

# 農業部農田水利署農田水利事業作業基金非事業用房地 包租契約書

標租機關農業部農田水利署七星管理處與承租人○○○○公司（以下簡稱承租人）為農田水利事業作業基金非事業用房地租賃事宜，同意訂定本包租契約書（以下簡稱租約），雙方約定條款如下：

## 第一條 租賃標的

（一）本租賃標的係供承租人自行營業使用，或轉租予他人（以下稱次承租人）營業使用，其標示如下：

序號	建物標示及基地標示		權利範圍	面積 (平方公尺)	車位及其他事項	備註
1	門牌	臺北市內湖路一段(以下同) 300 號 2 樓之 2 300 號 2 樓之 3 300 號 3 樓 300 號 6 樓 300 號 8 樓 300 號 9 樓 300 號 9 樓之 1 300 號 9 樓之 2 300 號 10 樓 300 號 10 樓之 2	10000/ 10000	1517.69	1.車位： 汽車位 20 個 2.無設定他項權利、無查封登記	含後續擴充標的，詳標租公告附表
	房屋	西湖段四小段 04114-000、 04115-000、04116-000、 04131-000、04141-000、 04146-000、04147-000、 04148-000、04150-000、 04152-000 建號				

（二）租賃範圍：

序號	建物標示及基地標示	車位	租賃相關設施及設備	其他
1	前款序號 1 約定全部及基地應有部分	1.詳標租公告附表。 2.使用時間： ■全日。	■有相關設施及設備，詳點交時提供之租賃標的現況確認書	

			<input type="checkbox"/> 無相關設施及設備	
--	--	--	-----------------------------------	--

## 第二條 租賃期間

- (一) 本租約為定期租賃契約，其期間自民國 115 年 1 月 1 日起至民國 119 年 12 月 31 日止，租期屆滿時，租賃關係消滅，標租機關不另通知。
- (二) 承租人如有意續租，於期限內依第十二條約定辦理，其有欠租者，應先繳清；逾期未換約者，即為無意續約，租賃標的由標租機關收回，另行依法處理。承租人未辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張，並排除民法第四百五十一條規定之適用。

## 第三條 租金約定及支付

- (一) 年租金新臺幣（以下同）○元，以一個季為一期，每季租金○元，起算日參照會計法第 15 條規定辦理，未達一季者，依實際使用月份比例計收，未滿一個月以一個月計收。由承租人於首次簽約後 5 日及每期首月 5 日前內自動向標租機關支付，不得藉任何理由拖延或拒絕。逾期不繳、未繳足租金全額或支票遭退票者，標租機關得提前終止契約。
- (二) 付款方式：開立支票、匯款或依繳款通知單繳納，臺灣土地銀行 士林分行 帳號：009056000116，戶名：七星農水基金活化收益 403 專戶。
- (三) 除法令另有規定外，年租金收繳至租約終止日或租期屆滿日止。標租機關於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回全部租賃標的之日起，按日比例無息退還溢繳之年租金。

## 第四條 使用限制

- (一) 承租人不得轉讓本包租契約。違者視同違約，標租機關應終止租約。
- (二) 租賃標的限供承租人或次承租人營業使用，不得作違反都市計畫、法令規定或未依原核定用途使用，亦不得作為住宅使用。
- (三) 租賃標的不得經營特種茶室、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、色情視聽歌唱業及色情行業等特定目的事業使用用途。
- (四) 公用設備之冰水主機、發電機及電梯，應由原設備廠商保養、定期更換耗材為原則，並依第八條約定製作管理紀錄。未依規定辦理者，標租機關得終止租約，不負前述設備損壞汰換之責。
- (五) 除因修繕（建）、室內裝修、保管、使用租賃標的之必要行為外，不得於室內施放產生火焰、火花或火星等明火，亦不得有喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為。
- (六) 租賃標的經列入重劃或都市更新範圍者，承租人不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。

- (七) 承租人須遵守數位發展部「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」規定，租賃標的如屬供公眾活動或使用之場地，不得使用中國大陸廠牌資通訊產品（含軟體、硬體及服務）。
- (八) 轉租應已使用大樓居室及車位收益為限，未經標租機關同意共有部份不得出租，承租人及次承租人不得增（搭）建使用及建置太陽能光電設施，亦不得於租賃標的設置儲能設施及基地台。

