

房地租賃契約

承租人 _____ 向 _____ (以下簡稱出租人) 承租房地，為汽車運輸業事務所、停車場，特訂立租約如下：

一、房地標示：

(一)、租賃房屋（含基地）之標示：

房屋標示		面積		房地現況		承租面積	權屬
房屋門牌		建築面積		房屋結構			
基地座落		基地面積		使用情形			

(二)、租賃土地之標示：

1. 權屬：

2. 坐落：連江縣 _____ 鄉 _____ 段 _____ 地號土地一筆。

3. 租賃面積： _____ 平方公尺。

4. 現況：

二、租賃期間：自民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止計 _____ 年 _____ 月。

三、租金：租金計收基準，土地部分出租租金每月新臺幣 _____ 萬 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾元整，房屋（含基地）部分出租租金每月新臺幣 _____ 萬 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾元整，承租人應按期（ _____ 個月（年）為一期，並於 _____ 年 _____ 月 _____ 日前）向出租人繳納租金，並於繳款期限內向指定收款處所（指定收款帳戶或地址： _____ ）繳納，逾期不繳以違約論，應依下列各款加收違約金，承租人絕無異議。

(一) 逾期繳納未滿一個月者，照該期欠額加收百分之二。

(二) 逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照該期欠額加收百分之四。

(三) 逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照該期欠額加收百分之十。

(四) 逾期繳納在三個月以上未滿四個月者，照該期欠額加收百分之十五。

(五) 逾期繳納達四個月以上者，照該期欠額加收百分之二十，另每逾一個月，再加收百分之五，最高以欠額之一倍為限。

四、租賃房地應納之房屋、稅地價稅，由出租人負擔，其他法定稅捐仍依照法律規

定由承租人負擔或分擔之。

- 五、承租人對租賃物應盡善良管理人責任。如因承租人、承租人之同居人或員工或因承租人允許為租賃物之使用收益之第三人之故意或過失致房屋毀損、滅失時，承租人應負損害賠償責任。租賃物因承租人之重大過失致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。
- 六、房屋因不可抗力而致毀損、滅失，承租人應即通知出租人查驗，經出租人查明不能使用時，本租約即當然終止，承租人應交回房地，絕無異議。
- 七、承租人應遵守左列各款約定：
 - (一) 房屋如需修繕時，其修繕費用由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求出租人任何補償。
 - (二) 承租人不得任意增建或改建，如需自行增建或改建者，應先取得出租人書面同意，並於租約終止時應無償交由出租人接管，不得拆除。
 - (三) 承租人於租約終止時，除依第二款規定不得拆除外，應將租賃物保持原狀交還，並不得要求任何補償。
- 八、本租賃房地在租期內，出租人應負責所有權面積之完整，如有辦理分割或其他會引致登記面積有增減事項時，應於向地政事務所辦理是項業務前三個月通知乙方因應。

出租人依照前項通知屆滿三個月，承租人應無條件照登記面積更正契約，計算租金，不得異議。
- 九、本租賃基地，如界址發生糾紛時，應依照地政機關鑑界結果辦理，在鑑界前，暫以出租人認定之約計面積計算。
- 十、承租人對於租賃物應自行使用；其不自行使用時，應於事實發生前十五日向出租人提前終止租約，不得私自轉租、分租、將租賃權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用，違者除終止租約外並收回租賃物。

承租人不自行使用租賃物，而有前項違約情事者，自事實發生之日起，除追收租金及其應負擔損害賠償責任外，應支付當月租金額之十二倍懲罰性違約金；自事實發生之日起逾一個月仍不提前終止租約者，懲罰性違約金按二十四倍計算。
- 十一、出租人於租賃期間內如通知承租人承購本租約租賃物時，願照通知出售價格及限期承購，否則聽憑出租人提前終止（須於三個月前預告）租約收回處理，不得要求任何補償，絕無異議。

十二、承租人不得以本租約之權利作為設定抵押擔保或其他類似使用。

十三、本租約租賃物有左列情形之一者，出租人得提前終止租約，承租人絕無異議：

- (一) 政府因舉辦公共事業需要或公務需要及依法變更使用者。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫必須收回者。
- (三) 承租人積欠租金達二個月之租額，經定期催告仍不履行者。
- (四) 經出租人依法標售者。
- (五) 承租人使用房地違反法令者。
- (六) 承租人毀損租賃物或其他設備而不負責修護者。
- (七) 出租房屋因可歸責於承租人之事由致焚燬者。
- (八) 承租人違反本租約之約定，經出租人催告仍不改善者。
- (九) 承租人所積欠歷年使用補償金未依約定分期清償者。
- (十) 其他依民法及土地法規定得終止租約者。

承租人死亡而無人繼承者，本租賃契約當然消滅，由出租人逕行收回房地。
前項第六、七、九等三款情形，承租人並應負法律上賠償責任。

十四、本契約終止或租期屆滿後，除本租約另有約定外，承租人應將租賃房地回復原狀，返還出租人，並不得要求任何補償。

十五、承租人死亡，其繼承人應於繼承事實發生之日起六個月內向出租人申請繼承過戶承租至原租約期滿之日止；逾期視為無意續租，出租人得提前終止租約收回屋地另行處理。

十六、本租約租期屆滿，承租人如有意繼續租用者，應於租期屆滿前一個月自動向出租人申請換約續租，逾期未申請換約續租者，視為無意續租，收回房地另行處理，承租人未經辦理換約續租，其仍為使用者，按租金標準返還不當得利，並不得主張繼續承租。

十七、本契約簽訂前，應由承租人覓妥連帶保證人經出租人同意後始得簽約。但政府機關及公營事業機構可免保證人。

連帶保證人對承租人如有積欠租金及不繳違約金或不履行本租約各項約定及因解約、終止租約後發生之一切義務均負連帶責任。

保證期間連帶保證人申請解除保證責任時，承租人應立即覓保更換，經出租人同意並辦妥換保手續後，原連帶保證人始得解除保證責任。

十八、有關本租約之任何訴訟，出租人、承租人及連帶保證人均同意以連江縣地方法院為第一審管轄法院。

十九、本契約一式四份，出租人一份，其餘三份由承租人收存，其中二份作為承租人申請汽車運輸業停車場時，為轉送公路主管機關審核之憑證。

二十、本租約未盡事宜，依民法及有關規定辦理。

出租人：姓 名：

戶籍地址：

通信地址：

電 話：

手機號碼：

承租人：公司（行號）名稱：

營利事業統一編號：

負 責 人：

出生年月日：

戶籍住址：

電 話：

手機號碼：

連帶保證人：姓 名：

出生年月日：

身分證統一編號：

戶籍住址：

電 話：

手機號碼：

中 華 民 國 年 月 日