

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

出租機關：農業部農田水利署（以下簡稱甲方）

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：○○（縣／市）○○（鄉／鎮／市／區）

土地 標示	段	小段	地號	租用面積 (平方公尺)	備註
共計○筆				合計○○○平方公尺	

二、本租約為定期租賃契約，其期間自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止(共計○年)。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六個月內，以書面向辦理單位申請逕予出租，經同意後，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，已依其他約定事項第（八）點繳納權利金後新建建築改良物或設置雜項工作物、農業設施申請者，租約期滿時，乙方應再繳納權利金，始得續租。

三、年租金新臺幣（以下同）○○○元整，採季繳制，第一期租金新臺幣○○○元整，乙方應於雙方訂立土地租賃契約書之日同時付清，第二期以後租金應於前期租期屆滿前十五天付清。租賃期間均由甲方開立收據為憑，乙方無論任何理由均不得拖延或拒絕繳納租金，如乙方未按規定期限繳清租金，經甲方第2次限期通知十五日內繳納，屆期仍未繳納時，甲方得終止租約，並沒收履約保證金。另，租賃關係存續期間，土地申報地價有變動時，其租金應配合調整。但原租金未低於市場行情者，得免配合調整。

四、乙方應於簽立契約書同時交付履約保證金新臺幣○○○元整（以2個月租金總額計算）。

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、水、電、瓦斯、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。

五、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣彰化地方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

承租人（乙方）

姓名：

統一編號：

通訊地址：

電話：

出租機關（甲方）：農業部農田水利署

法定代理人：署長 蔡昇甫

統一編號：87516567

辦理單位：農業部農田水利署彰化管理處

法定代理人處長：徐瑞旻

出租代理人：陳欣儀

地址：彰化縣員林鎮和平里中山路2段133號

電話：048332581

乙方連帶保證人

姓名：

統一編號：

通訊地址：

電話：

乙方連帶保證人

姓名：

統一編號：

通訊地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日 簽 訂

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彰化管理處（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20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，履約保證金依原約定計收，不予退補，不足2個月租金金額需補足。
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，經甲方通知之十五日內仍未繳納租金時，應按月照欠額加收百分之一違約金，未滿一個月者，以一個月計。乙方若欲提前終止租約，其已繳納未到期之租金不得要求退還，並應給付甲方相當於保證金之金額作為懲罰性違約金。

(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或建物複丈申請書後，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。

(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，公式如下：

年租金退還金額=(收回土地面積÷原出租土地面積)×當期已繳交之年租金(當期騰餘出租日數÷當期總日數)。

(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或約定用途之使用。
- 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、修建或拆除新建建物，或設置雜項工作物、農業設施；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。但依第(八)點約定事項經同意新建或設置者，不在此限。
- 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汙染，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汙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汙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汙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，依汙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壤及地下水汙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、造成土壤及地下水汙染。
- 5、作為土壤及地下水汙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2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2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(或含建築改良物)流失或滅失時。
- 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查明係屬法令禁止作建築物、設置雜項工作物或其他設施使用或不得出租者。
- 10、經目的事業主管機關認定屬危險地區，或通知應收回時。
- 11、乙方違反其他法令規定或本租約約定事項時，經甲方2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(含建物)，於3個月內完成拆除、騰空租賃土地及清除掩埋之廢棄物，或清空依第(八)點新建建物，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、裝修費等各項費用。

倘乙方於租賃土地(含建物)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、前款屬依第(八)點已新建建物者，應依第一款規定清空建物，並依預告登記辦理所有權移轉予國有，租賃土地(含建物)返還甲方，但已於法定期限或約定期限內申請續租且經甲方同意，完成繳納重新查估之權利金者除外。
- 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，按比例無息退還溢繳之年租金，計算方式如下：
$$\text{年租金退還金額} = \text{當期已繳交之年租金} \times (\text{當期騰餘出租日數} \div \text{當期總日數})$$

(八) 乙方得依農田水利非事業用不動產活化收益辦法第二十一條之二第一項(第二十一條之三第一項第二款)規定，向辦理單位提出新建建築改良物或設置雜項工作物、農業設施申請，並依下列法規規

