

學產土地租賃契約書（草案）

租約編號：

教育部

（以下簡稱甲方）

立契約書人

（以下簡稱乙方）

茲為乙方向甲方承租甲方經管學產土地，經甲乙雙方同意特訂立下列條款共同遵守，爰同意依誠信原則簽訂本租賃契約：

一、租賃標的

（一）標示：

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	登記面積 (平方公尺)	備註

（二）標租土地面積應以地政機關登記面積為準。土地點交後，若有土地施測面積不足登記面積者，乙方不得請求交付不足之面積或請求減少租金。

（三）租賃標的交付以現況點交，甲方依現況將標的物全部點交予乙方使用，點交後租賃標的若有第三人占用或侵害權益之情形，應由乙方自行排除。

二、租賃契約期限

（一）本契約之租期自民國____年__月__日起至民國____年__月__日，共__年（自租期始日起1年為興建免租期）。於租賃期間，倘無違約情事，得於租期屆滿前6個月，申請續約1次，1次租期為20年，經甲方同意後辦理。

（二）租期屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方應返還租賃物並停止使用，不得主張民法第451條之規定。

三、租金繳納與違約金

（一）乙方應支付甲方之年租金為新臺幣_____元整（不含營業稅，如甲方經稅捐機關通知應繳納營業稅者，乙方應自次年度起繳納年租金外，應再加計營業稅，併同租金繳交），乙方應於免租期屆滿翌日起1個月內向甲方指定之金融機構繳納租

金，第 1 期租金自 ____ 年 ____ 月 ____ 日起至 ____ 年 ____ 月 ____ 日；以後各年度租金，乙方應於每年度 1 月 31 日前繳納；最後 1 年租金金額，按剩餘租賃日期比例計算。

(二) 乙方租金得由下列方式擇一繳納：

1. 匯款方式繳納：於繳納期限前匯款至甲方指定金融機構，並將匯款憑證傳真至教育部 (02) 3343-7970。
2. 國內之各金融行庫為發票人之即期支票方式繳納：於繳納期限前親送或掛號寄達教育部 (臺北市中正區徐州路 48-1 號 2 樓 秘書處 學產管理科)。票據應以「學產基金」為受款人。

(三) 甲方於收受租金後，應函復正式收據予乙方。

(四) 乙方逾期未繳納足額租金時應依下列各款加收違約金，並仍應給付積欠甲方之租金全部：

1. 逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收百分之 2。
2. 逾期繳納在 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額加收百分之 4。
3. 逾期繳納在 2 個月以上未滿 3 個月者，照欠額加收百分之 8。
4. 逾期繳納在 3 個月以上者，照欠額加收百分之 10。

(五) 乙方未收到甲方租金繳納通知書者，應於繳納期限截止日前自動洽甲方補單繳納，如逾期未繳納租金，不得以此為抗辯，甲方仍得依前項規定計收違約金。

四、 租賃年租金調整方式

(一) 年租金以租期始日為基期，每 3 年 (以下簡稱 3 年週期) 調漲年租金 1 次，調漲率為百分之 5。但每 3 年週期中，公告地價有調漲且調漲率超過百分之 5 者，其 3 年週期自公告地價調漲該年起重行起算，並以該上漲率作為年租金調漲率。

(二) 前款年租金之調漲，經甲方衡酌當地經濟情況，並提經學產基金管理委員會決議通過者，得不調整。

(三) 租賃期間如遇政府依法重新規定地價且法定租金 (即依學產不動產標租作業要點第 6 點租金計算之規定) 高於當期年租金時，自公告當月起，按調漲後之法定年租金計收之，乙方應於甲方通知之期限內補繳預先繳納租金之差額。

五、 履約保證金

乙方應繳交之履約保證金總額為新臺幣_____元整。得將押標金轉為履約保證金並補足差額。除本契約另有約定外，於租期屆滿或契約終止時，抵付欠繳租金、拆除地上物、騰空租賃物或損害賠償等費用後，如有賸餘，由甲方1次無息退還。

