

# 耀華玻璃股份有限公司管理委員會土地標租租賃契約書

( ) 標基租字第<契約權證字號>號

承租人：

訂立土地標租租賃契約如下：

標租者：耀華玻璃股份有限公司管理委員會

一、租賃基地之標示及坐落：台北市大安區

	段	小 段	地 號	租用面積 ( 平方公尺 )	備 註
標 示	懷生段	3	242	310	
坐 落	新生南路一段103巷45號				

二、本租約為定期租賃契約，其期間3年，自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，租期屆滿時，租賃關係消滅，標租者不另通知。

租期屆滿標租者重新辦理標租時，承租人得以重新標租之得標同一租金優先續租。

三、租賃基地以現狀出租，不得興建建築物或設定地上權。

四、租金每月新臺幣 元，以3個月為一期，由承租人於每期首月15日前就各該期租金之總額自動向標租者繳納。

五、承租人已繳納之履約保證金新臺幣 元，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃基地、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，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，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。

承租人於租期屆滿前，經標租者同意轉讓其租賃權者，已繳交之履約保證金，於受讓人繳交同額之履約保證金後，無息退還。

七、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

八、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載背面。

九、特約事項

承租人

姓名 ( 法人名稱 )：

( 簽章 )

出生年月日：

身分證 ( 法人 ) 統一編號：

住 址：

電 話：

法定代理人姓名：

出生年月日：

身分證統一編號：

住 址：

電 話：

( 簽章 )

標租者

名 稱：耀華玻璃股份有限公司管理委員會 ( 簽章 )

