

租 約 編 號：

114-116 年青鯤鯓濱海管理站房舍出租案
短期租賃契約

臺南市政府觀光旅遊局

114-116 年青鯤鯓濱海管理站房舍短期租賃契約

承 租 人： (以下簡稱甲方)

出租機關：臺南市政府觀光旅遊局 (以下簡稱乙方)

雙方同意訂立國有土地及房屋租賃契約如下：

一、租賃房地之標示(詳如補充規定)：

房屋	門牌	樓層	建築構造	建物總樓地板面積	租用面積
	臺南市將軍區口寮段 99 建號	地上 3 層	RC 造	423.1 m ²	423.1 m ²
土地	土地標示	土地面積	用地別	租用面積	備註
	臺南市將軍區口寮段 207-5 號	186.2 m ²	特定目的 事業用地	186.2 m ²	☒ 新租 ☐ 續租

二、本租約為定期租賃契約，租期屆滿時，租賃關係即行消滅，出租機關不另通知。

(一) 公開標租

☒按年出租，出租期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止(自乙方通知日起 2 年)。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方不另通知。甲方如營運績效良好有意續租，應於租期屆滿前 3 個月，檢具營運成果報告向乙方申請換約續租，逾期未換約，視為無意續租。甲方未辦理續約仍為使用，即為無權占用，應繳納使用補償金，並不得主張民法第 451 條之適用及其他異議。乙方應依甲方營運績效評估是否續租，續租以 1 次(2 年)為限。

(二) 專案出租

☐其期間自 年 月 日起至 年 月 日止，計 年。

三、租金：

本約土地租金新臺幣_____元(2 年租金)，房屋租金新臺幣_____元(2 年租金)，租金合計新臺幣_____元。租金採預收方式，由乙方開立收入繳款書供甲方繳納款項，於訂約時一次付清(提供憑單供乙方存查)。

四、履約保證金：

甲方訂約時，應繳交履約保證金新台幣_____元(履約保證金以 2 個月租金總額計算，其租金計算以議價後實際金額為之，並以小數點無條件進位取整數)。甲方於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於甲方之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。履約保證金於租期屆滿時

抵付拆除地上物、清除遺留物、損害賠償、墊付之電費、遲延費用及稅金等費用及無待解決事項後，如有賸餘，餘額無息退還；不足抵付時，由甲方另行給付。

五、甲方應於乙方通知期限內，會同乙方向租賃房地所在地之管轄法院辦理租賃契約公證，租期屆滿不返還租賃物或尚有費用依約應繳清未繳清者、尚有遺留物應清除未清除者逕送強制執行，公證費用由甲方負擔。但甲方為政府機關（構）及公營事業機構者，免辦理公證。

六、稅捐及費用：詳補充規定第三點。

七、終止租約收回房地：

有下列情形之一者，乙方得逕終止租約收回房地，甲方不得要求任何補(賠)償或其他異議：

- (一) 政府實施國家政策、舉辦公共事業或公務使用需要。
- (二) 甲方使用行為違反法令、違背公共秩序或善良風俗。
- (三) 甲方使用行為違反契約(含補充規定)，經乙方限期改善不改善或改善情形不良者。
- (四) 甲方對於承租房屋私自轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人。
- (五) 甲方有下列情事，經乙方查獲達3次以上者。
 - 1. 未保持租賃房地及周邊環境整潔。
 - 2. 未經乙方同意，未依核定時間營業。
- (六) 甲方積欠乙方費用，超過3個月。
- (七) 甲方代表人死亡無法定繼承人。
- (八) 甲方未經乙方許可更改公司行號或負責人。
- (九) 甲方破產或其他重要情事，致無法繼續履約者。
- (十) 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投件。
- (十一) 偽造或變造租約或履約相關文件，經查明屬實者。
- (十二) 其他法令規定得予終止租約。
- (十三) 因其他事由乙方認為有收回必要。

八、退租：

因不可歸責於甲方之事由而終止租約者，未使用期間之已繳租金退還甲方。退租時應在乙方規定期間內騰空交還房地，並不得向乙方要求任何補(賠)償。

九、本租約出租之房地依現況點交，甲方未經乙方同意不得建造建築物，亦不得任意增建或改建，如需自行增建或改建者，應先徵得乙方同意，契約關係消滅時除經乙方同意無償交由乙方接管外，應將租賃物恢復原狀交還，並不得要求任何補償。且不得以本約作為設定抵押擔保其他類似使用。

