

房地租賃契約書

承租人 向台灣自來水股份有限公司(以下稱出租人)承租左列房地(連同附屬基地)，特訂立本租約如次：

一、租賃房地(連同附屬基地)座落標示：

房 屋	縣市	市區鄉鎮	路街	段	巷	弄	號	建號	建築式樣	建物總面積(m ²)	建物出租範圍	面積(m ²)	權利範圍	自來水公司核准文號	備註
	台東	大武	大武				2		西式二層	108.00	全部	108.00	全部	113.9.13 台水十總字第1130007580號	
房屋之座落基地	縣市	市區鄉鎮		段	小段	地號		承租面積(m ²)		土地使用分區或用地編定			自來水公司核准文號		
	台東	大武		復興		803		481.25		自來水事業用地			113.9.13 台水十總字第1130007580號		
	台東	大武		復興		804		116.32		同上			同上		

二、本房地係由 承租，租賃期間自民國 113 年__月__日起
至民國 118 年__月__日止。租期 5 年。

三、租金約定及支付：

每年租金新台幣：7 萬 2 仟元整(含稅)，【以決標金額訂定】以每年為 1 期，收取租金 1 次。

本案租期第 4~5 年設調漲機制，如公告地價調漲按其漲幅調整租金幅度
租金給付方式：自簽約日起每年 1 期，並於期初 10 日內繳納，或匯入合作金庫商業銀行台東分行 0390-717-356112 戶名：台灣自來水股份有限公司第十區管理處。

租金逾繳納期限 2 個月，出租人得將履約保證金抵充並依約終止租約。

以標租方式辦理者，標租後之不動產其租金額若因土地公告地價調漲，致低於按當期土地公告地價總額與當期房屋課稅現值之合計數，乘以年息百分之十計算之標準時，應改按該標準計收，標租人不得異議。

承租人為二人以上時，共同承租人對租金各負全部給付之責。

承租人應依出租人通知限期內繳納租金，逾期不繳應依左列各款加收違約金，承租人不得異議：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
- (二) 逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四
- (三) 逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。
- (四) 逾期繳納在三個月以上者，一律照欠額加收百分之十。

承租人地址變更時，應即通知出租人更正；如不通知，出租人依租約所載地址寄發租金繳納通知書因而退回，視同送達，因而逾期未繳納租金者，亦應依第三項規定加收違約金，承租人不得異議。

四、應繳履約保證金：1 萬 8,000 元，於訂約時繳納。前揭履約保證金，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、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，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

五、租賃期間相關費用之支付：

房地（連同附屬基地）應繳納之房屋稅、地價稅，由出租人負擔，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。而使用房屋之水、電、瓦斯、公共基金及管理費等，由承租人負擔。

六、承租人承租房地（連同附屬基地）應善盡管理之責任，如因故意或過失致房屋損毀或滅失時，承租人願修復、回復原狀或照出租人核定價額賠償。

七、房屋因不可抗力而損毀時，承租人應在三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，收回房地。如承租人不通知出租人仍繼續使用者，致因而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。

八、承租人決遵守左列各款規定：

- (一) 房屋因自然之損壞有修繕必要時，由承租人負責修理，並負擔修繕費用，不得抵償租金或要求出租人任何補償。
- (二) 承租人不得任意增建或改建，如需自行增建或改建者，應先經出租人同意後，始得增建或改建，終止租約時，應騰空無償交由出租人接管，不得拆除。
- (三) 承租人終止租約時，除依第（二）款規定不得拆除外，應將租賃物保持原狀交還，並不得要任何補償。
- (四) 承租人承租房屋之基地，如屬公共設施用地，在未興建公共設施前，雖租約未到期，出租人得視情形終止租約，收回房地，承租人不得要求任何補償。