## 第五條 修繕（建）及室內裝修

- (一) 承租人不得要求增建、改建或拆除新建，如須修建或於租賃標的內辦理相關設施及設備之增設、修繕、使用執照之變更、室內裝修、外觀變更，應先徵得標租機關同意，並依建築法相關法令規定辦理，相關費用由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。違者，標租機關應終止租約。
- (二) 承租人就租賃標的為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二及建築物室內裝修管理辦法規定辦理下列事項，且不得損害原有建築結構之安全：
  - 1、租賃標的供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可；非供公眾使用者，經內政部認為必要時，承租人亦應遵照辦理。
  - 2、裝修材料應合於建築技術規則之規定。
  - 3、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。但經標租機關同意，並依建築、消防相關法令規定辦理者，得做變更。
  - 4、不得妨害或破壞保護民眾隱私權之設施。
  - 5、室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。
- (三) 租賃標的修繕（建）、室內裝修等所需費用，由承租人負擔，其修繕（建）後之動產因附合而為租賃標的之重要成分者，依民法第八百一十一條規定，由中華民國取得動產所有權，並依第十七條第二款約定辦理。
- (四) 租賃標的、相關設施或設備損壞時，由承租人負責修繕並負擔相關費用。承租人經標租機關同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕並負擔相關費用。

## 第六條 保險

- (一) 承租人應自承租日即就租賃標的自費投保公共意外責任險、商業火災綜合險等災害保險，以標租機關為受益人或被保險人，於辦妥保險後，提供保險單及繳費收據影本予標租機關備查。未如期投保者，經標租機關通知限期改善，屆期未改善者，依第十五條約定辦理。
- (二) 前款投保期限屆滿前，標租機關得同意承租人申請展期，並以一次為限，展延期間不得逾二個月。
- (三) 保險期間自保險生效日起至租期屆滿日止；如依第十二條約定由承租人續租者，保險

期間比照順延。未經標租機關同意，不得變更或終止保險契約。

- (四) 保險單記載保險契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由承租人負擔。
- (五) 承租人向保險人索賠所需時間，不得藉此請求延長租賃期間。
- (六) 承租人未依租約約定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由承租人負擔。

#### **第七條 相關稅賦及費用負擔方式**

- (一) 租賃標的之各項稅捐，除地價稅、房屋稅由標租機關負擔外，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）均由承租人負擔；工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。前述稅捐，除約定由標租機關負擔者外，如開徵名義人為標租機關時，標租機關應於繳納期限屆滿前通知，承租人應於標租機關繳款期限內或通知之日起算 30 日內繳清，如因承租人逾期繳納所產生滯納金，亦由承租人負擔。
- (二) 標租機關不負保固修繕責任，除契約另有約定外，得標人應負擔投標及履約所需一切費用，包含標租房地修繕（包含辦公室、公設之自然損壞與人為損壞）、增設相關設施設備及修繕、使用執照變更、室內裝修、辦公傢俱家電、刊登廣告、轉租、租約公證、大樓管理費（包含公共水、電，以下同）、執行管理業務、檢查簽證、房屋保險，或使用、建置、變更公用事業之費用（如水電、瓦斯、電信等），且不得要求補償。

#### **第八條 承租人之義務及責任**

本契約租賃期間，承租人之義務及責任如下：

- (一) 承租人應依租賃條例相關規定及本契約約定自行使用，或將租賃標的轉租與次承租人營業使用，於轉租前應確保租賃標的的合法使用，並於轉租後執行租賃標的管理業務。
- (二) 承租人執行前款之管理業務，應製作紀錄（格式詳附件 1）妥為保存，提供標租機關查詢或取閱。
- (三) 承租人使用租賃標的應符合土地使用、建築管理、消防安全、水土保持、噪音、衛生等相關法令，倘經目的事業主管機關依國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法、建築法等規定裁處罰鍰或限期變更使用、停止使用、拆除非屬國有之地上物、恢復原狀等，承租人應配合辦理且不得請求任何補償。
- (四) 承租人應以善良管理人之注意，依租約約定保管、使用、收益租賃標的：
  - 1、如房屋損毀，承租人應即通知標租機關查驗，由標租機關依有關規定處理。其因承租人之故意或過失所致者，應依照標租機關規定價格賠償或按原狀修復；租約終止時，不得要求補償。
  - 2、如損害他人生命、身體或財產，承租人應負賠償責任，如致標租機關須賠償時，承租人應賠償標租機關。
- (五) 承租人與次承租人簽訂轉租契約時，應依租賃條例規定向次承租人提供第九條第一款

