附件六

臺北市市有非公用基地租賃契約

核准文號：北市財五字第　　號

承租人　　君茲向臺北市政府財政局〈以下簡稱出租機關〉承租市有基地筆，作為其所有　　市(縣)　　區(市鄉鎮)　　路　　段　　巷　　弄　　號　　樓房屋之基地使用，特訂立租約如左：

第一條　租賃基地之標示：〈由出租機關填寫〉

土地標示					宗地面積	承租面積	都市計畫使用分區（或非都市土地用地類別）	土地使用現狀	其他事項
市（縣）	區（市鄉鎮）	段	小段	地號	平方公尺	平方公尺			
									承租範圍詳如附圖著色部分

第二條　本租約出租之基地，應維持建物及其他地上物現狀，不得任意增建、改建；其須照原狀修繕地上私有房屋者，應經出租機關同意。

有左列情形之一者，除都市計畫保護區、農業區、公共設施保留地及已完成法定處分程序之土地外，應於出租機關依土地法第二十五條規定完成法定程序後，申請建造執照或雜項執照建築使用：

（一）承租人需建圍牆者。

（二）承租人所有地上私有建物，遭受災害或確屬危險急需重建、改建、修建者，應向警察或建築管理機關申請發給災害或危險房屋證明書並照原狀重建、改建、修建。

（三）財團法人或已登記立案之寺廟為興辦公共福利、慈善救濟或教育文化事業，經各該主管機關認有增建、改建必要者。

第三條　在承租期間內，承租人並應遵守左列各款約定：

（一）承租人提前退租或出租機關依法出售時，承租人不得向出租機關要求任何補償。

（二）承租人應負善良管理人注意義務，其有毀損情事者，應回復原狀或賠償損害。

（三）承租人不得擅自增建或改建，違者，經出租機關終止租約時，該增建或改建部分應無償交由出租機關接管，不得拆除。

第四條　出租之基地，如屬都市計畫公共設施保留地者，在承租期間內，承租人並應遵守左列各款約定：

（一）原房屋如為違章建築，不能因取得土地承租權，藉以對抗政府之取締。

（二）原房屋如係違章建築或臨時建築，其承租土地，不得申請過戶承租。

（三）現有建物限於現狀使用，不得新建、增建、改建、重建。

（四）空地限作庭院、廣場或耕作使用，承租人不得作任何建築使用。

（五）承租人使用時，應保持土地完整。

第五條　租賃期間：自民國　　年　　月　　日起至　　年　　月　　日止計　　年　　月。

第六條　租金：每月新台幣　　萬　　仟　　佰　　拾　　元（優惠事項依備註記載；如遇公告地價、租金率調整時，應隨同調整，不另行通知）。承租人應按期（　個月為一期）向出租機關領取繳款單，並在繳款期限內向指定收款處所繳納，逾期不繳以違約論，應依左列各款加收違約金，承租人絕無異議。

（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，照該期欠額加收百分之四。

（三）逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照該期欠額加收百分之十。

（四）逾期繳納在三個月以上未滿四個月者，照該期欠額加收百分之十五。

（五）逾期繳納達四個月以上者，照該期欠額加收百分之二十，另每逾一個月，再加收百分之五，最高以欠額之一倍為限。

第七條　出租基地應納之土地稅，由出租機關負擔，非屬臺北市所有之房屋，房屋稅由承租人負擔，其他法定稅捐之負擔，依相關法規規定辦理。

第八條　出租之基地如因辦理分割、地籍重劃、土地重測或其他原因，致其面積有增減時，出租機關、承租人雙方應照該面積更正計算租金。若致出租基地全部為他人所有時，自上述行為完成之日起，本租約當然終止；其為部分為他人所有，就存餘部分不能達租賃之目的者，承租人及出租機關雙方均得終止租約。

第九條　出租之基地讓售時，出租機關應通知承租人承購，承租人如不願依通知出售價格或不於通知期限內承購者，由出租機關照現狀標售。

於民國五十九年三月二十八日起至八十二年七月二十一日止，原無權佔用市有財產之承租人，除畸零地有合併使用必要者外，不適用前項約定。

租賃基地標售時，原承租人有優先購買權。

第十條　出租之基地，如屬都市計畫公共設施保留地者，出租機關得視實施都市計畫之需要或於興建公共設施時，隨時終止租約，於終止後，承租人應無條件拆屋交還土地。

第十一條　出租之基地，如係空地，承租人擬作建築使用者，應於出租機關依土地法第二十五條規定完成法定程序後， 一年內建築使用，逾期不建築使用，亦未事先請准延期建築者，出租機關得予收回處理。

