

農業用地租賃契約書（範本）

立契約書人承租人_____出租人_____茲為下列農業用地租賃事宜簽訂本契約，雙方同意之條款如下：

第一條：本契約依農業發展條例第二十條至第二十二條規定，民國八十九年一月二十八日以後農業用地租賃不受耕地三七五減租條例之限制，即租期、租金與土地收回條件可由出租與承租雙方自行約定，屆期依照所訂契約收回土地。

第二條：租賃土地標示（詳如土地登記謄本及都市計畫土地使用分區證明書）：

縣市	鄉鎮市區	地段	小段	地號	土地使用分區	使用地類別	土地面積(公頃)	土地所有權人	權利範圍	租賃面積(公頃)	租金(元/年)	租賃期間
合計												

第三條 租賃期間

- 一、租賃期間如第二條標示期間。
- 二、承租人若有意於租期屆滿後續租，應於租期屆滿前六個月與出租人協商續租事宜，有欠租者應先繳清，逾期即視為無意續約。
- 三、本契約租賃期間如超過五年應辦理公證，其辦理法院或民間公證人之相關費用，由雙方平均分擔。

第四條 租金約定及支付

- 一、每年租金如第二條標示。於簽約日時繳納第一年全年租金，之後每年__月__日前支付下一年度租金。
- 二、租金逾期補繳時，依下列標準加收違約金：
 - (一)逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之_____。
 - (二)逾期繳納超過一個月以上者，每逾一個月，照欠額加收百分之_____，最高不得超過欠額百分之_____。

第五條 押租金約定及返還

押租金新台幣_____元整（金額請以國字大寫），承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。除有第六條、第十條及第十二條至第十四條之情形外，出租人應於租期屆滿，承租人交還租賃標的時無息返還之。

第六條 承租農業用地之使用限制

- 一、本租賃標的應作農業使用。承租人使用時不得違反農業發展條例或土地使用管制相關規定，亦不得存放法令禁止或影響公共安全之危險物品。
- 二、承租人不得將農地、農業設施或農舍全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。
- 三、於租約期間內，承租人若有變更地形、地貌或興建農業設施之必要時，應先徵得出租人之書面同意，否則出租人得隨時終止契約，並沒收押租金及請求損害賠償。
- 四、承租人應以善良管理人之注意，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，且經出租人限期回復原狀而不為回復原狀時，出租人除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責：
 - (一)農地填放或掩埋廢棄物處理或再利用後資源化產品（如人造骨材、玻璃纖維樹脂粉）、砂、石、磚、瓦、混凝土、營建剩餘土石方、廢棄物、爐渣或其他有毒物質等。
 - (二)造成土壤及地下水污染。

第七條 租賃期間相關稅賦與費用之支付

- 一、租賃契約成立前應繳之相關費用由出租人負擔；租賃契約成立後，使用農業用地所產生之相關費用及因承租人違反農業發展條例或土地使用管制規定，以致產生違規罰款等相關費用，由承租人負擔。
- 二、本租賃標的之相關地價稅、租賃所得稅由出租人負擔。若因承租人違反農業發展條例或土地使用管制規定，以致增加課徵之稅賦由承租人負擔。
- 三、因耕作所需之水利等相關費用由承租人負擔。
- 四、下列情形有關費用經雙方同意後共同負擔，其負擔比例經雙方協議後訂之：
 - (一)因水災及其他原因致土地崩潰或流失，須整理復耕者。
 - (二)新築水壩、暗溝、堤門、埤圳及其他農田水利工程。
 - (三)其他必要之土地改良。

第八條 標的變更增減之處理

出租之農業用地如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約，其面積有增減時，應自變更登記之次月起重新計算租金。

第九條 租賃標的之返還

- 一、租賃契約終止時，承租人應即將租賃標的返還出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利。
- 二、承租人未即時返還租賃標的時，出租人每月得向承租人請求按照年租金百分之___支付違約金至遷讓完竣，承租人不得有異議。

第十條 遺留物之處理

- 一、承租人返還租賃標的時，應將農業用地、農業設施、農舍恢復原狀，如有遺留物品者，任由出租人處理，其處理所需費用由承租人負擔，出租人可由押租金中先行扣抵，如有不足由承租人補足，承租人不得異議。
- 二、租約期限屆滿而不再續約時，農地上所有承租人興建之農業設施除出租人同意收買外，承租人應於本契約期滿前拆除，否則出租人得自行清除該地上物，其所支出費用全部由承租人負擔，並得由出租人自押租金中先行扣抵，如有不足由承租人補足，承租人不得異議。

第十一條 送達及不能送達之處置

出租人與承租人雙方相互間之通知，應以本契約所載之地址為準，其後如有變更未經書面告知他方，致無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期為合法送達之日期。

第十二條 出租人終止租約

一、承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：

(一)遲付租金達二個月以上者。

(二)違反第六條規定而為使用者。

二、出租人如擬於租期屆滿前終止租約，除承租人有前項規定或其他可歸責於承租人事由之情事者外，應於六個月前通知承租人，並補償承租人未收成之農作改良物、償還租金以及與押租金同等額度之補償費用。

第十三條 承租人終止租約

承租人如擬於租期屆滿前終止租約，除有可歸責於出租人事由之情事者外，應於六個月前通知出租人，並自行清理土地及地上建築改良物後返還租賃標的，出租人得沒收其押租金。

第十四條 雙方違約處理（其他得由一方終止租約之條件，由雙方另行約定）

因一方之違約，致終止或解除本契約時，倘可歸責於承租人，則出租人得沒入押租金；倘可歸責於出租人，則以押租金二倍金額（即包含原押金）給付承租人。如有損害，由有責之一方負損害賠償責任。

第十五條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依農業發展條例、民法、土地法等相關法令規定、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十六條 爭議處理

一、由本契約標的農業用地所在地之鄉（鎮、市、區）公所調解委員會或直轄市、縣（市）不動產糾紛調處委員會調解（處）。

二、於管轄權或合意法院進行訴訟。

第十七條 附件效力及契約分存

本契約之附件視為本契約之一部分。本契約書正本壹式貳份，由立契約人各執乙份，以昭信守。

附件

- 最近一個月內土地登記簿謄本
- 雙方國民身分證或可證明身分文件影本
- 其他_____

中 華 民 國 年 月 日

立契約書人

出租人：

簽章

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

行動電話：

承租人：

簽章

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

行動電話：