代 表 人：賴建信

住 址：台北市中正區衡陽路10號5樓

電 話：(02)2331-9959

中 華 民 國 年 月 日

※八、其他約定事項※

- (一) 租賃基地，標租者以現狀交付承租人使用收益，地上物之騰空拆遷或補償等事項由承租人自行處理。
- (二) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃基地，如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
  - 1、堆置雜物 2、掩埋廢棄物 3、採取土石 4、破壞水土保持 5、造成土壤及地下水污染 6、其他減損租賃土地價值或效能之行為。
 前項情形，經標租者限期回復原狀而不為回復原狀時，標租者除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
- (三) 承租人因使用或管理租賃基地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致標租者賠償時，承租人應賠償標租者。
- (四) 租賃基地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃基地受管制之日起每年主動自費辦理租賃基地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送標租者併於租案備考，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於標租者所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。
 因相關環境保護法規之污染整治管制措施致標租者受損害，承租人應賠償標租者所受之一切損害。
- (五) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處標租者之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (六) 承租人逾期繳納租金時，標租者應依下列標準加收違約金：
  - 1、逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
  - 2、逾期繳納在一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
  - 3、逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。
- (七) 承租人應依下列約定使用租賃基地：
  - 1、不得作違背法令規定或約定用途之使用，違者由標租者終止租約。
  - 2、除經營洗車場或平面停車場等必要行為外，不得擅自將租賃土地或租賃權之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，違者由標租者終止租約。
  - 3、同意不要求設定地上權。
  - 4、租賃基地，標租者不予核發土地使用權同意書供承租人申請建造執照。但承租人因興建雜項工作物需要，得經標租者發給土地使用權同意書供承租人向建築主管機關請領雜項執照。承租人擅自於租賃基地上修建、增建、改建、新建雜項工作物或新建建築改良物，經標租者限期拆除，逾期未拆除者，標租者應終止租約。租賃基地地上物如屬違章建築，承租人不得因取得土地承租權而對抗政府之取締。
  - 5、租賃基地屬都市計畫公共設施保留地者：
    - (1) 租賃基地上雜項工作物修建、增建、改建或新建時，應依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法辦理。
    - (2) 都市計畫公共設施開闢時，標租者得隨時終止租約，承租人不得向標租者要求任何補償。
  - 6、租賃基地列入重劃或都市更新範圍或協議合建者：
    - (1) 不得妨礙重劃或都市更新或合建工程之進行，標租者得隨時終止租約，承租人不得向標租者要求任何補償。
    - (2) 地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷，不得向標租者請求任何補償。
    - (3) 重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建地上雜項工作物。
- (八) 租賃基地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，標租者應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。
- (九) 租賃基地之土地稅由標租者負擔，工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。
- (十) 承租人使用租賃基地需鑑界時，應向標租者申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。
- (十一) 承租人就地上雜項工作物全部或一部如有轉讓第三人之需者，應將租賃權一併轉讓，並事先徵得標租者同意，其轉讓對象應繼受本租約之權利義務，違者由標租者終止租約。
 承租人經徵詢標租者同意將租賃權轉讓第三人時，除另有規定外，應於移轉事實發生之日（指訂定契約日）起一個月內會同受讓人向標租者申請過戶換約。
 承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者得申請展期。
 承租人或繼承人逾前二項規定期限申請過戶或繼承換約者，每超過一個月應加收一個月租金額之違約金，最高不得超過五個月租金額。
 承租人死亡，由部分繼承人代表全體繼承人換約續租者，對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。於未會同全體繼承人換約續租前，代表訂約之繼承人不得請求增、改、新建地上雜項工作物。
- (十二) 承租人於取得租賃基地得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，承租人除負法律責任外，並由標租者撤銷租約，所繳履約保證金、租金、使用補償金等費用不予退還。
- (十三) 租賃基地因天然災害及其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，標租者不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。
- (十四) 承租人對於租賃基地之全部或部分不繼續使用時，應向標租者申請終止租約，交還租賃基地。
- (十五) 租期屆滿前六個月，標租者視地上物狀況，通知承租人依下列方式辦理：
  - 1、地上物尚有使用價值者，其所有權應無償移轉為本會所有。
  - 2、地上物無使用價值者，承租人應自行拆除地上物。
 依前項第1款規定辦理者，承租人應於租期屆滿三個月前，移轉為本會所有。地上物移轉為本會所有至租期屆滿期間，仍由土地承租人使用維護，標租者不另計收該地上物租金。
 依第一項第2款規定辦理者，承租人應於租期屆滿時自行拆除地上物；其未拆除者，視同拋棄所有權，由標租者以廢棄物處理，所需處理費用由承租人負擔。
- (十六) 租賃基地有下列情形之一時，標租者得終止租約，承租人不得向標租者要求任何補償：
  - 1、因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
  - 2、政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
  - 3、標租者因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
  - 4、承租人積欠租金達一年之總額時。
  - 5、承租人死亡而無法定繼承人時。
  - 6、承租人違背本租約約定時。
  - 7、承租人不繼續使用，騰空地上物申請終止租約時。
  - 8、重劃後標租者未受分配土地，或受分配之土地不能達到原租賃之目的時。
  - 9、都市更新權利變換不能達原租賃之目的時。
  - 10、目的事業主管機關認定應收回者。
  - 11、依法令規定或本租約約定得終止租約時。
- (十七) 租約終止或租期屆滿租賃關係消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，及拆除、騰空非屬本會所有之地上物或掩埋、堆置之廢棄物，回復原狀後，返還租賃基地，並不得向標租者要求任何補償。
 前項承租人應繳清租金，應計算至租約終止日之前一個月底或租期屆滿日止。
- (十八) 承租人因更名或住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知標租者記載於「變更記事」。
- (十九) 本租約如需辦理公證，公證費用由承租人負擔。
- (二十) 本租約乙式二份，由承租人與標租者各執一份。
- (二十一) 租賃基地標租公告及招標須知，為本契約附件，屬契約內容。
- (二十二) 本租約如有未盡事宜，悉依民法等相關規定辦理。

※變更記事※（由標租者填寫）

項次	日期	內 容	記 事 專 用 章