之轉租同意書等文件，並於轉租契約載明租賃物範圍、租賃期間及得終止租約之事由，且不得逾標租機關同意轉租之標的範圍及租賃期間。前述轉租契約，承租人應於本契約約定條款規範下，比照「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」規定辦理。

- (六) 承租人應依租賃條例規定於簽訂轉租契約之次日起三十日內，將轉租標的範圍、租賃期間、次承租人之姓名及其通訊地址等資料，及次承租人切結書以書面通知標租機關。
- (七) 承租人轉租租賃標的，應督促次承租人遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全、公共衛生或營業場所安寧。
- (八) 承租人不得轉讓標租機關同意轉租權利及其管理業務。
- (九) 承租人應於收受標租機關之有關費用或文件時，開立統一發票或掣給收據。
- (十) 承租人應配合標租機關申請減徵稅捐需要，提供相關證明。
- (十一) 承租人因違反相關法令，經主管機關裁處標租機關罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責。
- (十二) 承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃標的的合法使用與其構造及設備安全，並應定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。
- (十三) 承租人應防止土壤及地下水遭受污染，租賃標的非屬區分所有建物，出租時為閒置土地部分，於簽訂租約後2個月內，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄妥為保存，並提供所設置管理設施之相關照片予標租機關。如因未採取前述管理措施，致標租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定負連帶清償責任時，應由承租人負責改善並負一切損害賠償責任，標租機關並得終止租約。
- (十四) 租賃標的的經發現其土壤或地下水遭污染者，承租人應負責改善整治並負一切損害賠償責任，必要時，標租機關得終止租約。
- (十五) 租賃標的的如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃標的的受管制之日起每年主動自費辦理租賃標的的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，一份送標租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於標租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。
- (十六) 因相關環境保護法規之污染整治管制措施致標租機關受損害，承租人應賠償標租機關所受之一切損害。
- (十七) 租賃標的的如經文化資產主管機關指定或登錄為古蹟、歷史建築或其他文化資產者，承租人應依文化資產保存法相關規定管理維護之，並自行負擔相關費用。

承租人違反前項各款約定之一，致標租機關受有損害者，應負賠償責任。但前項第四款第一目情形，承租人依約定之方法或依租賃標的的之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不

在此限。

承租人如違反契約約定，經標租機關或主管機關通知限期改善或回復原狀，未於約定通知期限內改善者。以日為單位，自改善期限後隔日起，按逾期日曆天數，每日依年租金 1‰計算逾期違約金。逾期違約金其總額（含逾期未改正之違約金）以年租金之 20% 為上限。因可歸責於承租人之事由，致終止或解除契約者，逾期違約金應計算至終止或解除契約日止。

#### 第九條 標租機關之義務及責任

本契約租賃期間，標租機關之義務及責任如下：

- （一）標租機關應於簽訂本契約時，提供同意租賃標的全部轉租之同意書（詳附件 1），並載明租賃標的範圍、租賃期間及得終止本契約之事由。
- （二）標租機關應於點交時以租賃標的現況確認書所示租賃標的現況交付承租人，除本契約另有約定及承租人應負修繕責任外，於租賃期間保持其合於營業使用之狀態。

#### 第十條 其他約定

- （一）標租機關於簽訂租約並將租賃標的點交予承租人後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。標租機關應移交履約保證金及已預收之租金予受讓人，並以書面通知承租人。
- （二）租賃期間標租機關得派員或委託第三方單位至現場巡查租賃標的使用情形。經標租機關書面通知，承租人屆期未配合辦理，且無正當理由不配合者，標租機關得終止租約。
- （三）承租人使用租賃標的需鑑界時，應向標租機關申請發給土地或建物複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