前項延期建築之時間，最長不得逾六個月，並以一次為限。

第十二條　出租之基地終止租約時，承租人除依第三條之約定外，應將租賃物保持原狀交還出租機關，不得要求任何補償

第十三條　出租之基地承租人得於法令容許範圍內使用；其不使用時，應於事實發生前十五日向出租機關申請退租，不得私自轉租、分租、 將租賃權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。

承租人不使用租賃之基地，而有前項違約情事者，出租機關得終止租約，收回租賃基地，承租人應支付違約當月租金額之十二倍懲罰性違約金。

第十四條　出租之基地如因地上建築改良物出售、贈與、繼承或法院拍賣移轉時，應受左列各款之限制：

（一）承租人將地上建物出售他人前，應依土地法第一百零四條規定，通知出租機關依同樣條件優先承購，違者應由原承租人支付當月租金額六倍之懲罰性違約金。但市有土地未達地上建物座落基地面積二分之一者，不在此限。

（二）承租人將地上建物出售或贈與他人者，應於移轉事實發生之日起三十日內會同承受人連名向出租機關申請過戶承租，違者每逾一個月應由原承租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。

（三）承租土地因繼承而移轉者，除有不可歸責於繼承人之原因，經出租機關同意展延者外，應於繼承事實發生之日起六個月內申

請過戶承租，違者每逾一個月應由繼承承租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。

（四）承租土地之地上建物，經法院執行拍賣移轉者，其承受人應於法院發給產權移轉證明書之日起三十日內向出租機關申請過戶承租，違者每逾一個月應由承受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。

第十五條　出租之基地有左列情形之一者，出租機關得隨時終止租約，承租人絕無異議。

（一）政府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）政府實施國家政策或都市計畫或因開發、利用必須收回者。

（三）承租人積欠租金除以擔保金抵償外，超過法定期限者。

（四）承租人死亡而無法定繼承人者。

（五）出租機關依法標售或通知承購而不願承購者。

（六）承租人使用基地變更約定用途或違反法令者。

（七）承租人出賣其所有之房屋前，未依照土地法第一百零四條規定先徵詢出租機關優先承購者。

（八）承租人違反本租約約定者。

（九）承租人所積欠歷年使用補償金未依約定分期清償者。

（十）其他依民法或其他法令規定，得予終止租約者。

第十六條　本租約租期屆滿時，租賃關係即行終止，出租機關不另通知；承租人如有意繼續租用者，應於租期屆滿前一個月，自動向出租機關申請換訂租約，但租期累計超過十年者，應經市議會同意後始得續約。逾期出租機關視為無意續租，於租期屆滿後得收回基地另行處理；承租人未經辦理換約續租仍為使用者，應返還不當得利並不得主張繼續租約及其他異議。

前項不當得利，應依照占用面積之土地申報地價年息百分之五計收，但租期屆滿後半年內雙方簽訂新租賃契約者，得依照第四條約定之租金額計收。

第十七條　承租人不得以本租約之租賃權作為設定抵押擔保或其他類似使用。

基地承租人不得要求就租賃基地設定地上權。

第十八條　本契約簽訂前，應由承租人覓妥連帶保證人經出租機關同意後始得簽約。但政府機關及公營事業機構可免保證人。保證事項如左：

（一）連帶保證人對承租人如有積欠租金及不繳違約金或不履行本租約各項約定及因解約發生之一切義務均負連帶責任，發生訴訟時連帶保證人與承租人均同意以臺灣臺北地方法院為管轄法院。

