

澎湖縣縣有基地租賃契約

租約編號

- 承租人： 以下簡稱甲方
出租機關：澎湖縣政府 以下簡稱乙方
- 租賃基地標示：如附表
承租面積以地政機關登記或複丈結果為準，如有異動，應辦理更正。
 - 租賃期間：
自民國 年 月 日至民國 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1個月，向乙方申請換約續租，逾期未換約，視為無意續租，甲方未辦理續約仍視為使用，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。
 - 租金
本約租金按訂約當期公告地價總額及租金率計算，每月新台幣 。但公告地價或租金率有調整時，甲方並願照乙方之通知，自調整之月份起依調整後租金額繳付，承租面積如有異動，自更正之月份起，依更正後租金總額繳付。
 - 租金之繳納及逾期繳納違約金標準：
租金於每年1月/7月份兩期繳納(乙方得視需要於契約內另訂繳納時間/期數)，甲方應以乙方所開繳納通知書規定期限(原則為該月1日至30 日)，向指定處所繳納，逾期不繳以違約論。甲方地址變更時，應即通知乙方更正，如不通知，致乙方依租約所在地址寄發租金繳納通知書被退回者，視同違約，甲方違約時應依下列各款加收違約金：
(1)逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收 2%。
(2)逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收 4%。
(3)逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照欠額加收 8%。
(4)逾期繳納在3個月以上者，一律照欠額加收 10%。
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1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。
 - 土地使用：
本約出租基地限於現狀使用，但甲方為改善生活，需要重建/改建/修建其房屋時，承租之基地除屬於都市計畫保護區/農業區及公共設施預定地等外，符合下列情形之一者，得向乙方申請發給興建地上4層以下建物之土地使用權同意書：
(1)非都市土地
(2)都市土地承租面積在500平方公尺以下者，但供第三漁港修造船區因興建廠房等設施使用者，不在此限。
甲方於領取土地使用權同意書時，應給付月租金18倍之權利金予乙方，並不得要求退還，如係照原狀重建/修建/改建者，或因災害致房屋毀損不堪使用而申請重建者，得免給付權利金。
 - 稅捐及費用：
本約出租之基地應繳納之地價稅及應分攤之工程受益費，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。
 - 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。
 - 優先購買權之通知：
甲方在本約基地上之房屋出賣時，應依土地法第104條規定通知乙方，否則視同違約，乙方除得依土地法第104條行使權利外，甲方應向乙方繳納照違約當期月租金 2個月 計算之違約金。
 - 過戶承租/繼承承租：
甲方依前條例規定通知乙方，並經乙方放棄優先購買權後，將地上建物產權移轉予第三人時，應於移轉事實發生之日起30日內，會同繼受人向乙方辦理過戶承租換訂租約，其因繼承移轉者，應於繼承開始之日起6個月內向乙方辦理繼承承租換訂租約。
逾期辦理過戶、繼承承租者，逾期一個月以內需繳納當期一個月租金額之逾期違約金，逾期每滿一個月加收一個月之租金額，至多加收五個月租金額。甲方於繳納違約金後，乙方同意換訂租約。
 - 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，甲方不得異議：
(1)政府舉辦公共事業或依法變更使用者。
(2)政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃，有收回必要時。
(3)甲方積欠租金達法定期限時。
(4)甲方死亡而無法定繼承人時。
(5)甲方違背租賃契約之約定事項時。
(6)甲方申請退租時。
(7)甲方未善盡土地管理及維護環境致衍生環境髒亂、公共安全及衛生問題，並經乙方通知限期改善而未改善時。
(8)甲方未依原租用途使用時。
(9)依其他法令規定時，得予終止租約時。
 - 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。
 - 特約事項：
 - 本契約1式2份，自簽訂之日起生效，甲方執1份外，1份由乙方存執。

甲方
承租人姓名： 性別：
身分證字號： 出生： 年 月 日
住址：
電話：

乙方
出租機關：澎湖縣政府
代表人：