#### 第十一條 履約保證金約定及返還

- （一）承租人應繳納履約保證金○○○萬元(相當於 2 個月租金)，如遇租金變動致金額不足者，應予補足。
- （二）如遇租期屆滿不續租或租約終止，標租機關應於收回全部租賃標的，且承租人繳清未付之年租金、大樓管理費、逾期返還租賃標的期間應繳之使用補償金、騰空租賃標的費用、處理遺留物費用、代辦第三方公正單位公設點交、代辦土壤污染檢測費、損害賠償等費用後，無息退還履約保證金。
- （三）履約保證金之退還，依下列方式處理：以郵政匯票或票據繳納者，以記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。

#### 第十二條 續租

- （一）承租人有意續租時，應於租期屆滿六個月前以書面向標租機關申請換約（申請期間自民國 119 年○○月○○日起至民國 119 年○○月○○日止），並提出承租申請書、租賃標的之管理業務執行情形、投標須知第五點規定之資格證明文件，經標租機關查無其他處分利用計畫，以及承租人無欠繳租金或相關費用，且無重大違約情事者，視管



理業務執行情形，同意按本契約約定條件換約續租，**續租無免租裝修期適用。**

(二) 續租之年租金由標租機關訂定，標租機關應於租期屆滿前 6 個月重新查估年租金，並以書面通知承租人。

**(三) 後續由承租人取得包租權利者，承租人應於通知送達之次日起 1 個月內與標租機關簽訂新租約，並辦理公證，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第十七條有關應返還租賃標的並停止使用之限制。**

### **第十三條 提前終止租約之約定及處理**

除租賃條例等法令另有規定或本契約另有約定外，標租機關或承租人不得單獨就租賃標的提前終止租約。

承租人應於知悉標租機關提前終止本契約之次日起 3 日內通知次承租人終止轉租契約，協調返還租賃標的、執行屋況與相關設施及設備點交事務、退還向次承租人預收之租金及全部或一部押金，或履行其他應盡事宜。

前項標租機關提前終止本契約之情形，因可歸責於承租人之事由，致標租機關或次承租人受損害時，承租人應負賠償責任。

### **第十四條 承租人提前終止租約**

租賃期間有下列情形之一者，承租人得提前終止租約之全部或一部，不得向標租機關要求任何補償：

- (一) 租賃標的因不可歸責於承租人及次承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。
- (二) 租賃標的有危及次承租人或其員工、訪客之安全或健康之瑕疵。
- (三) 因第三人就租賃標的主張其權利，致次承租人不能為約定之營業使用。
- (四) 其他依租賃條例等法令規定或本契約約定得終止租約。

租賃標的因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部崩塌、流失、埋沒或滅失時，標租機關不負回復原狀義務，承租人得請求按該部分終止租約，終止部分之租金計收至終止之前一個月底止，標租機關應依第十九條第二款及第三款約定重新計收年租金、無息退還溢繳之租金及退還履約保證金。

承租人依前二項約定提前終止租約者，應於終止前 30 日，檢附相關事證，以書面通知標租機關。但第一項第二款或第二項情況危急者，得不先期通知。

### **第十五條 標租機關提前終止租約**

租賃期間有下列情形之一者，標租機關得提前終止租約，承租人不得向標租機關要求任何補償：

- (一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。

- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。
- (三) 標租機關因撥用、開發利用或另有處分計畫有收回必要。
- (四) 承租人積欠租金達法定期數之總額，經標租機關限期催繳，屆期仍不繳納。
- (五) 承租人經主管機關撤銷、廢止其許可或登記，或經勒令歇業。
- (六) 承租人違反租賃條例相關規定或租約約定使用租賃標的、擅自變更用途或擅自將租賃標的以出借、轉租或以其他方式供他人使用、轉租前未確保租賃標的合法使用、未履行修繕義務或未執行管理業務、未依第六條如期投保，或將標租機關同意轉租權利及其管理業務轉讓予第三人，經標租機關或主管機關通知限期改善或回復原狀，承租人屆期未辦理。
- (七) 承租人進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。
- (八) 承租人轉租租賃標的逾標租機關同意轉租之範圍或期間。
- (九) 承租人不繼續使用或騰空租賃標的提前一個月申請終止租約。
- (十) 標租機關收回部分租賃標的或不可歸責於承租人之原因，致租賃標的不能達原來使用之目的，經承租人申請終止租約。
- (十一) 租賃標的滅失。
- (十二) 因土地重劃或都市更新權利變換，不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配。
- (十三) 目的事業主管機關通知應收回，或經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物使用或不得出租。
- (十四) 租約有需變更事項，承租人不配合辦理公證。
- (十五) 有投標須知第十五點不具投標資格之情形。
- (十六) 其他依租賃條例等法令規定或本契約約定得終止租約。

