

# 臺北市政府地政局土地開發總隊

## 標租北投士林科技園區區段徵收賸餘可建築土地

### 租賃契約

出租機關：臺北市政府 (以下簡稱為甲方)

承租人： (以下簡稱為乙方)

雙方同意訂立租賃契約如下：

#### 一、租賃土地標示：

編號	行政區	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區 建蔽率/容積率	所有權人 (管理單位)
1	北投	軟橋	52	2,500.02	科技產業專用區 建蔽率 50% 容積率 300%	臺北市 (地政局 土地開發總隊)

已招標出租土地面積如有不符，應以地政機關實際登記面積為準，並按得標總價換算單價繳領差額(不加利息)，地籍發生異動時，應以地政機關登記為準，並自地籍異動時起重新核算租金，租賃擔保金則不予調整。

二、租賃期間：自簽約日起 3 年(自民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。)

(一)首次租賃期間為 3 年，租期屆滿時如乙方仍有意續租，應於租期屆滿前一個月提出申請，經甲方同意者，乙方得續租三年(以二次為限)；逾期未換約，視為無意續租，應返還租賃土地，乙方未辦理續約仍為使用，即為無權占用，甲方得逕送法院強制執行。

(二)租期屆滿時，除經甲方同意得續租者外，租賃關係即行消滅，甲方不另通知，乙方不得主張民法第四百五十一條之適用。

### 三、租金及租賃擔保金：

- (一)本契約每年租金按決標標價計算(計新臺幣\_\_\_\_\_元整)。
- (二)本契約租賃擔保金按決標後年租金之百分之二十五計算，租賃擔保金計新臺幣\_\_\_\_\_元整。

### 四、租金之繳納及逾期繳納違約金標準：

- (一)租金以預收方式按年計收，繳納期間為該年第一個月(甲方得視需要於契約內訂繳納時間、期數)，乙方應依甲方所開立繳納通知書規定期限(一個月)，向指定處所繳納，逾期不繳以違約論。
- (二)乙方地址變更時，應即通知甲方更正，如不通知，致甲方依租約所載地址寄發租金繳納通知書被退回者，視同違約。
- (三)乙方違約時應依下列各款加收違約金：
  - 1.逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
  - 2.逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。
  - 3.逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。
  - 4.逾期繳納在三個月以上者，一律照欠額加收百分之十。
- (四)乙方逾租金繳納期限未接到租金繳納通知書者，應於約定期滿日起一週內自動洽甲方補單繳納，逾期未申請者，比照前項標準計收違約金。

### 五、租賃土地之使用及稅捐費用負擔：

- (一)乙方不得以租約之租賃權作為設定權利質權或其他類似使用，亦不得要求就租賃土地設定地上權，且不得做建築使用；但如須興建臨時性建物，應不違反營建相關法規並報送甲方備查。
- (二)乙方應符合都市計畫土地使用分區管制、建築管理法令及本府相關法令之規定使用租賃土地。
- (三)除本契約出租之土地應繳納之地價稅由甲方負擔外，其他一切稅捐及水電等費用由乙方負擔，乙方自行申請辦理複丈、鑑界者，甲方應會同辦理，相關費用由乙方負擔。

## 六、租期屆滿或終止租約時地上物之處理：

- (一)租期屆滿或終止租約前六十日，由甲方書面通知乙方，限期將租賃土地無條件回復原狀並返還，且不得主張建物使用或殘餘價值之補償，但報經甲方同意地上物免拆除者，該租賃土地之地上物應無償歸屬市有，並由甲方為管理機關。
- (二)乙方欲申請地上物免拆除者，應於收到回復原狀通知之日起十日內，以書面向甲方為之，甲方並應將審查結果函覆乙方，審查結果不同意者，乙方應於收到審查結果通知之日起三十日內無條件回復原狀。
- (三)租賃土地之返還，應於回復原狀期限屆滿或乙方收到同意地上物免拆除通知之日起十五日內，雙方會同辦理現況點交並作成紀錄。
- (四)乙方逾期未配合現況點交或回復原狀者，甲方得代為處理，所需費用由租賃擔保金扣抵，扣抵後仍不足部分由乙方支付且不得異議。
- (五)乙方如不於租期或回復原狀期限屆滿時交還租賃土地，甲方得逕行提起強制執行，乙方不得異議。

## 七、轉租限制：乙方不得轉租、分租或將租賃權轉讓他人。

## 八、終止租約：

因都市計畫或其他法令變更致不能達到原租賃之目的等不可歸責於乙方之事由，甲方得終止契約。乙方已繳交之租金應按契約存續期間計算，溢繳部分及租賃擔保金應無息退還承租人。但有下列情形之一者，甲方得終止契約，其已繳之租金、租賃擔保金均不予退還，乙方不得異議：

- (一)乙方未依契約約定繳交租金，其金額達二年以上之總額。
- (二)乙方未依都市計畫或其他法令規定使用土地。
- (三)乙方將土地出租或出借供他人建築使用。
- (四)其他可歸責於乙方之事由，依法令規定或契約約定終止契約。

**九、租賃擔保金之處理：**

租期屆滿或終止租約時，乙方辦理營業註銷及清償使用水電等一切費用後無賠償責任或給付義務者，其所繳租賃擔保金於租賃土地點交後十日內無息返還。

**十、保證人：**

乙方應覓保證人，連帶保證履行契約及賠償責任，但政府機關及公營事業機關可免除保證人。

**十一、租賃契約公證及訴訟管轄法院：**

(一)本契約應向土地所在地之公證人辦理公證，所需經費由乙方負擔。

(二)如因發生訴訟，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

**十二、本契約一式三份，提經公證後，由甲、乙雙方及公證人各執乙份為憑。**

**十三、本契約未定事項，依民法及相關法規規定辦理。**

**甲方**

出租機關：臺北市政府

代表人：柯文哲

地址：臺北市信義區莊敬路 391 巷 11 弄 2 號 3 樓

電話：(02) 8780-7056

**乙方**

承租人(印)：

法定代理人(印)：

身分證字號或統一編號：

住址：

電話：

保證人(印)：

身分證字號：

住址：

電話：

中 華 民 國 1 1 0 年 ○ 月 ○ 日