

高雄市市有公用不動產租賃契約（範本）

106年1月24日高市府財公產字第10630261000號函修正

出租人：（出租機關名稱）（以下簡稱甲方）
承租人： （以下簡稱乙方）
產租賃契約，共同遵守，其條款如下：

雙方同意訂定市有不動

第一條 租賃物標示

一、土地：

市	區	段	小段	地號	持分	出租面積	使用分區
						m ²	
備註：							

二、建物：

市	區	路	巷	號	樓層	出租面積	建號
						m ²	
備註：							

第二條 租賃期間

- 一、自____年____月____日起至____年____月____日止。
- 二、乙方於租期屆滿後如需續租者，應於租期屆滿前____個月內向甲方提出申請，並經甲方同意後始得換約續租；屆期未申請者，視為乙方無意續租。
- 三、乙方未經同意換約續租而於租期屆滿後繼續使用租賃物者，不得主張民法第451條之不定期限繼續契約，並應返還相當於租金之不當得利予甲方；如造成甲方之損害，並應負賠償責任。
- 四、前項不當得利及損害賠償，甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

第三條 租金

一、租金計算方式如下：(參照高雄市市有公用財產管理作業手冊附錄一、四第46頁，102年10月版)

(一) 土地年租金：出租面積×當期公告地價×租金率(____%)。

(二) 建物年租金：出租面積與建物總面積之比例×建物現值×租金率(____%)。

二、前項公告地價、建物現值或租金率調整時，租金應隨同調整並自次月起依調整後之金額給付，甲方不另行通知。

第四條 租金之給付

一、租金每年分____期給付，各期給付期限如下(由出租機關視個案情形決定)：

(一) 第一期： 年 月 日。

(二) 第二期： 年 月 日。

(三) …

二、租金給付之方式：(由出租機關視個案需要指定方式 ex：現金、票據、匯款…等)

三、租金給付之處所：(由出租機關視個案情形指定處所 ex：出租機關辦公處所、銀行、郵局…等)

四、乙方應依期限自行按照甲方指定方式或前往甲方指定處所給付租金，甲方不另行通知。

第五條 逾期違約金

一、乙方未依期限給付租金者，甲方得依下列規定計收違約金(由出租機關視個案情形決定是否收取違約金)：

(一) 逾期未滿1個月者，依欠額2%計收。

(二) 逾期1個月以上未滿2個月者，依欠額4%計收。

(三) 逾期2個月以上未滿3個月者，依欠額8%計收。

(四) 逾期3個月以上者，依欠額10%計收，甲方並得終止租約。

二、乙方未依期限給付之租金及逾期違約金，甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

第六條 押租金

- 一、乙方應於本租約簽約時給付押租金新臺幣____元予甲方。
- 二、押租金於租約終止或租期屆滿，乙方無違約、損害賠償或其他尚待解決事項後____日內，由甲方無息返還。

第七條 稅捐及其他費用

- 一、租賃物之地價稅及房屋稅，由____方繳納；因出租租賃物所產生之稅捐，由____方繳納。
- 二、租賃物之水、電、瓦斯、電信等設施設備，應由乙方自行申請裝設並負擔所有費用。

第八條 租賃物之使用

- 一、租賃物除供乙方為（載明乙方承租使用目的）使用外，不得為其他目的之使用。
- 二、乙方未經甲方同意不得將租賃物之一部分或全部轉租、分租他人或交付他人使用。
- 三、乙方因本租約所取得之權利，不得為移轉或設定負擔。
- 四、租賃物如有損壞，乙方應予修繕並負擔其費用，並不得請求抵扣租金或要求甲方補償。但重大修繕應經甲方同意後始得為之。
- 五、乙方不履行租賃物之修繕義務者，甲方得代為履行，其相關費用甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。
- 六、【租賃物為建物或工作物者，本條約款請擇（一）；租賃物為土地者，本條約款請擇（二）】
 - （一）乙方對於租賃物不得為擴建、整建或改建。
 - （二）乙方對於租賃物不得供建築或耕作之使用。

- 七、租賃之土地因重劃、重測或分割，致登記面積有增減者，自變更登記之次月起，重新計算租金。
- 八、乙方因使用或管理租賃物不當，損害他人生命、身體、財產，致甲方應負損害賠償責任時，甲方得向乙方請求損害賠償。
- 九、乙方及其允許為租賃物使用收益之第三人，因故意或過失致租賃物毀損、滅失時，對甲方應負損害賠償責任。但因失火而毀損、滅失者，以乙方有重大過失者為限。

第九條 租約之終止

- 一、有下列情形之一者，甲方得終止租約，乙方不得請求任何賠償或補償：
 - (一) 租賃物因政府執行公共政策而有收回之必要。
 - (二) 因依法變更使用而不得出租。
 - (三) 租賃物因政府開發、利用或重行修建而有收回之必要。
 - (四) 租賃物經政府核定出售或列入出售範圍而有收回之必要。
 - (五) 乙方使用租賃物違反租約約定或法令規定。
 - (六) 因可歸責於乙方之事由致租賃物毀損或滅失。
 - (七) 乙方將租賃物之全部或一部轉租、分租或交付他人使用。
 - (八) 乙方將因本契約所取得之權利移轉他人或為他人設定負擔。
 - (九) 乙方未經甲方同意對於租賃物為擴建、整建或改建。
 - (十) 乙方逾期給付租金逾____個月或積欠租金總額達____期之租額。
 - (十一) 其他依契約約定或法令規定得終止租約者。
- 二、前項情形，除第(一)款至第(四)款或其他可歸責於甲方之事由，甲方應於終止前____個月通知乙方外，甲方得隨時終止契約。
- 三、因第一項第(五)款至第(十)款或其他可歸責於乙方之事由致終止契約者，押租金不予返還；其因此致甲方受有損害者，

乙方並應負賠償責任。

第十條 租賃物之返還

- 一、乙方應於租約終止或租期屆滿後____日內返還租賃物。
- 二、乙方返還租賃物時，應回復租賃物原狀；其未依規定回復原狀者，甲方得代為履行，其相關費用甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

第十一條 強制執行

- 一、乙方應給付之租金、違約金及租期屆滿應返還之租賃物未依期限給付或返還者，乙方同意甲方得不經訴訟程序逕為強制執行。
- 二、乙方應於本契約簽約日偕同甲方就前項所定事項辦理公證，公證所需費用由乙方負擔。

第十二條 附則

- 一、本契約未盡事宜，依民法及高雄市市有財產管理自治條例等相關規定辦理。
- 二、本契約以中華民國法律為準據法，並以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
- 三、本契約正本3份由甲方、乙方及公證處(公證人)各執1份；副本份，由甲方執____份，乙方執____份，副本與正本如有不符者，以正本為準。

甲 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

乙 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

中華民國年月日