

自 115 年 11 月 01 日起

至 118 年 10 月 31 日止

農業部農田水利署七星管理處

土地租賃契約書

標租案(草案)

土地坐落： 新北市汐止區福德段 7 地號部份土地

承 租 人：

承租人地址：

中華民國 年 月 日農水七星字第

號

農業部農田水利署農田水利事業作業基金土地租賃契約書

農水七星字第

號

出租機關：農業部農田水利署（以下簡稱甲方）

辦理單位：農業部農田水利署七星管理處

承租人：（以下簡稱乙方）

雙方訂立農田水利事業作業基金土地租賃契約如下：

一、租賃土地標示：新北市汐止區

土地標示	段	小段	地號	租用面積 (平方公尺)	備註
	福德段		7	4807	
共計 1 筆				合計 4807 平方公尺	

二、本租約為定期租賃契約，其期間自民國 115 年 11 月 01 日起至民國 118 年 10 月 31 日止。

租期屆滿時，租賃關係消滅，甲方不另通知。

租賃土地如無其他處分利用計畫，乙方得於租期屆滿前 2 個月內以書面向辦理單位申請逕予出租，經同意後(出租機關有依政府物價指數及相關規定調整租金之權利)，乙方得依重新查估之年租金優先承租，並補足押租金與履約保證金之差額後簽訂新約。

三、年租金新臺幣(以下同) 元正。

(一)首期租金為自 115 年 11 月 1 日起至 115 年 12 月 31 日止。

(二)第二期起為自 116 年 1 月 1 日至 118 年 10 月 31 日租金乙方應於每期首月起租日起算 10 日內一次付清。

四、乙方應於簽立契約書同時交付履約保證金計 元整(相當 2 個月土地租金金額)。

租期屆滿或租約終止時，乙方依第八點其他約定事項之第七點返還土地，倘乙方尚積欠租金、違約金、拆除地上物等其他費用或應負損害賠償，由甲方扣抵前項交付費用後無息返還；如有不足，乙方應另行清償。

乙方不得主張以第一項交付費用抵充租金及其他費用、計算利息或由利息抵充租金、返還請求權讓與他人。

付款方式：請將款項匯入下列指定金融機構。

金融機構	臺灣土地銀行台北分行	(代號)0050050
存摺帳號	005-056-000188	
戶名	七星農田水利事業作業基金 401 專戶	

五、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣士林法院為第一審管轄法院。

六、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載如後。

七、特約事項：

(一) 本案土地使用分區為「河川區」土地，得標人使用本土地須依水利法、河川管理辦法及區域計劃相關法令之規定辦理。

- (二) 本案土地作停車使用倘涉及對外營業行為，則應依停車場法相關規定辦理，需取得車場登記證(函)後始可營業，並送本處備查。
- (三) 本案請避免基地逕流單點排放並注意地表逕流不得漫流傾洩，造成側溝排水超出負荷或路面排水不及而溢淹之情形，另旨案土地部分涉及草濫溪用地，不得有加蓋、縮小水路及妨礙水流之行為。
- (四) 得標人對於本案土地使用，不得改變或影響既有防洪設備。
- (五) 本案土地位於新北市都市計畫區域範圍內，依據本署「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」第 21-4 條規定，申請新建建物者，不予同意。
- (六) 本租約屆滿，乙方如有意繼續租用者，應於租期屆滿前三個月，自動以書面向甲方申請換訂租約，租金需另議，但除經雙方另訂新約，否則租賃關係當然消滅，甲方無須另作通知。

