後之承租人概括承受本契約原承租人之相關權利義務。
- 二、乙方於租賃期間，如有法人名稱、地址、資本總額或組織種類、營業項目、負責人變更之情事，應於變更登記後十日內通知甲方，並記載於本契約，且其有關變更事項不得損及甲方權益。
- 三、租賃關係存續期間，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；

法人因合併、分割或其他原因致法人人格消滅者，其繼受人應於主管機關核定基準日起(無核定基準日者，以主管機關核准之日為準)六個月內向甲方申請換約。但不可歸責於繼承人或存續之法人並經甲方同意者，得辦理展期。屆期繼承人、繼受人未申請換約者，原租期溯及乙方死亡、法人人格消滅之日起失效。乙方已繳之履約保證金及租金用於抵付拆除增設地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，均不予退還。

## 第二十六條 續約及租金調整方式

- 一、契約期滿乙方如有意繼續租用，應於租賃期滿前三個月，以書面向甲方申請換約續租，以一次(五年)為限。甲方經審核乙方於租賃期間無違規罰則情事等，得同意續租。續租時應另行簽訂新約並辦理公證，於本契約期滿前完成相關程序，公證費用由乙方負擔。
- 二、乙方未於前款規定期限提出申請或完成續約相關程序，除經甲方書面同意者外，視為無意續租，應依本契約第二十三條規定返還房地，乙方不得異議。
- 三、租賃期間屆滿辦理續約時，租金應依行政院主計總處公布之消費者物價房租類指數作必要調整，即以本契約簽署之當月指數與續約前三年租期之平均指數(續約時主計總處已公布之每月消費者物價房租類指數平均)比較，並取至小數點後二位，如上漲率為0.34%，則調高0.34%，以此類推，如指數調降，則維持原每月租金標準。倘因土地申報地價、房屋課稅現值變動，致本契約第四條租金(或依消費者物價房租類指數調整後租金)低於依新竹縣縣有基地及房屋租金率計收基準規定計算之金額(基地加計地上物)時，自續約當期起，租金改按新竹縣縣有基地及房屋租金率計收基準計收，乙方不得異議。

## 第二十七條 連帶責任

- 一、乙方如有數人者，應負連帶清償責任。
- 二、本契約簽訂前，應由乙方覓妥連帶保證人經甲方同意後始得簽約。連帶保證人對乙方積欠租金、違約金、不履行本契約各項約定或因契約關係消滅後發生之一切義務，均負連帶清償責任，並放棄民法第七百四十五條先訴抗辯權。
- 三、保證期間連帶保證人死亡或申請解除保證責任時，乙方應立即覓保更換，經甲方同意並辦妥換保手續後，原連帶保證人始得解除保證責任。

## 第二十八 送達

- 一、除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方同意變更地址者外，雙方之地址應以下列為準。
  - (一) 甲方地址：新竹縣竹北市光明六路10號
  - (二) 乙方地址：\_\_\_\_\_。
- 二、當事人之任一方未依前項規定辦理地址變更，他方按原址並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。
- 三、前款按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

## 第二十九條 管轄

- 一、本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，以臺灣新竹地方法院為管轄法院。

二、前款約定於本契約之連帶保證人亦有適用。

### 第三十條 公證與強制執行

本契約應經公證，公證費用由乙方負擔。公證書上應載明乙方積欠租金、違約金、懲罰性違約金、應負擔之罰款、稅捐或本契約第十四條所列各項可得確定之費用，或於契約關係消滅時未依第二十三條約定返還租賃房地時，甲方得逕付強制執行。連帶保證人於乙方不給付租賃房地租金、違約金、懲罰性違約金、應負擔之罰款、稅捐或本契約第十四條所列各項可得確定之費用時，亦應逕受強制執行。

### 第三十一條 其他法令之適用與準用

本契約如有未盡事宜，依民法、土地法及新竹縣縣有財產管理自治條例、新竹縣縣有房地短期出租作業要點等有關規定辦理。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

### 第三十二條 契約修訂

- 一、本契約之修正或變更，應經雙方同意，並以書面為之。
- 二、本契約變更不涉及雙方權利義務者，記載於變更記事。
- 三、本契約倘修正或補充之契約內容，經甲方認定涉及履約及雙方權利義務事項重大，有重新公證必要時，乙方應配合辦理公證，公證費用由乙方負擔。

### 第三十三條 契約份數

本契約一式三份自辦妥公證之日起生效，除由公證人存留一份外，雙方當事人各執一份為憑。

### 第三十四條 契約文件及效力

本案標租公告及投標須知亦為租賃契約之一部分。如與租賃契約內容不一致，以租賃契約為準。

契約附件：招標公告、投標須知

### 變更記事

| 項 | 次 | 日 | 期 | 內 | 容 |
|---|---|---|---|---|---|
|   |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |



立契約書人

甲方：新竹縣政府

代表人：縣長 楊文科

地址：新竹縣竹北市光明六路 10 號

乙方：

(簽名及蓋章)

身分證字號／統一編號：

代表人：

身分證字號：

地址：

電話：

連帶保證人：

身分證字號／統一編號：

代表人：

身分證字號：

地址：

電話：

中 華 民 國                      年                      月                      日