

# 高雄市鳳山區明頂段 18 及 19 地號等 2 筆市有公用土地租賃契約(草案)

出租人：高雄市政府經濟發展局(以下簡稱甲方)

承租人：(以下簡稱乙方)

雙方同意訂定市有不動產租賃契約，共同遵守，其條款如下：

## 第一條 租賃標的

一、座落土地：

市	區	段	小段	地號	持分	土地面積	使用分區
高雄	鳳山	明頂		18	全部	980.75m <sup>2</sup>	市場用地
高雄	鳳山	明頂		19	全部	1,004.17m <sup>2</sup>	市場用地

二、租賃標的為高雄市鳳山區明頂段 18 及 19 地號等 2 筆市場用地全部面積區域。

三、出租總面積為 1,984.92 平方公尺。(以土地登記謄本為準)

## 第二條 租賃期間及營運期限

- 一、本租約為定期租賃契約，自民國○年○月○日起至民國○年○月○日止，計 5 年。本租約租期屆滿時，若未再續租者，租賃關係當然消滅，甲方不另通知乙方。
- 二、乙方於租期屆滿後如有意繼續租用，應於租期屆滿前 3 個月提出申請續訂租賃契約，並應經甲方同意後始得換約續租，續租以 1 次為限，每次期限為 5 年；屆時未申請者，視為乙方無意續租。
- 三、租賃標的按現況點交予乙方，乙方如無法配合完成點交作業，甲方得解除本契約。
- 四、乙方未經同意換約續租而於租期屆滿後繼續使用租賃物者，不得主張民法第 451 條之不定期限繼續契約，並應返還相當於租金之不當得利予甲方；如造成甲方之損害，並應負賠償責任。
- 五、前款不當得利及損害賠償，甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。
- 六、本契約日數以日曆天計，星期例假日、國定假日或其他休息日計入。

### 第三條 租金

- 一、5年總租金為新臺幣(下同) 仟 佰 萬 仟 佰 拾 元整。
- 二、前項公告地價調整時，租金應隨公告地價漲幅比率調整，並自次月起依調整後之金額給付，每次租金漲幅上限為10%。

### 第四條 租金之給付

- 一、租賃期間總租金共分10期給付，第1期應於簽約日起一個月內繳納，各期給付期限如下：

第一期：	年	月	日前繳納	元整。
第二期：	年	月	日前繳納	元整。
第三期：	年	月	日前繳納	元整。
第四期：	年	月	日前繳納	元整。
第五期：	年	月	日前繳納	元整。
第六期：	年	月	日前繳納	元整。
第七期：	年	月	日前繳納	元整。
第八期：	年	月	日前繳納	元整。
第九期：	年	月	日前繳納	元整。
第十期：	年	月	日前繳納	元整。

- 二、租金給付之方式：乙方應於前款租金繳納日期前，向指定收款銀行繳納。
- 三、租金給付之處所：高雄銀行公庫部（帳號：102-103-16052-6，戶名：高雄市政府經濟發展局市場地租收入專戶，支票抬頭：高雄市政府經濟發展局）。
- 四、乙方應依期限自行按照甲方指定方式或前往甲方指定處所給付租金，甲方不另行通知。

### 第五條 逾期違約金

- 一、乙方未依期限給付租金者，甲方得依下列規定計收違約金：
  - (一)逾期未滿1個月者，依欠額2%計收。
  - (二)逾期1個月以上未滿2個月者，依欠額4%計收。

