

臺南市市有基地租賃契約

租約編號：

承 租 人：（以下簡稱甲方）
出租機關：（以下簡稱乙方）

雙方同意訂立市有基地租賃契約如下：

一、 租賃基地之標示：

土地標示					承租面 積 (㎡)	建物門牌號碼	原有房屋現況			使用分區 編定	出租機關 及 核准文號	備註
市 區	段	小 段	地號	登記 面積 (㎡)			構造	層數	總建坪 (㎡)			
												☐ 新租 ☐ 繼承承租 ☐ 續租 ☐ 過戶承租

承租面積以地政機關登記或複丈結果為準，如有異動，應辦理更正。

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：

本約租金按訂約當期公告地價總額及租金率（ %）計算，每月租金新臺幣 元整。但公告地價或租金率有調整時，甲方願照自調整之月份起依調整後租金額繳付。承租面積如有異動，自更正之月份起，依更正後租金額繳付。

四、 租金之繳納及逾期繳納違約金標準：

租金於每年6、12月分兩期繳納（乙方得視需要於契約內另訂繳納時間、期數），甲方應依乙方所開繳納通知書規定期限（原則為該月1日至30日），向指定處所繳納，逾期不繳以違約論。甲方地址變更時，應即通知乙方更正，如不通知，致乙方依租約所載地址寄發租金繳納通知書被退回者，視同違約。甲方違約時應依下列各款加收違約金：

- （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，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

甲方逾租金繳納期限未接到租金繳納通知書者，應於約定期滿日起1週內自動洽乙方補單繳納，逾期未申請者，比照前項標準計收違約金。

五、 土地使用：

依「臺南市市有財產管理自治條例」第三十八條第一項第二、三款出租之基地限於現狀使用，但甲方為改善生活，需要改建、修建、重建其房屋時，承租之基地除屬於都市計畫保護區、農業區及公共設施用地者外，符合下列情形之一者，得向乙方申請發給興建地上四層以下建物之土地使用權同意書：

- （一）非都市土地。
 - （二）都市土地承租面積在330平方公尺以下者。
- 前項土地使用權同意書，由乙方依「臺南市市有土地使用權同意書核發審查要點」審查通過後發給之：
- （一）重建以原一層樓地板面積為準，最大面積以100平方公尺為限。
 - （二）甲方於領取土地使用權同意書時，應給付月租金18倍之權利金予乙方，並不得要求退還。但照原狀改建、修建者，得免給付權利金。

依「臺南市市有財產管理自治條例」第三十八條第一項第一款及第六款出租者，甲方依目的事業主管機關核准之興建計畫，得向乙方申請核發土地使用權同意書並給付月租金18倍之權利金予乙方。但甲方符合合同條例第五十三條資格者，得免收。

甲方在不違背現狀使用情形下，因生活或安全等需求，建築電梯、無障礙設施或其他必要設施等雜項工作物者，得依上列規定向乙方申請發給土地使用權同意書，並不受第一項第（二）款都市土地承租面積在330平方公尺以下之限制，且應依設施實際使用面積照上列給付權利金之規定辦理。

六、 稅捐及費用：

本約出租之基地應繳納之地價稅及應分擔之工程受益費，由乙方負擔。甲方自行申請辦理複丈、鑑界之費用，由甲方負擔。

七、 退租：

甲方對本約基地全部或一部分不使用時，應向乙方辦理全部或一部分退租手續，不得轉租、分租及由他人頂替使用或將租賃權轉讓他人。甲方自行退租時，應在乙方規定期限內騰空或拋棄地上物所有權後交還土地，並不得向乙方要求任何補償。

八、 優先承買權之通知：

甲方在本約基地上之房屋出賣時，應依土地法第104條規定通知乙方，否則視同違約，乙方除得依土地法第104條行使權利外，甲方應向乙方繳納照違約當期月租金12個月計算之違約金。

九、 過戶承租、繼承承租：

甲方依前條規定通知乙方，並經乙方放棄優先承購買權後，將地上建物產權移轉予第三人時，應於移轉事實發生之日起30日內，會同繼承人向乙方辦理過戶承租換訂租約。其因繼承而移轉者，甲方之繼承人應於繼承事實發生之日起6個月內向乙方辦理繼承承租換訂租約。

凡逾前項有關過戶承租、繼承承租之期限申辦換約者，不論過戶、繼承承租，每超過1個月加收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，並於繳納後乙方同意換訂租約。

十、 終止租約收回土地：

本約出租之基地，有下列情形之一者，乙方得終止租約，依法處理，甲方不得異議：

- （一）、因政府舉辦公共事業必須收回或依法變更使用。
 - （二）、因政府實施國家政策或都市計畫必須收回。
 - （三）、因開發或利用必須收回。
 - （四）、甲方積欠租金，超過法定期限
 - （五）、甲方使用基地違反法令。
 - （六）、甲方在租地上所建房屋出賣前，未依土地法第一百零四條規定辦理。
 - （七）、甲方違反本租約約定。
 - （八）、其他依法令規定得予終止租約。
- 十一、 甲方不得要求設定地上權，不得以本約作為設定抵押擔保或其他類似使用。
- 十二、 部分承租者係依出租當時估算面積為準；部分承租者申請讓售時以地政機關得以辦理分割者為限，分割面積與承租面積不同時，以分割面積為讓售面積。
- 十三、 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。

十四、 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。

十五、 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。

十六、 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。

十七、 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：
身分證字號：
代表人：
住 址：
出 生： 年 月 日
電 話：

蓋章：
性別：

乙 方
出租機關：
法定代理人：
住 址：
電 話：