定或約定事項辦理：

1、上揭申請應經甲方同意並繳納權利金後，憑以請領建造執照或雜項執照，始得新建或設置建物，並配合就繳納之權利金、建物之使用及管理、租約終止時建物之處理方式等事項修正契約，相關起造、賦稅、規費等費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或請求補償。違反者，應依甲方通知限期改善，並於一個月內繳納發現當月租金金額二倍之違約金；經甲方 2 次通知，仍未改善或繳納違約金者，甲方應終止租約。

2、乙方應繳納權利金計○元整，不得以任何理由請求返還。本案權利金金額，經乙方檢附相關資料，向甲方申請新建建物、雜項工作物或農業設施，由甲方委託不動產估價師評定並經核定後，乙方應依甲方通知期限內繳納權利金，並於繳納完畢後另行配合辦理契約變更，始得辦理新建建物、雜項工作物或農業設施。

依第二點約定事項申請續約者，應無違約情形，並願以重新查估之年租金、權利金及約定條件承租。

3、以乙方為起造人，於新建建物完成時主動通知甲方。辦理建物所有權第一次登記時，應會同甲方向登記機關辦理預告登記；乙方未會同辦理者，甲方應通知乙方會同補辦，屆期未配合辦理者，甲方得終止租約。

新建之建物限為單一主體所有，不得擅自分戶移轉所有權。違反者，甲方得終止租約，乙方應負損害賠償責任，不得異議。

4、租賃關係存續期間，乙方應負建物施工、管理、維護及修繕相關責任，依需求自行投保險並負擔保費，由乙方為受益人，甲方得配合為被保險人。違反者，甲方得限期改善及修繕；屆期未完成者，甲方得終止租約。

如致他人生命、身體、人身自由或財產損害者，由乙方負擔損害賠償責任。

5、倘乙方未經甲方同意擅自拆除第一款新建之建物者，應拆除建物並騰空返還租賃土地，並負擔拆除費用與損害賠償責任，不得向甲方要求補償。

6、約租期屆滿或終止租約時，乙方應依第（七）點約定事項清空第一款新建之建物返還甲方。

7、非第一款新建之建物，乙方應依甲方要求保留建物並清空返還，或於通知期限內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 30 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。

（九）乙方就租賃土地（含新建建物）須為修建或於租賃土地內相關設施及設備增設、修繕、使用執照變更、室內裝修，應先徵得甲方同意後，依建築法相關法令規定辦理，相關費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求甲方補償。違反者，適用前項第一款規定辦理。

乙方進行室內裝潢時，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，辦理如下事項：

1、租賃土地供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃土地非供公眾使用者，經內政部認為有必要時，乙方亦應遵照辦理。

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、消防設施、防火區劃及主要結構。但經甲方同意，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、租賃土地室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

(十) 乙方若於租賃土地（含新建建物）內應遵守以下資通安全規範：

1、乙方於租賃土地（含新建建物）內設置營業場域電子看板設備者，應符合經濟部訂定之營業場域電子看板資通安全管理指引；設置招牌廣告者，應符合招牌廣告及樹立廣告管理辦法第 14-1 條。

2、乙方於租賃土地（含新建建物）內設置網路攝影機（IPCam/CCTV）及電子看板設備、電視牆、電腦顯示板、網路攝影機相關所需銜接之資通設備軟硬體，應符合以下規範：

(1) 禁止設置使用中國廠牌資通訊產品（包括軟體及硬體）。

(2) 如有對外連網，應設置有效安全防護控制措施。

(3) 知悉發生資安事件時，須於 1 小時內通報甲方辦理單位，提出緊急應變處置，並配合甲方辦理單位做後續處理；必要時，得由資通安全管理法主管機關於適當時機公告與事件相關之必要內容及因應措施，並提供相關協助。

(4) 資安事件通報連絡窗口：本案承辦人（視業務調整情形通知乙方）。

(十一) 本租約簽訂、管理及公證相關事宜依下列約定事項辦理：

1、本租約一式 5 份，甲方 2 份，乙方 1 份，法院公證處（或民間公證人）2 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、本租約應依法公證，並於公證書載明乙方應依約定給付年租金、違約金及其他應繳費用，公證費用由甲、乙方各半負擔。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。

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（由辦理單位填寫）

項次	日期	內容	記事專用章