（二）保證期間連帶保證人申請解除保證責任時，承租人應立即覓保更換，經出租機關同意並辦妥換保手續後，原連帶保證人始得解除保證責任。

第十九條　本契約一式二份，雙方當事人各執一份為憑。

出租機關：臺北市政府財政局

代表人：財政局局長

承　租　人：姓名

商號

負責人姓名

出生年月日

身分證統一編號

住址

電話

連帶保證人：姓名

商號

負責人姓名

出生年月日

身分證統一編號

住址

電話

中　華　民　國　　年　　月　　日

臺北市市有非公用土地出租案件審查表

填表日期：　　年　　月　　日

<table>
<tr><td>申請人</td><td></td><td colspan="4">□原承租人　□占用人　□鄰地所有權人</td></tr>
<tr><td>地上房屋門牌</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">租賃土地</td><td>土地標示</td><td>都市計畫使用分區</td><td>宗地面積/持分面積</td><td colspan="2">租用面積（㎡）</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>審查項目</td><td colspan="5">□一、占建物占用位置與面積：
□（一）已由轄區地政事務所辦理鑑界估算（如附件□）。
□（二）承辦人已現場勘查市有土地全筆或部分被占用（如附件及照片□）。
□二、占建物所有權人（　　）：
□（一）建物登記謄本。
□（二）房屋稅籍資料。
□（三）其他證明文件（　　）。
□三、申請人檢送戶籍、水電或房屋稅籍等資料確認地上房屋占建時間：
□（一）民國 59 年 3 月 27 日前占建（如附件□）。
□（二）民國 82 年 7 月 21 日前占建（如附件□）。
□四、申請人無法提出戶籍證明、房屋稅繳納證明及水電費收據等時間證明文件：
□（一）占用人經本局於 82 年 7 月 21 日前發現占用事實，並依規定通知繳納使用補償金使用在案者。
□（二）占建物經本局以 82 年 7 月 21 日前攝製之航測圖套繪地籍圖得確認其使用之市有土地位置當時即有建築使用之情事，且無其他反證資料者。
□（三）占用人所有之占建物為相連接主建物之附屬建物（如廚房、圍牆、車庫等），經占用人出具戶籍證明、房屋稅繳納證明及水電費收據等證明該主建物為 82 年 7 月 21 日前建築完成，並切結占建物係於 82 年 7 月 21 日前即併同該主建物為整體使用者。（切結書如附件□）
□五、最近 5 年無權占用期間之使用補償金繳納情形：
□業已繳清。
□申請人積欠之使用補償金，前因經濟困難無法一次繳清，經核准以簽具本票方式辦理分期付款，並繳清第一期分期付款辦妥分期付款手續。
□六、共有土地，已得全體共有人同意就市有持分部分辦理出租。
□七、寺廟依「臺北市寺廟使用市有土地處理要點」第四點辦理出租：
□（一）符合寺廟登記相關法令規定者，應依規定向所在地區公所及民政局辦理寺廟登記等相關事宜
□（二）不符寺廟登記規定者，應成立管理委員會訂定管理章程
□八、以畸零地合併使用證明書申請承租，檢附該證明書正本（如附件□）。
□九、都市計畫公共設施保留地，在民國 82 年 7 月 21 日以前占建房屋者，使用人出具願於計畫公共設施開闢時，無條件將該地回復空地交還處理之承諾（如附件□）。
□十、租期累計超過 10 年：□是，已報經臺北市議會同議（文號：　　）
□否
□十一、本案土地依台北市市有財產管理自治條例第六十七條第三項規定承租人不得要求讓售。</td></tr>
</table>

審查結果	□一、出租依據： □（一）符合臺北市市有財產管理自治條例第五十二條第一項第　款，同意出租。 □（二）符合臺北市市有財產管理自治條例第五十三條，同意出租。 □（三）符合「臺北市寺廟使用市有土地處理要點」第四點，同意出租。 □二租賃期間：　年　月　日至　年　月　日止計　　年　個月。 □三、每月租金額：　　元。 □四、租金是否優惠： □是：□（一）符合6折優惠：(優惠後每月租金：　　) □1政府機關、非營利法人、慈善機關、公益團體、學校作事業目的使用者。 □2身心障礙者或其配偶，設有戶籍並自住者。 □3承租戶（含配偶：　　或直系血親：　　）設有戶籍並自住者，其承租面積在100平方公尺以內之部分。 □4其他（　　)。 □（二）符合7折優惠（現役軍人及其家屬）。 □否。
擬處意見	本案如奉核可，擬檢送下列文件予承租人： □一、租賃契約乙份。 □二、租金或使用補償金(　年　月　日起至　年　月　日)之繳款單計　份請承租人繳納。（如附稿）
承辦單位	
會辦單位	
核稿／決行	

臺北市市有房地租賃契約　　核准文號：北市財五字第　　號

承租人　　君向臺北市政府財政局（以下簡稱出租機關）承租市有房地，特訂立租約如左：

一、 租賃房地座落標示：〈由出租機關填寫〉

房地標示		面積		房地現況		承租面積	備註
房屋門牌		建築面積		房屋結構			
基地座落		基地面積		使用情形			

二、租賃期間：自民國　年　月　日起至　年　月　日止計　年　月。

三、租金：租金計收基準，土地部分按臺北市市有土地出租租金計收基準，房屋部分按房屋評定現值百分之十計收年租金；每月新臺幣　萬　仟　佰　拾　元（如遇公告地價或房屋現值或租金率調整時，則隨同調整，不另行通知），承租人按期（　個月為一期）應向出租機關領取繳納通知單，並於繳款期限內向指定收款處所繳納，逾期不繳以違約論，應依左列各款加收違約金，承租人絕無異議。