十、本案出租用途定為提供公眾使用之「旅遊諮詢、解說、教育等相關非營利服務用途」。甲方應依建物核定之使用用途辦理，後續如有意將該空間做營業使用，應取得乙方同意，並依相關規定辦理使用執照變更。若做營業使用，租金應重新計算。

十一、甲方承租房屋及基地，應盡善良管理之責任，如因故意或過失致房屋損毀時，甲方應原狀修復或照乙方核定價格賠償。

十二、房屋因不可抗力而損毀時，承租人應在三日內通知出租機關查驗，經出租機關查明不能使用時，即行終止租約，交回房地。如承租人不通知出租機關仍繼續使用者，致因而發生危險，及賠償責任者，應由承租人自行負責，不得要求出租機關負連帶賠償之責任。

十三、承租人應遵守下列各款約定：

(一) 房屋因自然之損壞有修繕必要時，由承租人負責修理，修繕費由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求出租機關任何補償。

(二) 承租人不得任意增建或改建，如需自行增建或改建者，應先經出租機關同意後，始得增建或改建，終止租約時，應騰空無償交由出租機關接管不得拆除。

(三) 承租人終止租約時，除依第二款規定不得拆除外，應將租賃物保持原狀交還，並不得要求任何補償。

十四、甲方應依建築法第七十七條規定，維護租賃房屋合法使用與其構造及設備安全，並定期辦理構造及設備維護保養工作。

十五、甲方對於承租房屋(連同附屬基地)之全部或一部分不繼續使用時，應向乙方申請退租，交還租賃物，不得私自轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人(違者終止租約)。

十六、租期延期：

承租期間，有下列情形之一至甲方無法營業，且確非可歸責於甲方，而需展延租期者，甲方應於事故發生或消失後，檢具事證，儘速以書面向乙方申請延期。乙方得審酌其情形後，以書面同意延長租期。其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達1日者，以1日計。(租期延期相關保險需配合加保，甲方不得有異議或要求任何補(賠)償)

(一) 發生契約規定不可抗力之事故。

(二) 乙方要求全部或部分暫停履約。

(三) 乙方應辦事項未及時辦妥。

(四) 其他非可歸責於甲方之情形，經乙方認定者。

十七、租賃關係存續期間，甲方因界址不明，或發生界址糾紛而需鑑界時，應向乙方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。

- 十八、租期屆滿後，未經乙方同意續租者，甲方即應交還房地，不得主張不定期租賃。
- 十九、甲方應自租賃關係消滅日起 30 日內會同乙方點交歸還房地及其內之財產、設施、物品，甲方留置物品於乙方通知限期仍不搬離者，視為廢棄物，任憑乙方處理，其處理費用由甲方負擔。
- 二十、甲方不得主張優先購買權及設定地上權。
- 二十一、因甲方使用或管理承租物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，由甲方承擔賠償責任。
- 二十二、雙方權利義務或履約爭議之通知，均以本契約所載地址為送達處所。如有地址變更，而未以書面通知對方者，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載交寄日期，視為送達。
- 二十三、本契約涉訟時，雙方同意以房地所在地之管轄法院為第一審管轄法院。
- 二十四、本契約一式 6 份，自簽訂公證之日起生效，由甲方執 1 份，公證法院執存 1 份外，餘由乙方存執。
- 二十五、本契約如有未盡事宜，悉依民法、土地法、國有財產法及國有公用不動產收益原則等相關規定辦理。
- 二十六、特約事項：本案補充規定視為契約之一部分。

※變更記事※(由出租機關填寫)

項次	日期	內容	校對專用章

甲方

甲方承租人：

身分證字號/統一編號：

代表人：

住 址：

電 話：

乙方

出租機關：臺南市政府觀光旅遊局

法定代理人：局長 林國華

住 址：臺南市新營區民治路 36 號

電 話：06-6350190

中 華 民 國 1 1 4 年 月 日