

台灣自來水股份有限公司房屋（連同附屬基地）

租賃契約書範本

出租人：台灣自來水股份有限公司

承租人：_____

茲為房屋（連同附屬基地）租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條 租賃標的物座落標示

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷弄	號	樓	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	自來水公司核准函文號	備註
	台東	台東	更生北			67			西式二層	328.88	一、二樓	298.88	全部		
基地	縣市	鄉鎮市區	段		小段		地號		承租面積 (m ²)	土地使用分區或使用編定		自來水公司核准函文號		備註	
	台東	台東	永清				349		221.07	自來水事業用地					

■無附屬設施

第二條 租賃用途及使用限制

(一)用途：

本租賃標的物限作_____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：

本租賃標的物，不得作為太陽光電發電設備售電用途、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；所有因使用租賃標的物引起之法律上一切責任，概由承租人負全責，與出租人無涉。

第三條 租賃期間

租賃期間自民國 115 日起至民國____年____月____日止，共 5 年。

第四條 租金約定及支付

(一) 承租人每年租金為新臺幣 27 萬 6,000 元(或決標金額)整含法定營業稅，每年收取 1 次

(二) 於期初 10 日內繳納。

(三) 年租金若因土地申報地價調漲，致低於按當期土地申報地價總額乘以年息 10%計算之標準時，應改按該標準計收，承租人不得異議。

(四) 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__日內通知出租人：

1. 金融機構：合作金庫商業銀行台東分行

2. 收款帳號：0390-717-356112

3. 帳戶戶名：台灣自來水股份有限公司第十區管理處

■ 現金繳付

■ 支票繳付

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)新臺幣 4 萬 6,000 元，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、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。

第七條 稅費及相關費用負擔

- (一)租賃期間除房屋稅(倘因承租人自行增、改建或新建之建物及使用性質致房屋稅增加，增加部分由承租人負擔)、地價稅、工程受益費由出租人負擔外，其餘一切稅捐及費用(包含但不限於水費、電費、瓦斯及管理費等費用)均由承租人負擔。
- (二)本租賃標的物地價稅、房屋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，點交後日常保養維護及因自然之損壞有修繕必要時，概由承租人自行負擔，不得抵減租金或其他費用，亦不得主張民法第431條之權利。
- (二)租賃標的物承租人應善盡管理責任，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權益遭受損害時，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。
- (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，收回房地。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)承租人不得任意增建或改建，如需自行增建或改建者，須先徵得出租人同意，且應注意不得損害原有建築結構安全及依法辦理。
- (五)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。
- (六)承租人同意放棄優先購買權、並不得以本租約作為設定抵押擔保或其他類似之用途。
- (七)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，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。如因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，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) 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。

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：
 - 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房地，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 7 日內無條件回復原狀，並遷出戶籍或其他登記，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。
- (四) 租賃期間內承租人若遷離他處時，不得向出租人請求遷移費及其他任何名目之費用，而應無條件將租賃標的物返還出租人。

第十四條 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。
- (四) 前項懲罰性違約金金額，出租人得由本契約履約保證金中扣抵。

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。

第十六條 辦理公證約定

■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：

1. 承租人如於租期屆滿或契約解除、終止時，未於期限內交還租賃標的物、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。
2. 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 1 式正本 5 份，承租人及公證單位各執 1 份，餘由出租人收執為憑。

承租人

姓 名 或 名 稱：_____（簽章）

國民身分證統一編號：_____

地 址：_____

電 話：_____

（公司行號）

統 一 編 號：_____

負 責 人：_____（簽章）

國民身分證統一編號：_____

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：第十區管理處 處長 李基城

複代理人：第十區管理處 課員 劉紹平

電 話：089-326121

中華民國

年

月

日