（一）逾期繳納未滿一個月者，照該期欠額加收百分之二。

（二）逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照該期欠額加收百分之四。

（三）逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照該期欠額加收百分之十。

（四）逾期繳納在三個月以上未滿四個月者，照該期欠額加收百分之十五。

（五）逾期繳納達四個月以上者，照該期欠額加收百分之二十，另每逾一個月，再加收百分之五，最高以欠額之一倍為限。

四、租賃房地應納之房屋、稅地價稅，由出租機關負擔，其他法定稅捐仍依照法律規定由承租人負擔或分擔之。

五、承租人對租賃物應盡善良管理人責任。如因承租人、承租人之同居人或因

承租人允許為租賃物之使用收益之第三人之故意或過失致房屋毀損、滅失時，承租人應負損害賠償責任。租賃物因承租人之重大過失致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租機關負損害賠償責任。

六、房屋因不可抗力而致毀損、滅失，承租人應即通知出租機關查驗，經出租機關查明不能使用時，本租約即當然終止，承租人應交回房地，絕無異議。

七、承租人應遵守左列各款約定：

（一）房屋如需修繕時，其修繕費用由承租人自行負擔，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，應先取得出租機關書面同意，並於租約終止時應無償交由出租機關接管，不得拆除。

（三）承租人於租約終止時，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。

八、本租賃房地如暫按約計面積出租者，以後出租機關辦理分割登記而面積有增減時，雙方同意按照分割登記面積更正。

九、本租賃基地，如界址發生糾紛時，應依照地政機關鑑界結果辦理，在鑑界前，暫以出租機關認定之約計面積計算。

十、承租人對於租賃物應自行使用；其不自行使用時，應於事實發生前十五日向出租機關提前終止租約，不得私自轉租、分租、將租賃權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用，違者除終止租約外並收回租賃物。

承租人不自行使用租賃物，而有前項違約情事者，自事實發生之日起，除追收租金及其應負擔損害賠償責任外，應支付當月租金額之十二倍懲罰性違約金；自事實發生之日起逾一個月仍不提前終止租約者，懲罰性違約金按二十四倍計算。

十一、出租機關於租賃期間內如通知承租人承購本租約租賃物時，承租人願照通知出售價格及限期承購，否則聽憑出租機關提前終止租約收回處理，不得要求任何補償，絕無異議。

十二、承租人不得以本租約之權利作為設定抵押擔保或其他類似使用。

十三、本租約租賃物有左列情形之一者，出租機關得提前終止租約，承租人絕無異議：

（一）政府因舉辦公共事業需要或公務需要及依法變更使用者。

（二）政府實施國家政策或都市計畫必須收回者。

（三）承租人積欠租金達二個月之租額，經定期催告仍不履行者。

（四）經出租機關依法標售者。

（五）承租人使用房地違反法令者。

（六）承租人毀損租賃物或其他設備而不負責修護者。

（七）出租房屋因可歸責於承租人之事由致焚燬者。

（八）承租人違反本租約之約定，經出租機關催告仍不改善者。

（九）承租人所積欠歷年使用補償金未依約定分期清償者。

（十）其他依民法及土地法規定得終止租約者。

承租人死亡而無人繼承者，本租賃契約當然消滅，由出租機關逕行收回房地。

前項第六、七、九等三款情形，承租人並應負法律上賠償責任。

十四、本契約終止或租期屆滿後，除本租約另有約定外，承租人應將租賃房地回復原狀，返還出租機關，並不得要求任何補償。

十五、承租人死亡，其繼承人應於繼承事實發生之日起六個月內向出租機關申請繼承過戶承租至原租約期滿之日止；逾期視為無意續租，出租機關得提前終止租約收回屋地另行處理。

十六、本租約租期屆滿，承租人如有意繼續租用者，應於租期屆滿前一個月自動向出租機關申請換約續租，但租期累計超過十年者，應經市議會同意後始續約，逾期未申請換約續租者，視為無意續租，收回房屋另行處理，承租人未經辦理換約續租，其仍為使用者，按租金標準返還不當得利，並不得主張繼續承租。

十七、本契約簽訂前，應由承租人覓妥連帶保證人經出租機關同意後始得簽約。但政府機關及公營事業機構可免保證人。

連帶保證人對承租人如有積欠租金及不繳違約金或不履行本租約各項約定及因解約、終止租約後發生之一切義務均負連帶責任。

保證期間連帶保證人申請解除保證責任時，承租人應立即覓保更換，經出租機關同意並辦妥換保手續後，原連帶保證人始得解除保證責任。

十八、有關本租約之任何訴訟，出租機關、承租人及連帶保證人均同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

十九、本契約一式二份，雙方當事人各執一份為憑。

二十、本租約未盡事宜，依民法及臺北市市有財產管理自治條例等有關規定辦理。

出租機關：臺北市政府財政局

代表人：財政局局長

承租人：姓名

出生年月日

身分證統一編號

住址

電話

連帶保證人：姓名

出生年月日

身分證統一編號

住址

電話

中　華　民　國　年　月　日