

臺中市市有基地租賃契約

承租人： (以下簡稱為甲方)

出租機關：臺中市政府財政局 (以下簡稱為乙方)

雙方同意訂立基地租賃契約如下：

一、租賃基地之標示：

土地標示					承租面積 (m ²)	建物門牌號碼	原有房屋現況			使用分區 編定	出租機關 核准文號	備註
臺中市 區	段	小段	地號	登記面積 (m ²)			構造	層 數	總樓地板 面積(m ²)			
												<input type="checkbox"/> 新租 <input type="checkbox"/> 續租 <input type="checkbox"/> 過戶承租 <input type="checkbox"/> 繼承承租

承租面積以地政機關登記或複丈結果為準，如因重測或重劃致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

二、租賃期間：

自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。

租期屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方不另通知。甲方如有意續租，應於租期屆滿前一個月，向乙方申請換約續租，雙方應另訂租賃契約，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，並不得主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。

三、租金：

本約租金按收租當期土地申報地價總額年息百分之五計算，每月租金新臺幣 元正。但申報地價或租金率有調整時，甲方應自調整之月份起依調整後租金額繳付。租金優惠原因消滅時，應即按未優惠之租金額繳納。承租面積如有異動，自變更之次月起，依變更後租金額繳付。

四、租金之繳納及逾期繳納違約金標準：

租金於每年一月、七月分兩期繳納(乙方得視需要於契約內另訂繳納時間、期數)，甲方應依乙方所開繳納通知書規定期限(原則為該月一日至三十一日)，向指定處所繳納，逾期不繳以違約論。

甲方地址變更時，應通知乙方變更，如不通知，致乙方依租約所載地址寄發租金繳納通知書被退回者，除有特殊原因者外，視同違約。甲方違約時應依下列各款加收違約金：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
- (二) 逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。
- (三) 逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。
- (四) 逾期繳納在三個月以上者，一律照欠額加收百分之十。

甲方逾租金繳納期限未接到租金繳納通知書者，應於約定期滿日起一週內自動洽乙方補單繳納，逾期未申請者，比照前項標準計收違約金。

五、稅捐及費用：

本約出租之基地應繳納之地價稅及應分擔之工程受益費，由乙方負擔。甲方自行申請辦理複丈、鑑界之費用，由甲方負擔。

六、退租：

甲方對本約基地全部或一部分不使用時，應向乙方辦理全部或一部分退租手續，不得轉租、分租及頂替他人使用或將租賃權轉讓他人。甲方自行退租時，應在乙方規定期限內騰空或經乙方同意拋棄地上物所有權後交還土地，並不得向乙方要求任何補償。

七、地上建物移轉：

土地上之建物因出售、贈與或繼承而移轉時，甲方應遵守下列各款約定：

- (一) 甲方將地上之建物出售他人前，應依土地法第一百零四條規定，通知乙方依同樣條件優先購買，

違者應由甲方支付當期月租金六個月計算之懲罰性違約金。

- (二) 甲方將地上建物出售或贈與他人者，應於移轉事實發生之日(訂立契約日，但地上建築改良物為已登記者，為該建物登記謄本記載之登記日期)起三十日內會同承受人向乙方申請過戶承租，違者每逾一個月應由甲方支付一個月租金額之懲罰性違約金，但至多不得超過六個月。
- (三) 基地承租權因繼承而移轉者，應於繼承事實發生之日起六個月內申請繼承承租，違者每逾一個月應由繼承人支付一個月租金額之懲罰性違約金，但至多不得超過六個月。

八、終止租約收回土地：

本約出租之基地，有下列情形之一者，乙方得終止租約，依法處理，甲方不得要求任何補償及其他異議：

- (一) 因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用者。
- (二) 因政策需要或都市計畫必須收回者。
- (三) 甲方積欠租金額達年租金二倍以上者。
- (四) 甲方使用基地違反法令者。
- (五) 甲方違反本租約規定者。
- (六) 地上私有建物滅失或拆除時。
- (七) 土地重劃有收回必要時。
- (八) 出租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- (九) 其他合於民法或其他法令規定，得予終止租約者。

九、甲方不得以取得乙方土地承租權，對抗政府違章建築之取締。

十、甲方不得要求設定地上權，不得以本約作為設定抵押擔保或其他類似使用。

十一、 甲方為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。

十二、 因本租約之履行而涉訟時，以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

十三、 特約事項：

十四、 本契約一式三份，自簽訂之日起生效，甲方執一份外，餘由乙方存執。

甲 方：

承租人姓名或名稱：

蓋章：

身分證字號或統一編號：

戶籍住址或登記所在地：

通訊地址：

聯絡電話：

乙 方：

出租機關：臺中市政府財政局

代表人：

中 華 民 國 年 月 日