

臺南市市有房地租賃契約

租約編號：

承 租 人：（以下簡稱甲方）
出租機關：（以下簡稱乙方）

雙方同意訂立市有房地租賃契約如下：

一、租賃房地之標示：

房屋	建物標示	門牌	建築式樣	樓層	建築構造	建物總面積 （m ² ）	租用面積 （m ² ）
土地	土地標示		土地面積 （m ² ）	使用 分區	租用面積 （m ² ）	備註	

二、租賃期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。
租期屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方不另通知。甲方如有意續租，應於租期屆滿前1個月，向乙方申請換約續租，逾期未換約，視為無意續租。甲方未辦理續約仍為使用，即為無權占用，應繳納使用補償金，並不得主張民法第451條之適用及其他異議

三、租金依臺南市市有房地租金計算基準計算，房屋租金以收租當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值10％計算，基地租金按訂約當期公告地價總額及租金率（ %）計算，合計整年 新台幣 元整，每半年收租金一次，以六、十二月為收租期間。如公告地價或計算租金年息率調整時，甲方應照調整之租金額，自調整之月份起繳付。甲方應依乙方所開繳 納通知書規定期限自動向指定繳納處所繳納，逾期不繳應依下列各款加收違約金，甲方不得異議：
（一）逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日內繳納者，免予計收。
（二）逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收千分之十。
（三）逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾1個月，加收千分五，最高以欠額之百分之三十為限。
甲方地址變更時，應即通知乙方更正；如不通知，乙方依租約所載地址寄發租金繳納通知書因而退回，視同送達。逾期未繳納租金者，都應依前項各款加收違約金，甲方不得異議。

四、房屋(連同附屬基地)應繳納之房屋稅、地價稅，由乙方負擔，其他法定稅捐及工程受益費之負擔或分擔，依有關法律規定辦理，使用房屋之水電瓦斯費用等由甲方負擔。

五、甲方承租房屋及基地，應盡善良管理之責任，如因故意或過失致房屋損毀時，願按原狀修復或照乙方核定價格賠償。

前項房屋部分毀損者，房屋及基地依規定，現狀標售；房屋全毀者，其基地應予標售。但甲方有依得標價格優先購買之權。

六、房屋因不可抗力而損毀時，甲方應在三日內通知乙方查驗，經乙方查明不能使用時，即行終止租約，交回房地。如甲方不通知乙方仍繼續使用者，致因而發生危險，及賠償責任者，應由甲方自行負責，不得要求乙方負連帶賠償之責任。

七、甲方應遵守下列各款約定：
（一）房屋用自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責修理，修繕費由甲方自行負擔，不得抵償租金或請求乙方任何補償。
（二）甲方不得任意增建或改建，如需自行增建或改建者，應先經乙方同意後，始得增建或改建，終止租約時、應騰空無償交由乙方接管，不得拆除。
（三）甲方終止租約時，除依第二款規定不得拆除外，應將租賃物保持原狀交還，並不得要求任何補償。

八、本租約出租房屋(連同附屬基地)，已辦理建物保存登記者，已登記面積為準，未辦妥建物保存登記者，按約計面積出租，如以後乙方辦理分割登記而有增減時，甲方願照分割登記面積更正，並依更正後面積計繳租金，多退少補，但經終止租約者或租期屆滿不續租者，或甲方准予過戶承租者，原(前)承租戶部分，概不退補。

九、本租約出租房屋(連同附屬基地)，如界址不明，或發生界址糾紛時，甲方可自行向地政機關繳費申請鑑界，並願照下列約定辦理：

（一）鄰地為私有地者，依照地政機關鑑定結果辦理，在鑑定前，暫以乙方認定之約計面積計算。
（二）鄰地為公有地者，甲方應於接到乙方通知一個月內自行與鄰地管理機關取得協議，無法協議時，願經由乙方裁定。
十、甲方對於承租房屋(連同附屬基地)之全部或一部分不繼續使用時，應向乙方申請退租，交還租賃物，不得私自轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人，違者終止租約。

十一、繼承承租者，甲方同一戶籍之繼承人應於繼承開始之日起6個月內向乙方辦理繼承承租換訂租約。凡逾期限換約者，每超過1個月加收繼承事實發生當月1個月租金額之違約金，但至多加收6個月租金額之違約金。
承租人死亡(申請續租換約)，繼承人(承租人)為二人以上，因故無法全體會同申請繼承(續租)換約者，得由部分繼承 人(承租人)為代表(下稱代表承租人)以全體繼承人(承租人)之名義申請換約續租，代表承租人對租約所定承租人應負擔事項負連帶責任，租賃權產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。

十二、甲方不得以本租約作為設定抵押擔保或其他類似使用。

十三、本租約出租房屋（連同附屬基地），有下列情形之一者，乙方得隨時終止租約，甲方不得要求任何補(賠)償及其他異議，其留置物品經乙方通知限期三十日內仍不搬離者，視為廢棄物，任憑乙方處理，其處理費用由甲方負擔。
（一）政府舉辦公共事業必須收回或依法變更使用。
（二）政府實施國家政策或都市計畫必須收回。
（三）因開發、利用或重行修建必須收回。
（四）甲方積欠租金，超過法定期限。
（五）甲方死亡無法定繼承人。
（六）甲方使用房地違反法令。
（七）甲方違反租賃契約。
（八）其他法令規定得予終止租約。

十四、房屋座落基地權屬不同，就座落基地所必須支付之租金或使用費等，應併同房屋租金由甲方負責支付。

十五、雙方權利義務或履約爭議之通知，均以本契約所載地址為送達處所。如有地址變更，而未以書面通知對方者，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載交寄日期，視為送達。

十六、本契約涉訟時，雙方同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

十七、本契約一式三份，自簽訂之日起生效，甲方執一份外，餘由乙方存執。

十八、其他法令之適用與準用：
本契約如有未盡事宜，悉依民法、土地法及臺南市市有財產管理自治條例等相關規定辦理。

十九、特約事項：

※變更記事※(由出租機關填寫)

項 次	日 期	內 容	校對專用章

甲 方

甲方承租人姓名：蓋章：

身分證字號：性別：

代表人：

住 址：

出 生： 年 月 日

電 話：

乙 方

出租機關：

法定代理人：

住 址：

電 話：

中華民國 年 月 日