六、 稅捐與費用

租賃標的之各項稅費負擔，於點交前由甲方負擔，點交日之次日起除地價稅仍由甲方負擔外，其餘皆由乙方負擔。

七、 保險

- (一) 乙方應於建築執照核發日起1個月內投保營造責任險，保費由乙方負擔。乙方未依規定投保營造責任險者，除應給付甲方相當於2個月租金同額之違約金外，其因而所造成之損害，乙方應負賠償責任，並仍應辦理投保營造責任險。
- (二) 乙方就興建建築物應投保產物保險，保費由乙方負擔。乙方未依規定投保產物保險者，除應給付甲方相當於2個月租金同額之違約金外，其因而所造成之損害，乙方應負賠償責任，並仍應辦理投保產物保險。
- (三) 乙方未依第一項或第二項規定辦理保險者，經甲方通知限期履行而未依限履行者，甲方得終止契約，並請求其所造成之損害賠償。

八、 對他人之損害賠償

乙方於契約有效期間內，如有侵害他人權益或致生損害於他人而應負賠償責任者，乙方應儘速妥為賠償。其因而致甲方負擔損害賠償他人時，甲方應通知乙方限期償還。如有遲延償還情事者，乙方應按遲延日數，每日給付甲方按給付數額百分之一計算之懲罰性違約金。

九、 土地使用權同意書

乙方得要求甲方依地籍測量實施規則規定，向地政事務所申請鑑界複丈，所需費用由乙方負擔。租賃土地於點交後，乙方如有向主管建管機關申請建築執照之需要時，得向甲方申請核發土地使用權同意書。

十、 經營及建築房屋之限制

- (一) 乙方不得要求設定地上權登記。

- (二) 乙方於「租賃土地」上興建建物，其利用必須符合都市計畫使用分區管制規定，且不得經營特種咖啡茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情視聽歌唱業及色情行業等特定目的事業使用用途。乙方若違反上述規定，經甲方定相當期限，催告乙方改善，逾期未改善時，甲方得終止契約。
- (三) 甲方同意乙方得在「租賃土地」上依乙方之設計及規劃興建建築物，但不得違反都市計畫及營建相關法令之規定，而「租賃土地」中未供建築使用之合法空地，仍屬租賃之一部份，依建築法規及都市計畫法規定使用。租賃期間有關建築物安全維護、出租管理及公共安全意外之防護均由乙方負責。
- (四) 乙方在「租賃土地」興建建築物，應由乙方出資。興建期間所發生之侵權、環保、人員傷亡、意外事件等，均由乙方自行處理，與甲方無涉；若因而致甲方損害者，甲方得就損害金額請求乙方賠償。
- (五) 租賃期間內建築物如有毀損或滅失之情事，乙方得自費聲請重建或修繕建築物，甲方於收受乙方之通知後，同意依相關規定辦理。
- (六) 乙方得將所興建之私有建築物出租予他人，惟非經甲方同意，不得讓與所有權。
- (七) 乙方非經甲方同意，不得將租賃物轉租、轉借或以其他名義供第三人使用。
- (八) 其他約定事項：乙方因辦理建築融資需要，得向甲方申請同意後，將租賃權辦理信託。

十一、其他終止契約事由與履約保證金沒收

- (一) 乙方有下列情事之一時，甲方得終止契約：
 1. 乙方依消費者債務清理條例聲請更生或清算或經法院裁定重整、宣告破產、進行破產法上之和解或因違反法令經主管行政機關命令解散或命令停業或歇業。
 2. 乙方未經甲方同意，將地上私有房屋轉讓第三人。
 3. 乙方未經甲方同意，將租賃物轉租、轉借或以其他名義供第三人使用。

4. 租金繳納期限屆至而仍未繳納租金，經甲方連續催告3次仍未履行者。
 5. 乙方違反本契約規定或違反法令致嚴重影響其經營能力或甲方聲譽者，經甲方定相當期限，催告乙方改善，而逾期未改善時者。
 6. 其他合於民法或其他法令規定，得予終止契約者。
 7. 其他違反本契約規定事項者。
- (二) 甲方因可歸責於乙方之事由終止租賃契約時，乙方所繳之履約保證金，由甲方沒收；已交付而未到期之租金，乙方不得請求返還；乙方欠繳之租金及相關費用仍須繳納，不得主張與履約保證金抵銷。其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。
- (三) 租賃標的如因相關法令規定不能達原租賃之目的時，雙方得終止本租賃契約，乙方除請求退還預付之租金外，不得向甲方要求任何補償。
- (四) 乙方於租期屆滿前終止本租賃契約者，應得甲方同意後，始生終止效力。除係因不可歸責於乙方之事由而終止外，不得請求返還已交付而未到期之租金，履約保證金由甲方沒收不予退還。

