

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

行政區	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
苗栗縣 苗栗市	芒埔	318-24	734	569	鄉村區 乙種建築用地	空地及舊 房舍		無附屬設 施，出租 詳位置圖
		318-29						

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. 承租範圍內之圍牆，承租人應辦理拆除；承租範圍與本公司留用範圍之間，承租人應設置圍籬以為區別。前述拆除及設置費用由承租人負擔。
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。

(三)同意既有建物自行處分之約定：

1. 本租賃標的物地上現有既有建物若干及水井設施（詳出租位置圖），經查既有建物係依民國59年建物登記資料辦理，無建築執照或建築物使用執照，承租人已知悉並確認承租現況。既有建物承租人徵得出租人同意後，得自行增建、修建、改建、拆除承租範圍之地上物，並應自行負責規劃、申請、建造、使用、管理及安全維護，且須遵守相關法令規定。倘因前述行為所生任何爭議、賠償及法律責任，概由承租人自負，與出租人無涉。
2. 承租人如因經營或使用需求需整修既有建物、申請補辦使用執照、建築執照，或申請合法室內裝修，應自行確認相關法令規定及可行性，並自負一切法律風險及行政責任。倘主管機關認定前項既有建物無法補辦使用執照、建築執照，或無法核發相關許可，或因涉及建築結構、安全審查等致無法合法使用，承租人不得向出租人請求損害賠償或補償。

3. 倘承租人提出主管機關出具之證明文件，證實租賃標的物確實無法依本契約所載主要租賃用途使用，經出租人審核同意後，得無條件終止契約，出租人應退還承租人已繳及預繳之全部租金，惟承租人不得再主張任何損失賠償。

(四)同意建築地上物之約定：

1. 承租人於租賃標的物上新建、增建、改建、修建地上物，向出租人申請發給土地使用權同意文件時，應提供承攬廠商出具之「拋棄請求（預為）抵押權登記」切結書影本交予出租人，憑以請領建造執照或雜項執照後再行建造或設置，興建之地上物由承租人擔任起造人並登記為建物所有權人。
2. 承租人興建地上物時，應自開工日起至驗收合格之日止，投保營造綜合保險（附加第三人意外責任保險）、雇主意外責任保險，並應將出租人列為共同被保險人，保險費由承租人負擔，保險單副本及繳款收據應於開工後10日內送交出租人存查。
3. 承租人應於完成所有權第一次登記後一個月內，辦理以下事項：
 - (1) 以書面通知出租人會同辦理預告登記，預告登記內容應表達土地租賃期間，非經出租人同意，承租人對於興建之地上物不得處分及設定負擔。如未會同出租人辦理預告登記，經出租人發現且限期催告仍未辦理，出租人得依第12條第2款第10目規定終止租約及請求懲罰性違約金。若涉及違反建築法令，概由承租人負全責，與出租人無涉。
 - (2) 將該建築執照及圖說、建物登記謄本等文件副知出租人，並出具建物拆除同意書予出租人。倘日後本契約期限屆滿或依第12條終止契約且承租人逾期未清除地上物時，出租人得依建築法令相關規定申請地上物拆除，費用由承租人負擔；如有損害，並得向承租人請求損害賠償。
4. 租賃標的物及承租人所興建地上物之用途，須符合當地地方政府相關土地使用管制、建築管理及其他相關法令規定，且不得作為住宅或主管機關依「土壤及地下水污染整治法」第9條第1項公告之事業及寺廟或教堂等宗教場所使用、經營特種咖啡茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情行業等違反公序良俗及其他影響週遭環境品質之用途。承租人若違反上述規定，經出租人定相當期限，催告承租人改善，逾期未改善時，出租人得依第12條第2款第10目規定終止租約及請求懲罰性違約金。

