

國有土地【民間法人團體依原住民族教育法及幼兒教育及照顧法興辦社區(或部落)互助教保服務

中心用】租賃契約書

( ) 國基租字第 號

承租人：

訂立國有土地租賃契約如下：

出租機關：財政部國有財產署 區分署

一、租賃土地之標示及坐落： (縣、市) (鄉、鎮、市、區)

	段	小	段	地	號	租用面積(平方公尺)	備	註	
標									
示									
坐									
落									

二、租賃土地係經目的事業主管機關 (機關全銜) 年 月 日 字第 號函核認屬 (法人或團體名稱) 辦理社區(或部落)互助教保服務中心所需用，出租機關配合依原住民族教育法第十三條第三項及幼兒教育及照顧法第十條第六項規定核辦出租。承租人不得請求讓售租賃土地。

租賃土地，限於興辦社區(或部落)互助教保服務中心使用。

三、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。租賃期限屆滿時，租賃關係消滅，出租機關不另通知。

承租人如有意續租且仍依原興辦社區(或部落)互助教保服務中心用途使用，應於租期屆滿前二年內，取具目的事業主管機關確認承租人仍依原計畫用途使用之公函或證明文件，申請換約續租，其有欠租者，應先繳清；逾期未換約者，即為無意續租，土地由出租機關收回，另行依法處理。承租人未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

四、年租金按租賃土地當期依法應繳納之地價稅計收。租金每月新臺幣 ，以 個月為一期，由承租人於每年 月月底前就各該期租金之總額主動向出租機關繳納。

前項租金因地價稅調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

五、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣 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，詳載背面。

七、特約事項

承租人

名稱： (簽章) 法定代理人： (簽章)  
 統一編號： 出生年月日：  
 住址： 身分證統一編號：  
 電話： 住址：  
 電話：

出租機關

名稱： (簽章)  
 代表人分署長：

住址：  
 電話：

中 華 民 國 年 月 日

※六、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) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃土地，如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
  - 1、堆置雜物。
  - 2、掩埋廢棄物。
  - 3、採取土石。
  - 4、破壞水土保持。
  - 5、造成土壤及地下水污染。
  - 6、其他減損租賃土地價值或效能之行為。前項情形，經出租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，出租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 承租人應善盡下列義務，以防止土壤及地下水遭受污染：
  - 1、租賃土地於出租時為閒置土地者，承租人應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，作成紀錄，及於訂約之日起三個月內提供所設置管理設施之相關照片予出租機關。如因未採取前述管理措施，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，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。
  - 2、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。
  - 3、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。
- (六) 承租人對租賃土地使用限制如下：
  - 1、不得作違背法令規定或約定用途之使用，違者由出租機關終止租約。
  - 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，或將租賃土地上建築改良物全部或一部轉讓或以其他方式提供他人使用，違者由出租機關終止租約。
  - 3、同意不要求設定地上權。
  - 4、承租人為興辦社區(或部落)互助教保服務中心用途需要，得向出租機關申請發給土地使用權同意書俾憑請領建築執照。承租人未取得出租機關發給之土地使用權同意書即逕行增建、修建、改建、新建地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施，由出租機關通知承租人於一個月內繳納發現當月租金額二倍之違約金，承租人屆期未繳納，出租機關應終止租約。租賃土地上原有建築改良物如屬違章建築，承租人不得因取得土地承租權而對抗政府之取締。出租機關核發之土地使用權同意書係基於租賃關係所出具，當租賃關係終止、無效或消滅時，除另有規定外，承租人應將地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施拆除，返還租賃土地，不得持土地使用權同意書對抗出租機關。
  - 5、承租人興建之地上物不得登記為第三人所有，違者由出租機關終止租約。
  - 6、租賃土地經列入重劃或都市更新範圍者：
    - (1) 不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
    - (2) 地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，不得向出租機關要求任何補償。
    - (3) 重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建土地上建築改良物。
- (七) 承租人於租期屆滿前申請換約續租者，出租機關得經承租人同意，於訂約時收取計算至訂約當月底止之租金及分期款。
- (八) 承租人逾期繳納租金時，出租機關應依下列基準加收違約金：
  - 1、逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
  - 2、逾期繳納一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
  - 3、逾期繳納二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。
- (九) 租賃土地之土地稅由出租機關負擔，工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。
- (十) 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複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。
- (十一) 租賃土地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，出租機關應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。
- (十二) 承租人於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，出租機關應撤銷或終止租約，承租人除應負法律責任及交還土地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還。
- (十三) 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、流失或埋沒時，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。
- (十四) 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、承租人積欠租金達法定期數之總額，並經出租機關定相當期限催告，承租人仍不為支付時。
  - 5、承租人解散時。
  - 6、承租人違背本租約約定時。
  - 7、承租人不繼續使用時或騰空地上物申請終止租約時。
  - 8、承租人興辦之事業經目的事業主管機關撤銷或廢止，或認應停止提供使用租賃土地時。
  - 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、經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租者。
  - 11、經目的事業主管機關認定屬危險地區，或通知應收回時。
  - 12、其他依國有非公用不動產租賃作業程序規定或本租約約定得終止租約時。
  - 13、依其他法令規定得終止租約時。
- (十五) 租約終止或消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，除另有規定外，應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃土地，並不得向出租機關要求任何補償。  
前項承租人應繳清租金，除另有規定外，應計算至租約終止日或租期屆滿日止。
- (十六) 承租人之住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」。
- (十七) 本租約承租人提出公證要求者，公證費用由承租人負擔。
- (十八) 本租約乙式二份，由承租人與出租機關各執一份。
- (十九) 本租約如有未盡事宜，悉依民法、原住民族教育法、幼兒教育及照顧法、土壤及地下水污染整治法、廢棄物清理法、水土保持法、國有財產法及其施行細則、國有非公用不動產出租管理辦法、國有非公用不動產租賃作業程序及國有非公用不動產租賃作業注意事項等相關規定辦理，前開法令規定有修正變更者，適用修正變更後之法令規定。