八、其他約定事項

（一）雙方應負擔義務及責任依據下列約定事項劃分：

- 1、本租約約定事項概由農業部農田水利署七星管理處（以下簡稱辦理單位）履行，並由甲方備查。
- 2、承租人為二人以上共同承租，應就租約所定事項，負連帶責任。
- 3、租賃土地以現況交付乙方使用收益。地上物騰空、拆遷補償事宜，概由乙方自行處理並負擔相關費用，且不得主張權利或物之瑕疵及債務不履行之權利。
- 4、租賃土地之地價稅由甲方負擔，其他稅捐均由乙方負擔。工程受益費或其他費用依相關法令或約定事項辦理。除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，乙方應於甲方通知之日起 30 日內付清。
- 5、租賃土地因天然災害或其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌、流失、埋沒或滅失時，甲方不負回復原狀義務，乙方得請求變更或終止租約。但可歸責於乙方之事由，致土地發生上開情形者，乙方應負回復原狀與損害賠償責任。
- 6、因甲方收回或乙方返還部分租賃土地，或因分割、合併、重測、更正或其他原因，致租賃土地標示、筆數或面積變更時，甲方應將變更（登記）之結果記載於本租約並通知乙方。租賃土地面積增減者，自變更登記之次月起重新計收年租金，履約保證金依實際計收（或依原約定計收，不予退補，但本租約另有約定得退補者，不在此限。）。甲方應通知乙方於一個月內繳納當期增加之金額，或無息退還其溢繳租金；乙方應於甲方通知期限內繳納增加之金額或領回溢繳之金額。
- 7、乙方或乙方僱用人員因使用、管理租賃土地，致甲方或他人生命、身體、財產等各類損失，概由乙方負損害賠償責任或其他刑事責任。如致甲方負擔損害賠償責任時，乙方應向甲方賠償。
- 8、乙方因違背相關法令，經主管機關裁處甲方負擔罰鍰等費用，概由乙方負擔，並負改善與賠償一切損失之責任。
- 9、乙方逾期繳納租金時，得收違約金。

（二）雙方依據以下約定事項辦理配合事項：

- 1、乙方如需辦理土地鑑界時，應向辦理單位申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請。甲方具土地鑑界需求時，乙方應配合辦理。
- 2、租賃土地屬主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍者，乙方應自租賃土地受管制之日起，每年主動自費辦理租賃土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一式二份，分送甲方備考、直轄市或縣（市）主管機關備查，並於甲方所定期限內改善污染情形至主管機關解除管制。
- 3、第（八）點經同意新建地上建築改良物、設置雜項工作物或農業設施（以下簡稱建物）者，應依建築法第七十七條規定，維護前揭項目合法使用與其構造及設備安全。屬公眾使用者，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，檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報；非公眾使用者，經內政部或甲方認有其必要者，乙

方應配合辦理，本案依據本署「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」第 21-4 條規定。

(三) 租賃土地具以下情形之一者，甲方得騰空收回全部或部分土地，並通知乙方變更或終止租約，乙方不得異議且要求補償：

- 1、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有收回必要時。
- 3、甲方具撥用、開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- 4、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時。
- 5、因法院判決致不能達原租賃之目的時。
- 6、因鄰地訴請確認通行權，經法院判決確認出租之一部或全部有通行權者。
- 7、乙方違反租約約定時。
- 8、依其他法令規定得終止租約時。

甲方依據前項約定事項收回部分租賃土地時，應無息退還年租金。

(四) 乙方應負善良管理人之注意使用租賃土地，依下列約定事項使用及管理：

- 1、不得作違背法令規定使用。
- 2、同意不要求設定地上權或其他權利，以及辦理土地使用分區、土地使用類別變更。
- 3、不得擅自新建、增建、改建、修建或拆除新建建築改良物，或設置雜項工作物、農業設施（以下稱新建建物）。違反者，依農田水利非事業用不動產活化收益辦法第二十一條之一第二項、第三項規定處理。
- 4、不得擅自轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用全部或一部之土地。
- 5、租賃土地經列入土地重劃或都市更新範圍者，不得妨礙前揭工程進行。地上物如因辦理重劃或都市更新需拆遷或伐除，不得向甲方要求補償。
- 6、不得施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰、製造環境髒亂等行為。
- 7、租賃土地如涉文化資產發現、保管情形，應通知甲方並依文化資產保存法相關規定處理。屬依法不得提供承租者，應辦理終止租約。
- 8、防止土壤及地下水遭受污染，並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，凡發現租賃土地或其地下水發生污染情事，概由乙方負責改善及損害賠償責任。因採取環境保護法規之污染整治管制措施致甲方發生損害時，乙方應負損害賠償責任。

致甲方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，由乙方負擔回復原狀及損害賠償責任。

租賃土地非作土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項規定之中央主管機關公告之工廠事業使用者，乙方應依法取得經營（設立）許可執照或證明，按事業使用情形，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第五條第一項規定取得許可證明文件。未取得許可即營運使用，並違反法令規定致甲方須依土地及地下水污