(三) 逾期 2 個月以上未滿 3 個月者，依欠額 8% 計收。

(四) 逾期 3 個月以上者，依欠額 10% 計收，甲方並得終止租約。

二、乙方未依期限給付之租金及逾期違約金，甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

## **第六條 押租金**

一、乙方應於本租約簽約時給付年租金二分之一即新臺幣      佰      萬      仟      佰      拾      元押租金予甲方。

二、押租金於租約終止或租期屆滿，乙方無違約、損害賠償或其他尚待解決事項後 30 日內，由甲方無息返還。

三、甲方依本契約扣抵押租金後，乙方應依限補足之，乙方未於通知後 30 日內補足押租金額度時，甲方得終止契約。

## **第七條 稅捐及其他費用**

一、租賃標的物應納之地價稅由甲方負擔，租賃標的應納之房屋稅、工程受益費及其他各項稅捐及履約期間營運標的之管理費、維護費、其他雜支等營業相關費用皆由乙方負擔。

二、租賃標的及營運建物如需要水、電、瓦斯、電信等設施設備，應由乙方自行申請裝設並負擔所有費用。

三、乙方如因欠繳前述各項費用，經甲方書面通知限期給付仍不給付者，甲方得自押租金中抵扣，押租金不足抵扣者，甲方得終止契約並向乙方追償。

## **第八條 租賃標的之使用**

一、租賃標的以供乙方設置平面式臨時路外公共停車場及其相關附屬設施為限，除經甲方同意以外，不得作約定用途以外之使用。

二、乙方之停車場應全部對外開放，供不特定公眾使用，並依停車場法相關規定向停車場主管機關高雄市政府交通局申請核發停車場登記證後始得營業。

三、租賃標的以現狀出租，乙方承租租賃標的如需興建搭蓋建物(僅限供管理停車場使用必要之附屬設施)，應經甲方書面同意並以甲方名義為起造

- 人，並須符合建築法令、停車場法及都市計畫法等相關法令規定。另建物由乙方出資興建，建物無償歸屬高雄市政府所有，甲方無須負擔任何費用，由乙方負責建物管理與安全維護。建物如經主管機關認有不符相關法令規定須拆除，乙方應無條件自行負責拆除並負擔所需費用，不得請求任何賠償、補償或提出異議。
- 四、乙方整建租賃標的如需外運或回填土方，應符合法令規定，回填物料不得含有爐渣、飛灰、廢棄物或其他有害物質，亦不得違反環保法令。
- 五、乙方不得以租賃標的作為設定抵押權之擔保或其他類似之使用，並不得依民法第 422-1 條請求甲方設定地上權或登記為地上權人。
- 六、乙方因本租約所取得之權利，不得為移轉或設定負擔。
- 七、乙方不得私自轉租、分租或將租賃權轉讓他人或由他人使用。
- 八、租賃標的如有損壞，乙方應予修繕並負擔其費用，乙方不得請求抵扣租金或要求甲方補償。但重大修繕經甲方同意後始得為之。乙方不履行租賃標的之修繕義務者，甲方得代為履行，其相關費用甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。
- 九、乙方在租賃期間應盡善良管理人之注意義務，維護租賃標的之完整。因有可歸責乙方之事由，致租賃標的遭受毀損或甲方損失，或使甲方對第三人應負賠償責任時(包括但不限於國家賠償責任)，得向乙方求償，甲方得自押租金中抵扣，押租金不足抵扣者，得向乙方追償。
- 十、乙方應負責及妥為管理營運標的物，並確保該場所之安全及環境整潔，不得產生任何污染、噪音或髒亂，致影響附近居民生活環境，如維護不當或因周邊環境而遭環保機關罰鍰或負擔其他賠償責任者(包括但不限於國賠責任)，乙方應自行負責，不得請求任何補償。如造成甲方受罰或賠償者，其罰鍰或賠償金額應由乙方全額負責，乙方應於甲方繳納之次日起 14 日內給付，如未依甲方通知完成給付者，甲方得自押租金中抵扣，押租金不足抵扣者，得向乙方追償。
- 十一、乙方不得刊登懸掛或以任何方式為違反法令(含智慧財產權相關法令)、公共秩序、善良風俗或涉及政治競選、宣傳相關活動或其他人身攻擊、侮辱、污衊、謾謗文字及圖像之廣告，違者乙方應自負相關法律責任。乙方如有必要刊登、懸掛或以任何方式廣告者，須經甲方事前審查後，始得為之。