前項第九款及第十款承租人申請終止租約者，應就全部租賃標的為之，不得就部分租賃標的申請終止租約之一部。

租賃標的如位於都市計畫公共設施保留地，於公共設施開闢時，標租機關得隨時終止租約，承租人不得向標租機關要求任何補償。

標租機關依第一項及第三項約定提前終止租約者，應依下列約定期限，以書面通知承租人：

- (一) 不可歸責於承租人須收回租賃標的者，於終止前 1 個月。
- (二) 承租人違反法令規定或本契約約定者，於終止前 15 日。
- (三) 第一項第七款有危害公共安全或第五款、第九款、第十款、第十一款或第三項情形者，得不先期通知。



## 第十六條 租賃標的部分收回

有下列情形之一者，標租機關得收回部分租賃標的，並通知承租人騰空返還及依第十九條約定變更租約，承租人不得向標租機關要求任何補償：

- (一) 有第十五條第一款至第三款及第十二款所列之情形。
- (二) 因法院判決致不能達原租賃之目的時。
- (三) 依其他法令規定得收回部分租賃標的。

## 第十七條 租賃標的騰空返還

- (一) 除依第十二條約定由承租人續租外，承租人應於租期屆滿或租約終止之次日起 30 日內，結算第七條第二款約定之相關費用，騰空租賃標的並自費檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告，會同標租機關共同完成屋況與相關設施及設備之點交手續，返還租賃標的停止使用，並督促次承租人遷出戶籍或其他登記，不得向標租機關要求任何補償。但租賃標的屬區分所有建物，或情況特殊難以辦理土壤污染檢測經標租機關同意者，免附檢測土壤污染報告。
- (二) 租賃標的於交付返還時不得有下列使用情形，承租人應負處理責任，處理後始得返還：
  - 1、堆置雜物。
  - 2、掩埋廢棄物。
  - 3、破壞水土保持。
  - 4、造成土壤及地下水污染。
  - 5、作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。
  - 6、其他減損租賃標的價值或效能之行為。
- (三) 承租人依第五條第一款至第三款就租賃標的為修繕（建）、室內裝修，於租期屆滿或租約終止時，經申請室內裝修審查之許可部分，檢附前述證明文件及圖說，經機關同意後，以現況返還為原則；未申請審查或與竣工圖說不符之部分，以拆除騰空返還為原則，且不得請求任何補償。
- (四) 承租人未依第一款約定騰空租賃標的及會同點交，經標租機關定相當期限催告仍不會同點交者，得視為完成點交，由標租機關騰空租賃標的；承租人未依第一款約定檢附檢測土壤污染報告者，標租機關得代為辦理土壤污染檢測。前述所需處理費用均由包租業負擔。
- (五) 承租人於第一款約定期限內返還租賃標的者，不計收使用補償金。逾期未辦理者，標租機關不以不定期限繼續契約，自租約消滅之日起至租賃標的騰空返還止，按年租金換算日租金額之 2 倍計收使用補償金。
- (六) 承租人未繳清第七條約定之相關稅賦、費用及前款之使用補償金，標租機關得自第十

一條第一款約定之履約保證金抵付。

- (七) 承租人擅自增建或拆除新建者，應拆除增建及新建部分，不得向標租機關要求任何補償；承租人未經標租機關同意擅自拆除或毀損租賃標的者，應依標租機關通知負損害賠償責任。

#### **第十八條 遺留物之處理**

本契約租期屆滿或提前終止租約，依前條完成點交或視為完成點交之手續後，承租人或次承租人仍於租賃標的有遺留物者，經標租機關定相當期限向承租人催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