染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任時，由乙方負擔回復原狀及損害賠償責任。

(五) 乙方使用租賃土地具以下情形之一者，應負回復原狀之義務：

- 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、作為土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項所列中央主管機關公告之事業。
- 6、作為私有建築基地之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。但屬租賃土地之標租公告所列按上述現狀辦理標租者，不在此限。
- 7、殯葬相關設施。
- 8、爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。
- 9、土石採取或為土石方資源堆置處理廠、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。
- 10、其他減損租賃土地價值或效能之使用行為。

(六) 租賃土地具以下情形之一者，甲方得終止租約，乙方不得異議及要求補償：

- 1、第（三）點約定事項所列甲方得終止租約之情形。
- 2、違背第（四）點約定事項所列使用及管理租賃土地，且經甲方 3 次通知限期改善，屆期未改善時。
- 3、依約定期限繳納租金或違約金，經甲方 3 次限期催收，屆期仍未繳納時。
- 4、乙方解散時，或死亡且未有法定繼承人時。
- 5、乙方不使用租賃土地時，或騰空非屬國有地上物及土地申請終止租約時。
- 6、租賃土地流失或減失時。
- 7、因甲方收回部分租賃土地，或不可歸責於乙方之原因，致租賃土地不能達原來使用之目的，經乙方申請終止租約時。
- 8、乙方不配合辦理租約變更之公證時。
- 9、經目的事業主管機關認定屬危險地區，或通知應收回時。
- 10、乙方違反其他法令規定或本租約約定事項時，經甲方 1 次通知限期改善，屆期未改善時。

(七) 本租約租期屆滿或終止租約時，雙方依下列約定事項辦理：

- 1、乙方應於租賃屆滿或終止租約之日起停止使用租賃土地，於 3 日內完成拆除、騰空租賃土地、清除掩埋之廢棄物，並繳清年租金（計收至租約終止日或租期屆滿日止）、違約金、逾期返還租賃土地期間之使用補償金（自租約終止日或租期屆滿日起至返還租賃土地之日止，以年租金比例計收日租金額）、拆除非屬國有地上物或騰空土地、清除廢棄物、代辦土壤及地下水污染等檢測、損害賠償等各項費用不得向甲方要求遷移費、土地改良費用等各項費用。

倘乙方於租賃土地（含本點第 4 款擅自新建建物者）辦理遷入戶籍或設立登記者，應一併遷出或註銷。

2、於返還租賃土地後，尚留置部分雜物且不移去者，視為廢棄物，任憑甲方處置並沒收保證金，乙方不得異議，雜物處理費用概由乙方負擔。倘造成甲方或第三方損失時，乙方負損害賠償責任。

3、乙方不得主張租賃土地之續租或優先承租權利，且不得向甲方要求任何補償，但於法定期限或約定期限內已申請續租且經甲方同意，或經標租且由乙方得標或優先承租者除外。

4、乙方未經甲方同意擅自出資新建建物者，應依甲方要求保留建物並清空返還，或拆除建物並騰空返還租賃土地，概由乙方負擔清空、拆除、清理各項費用與損害賠償責任，不得向甲方要求補償。

依甲方要求拆除建物返還租賃土地者，應於 5 日內向主管機關申請拆除執照，並於取得後立即拆除建物並清空地上物，騰空返還租賃土地。

5、甲方於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回租賃土地之日起，應無息退還溢繳之年租金。

（八）本租約簽訂、管理相關事宜依下列約定事項辦理：

1、本租約一式四份，甲方三份，乙方一份。

2、乙方因更名或住址等資料有變更時，應由乙方通知甲方記載於「變更記事」。

3、本租約除乙方於法定期限內或約定期限內申請續租且經甲方同意，或經標租得標或優先承租外，應依上開約定事項辦理，如不履行，應逕受強制執行。

4、租賃土地標租公告、投標須知為本租約附件，屬契約內容逕予出租。

5、本租約如有未盡事宜，悉依民法、土壤及地下水污染整治法、廢棄物清理法、水土保持法、農田水利非事業用不動產活化收益辦法等相關規定辦理。前開法令規定有修正變更者，適用修正變更後之法令規定。

※變更記事（提示：土地重測、面積異動或使用分區等雙方同意變更事項之紀錄，俾利知悉契約變更歷程）

項次	日期	內容	記事專用章

承租人（乙方）： 身分證字號： 通訊地址： 電話：	出租機關（甲方）： 農業部農田水利署七星管理處 法定代理人：處長 陳聖義 統一編號：03700007 地址：臺北市士林區基河路 28 號 電話：02-2885-2799
--	---