第三條 租賃期間

(一)租期：

租賃期間自民國○年○月○日起至民國128年12月31日止，共○年○個月。

(二)前置準備期免收租金：

租賃期間因承租人需拆除既有構造物、申請建築執照等，自民國○年○月○日起至民國○年○月○日止，共計3個月，免收租金。

第四條 租金約定及支付

- (一)承租人每月租金為新臺幣○元整，折算年租金為新臺幣○元整，外加法定營業稅，年租金共計新臺幣○元整。
- (二)租期逾5年者，租賃期間自起租日起，每屆滿3期(年)，自下期租金起調高租金3%(即民國○、○、○、○年，各依前期租金調高○%)。
- (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)租金繳納週期：

■年繳納：

1. 租金採一年(1月1日至12月31日)為一期計算，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。
2. 首期租金：本契約簽訂之日非當年度1月1日者，首期租金按本契約簽訂之日起至該年度12月31日止，依實際承租天數占365天之比例計收。【首期租金=(首期實際承租天數÷365)×月租金×12個月(四捨五入計算至元為止)】
3. 末期租金：租賃期間最後一期未滿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。【末期租金=(末期實際承租天數÷365)×月租金×12個月(四捨五入計算至元為止)】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。

(五)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

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)按兩個月租金計算，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。

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、原有房屋稅由出租人負擔外，因承租人自行增、改建或新建之建物及使用性質，致房屋稅增加之金額，以及其他一切稅捐及費用(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)租賃標的物就現況出租不辦理點交，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(含環境及地上物等)。
- (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。
- (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。
- (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。
- (八)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。
- (九)承租人需處理承租範圍內之垃圾、廢棄物及汙水，如經告發罰鍰時，由承租人繳納罰款；租賃期間如因承租人管理疏失，肇生環境汙染及公共安全等事件，承租人需負全責。

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)本案經出租人同意轉租、分租者，需遵守下列條款：
1. 承租人與次承租人之租賃契約，不得損及本公司依原租賃契約所享有之權益。轉租、分

租之期限，並不得逾越原租賃契約之期限。

2. 次承租人不得向本公司主張任何請求權及其他權利。因次承租人應負責之事由對本公司所生之損害，承租人負連帶賠償責任。
3. 承租人與次承租人訂定之契約應辦理公證(加註強制執行條款)，副本並送本公司列管，如不辦理公證，本公司得終止租約。
4. 本公司得巡視使用及轉租情形是否符合契約規定，承租人及次承租人應配合辦理。
5. 依本項轉租、分租之次承租人，應就本公司與承租人簽訂之租約所定事項，負連帶責任並以書面承諾或敘明。

(三)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。

(四)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年(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) 承租期間水電之申請及使用、設施修繕等費用由承租人自行負責。
- (二) 承租人承租用途及規模，應確實依相關法令辦理建物、消防公共安全檢查及用電設備檢驗，按時向當地主管機關或消防機關申報，並應於契約期間投保相當額度之火險或公共責任意外險，且須以出租人為共同被保險人並加註交互責任條款，供作第三人或財物理賠之用，如保險金不足理賠時，不足理賠部分應由承租人負擔。

