

臺中榮民總醫院 國有房地租賃契約書（範本）

出租機關：臺中榮民總醫院

訂定租賃契約如下：

承租人：

第一條、租賃房地標示：

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
											如附圖所示 編號○部分
土地	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			租用面積(平方公尺)			

第二條、用途：

第三條、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。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，出租機關不另通知。

承租人如有意續租，應於租期屆滿前三個月內，申請換約續租，其有欠租者，應先繳清。逾期未換約者，即為無意續租，房地由出租機關收回。承租人未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。^{註1}

第四條、租金每月新台幣○○元整，以○個月(○年)為一期，由承租人於每年○月○日前就各該期租金之總額自動向出租機關繳納。

前項租金因房屋課稅現值變動，土地申報地價或租金率調整等因素，經出租機關評估須重新調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

第五條、承租人於訂約時，應繳納押租金(或履約保證金)^{註2}新台幣○○元

^{註1}：本項僅適用於出租特定對象者，採公開標租方式辦理者，租期屆滿後，出租機關應重新辦理標租，不得以換約續租方式處理。

^{註2}：出租予特定對象者，收取押租金，採公開標租方式辦理者，收取履約保證金，出租機關得視

予出租機關，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之押租金(或履約保證金)不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之押租金(或履約保證金)，得依前項規定辦理。

第六條、租賃房地，如因更正、分割或重測等，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。

第七條、承租人逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
- (二) 逾期繳納在一個月以上者，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
- (三) 逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

第八條、因本合約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：

- (一) 租賃房地之房屋稅及土地稅，由出租機關負擔。^{註3}
- (二) 承租人使用房地所生之其他稅捐，由承租人負擔。
- (三) 工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

第九條、本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之水電費、瓦斯費、電話費、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用，均由承租人負擔。

需要決定是否收取，倘不予收取，則第五條無須訂定。

註3：出租機關可視預算及實際情形需要，約定由承租人負擔。

第十條、承租人對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於○日內通知出租機關查驗，其因承租人之故意或過失所致者，並應照出租機關規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，終止租約時不得要求補償。租賃土地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：

- (一)堆置雜物
- (二)掩埋廢棄物
- (三)採取土石
- (四)破壞水土保持
- (五)其他違反租賃物之效能之使用

第一一條、承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃房舍合法使用與其構造及設備安全。

第一二條、承租人就租賃房屋為室內裝修時，應遵守建築法第七十七條之二規定如下：

- (一)租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。
- (二)裝修材料應合於建築技術規則之規定。
- (三)不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
- (四)租賃房屋室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

第一三條、因承租人違反建築法之規定，經主管機關裁處出租機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

第一四條、承租人使用租賃房地，應受下列限制：

- (一)不得作違反法令或約定用途之使用。
- (二)承租人應自行使用，不得擅自將租賃房地之全部或一部出租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。^{註4}
- (三)承租人未經出租機關同意，不得就使用房地任意增建或改建。若

^{註4} 依國有公用不動產收益原則第11點規定，國有公用不動產之出租或利用，除因業務性質或機關需求，有提供多元服務之必要，且經主管機關同意者外，應於契約或申請書中明定，承租人或使用人不得再轉租或委託經營或與他人合作經營或再提供第三人使用。

經同意，而承租人裝修、增建或改建地上物，須依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，承租人應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由承租人自行負擔。

(四) 承租人應保持所使用房地完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境，如構成危害或違法情事，承租人應自行負責處理並負損害賠償責任。

承租人有違反前項約定之違約情事者，出租機關得不經催告立即終止租約，收回租賃房地。並得向承租人請求新台幣○○元之違約金。

第一五條、承租人因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，出租機關得向承租人求償。

第一六條、租賃關係存續期間，承租人因基地界址不明，或發生界址糾紛而須鑑界時，應自行向地政機關繳費申辦。

第一七條、承租人對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向出租機關申請退租，交還租賃物。

第一八條、租賃房地有下列情形之一時，出租機關得終止租約：

- (一) 政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- (三) 出租機關因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
- (四) 承租人積欠租金達法定期數之總額時。
- (五) 承租人違反本租約規定時。
- (六) 租賃房屋滅失時。
- (七) 承租人死亡而無法定繼承人時。
- (八) 承租人騰空申請退租時。

第一九條、終止租約時，承租人應將房屋整理回復原狀後，交還出租機關。

其由承租人修繕、改建或增建部分，應無條件交出租機關接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

第二十條、承租人如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本租約時，出租機關得自承租人已付押租金(或履約保證金)中扣抵；其有不足者，得通知承租人給付，承租人應付賠償之完全責任。

第二一條、承租人之住址、電話有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」欄。

第二二條、本租約應依法公證，公證費用由雙方各半負擔。

第二三條、因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以出租機關所在地地方法院為第一審管轄法院。

第二四條、本租約乙式二份，由承租人與出租機關各執一份。

第二五條、特約事項：^{註5}

- (一) 本租賃房屋主要供牆面平面廣告使用，承租人應依廣告法相關規定，向主管機關申辦廣告核准事宜，如因承租人違反法令規定致遭受處罰時，概由承租人清理與出租機關無涉，倘出租機關因此遭受損失時，有權向承租人請求損害賠償或補償。
- (二) 牆面廣告應去除色情、暴力等違反善良風俗之內容。
- (三) 相關廣告內容之底稿圖案，應送出租機關同意無誤後，始可製作張貼。
- (四) 承租人於租賃期間，應投保新台幣〇〇元之公共意外責任保險，保險費由承租人負擔，其受益人指定為出租機關。
- (五) 承租廠商於營業場所內所銷售貨品應為合法廠商產製或批售者，且應標明價格，並應於開始營業七日前應將擬銷售之各項商品種類、價格及所參考訂價之場所地點等資料列冊送機關審核，經審核同意後始得販售。
- (六) 租用本房地者，其外牆非經機關同意不得設置廠商之店招、LOGO、任何型式之商業廣告、促銷活動看板及其他類似廣告安

^{註5}：本格式僅例舉部分出租情形之特約事項供參，出租機關得視出租用途(例如牆面出租)或實際需要，酌予增減所需特約事項。

