案號：11203g001

台灣自來水股份有限公司土地租賃契約書(草約)

出租人：台灣自來水股份有限公司

承租人：○○○

茲為土地租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條 租賃標的物標示

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	總面積（㎡）	承租面積（㎡）	土地使用分區或使用編定	使用現況	自來水公司核准函文號	備註
新竹縣	湖口鄉	汶山		998	353.46	353.46	住宅區	空地	112年10月16日台水財字第1120036104號	

■無附屬設施

□有附屬設施，詳如租賃標的現況確認書(附屬設備清單)

第二條 租賃用途及使用限制

(一)用途：

本租賃標的物限依法律許可範圍內作○○○使用，承租人應按承租之目的及計畫使用，不得變更用途。承租用途有變更需求時，應先取得出租人書面同意後，再行變更使用。

(二)使用限制：

1. 本租賃標的物，不得作為法定空地、住宅、太陽光電發電設備售電用途、挖除地面施作游泳池或地下儲藏庫、鄰避型設施、造成環境污染（包括土壤、水源、空氣、噪音及其他污染）或其他違反法令規定、有害公序良俗之行為。鄰避型設施類型，由出租人依租賃標的物之區位環境評估認定之。

2. 本租賃標的物

□不同意供建築使用。

■同意供合法申請之臨時建築使用。

□同意供建築使用，於辦理建物所有權第一次登記時，應會同出租人連件向地政機關辦理預告登記，若涉及違反建築法令，概由承租人負全責，與出租人無涉。

3. 本租賃標的物如確有填土方需要時，應先徵得出租人同意，不得使用建築廢棄土、爐石填土，所填土方並須無污染且符合相關規定，並提供由雙方會同政府核可之環境檢測機構共同採取回填土方之土壤檢測報告，所需費用由承租人負擔。契約期滿或終止時，出租人得現況取回租賃標

的物或要求承租人清除回復原狀，承租人不得拒絕或向出租人請求任何賠償或補償。

第三條 租賃期間

租賃期間自民國◯年◯月◯日起至民國117年12月31日止，共◯年◯月。

第四條 租金約定及支付

(一)承租人每月租金為新臺幣◯元整，外加法定營業稅，共計新臺幣◯元整。

(二)繳納週期：

□年繳納：租金以每年1月1日至12月31日為一期。

1. 承租人應於每年3月15日以前，依出租人指定之支付方式繳納當期租金新臺幣◯元整。
2. 首期租金：本契約簽訂之日非當年1月1日者，首期租金按本契約簽訂之日起至該期結束之日止，依實際承租天數占365天之比例計收。(計算方式為：「該期實際承租天數」除以「365」乘以「每月租金」乘以12個月，金額計算至元為止，以下四捨五入。)
3. 末期租金：租賃期間最後一期應繳租金未滿1年時，其租金計收期間為該期第1日起至租約結束之日止，依實際承租天數占該期總天數之比例計收。(計算方式為：「該期實際承租天數」除以「365天」乘以「每月租金」乘以12個月，金額計算至元為止，以下四捨五入。) 租賃期限屆滿或契約終止日在當期租金繳納期限以前，應於租賃期限屆滿或租賃契約終止日前5日以前繳納末期租金。

(三)租金支付方式：承租人應按繳納期限前付清。

■匯款：於下列帳戶繳納(匯款手續費由承租人自行負擔)，並於繳款7日內通知出租人。

1. 金融機構：合作金庫銀行新竹分行
2. 收款帳號：006-0170717103346
3. 帳戶戶名：台灣自來水股份有限公司第三區管理處

□現金繳付

□支票繳付

□其他：

第五條 違約金

承租人逾期繳納租金時，出租人依下列標準加收違約金及外加法定營業稅：

(一)逾期繳納未滿1個月者，照所欠租金總額加收2%。但逾期2日以內繳納者，免予加收違約金。

(二)逾期繳納在1個月(含)以上，未滿2個月者，照所欠租金總額加收5%。

(三)逾期繳納在2個月(含)以上，未滿3個月者，照所欠租金總額加收10%；逾期繳納在3個月以上，未滿4個月者，再加10%，依此類推，但加收違約金之總額最多以所欠租金總額為限。

第六條 擔保金(押金)約定及返還

■擔保金(押金)按三個月租金計算，共計新臺幣◯元整，承租人應於簽訂契約同時繳付。租賃期間租金如有調整，出租人得依租金調漲幅度，請承租人補足擔保金(押金)差額，承租人不得異議。