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

■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1式正本3份。雙方及公證人處各執1份正本為憑。

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：

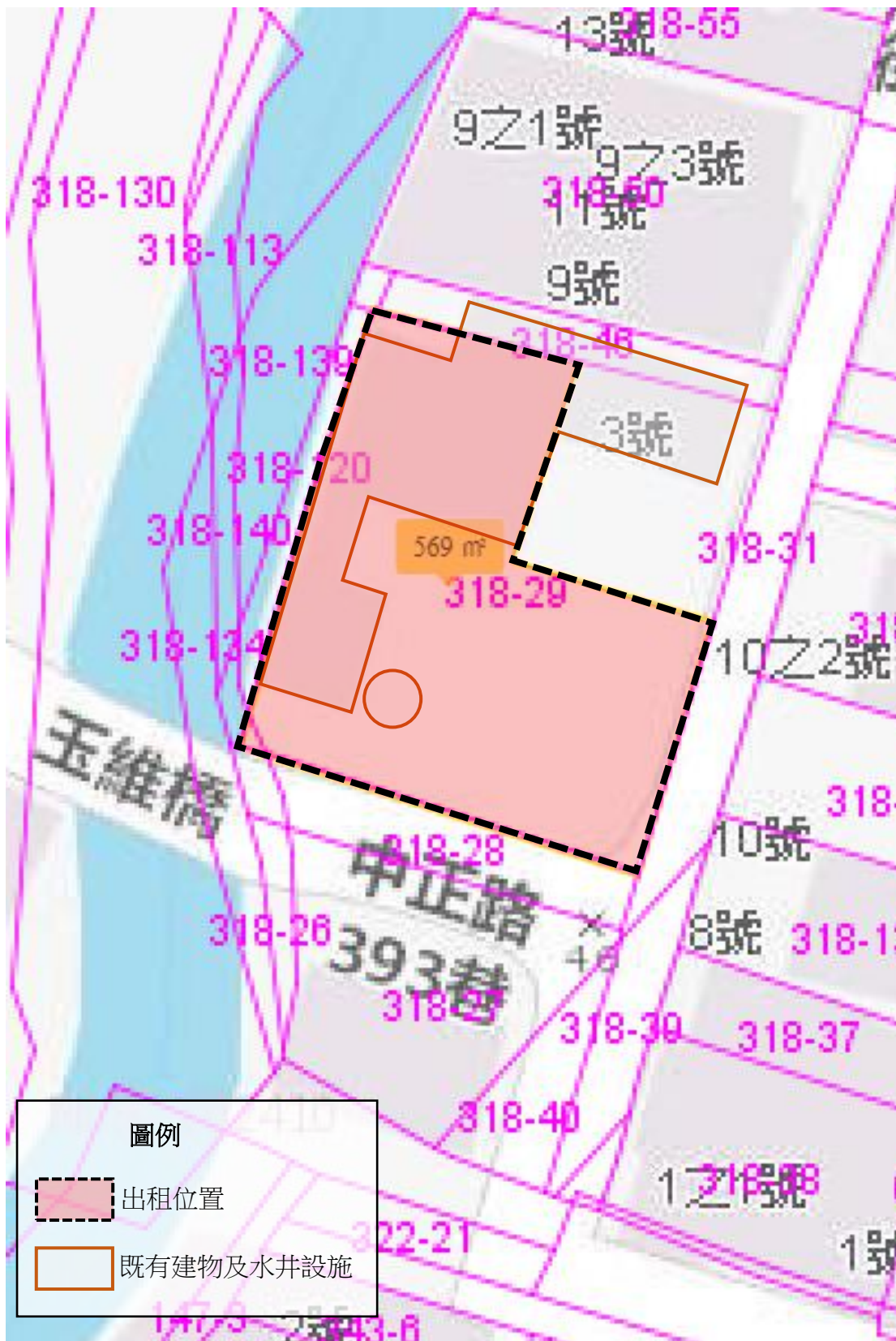
出租人

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



租金一覽表

租期	起		迄	年租金(未稅)	年租金(含稅)	備註
第 0 期	○/○/○	至	114/12/31	0	0	前置準備期 3 個月免收租金
	115/1/1	至	115/○/○	0	0	
第 1 期	115/○/○	至	115/12/31			
第 2 期	116/1/1	至	116/12/31			
第 3 期	117/1/1	至	117/12/31			
第 4 期	118/1/1	至	118/12/31			
第 5 期	119/1/1	至	119/12/31			
第 6 期	120/1/1	至	120/12/31			
第 7 期	121/1/1	至	121/12/31			
第 8 期	122/1/1	至	122/12/31			
第 9 期	123/1/1	至	123/12/31			
第 10 期	124/1/1	至	124/12/31			
第 11 期	125/1/1	至	125/12/31			
第 12 期	126/1/1	至	126/12/31			
第 13 期	127/1/1	至	127/12/31			
第 14 期	128/1/1	至	128/12/31			