※變更記事※ (由出租機關填寫)

項次	日期	內 容	記事專用章

國有房地【民間法人團體依原住民族教育法及幼兒教育及照顧法興辦社區(或部落)互助教保服務  
中心用】租賃契約書

( ) 國房租字第 號

承租人：

訂立國有房地租賃契約如下：

出租機關：財政部國有財產署 區分署

一、租賃房地標示： (縣、市) (鄉、鎮、市、區)

房	建 號	門 牌		租用面積(平方公尺)	備 註
屋					
土	段	小 段	地 號	租用面積(平方公尺)	備 註
地					

二、租賃房地係經目的事業主管機關 (機關全銜) 年 月 日 字第 號函核  
認屬 (法人或團體名稱) 辦理社區(或部落)互助教保服務中心所需用，出租機關配合依原住民族教育法第十三  
條第三項及幼兒教育及照顧法第十條第六項規定核辦出租。承租人不得請求讓售租賃房地。

租賃房地，限於興辦社區(或部落)互助教保服務中心使用。

三、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。

承租人如有意續租且仍依原興辦社區(或部落)互助教保服務中心用途使用，應於租期屆滿前三個月內，取具目的事業主管  
機關確認承租人仍依原計畫用途使用之公函或證明文件，申請換約續租，其有欠租者，應先繳清；逾期未換約者，即為無  
意續租，房地由出租機關收回，另行依法處理。承租人未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他  
主張。

四、年租金按租賃房地當期依法應繳納之地價稅及房屋稅計收。租金每月新臺幣 ，以 個  
月為一期，由承租人於每年 月月底前就各該期租金之總額主動向出租機關繳納。

前項租金因地價稅、房屋稅調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

五、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣 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，詳載背面。

七、特約事項

承租人

名 稱： (簽章) 法定代理人： (簽章)

統一編號： 出生年月日：

住 址： 身分證統一編號：

電 話： 住 址：

電 話：

出租機關

名 稱： (簽章)

