

臺北市大安區學府段一小段591地號空地標租契約書 (樣本)

出租機關：國立臺北教育大學 (以下簡稱甲方)

承租人：○○○ (以下簡稱乙方)

茲為土地使用事宜，期使雙方權利義務臻於明確，經雙方同意訂立使用契約，條款如下：

第一條 標租土地標示

土地標示					承租面積 (m ²)	使用分區	備註
市(縣)	鄉鎮 市區	段	小段	地號			
臺北市	大安區	學府	一	591	75	學校用地	臨臥龍街空地

第二條 契約期間

甲乙雙方於民國(下同)00年00月00日(下稱「生效日」)訂立本契約。使用期間00年00月00日至00年00月00日止(下稱「使用期間」)。契約關係於使用期間屆滿時消滅，乙方不得主張不定期契約。

期間屆滿，乙方履約情形經甲方評估良好，且無待解決事項，如有意續約，應於使用期間屆滿前2個月，以書面向甲方提出申請，經甲方同意後得辦理續約3年。

第三條 履約保證金

乙方應於簽約前繳交相當於月租金3倍之履約保證金新臺幣(下同)000元整，為履行本契約之擔保，於契約期間屆滿後或依本約第十條提前終止，依本約辦妥一切手續並扣除乙方應繳付甲方之金額後，無息退還乙方。契約期間乙方不得以任何理由主張以履約保證金抵扣租金、水電費、滯納金、賠償或其他一切債務、費用。

乙方履約保證金之期限應持續至本契約終止且乙方完成土地返還後6個月為止，但若甲、乙雙方因扣除之金額有爭議而仍於爭議解決(包括但不限於訴訟)之進行政程序中者，不在此限。

第四條 租金

乙方應按月繳交甲方租金新臺幣000元整(含稅)，自簽約日起2個月或整修準備期後營運起收取(整修準備期限需本校核准，不得超過自點交日起4個月)，由乙方每月10日前(遇例假日或國定假日則順延之)匯入甲方所指定之帳戶。

第五條 滯納違約金

乙方逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：

1、逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收百分之二。

2、逾期繳納在 1 個月以上者，照欠額加收百分之五。

3、逾期 2 個月以上，甲方得終止契約，並自履約保證金中扣除積欠之場地使用費。

第六條 水電費

乙方如欲申請用水、電，應以甲方名義依法委請水電業承裝業者向事業主管單位申請設置，所需相關費用由乙方自行負擔並按錶繳交，完納後將繳費收據影本送甲方總務處保管組備查，乙方不得據此要求變更水電用戶名稱。

第七條 土地使用

甲方不予核發土地使用權同意書供乙方申請建造執照或雜項執照。

乙方應盡善良管理人之責，以臨時平面停車場(位)及其必要附屬設施、綠美化、道路通行等平面規劃使用，如有違反，甲方得要求限期於一個月內回復原狀，逾期未回復原狀者，甲方除得終止租約外，其因此所致損害，乙方應負賠償之責。

乙方違反前項回復原狀義務者，甲方得以履約保證金拆遷清除土地上之地上物或留置物，乙方應自違約時起算至甲方確認已回復原狀為止，按違約期間計罰相當於租金金額二倍懲罰性違約金，若致甲方遭受損害，並應賠償甲方所受損害，且不得要求補償。

如因乙方、乙方之同居人或受僱人，或其他經乙方允許使用租賃土地之人之故意或過失使土地地形變更致不勘使用、滅失時，乙方應自負回復原狀或損害賠償責任，甲方概不負責。

前項所定之人使用土地致第三人遭受損害時，乙方應對於該第三人負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害(包括但不限於國家賠償責任)，乙方應賠償甲方之損失。

第八條 環境景觀規範

任何變更土地外觀之設計規劃、招牌及類似廣告物、機具增設等，均需提送計畫書及圖說經甲方同意後方可施作，並需依法定程序及符合相關法令辦理。未經甲方同意者，甲方得令其回復原狀，所需費用概由乙方負責。乙方因營業所需設備或工程，經費應自行負擔。

第九條 場地維護管理

本土地之權屬為中華民國，除法規要求或設籍課稅外，不得將本土地作為公司登記或營利登記之用。

乙方應以善良管理人之注意義務管理使用及負責修繕保養本土地，並需負責維護本土地周邊之清潔。

第十條 保險及稅費負擔

乙方應依規定向保險公司投保公共意外責任險，所需費用由乙方自行負擔，並於開始營

運前將保單副本提交甲方。

乙方依法或依本契約之規定，應對甲方或第三人負損害賠償責任者，如乙方未依本契約約定辦理保險、保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足等均視為違約，另若致甲方或第三人未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，乙方應負擔所有損失及損害賠償。