(五) 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）。

九、本租約出租房屋（連同附屬基地），已辦妥建物保存登記者以登記面積為準，未辦妥建物保存登記者，按約計面積出租。如以後出租人辦理分割登記而有所增減時，承租人願按分割登記面積更正，並依更正後面積計繳租金，多退少補，但經終止租約、租期屆滿不續租或承租人准予過戶承租，原繳租金概不退補。

十、本租約出租房地（連同附屬基地），因界址不明，或發生界址糾紛而需鑑界時，承租人應自行向地政機關繳費申請鑑界。

十一、承租人對於承租房地（連同附屬基地）之全部或一部分不繼續使用時，應向出租人申請退租，交還租賃物，不得私自轉租、分租或私自將租賃權轉讓他人，違者終止租約。但承租人得協同承受人繳清租金，並支付違約金（年租金之二倍）後，准予過戶承租。

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六個月內申請換訂租約，逾期未申請又未依出租人通知之期限內申辦繼承換約者，應繳清違約金（年租金之二倍）後，准予繼承換約。

十二、承租人不得以本租約作為設定抵押擔保或其他類似使用。

十三、本契約出租房地（連同附屬基地），有左列情形之一者，出租人得隨時終止租約，承租人不得要求任何補償及其他異議：

（一）政府因舉辦公共事業需要依法辦理徵收或依法變更使用。

（二）承租人積欠租金額超過法定期限者。

（三）經出租人依法辦理標售或通知承購而不願承購者。

（四）承租人承租之房屋（連同附屬基地）作非法使用者。

（五）承租人損毀租賃物或其他設備而不負責修復者。

（六）承租人將房屋（連同附屬基地）全部或部分轉租他人者。

（七）承租人違反本租約之規定，得予終止租約者。

（八）其他合於民法及其他法令規定，得予終止租約者。

（九）承租人申請退租者。

前項第（五）及第（六）款情形，承租人並應負法律上賠償責任。

十四、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，應於租期屆滿前三個月內，向出租人申請續租，其有欠租者，應先繳清，否則租期屆滿，出租人即收回房地（連同附屬基地）。

承租人未經辦理換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，依法繳納使用補償金，並不得主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。

十五、租賃契約終止時，承租人應即將房地返還出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利。

承租人未即時遷出返還房地時，出租人每月得向承租人請求按照月租金二倍支付違約金至遷讓完竣，承租人不得有異議。

十六、租賃期滿或契約終止後，承租人未返還租賃物，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由承租人負擔。

十七、二人以上共同承租房地（連同附屬基地）時，承租人應就租約所訂事項，負連帶責任。

十八、特約事項：

（一）租約期滿，承租人應無償就其增、改建部份回復原狀或陳報本處同意現況接管；終止租約時，亦同。

（二）承租人應以善良管理人之注意處理承租範圍內之垃圾、廢棄物及污水，如經告發罰款時，由承租人繳納罰款；租賃期間如因承租人管理疏失，肇生水源污染及公共安全等事件，承租人須負全責。

（三）承租人違反本契約約定時，經由出租人訂定相當期間催告，承租人仍未給付、不為改善或回復原狀者，出租人得按日向乙方請求未給付、未改善完成或回復原狀期間之懲罰性違約金（每日新台幣 1,500 元），至給付、改善完成或回復原狀日為止。

上項懲罰性違約金金額，出租人得由本契約履保證金中扣抵。

十九、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。

二十、本契約書正本共各 5 份，自起租日起生效，承租人執 1 份，餘由出租人收執為憑。簽約完成後雙方辦理公證手續，公證費用由雙方平均負擔。

承租人

姓名：（簽章）

國民身分證統一編號：

地址：

電話：

出租人

姓名：台灣自來水股份有限公司

統一編號：52242444

地址：臺中市雙十路二段二之一號

法定代理人：董事長 李嘉榮

簽約代理人：第十區管理處 處長 吳界明（簽章）

電話：089-326121

複代理人：第十區管理處 課員 游筱婷（簽章）

電話：089-326121*622

中 華 民 國 113 年 月 日