- 十二、租賃之土地因重劃、重測或分割，致登記面積有增減者，自變更登記之次月起，重新計算租金。
- 十三、乙方因使用或管理租賃物不當，損害他人生命、身體、財產，致甲方應負損害賠償責任時，甲方得向乙方請求損害賠償。
- 十四、乙方及其允許為租賃物使用收益之第三人，因故意或過失致租賃物損壞時，對甲方應負損害賠償責任。
- 十五、乙方應於完成簽訂租賃契約後1個月內，足額投保火險及公共意外責任保險，各保險項目、(保險事故)內容須符合「高雄市營業場所強制投保公共意外責任保險自治條例」第4條之規定，如未依期限投保，甲方得代為投保，保險費用從押租金扣繳。其他法規規定之最低保險金額倘高於本契約約定者，從其他法規規定。

### **第九條 租約之解除或終止**

- 一、租賃期間，不論任何人為因素、天然災害或其他不可抗力因素造成租賃標的毀損或乙方損失，概由乙方自行負責，與甲方無涉，乙方不得據此向甲方要求任何賠償或補償。惟如因上述原因造成標的物滅失或無法使用，乙方得解除或終止租約。
- 二、有下列情形之一者，甲方得無條件解除或終止租約，乙方不得請求任何賠償或補償：
- (一)租賃物因政府執行公共政策而有收回之必要。
  - (二)因依法變更使用而不得出租。
  - (三)租賃標的因開發、利用或重行修建，有收回必要。
  - (四)租賃物經政府核定出售或列入出售範圍而有收回之必要。
  - (五)乙方使用租賃物違反租約約定或法令規定。
  - (六)因可歸責於乙方之事由致租賃物損壞。
  - (七)乙方將租賃物之全部或一部轉租、分租或交付他人使用。
  - (八)乙方將因本契約所取得之權利移轉他人或為他人設定負擔。
  - (九)乙方未經甲方同意對於租賃物為擴建、整建或改建。
  - (十)乙方逾期給付租金逾2個月或積欠租金總額達2期之租額。
  - (十一)乙方將本租約所取得之權利移轉他人或為他人設定負擔。
  - (十二)乙方未依期限繳納押租金，經通知限期繳納，屆期仍未繳納或未於通

知後 30 日內補足押租金額度。

(十三)乙方受破產之宣告或經裁撤無接管機關或經清算完結者。

(十四)乙方未經甲方同意，擅自於租賃標的搭蓋建物，經甲方書面通知限期拆除仍不拆除者。

(十五)其他依契約約定或依法令規定得予終止租約者。

三、前款情形，除第（一）目至第（四）目或其他可歸責於甲方之事由，甲方應於終止前 2 個月通知乙方外，甲方得隨時終止契約。

四、因第一款第（五）目至第（十五）目或其他可歸責於乙方之事由致終止契約者，押租金不予返還；其因此致甲方受有損害者，乙方並應負賠償責任。

#### **第十條 租賃標的之返還**

除經甲方同意按現況點交甲方管理外，乙方應自本契約解除、終止或租賃期間屆滿次日起 60 日內無條件拆除、回復原狀並返還租賃土地，且不得要求任何補償。逾期未依規定回復原狀者，地上物均視為廢棄物，由甲方代為清除，所需費用由押租金扣除；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

#### **第十一條 執行、公證**

一、乙方應給付之租金、違約金、回饋金及租期屆滿應返還之租賃物未依期限給付或返還者，乙方同意甲方得不經訴訟程序逕為強制執行。

二、乙方應於本契約簽約日偕同甲方就前款所定事項辦理公證，公證所需費用由乙方負擔。

#### **第十二條 附則**

一、本租約未盡事宜，依民法、高雄市市有財產管理自治條例等相關法令辦理。

二、本契約以中華民國法律為準據法，並以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

三、本契約正本 1 式 5 份，甲、乙雙方及公證人各執 1 份，另 2 份由甲方收執。

立租約人

甲 方：高雄市政府經濟發展局

統一編號：七九八二八八九八

法定代理人(代表人)：局長 廖泰翔

地 址：高雄市苓雅區四維三路2號9樓

乙 方：

統一編號：

代表人：

身分證統一編號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日