前項擔保金(押金)，於租期屆滿時，出租人應於抵付欠繳租金、違約金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

承租人於租期屆滿前申請終止租約、或因可歸責於承租人之事由致租約解除、終止時，其已繳交之擔保金(押金)不予退還，出租人並得追償欠繳租金、違約金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用。但因不可歸責於承租人之事由者，承租人繳交之擔保金(押金)，得依前項規定辦理。

□免收擔保金(押金)

第七條 稅費及相關費用負擔

(一)租賃期間內除地價稅、工程受益費由出租人負擔外，其餘一切稅捐雜費等均由承租人負擔。

(二)本租賃標的物地價稅如依法得適用優惠稅率時，承租人應配合提供相關證明文件交予出租人，以利出租人申報辦理。

第八條 承租人保管責任及應遵守事項

(一)租賃標的物按現況點交予承租人，點交後承租人應基於善良管理人之注意義務，依契約所載租賃目的經營使用及維護管理租賃物（含環境及地上物）。

(二)除因天災地變等不可抗力之情形外，因可歸責於承租人之事由，致出租人或第三人受有損害，承租人應負損害賠償之責；若致出租人受主管機關裁罰或科以行政義務，應由承租人支付相關費用（包括罰金、怠金、利息、衍生之律師費、訴訟費…等），並履行相關義務（如辦理污染防治、應變、整治…等）。

(三)租賃標的物因不可抗力而損毀時，承租人應在3日內通知出租人查驗，經出租人查明不能使用時，即行終止租約，收回土地。如承租人不通知

出租人仍繼續使用者，致發生危險及賠償責任者，應由承租人自行負責，不得要求出租人負連帶責任。

(四)本租賃標的物，如因承租人故意或過失致遭受損害，承租人應負回復原狀及損害賠償責任。

(五)承租人同意放棄優先購買權、並不得要求設定地上權或以本租約作為設定抵押擔保或其他類似之用途。

(六)2人以上共同承租本租賃標的物時，對租金均負全部給付之責及就租約所訂事項，負連帶責任。

第九條 面積更正

(一)本租賃標的物如因政府機關辦理更正、分割、重測、重劃或徵收等，致有變更增減時，承租人同意按變更後之標示及面積，以書面換文修訂。

(二)租金自變更登記之次月起，重新計收，承租人應於收受出租人通知後10日內一次繳清租金差額及營業稅；承租人已溢繳納之租金及營業稅，無息退還（或於次期租金扣抵）。

第十條 鑑界之處理

租賃關係存續期間，承租人因本租賃標的物界址不明，或發生界址糾紛需鑑界時，應自行負擔費用向地政機關申辦，並得洽出租人協助。

第十一條 轉租、分租、租賃權轉讓限制

(一)承租人對於租賃標的物全部或一部不使用時，應向出租人申請退租並取得出租人同意，不得私自轉租、分租或由他人頂替使用，但經出租人同意者不在此限。

(二)地上房屋如因繼承而移轉時，應由合法繼承人於繼承事實發生之日起6個月內申請換訂租約，逾期未申請又未於出租人通知之期限內申請辦理繼承換約者，應繳清違約金（年租金之2倍）後，准予繼承換約。

(三)承租人轉讓租賃權，應先經出租人同意，且轉讓租賃權之對象以地上非出租人所有建築改良物移轉後之所有人為限。租賃權受讓人應履行原租約約定之義務，且應於轉讓之日起1個月內會同原承租人向出租人申請過戶換約續租。

第十二條 終止契約

(一)本契約依下列2款規定提前終止或因不可歸責於承租人事由致契約終止時，出租人應將已預收而未屆期之租金，扣抵承租人積欠之費用後，無息退還。

1.租賃期間出租人因業務需要或開發須收回使用，或政府機關依法辦理

徵收時，出租人得提前終止契約收回租賃標的物，惟應於3個月前通知承租人者，始生終止契約之效力。

2. 承租人於租賃期間要求提前終止契約，如因此致出租人受有損害者，承租人應負賠償責任，由已預收而未屆期之租金先行扣抵，不足時應予補足。承租人應於終止3個月前以書面向出租人提出申請，且經出租人同意後，始生終止契約之效力，未為先期通知而逕行終止契約者，應賠償相當1個月租金之違約金。

(二)本租賃標的物，有下列情形之一者，出租人得隨時終止租約收回，已繳租金不予返還，如有損害，並得向承租人請求損害賠償；如有第4至第10款情形，另得請求相當於六個月租金之懲罰性違約金，共計新臺幣◯元：