代表人分署長：

住 址：

電 話：

※六、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) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃房地，如房屋損毀，應即通知出租機關查驗，由出租機關依有關規定處理。其因承租人之故意或過失所致者，並應照出租機關規定價格賠償或按原狀修復，租約終止時，不得要求補償。  
租賃房地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
  - 1、堆置雜物。
  - 2、掩埋廢棄物。
  - 3、採取土石。
  - 4、破壞水土保持。
  - 5、造成土壤及地下水污染。
  - 6、其他減損租賃房地價值或效能之行為。前項情形，經出租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，出租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
- (三) 租賃房地已停水、停電，按使用現狀點交者，有關申請復水、復電或瓦斯接管等事宜，均由承租人自行辦理並負擔相關費用。
- (四) 承租人因使用或管理租賃房地，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。
- (五) 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。
- (六) 承租人應善盡下列義務，以防止土壤及地下水遭受污染：
  - 1、租賃之土地於出租時為閒置土地者，承租人應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，作成紀錄，及於訂約之日起三個月內提供所設置管理設施之相關照片予出租機關。如因未採取前述管理措施，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，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。
  - 2、租賃房地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃房地受管制之日起每年主動自費辦理租賃房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。
  - 3、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。
- (七) 承租人對租賃房地使用限制如下：
  - 1、不得作違背法令規定或約定用途之使用，違者由出租機關終止租約。
  - 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，違者由出租機關終止租約。
  - 3、租賃房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。
  - 4、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。
  - 5、租賃房屋如屬古蹟、歷史建築或其他文化資產者，承租人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。
- (八) 承租人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。  
租賃房屋係供公眾使用者（指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用），且未違反（七）2 約定者，承租人應依建築法第七十七條規定定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。  
租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要檢查簽證時，承租人亦應遵照辦理。
- (九) 租賃房地，承租人不得要求增建、修建、改建或拆除新建。如必須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，應事先徵得出租機關同意，並依建築法相關法令規定辦理，違者即終止租約。相關費用均由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。  
承租人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，承租人亦應遵照辦理。
  - 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。但經出租機關同意，並依建築、消防相關法令規定辦理者，得做變更。
  - 4、不得有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) 租賃房地，承租人不得請求租賃權轉讓。承租人對於租賃房地全部或一部不繼續使用時，應向出租機關申請終止租約，返還租賃房地。
- (十一) 承租人於租期屆滿前申請換約續租者，出租機關得經承租人同意，於訂約時收取計算至訂約當月底止之租金及分期款。
- (十二) 承租人逾期繳納租金時，出租機關應依下列基準加收違約金：
  - 1、逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
  - 2、逾期繳納一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
  - 3、逾期繳納二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。
- (十三) 租賃房地之房屋稅及土地稅由出租機關負擔，工程受益費及其他費用依有關法令規定或約定辦理。
- (十四) 承租人使用租賃房地需鑑界時，應向出租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

- (十五) 租賃房地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，出租機關應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。
- (十六) 承租人於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，出租機關應撤銷或終止租約，承租人除應負法律責任及交還房地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還。
- (十七) 租賃房地因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，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。
- (十八) 租賃房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、承租人積欠租金達法定定期數之總額，並經出租機關定相當期限催告，承租人仍不為支付時。
  - 5、承租人解散時。
  - 6、承租人違背本租約約定時。
  - 7、承租人不繼續使用時或承租人騰空國有房屋及非屬國有之地上物申請終止租約時。
  - 8、租賃房屋滅失時。
  - 9、承租人興辦之事業經目的事業主管機關撤銷或廢止，或認應停止提供使用租賃房地時。
  - 10、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。
  - 11、經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租者。
  - 12、經目的事業主管認定屬危險地區，或通知應收回時。
  - 13、其他依國有非公用不動產租賃作業程序規定或本租約約定得終止租約時。
  - 14、依其他法令規定得終止租約時。
- (二十) 租約終止或消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，除另有規定外，應騰空國有房屋及非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃房地。承租人修繕或擅自修、改建部分，依民法第八百十一條規定，動產因附合而為房屋之重要成分者，出租機關取得該動產所有權，承租人不得請求任何補償，並應就拆除國有房屋部分負損害賠償責任。承租人擅自增建國有房屋者，應拆除增加部分，不得向出租機關要求任何補償。承租人擅自拆除國有房屋新建者，應拆除房屋，返還土地，不得向出租機關要求任何補償並負損害賠償責任。承租人不配合辦理時，應逕受強制執行。  
前項承租人應繳清租金，除另有規定外，應計算至租約終止日或租期屆滿日止。
- (二十一) 承租人之住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」。
- (二十二) 本租約應依法公證，請求事項為承租人積欠租金或其他應繳費用時及租期屆滿承租人未返還租賃房地時，應逕受強制執行，公證費用由承租人負擔。
- (二十三) 本租約乙式三份，由法院公證處（或民間公證人）、承租人與出租機關各執一份。
- (二十四) 本租約如有未盡事宜，悉依民法、原住民族教育法、幼兒教育及照顧法、土壤及地下水污染整治法、廢棄物清理法、水土保持法、國有財產法及其施行細則、國有非公用不動產出租管理辦法、國有非公用不動產租賃作業程序及國有非公用不動產租賃作業注意事項等相關規定辦理，前開法令規定有修正變更者，適用修正變更後之法令規定。

※變更記事※（由出租機關填寫）

項次	日期	內容	專用章