第十一條 場地營運管理

乙方使用本土地及營運需符合政府各項法令，如有違反，視同重大違約。乙方如欲將租賃物作收費停車場，應依停車場法等相關規定辦理。

乙方未經甲方同意，不得將全部或部份營業或場地轉租、頂讓或借予他人經營，違者視同重大違約。

乙方不得以甲方或甲方附屬機構之名義對外為任何招攬商業行為。乙方之交易行為，涉及法律糾紛或受主管機關處罰時，概由乙方自行負責，與甲方無涉。

乙方服務人員如有行為不檢之情事，或有損及甲方校譽之行為時，乙方應予更換，並向甲方報告。甲方並得要求乙方採取維護甲方名譽之一切必要措施。

第十二條 其他負擔

甲方提供本土地供與乙方營運，其土地所有權仍屬甲方，其他與乙方使用目的不牴觸之限定物權仍屬甲方，乙方僅享有營運之權利。因營運所衍生之各項稅捐（包括但不限於地價稅、房屋稅、營業稅等）、水電費、規費、維修、人事及因違反法令應繳納之罰鍰費用，應由乙方自行負擔。

第十三條 提前終止契約

契約期間，雙方如欲提前終止契約，應於3個月前以書面通知對方，乙方應於終止限期內無條件遷出。乙方若未於3個月前通知提前終止，甲方得沒收百分之五十之保證金，溢繳之租金甲方同意按未使用之月份數無息退還。

第十四條 契約終止及土地返還

有下列情形之一者，甲方得逕行終止契約：

- 1、政府因舉辦公共事業需要、公務使用需要或依法變更使用者。
- 2、政府因政策需要、都市計畫、都市更新或因開發利用有收回必要時。
- 3、甲方因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
- 4、重大違約事項：乙方須先報請甲方同意方可執行之事項，乙方未經申請逕自執行者，或本契約明定屬重大違約事項者。
- 5、一般違約事由：除前項規定外，乙方違反本契約任一條款，經甲方書面警告或罰款限期改善，達3次以上仍不改善時，甲方得終止本契約。
- 6、積欠租金達2個月，經甲方以書面通知而仍未於限期內繳納者。

乙方應於本契約終止或約期屆滿後14日內，將本土地恢復原狀交還甲方（經甲方同意之裝修及附著於土地之設備無須恢復原狀），逾期未辦理完畢或未返還者，每逾1日應繳懲罰性違約金2千元，得按日連續處罰。乙方於遷出時不得以任何理由向甲方請求遷移費、補償費或任何費用。乙方未能於期限內遷移之物品視同廢棄物，任由甲方處理不得異議，如因此增加甲方之負擔，所需費用由乙方之履約保證金扣抵，並應賠償甲方因收回土地所支出之律師費及一切相關費用，絕無異議。

第十五條 違約金約定

乙方於營運期間，如有任何違反本契約之義務或應辦理之事項者，或乙方有經營不善或其他重大情事發生時，除依前條辦理外，甲方得視情節輕重要求乙方繳納懲罰性違約金每件每日新臺幣2千元整，並得按日連續懲罰至改善為止。

乙方如未繳納違約金，甲方得自乙方繳交之履約保證金扣抵之，扣抵後，乙方應於甲方通知限期內補足履約保證金，乙方如未補足，甲方無須以書面方式催告乙方，即得終止本契約。

第十六條 強制執行

甲乙雙方就下列各款約定，願逕受強制執行絕無異議。

- 1、乙方如未依本契約約定繳交租金及違約金。
- 2、乙方應於本契約約期屆滿後14日內將土地依第十三條第二項交還。
- 3、乙方因第十三條第二項所生遲延交還土地設備之違約金。

第十七條 通知與文件之送達

依本契約約定應給予他方之通知或文件，均應以書面之方式為之，並於他方收受時生效；若一方有拒絕收受送達或送達不到者，視為於寄發時業已合法送達他方。

任何一方變更地址時，應以書面通知他方，未通知變更地址，而致他方寄至原地址時，視為於寄發時業已合法送達他方。

第十八條 組織變動或管轄權變動

甲方如因組織變更或管轄權變動，致本契約之甲方名義有所變更時，乙方同意配合換約，不得為任何異議。

第十九條 公證費用、管轄法院暨契約份數

本契約文件應依法辦理公證程序，費用由雙方各負擔二分之一。證書上應載明乙方不給付租金或違約金，或於契約關係消滅時未於期限內繳清租金或其他未清款項並騰空交還租賃物時，甲方得逕付強制執行。

本契約正本乙式3份，甲、乙方、公證人各執正本1份；副本2份，甲、乙方各執1份。雙方同意有關本契約之任何糾紛，應以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十條 契約文件及效力

本契約文件包括本契約書、土地標租須知。惟上開文件若有抵觸以本契約書優先適用。
本契約書如有未盡事宜，雙方得協議修訂或補充，經雙方簽署始生效力，且視為本契約之一部分。未約定者，悉依民法及相關法令辦理。

立契約人

甲 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

乙 方：

承租人姓名/法人名稱及代表人姓名：

身分證字號/法人統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日