標租機關處理前項遺留物所生費用，應由承租人負擔。標租機關得自第十一條第一款約定之履約保證金抵付，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

#### **第十九條 租賃標的面積增減處理方式**

- (一) 本契約標的以地政事務所登記面積與現場區隔為準。
- (二) 因標租機關收回、承租人返還部分租賃標的，或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因，致租賃標的標示、筆（棟）數或面積變更時，標租機關應通知承租人，將變更（登記）之結果記載於租約。

前述情形致建築改良物面積有增減者，自變更（登記）之次月起，按變更後建築改良物面積與租約原記載建築改良物面積之比例重新計收年租金，履約保證金依原約定計收，不予退補，但本契約另有約定得退補者，不在此限。

- (三) 前款年租金，標租機關應通知承租人於1個月內繳交當期增加之金額或將其溢繳部分無息退還之，承租人應於標租機關通知期限內繳交增加之金額或領回溢繳之金額。

#### **第二十條 訴訟管轄法院**

因本契約之履行而涉訟時，以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

#### **第二十一條 租約公證**

- (一) 本租約應依法公證，於公證書載明承租人如不履行下列事項，應逕受強制執行：
  - 1、依約定繳交年租金、使用補償金及其他應繳費用。
  - 2、租期屆滿，除依第十二條約定由承租人續租外，承租人應騰空返還。
- (二) 公證後涉有需變更事項，標租機關應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。
- (三) 前二款租約公證費用，由標租機關負擔。

#### **第二十二條 履行本契約之通知**

- (一) 本契約租賃雙方所為任何意思表示之送達，以書面通知為之，並以本契約所載地址為準，承租人之地址如有遷移或改變者，應以書面通知標租機關，如有拒收或無法送達情形而

退回者，悉按第一次寄送通知之日期，視為已合法送達。

(二) 承租人因地址等資料有變更通知標租機關時，標租機關應記載於「變更記事」。

### 第二十三條 契約及附件效力

(一) 本契約正本乙式三份、副本乙式二份，由法院公證處（或民間公證人）、標租機關及承租人各執一份，副本二份提供標租機關備查，自簽約日起生效。

(二) 租賃標的之標租公告、投標須知及訂約後作成之點交紀錄（含租賃標的現況確認書及其附件），均為本契約附件，屬契約內容。前述點交紀錄免洽公證人辦理補充公證。

### 第二十四條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，悉依民法、租賃條例及農田水利非事業用不動產活化收益辦法等相關規定辦理。

### 第二十五條 特約事項

(一) 自承租日起算 3 年內，若本大樓其他既有租戶之租約（房屋與車位）退租或屆滿，得協議增減包租範圍，納入本案包租標的。承租人應依標租機關市場行情查估之價格，按本案決標之標價與原公告金額換算成數百分比承接。

(二) 如遇既有租戶退租，標租機關得委託承租人代為點返，承租人得視後續出租使用規劃，保留可用裝潢或要求復原，但復原條件不得逾既有租戶之租賃契約規定。

(三) 承租人得與既有租戶協議變更承租主體，但應充分說明權利義務，且不得強迫既有租戶與承租人換約，亦不得致使既有租戶提前終止與標租機關的租賃契約。

(四) 如本大樓**超過半數**租賃標的均納入本契約包租範圍，經機關通知後，自租期屆滿新約開始時，承租人應辦理包含公設維護、物業管理及保險等全棟大樓管理業務，涉及租戶權益之事務（如調整管理費、改變管理模式等），應提出經常花費收支試算文件證明，經標租機關同意後始得為之，後續管理費收繳由承租人逕為統籌收支，管理基金不移交。

(五) 如前款條件尚未達成，本大樓車位不得出租予停車場業者，亦不得申請停車場登記證，本契約履約期間內以汽車位每位 2,500 元、機車位每位 500 元固定金額計算擴充租金，續約價格應另行查估。如確有出租停車場業者之必要，得協議由標租機關收回全部停車位後，另案辦理招標。

※變更記事※（由標租機關填寫）

項次	日期	內容	容	紀	錄	人