1. 承租人積欠租金之總額或其他應負擔之費用已達2個月(含)之租金額度，且經出租人定相當期間催告，於期限內仍不為支付者。
2. 承租人倒閉、經法院裁定重整或宣告破產，或因違反法令經主管機關命令解散、停業、歇業；或承租人法人資格經撤銷或解散登記者。
3. 承租人死亡而無法定繼承人者。
4. 承租人使用租賃標的物違反法令或存放危險物品，有影響公共安全之虞者。
5. 承租人未盡善良保管責任，致租賃標的物遭人占用，或其他足生損害出租人權益情事。
6. 承租人任意挖填租賃標的物、變更地形地貌或掩埋堆置廢棄物者。
7. 承租人私自越占租賃範圍以外之土地，經制止仍不予理會者。
8. 承租人於租用租賃標的物上之設備不完善或作業不當，引起民眾抗爭或造成出租人或第三人損失。
9. 承租人未經出租人書面同意，即逕行變更承租之用途，經出租人通知限期改善而仍未改善者。
10. 承租人違反本契約規定及其他合於民法或其他法令規定，得終止契約者。

第十三條 租賃標的物返還及留置物處理

(一)本契約為定期租賃契約，租期屆滿時，租賃關係即行終止，出租人不另行通知。承租人如有意繼續租用，應於租期屆滿前3個月，向出租人申請續租，其有欠租者，應先繳清，否則租期屆滿，出租人即收回租賃標的物。

(二)契約解除、終止或租期屆滿時，地上物除經出租人同意保留或同意按現況無償將所有權登記出租人所有外，承租人應於90日內無條件回復原狀，並經出租人會勘認可後返還，不得藉詞推諉或主張任何權利，

逾期未遷移或清除之地上物、未搬離之物件等均視為廢棄物，由出租人代為處理，費用由承租人負擔；如有損害，並得向承租人請求損害賠償。

(三)承租人未依約返還租賃標的物，應自契約解除、終止或租期屆滿日之次日起至返還租賃標的物之日止，依逾期天數按相當於本契約所定租金1倍之金額計算使用補償金，並依本契約所定租金之2倍計算懲罰性違約金，給付予出租人，並不得主張民法第451條之適用及其他異議。

第十四條 特約事項

(一)若於承租本公司之場域有提供不特定人士直接收視或收聽影像或聲音者，其設備不得為大陸廠牌產品，以防止可能之資安風險發生。

第十五條 送達及不能送達之處置

出租人與承租人雙方相互間之通知，應以本契約所載之地址為準，其後如有變更未經書面告知他方，致無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期視為合法送達之日期。

第十六 辦理公證約定

□本契約免辦理公證。

■簽約完成後雙方辦理公證手續，公證費用由雙方平均負擔。

公證書應載明以下事項：

(一)承租人如於租期屆滿時，未於期限內交還租賃標的物，應逕受強制執行。

(二)承租人如不依約給付租金、使用補償金、違約金或其他違反金錢債務之給付，應逕受強制執行。

(三)出租人如於租期屆滿或契約解除、終止時，已收之擔保金(押金)經扣抵積欠之租金、使用補償金、違約金或費用後，未將剩餘部分返還者，應逕受強制執行。

第十七條 未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則解決之。

第十八條 法院管轄

因本契約涉訟時，雙方同意以租賃標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第十九條 契約份數

本契約__式正本__份。

□雙方各執__份正本為憑。

□雙方及公證人處各執__份正本為憑。

□副本__份，出租人存__份，如正副本內容有牴觸或不一致時，以正本為準。

第二十條 契約附件

出租位置圖、招標公告及投標須知各1份，其與本契約有關事項視為本契約一部分。

承租人

公　司　或　商　號：

統　一　編　號：

地　　址：

負　　責　　人：　　（簽章）

國民身分證統一編號：

電　　話：

出租人

台灣自來水股份有限公司

統　一　編　號：52242444

地　　址：40455臺中市雙十路二段二之一號

法　定　代　理　人：董事長 李嘉榮

受　　任　　人：第三區管理處 處長 楊人仰（簽章）

地　　址：新竹市東區博愛街1號

電　　話：03-5712141

中華民國　　年　　月　　日

出租位置圖

地籍圖謄本

新湖電謄字第812998號
土地坐落：新竹縣湖口鄉汶山段998地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）
北
資料管轄機關：　新竹縣新湖地政事務所
本謄本核發機關：　新竹縣新湖地政事務所　　主任：李美娟
中　華　民　國　112年09月26日17時07分

比例尺：1/500