十二、「租賃土地」之返還

- (一) 甲方於租期屆滿前，得視地上物狀況，通知乙方依下列方式辦理：
1. 地上物尚有使用價值者，乙方應於租期屆滿前3個月內，會同甲方完成所有權移轉登記手續，將其所有權無償移轉為國有，管理者登記為教育部。地上物移轉為國有至租期屆滿期間，仍由乙方使用維護。租期屆滿時，乙方應將租賃土地、地上物中自費購置之設備騰空後，並連同租賃土地與甲方完成點交。未依約於租期屆滿時拆除遷移，則遺留物品、裝修及設備，由甲方無償取得，或任由甲方處理，所須費用由乙方負擔。
 2. 地上物無使用價值者，乙方應於租期屆滿時自行拆除地上物並與甲方完成點交；其未拆除者，並視同委任甲方代為拆除，所需處理費用由乙方負擔。
- (二) 租賃契約終止時，乙方興建之地上建築物，應依甲方指示於3個月內無償移轉所有權登記為國有或拆除完成，並應完成點

交。應拆除而未拆除者，視同委任甲方代為拆除，其費用均由乙方負擔。

(三) 乙方違反前二項規定時，自租期屆滿或3個月期限屆滿之翌日起，至乙方拆除完畢返還租賃物或甲方代為拆除完畢為止，應按遲延日數每日給付甲方按年租金千分之 20 計算之違約金，其因而致甲方受損害者，甲方並得按損害金額請求賠償。

(四) 乙方設有之營業登記或其他附加權利（如戶籍遷住等），應於點交完成前辦理註銷，並繳清各項相關費用（如水電瓦斯等）。遲延依前項罰則處理。

十三、契約公證

本契約應經公證，公證費用由甲乙雙方各負擔 2 分之 1，並就乙方應依約給付之租金及違約金為逕受強制執行之約定。

十四、租賃契約生效及修改，權利之行使

(一) 本租賃契約自簽約之日起生效。除本租賃契約另有規定外，本租賃契約條款之變更、修改應經雙方以書面為之，始生效力。

(二) 本租賃契約任一方，如於任何時刻未行使其依本租賃契約應享有之權利，不應視為放棄該權利或其他有關之權利，亦不應視為嗣後不得行使此等權利。

十五、租賃契約之解釋及管轄法院

(一) 本契約任何條款或約定有無效原因，如除去該部分，契約亦可成立者，其他條款應不受影響而仍完全有效。

(二) 本契約附件為本契約內容之一部分，與本契約條款具有相同之效力，二者如有不同約定者，以本契約為準。本契約及其附件構成雙方當事人之完整契約，並取代雙方先前以書面或口頭明示或暗示所為一切關於本契約之涵意。

(三) 本租賃契約如有未盡事宜，適用民法及相關法令之規定辦理。

(四) 因本租賃契約所生或與本租賃契約有關之訴訟，雙方當事人同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

十六、送達地址

本租賃契約所為任何意思表示之送達均悉以本契約書所載之地址為準，一方如有遷移或改變者，應以書面通知他方，否則如有拒收或無法送達之情形而致退回者，悉按第1次附郵寄送通知之日期，視為已送達他方。

十七、附件

本租賃契約附件如下：

- (一) 附件一：土地登記謄本、地籍圖謄本。
- (二) 附件二：切結書。
- (三) 附件三：投標須知1份。
- (四) 附件四：投標、開標文件1份。

十八、契約份數

本租賃契約乙式5份，由甲方留存2份，乙方留1份、另2份由法院及公證人留存。

立契約書人

甲 方：教育部

法定代理人：部長 蔣偉寧

代 理 人：學產基金管理委員會 執行秘書 周以順

住 所：臺北市中正區中山南路5號

聯 絡 地 址：臺北市中正區徐州路48-1號2樓

電 話：(02) 7736-7757

乙 方：

法定代理人：

統 一 編 號：

住 所：

聯 絡 地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日