行政院農業委員會農糧署經管埔里多功能花卉及農特產品處理展售中心租賃契約書

出租機關：行政院農業委員會農糧署　　訂定租賃契約如下：

承租人：

第一條、租賃房地標示：

<table>
<tr><td rowspan="2">房屋</td><td>縣市</td><td>鄉鎮市區</td><td>路街</td><td>段</td><td>巷</td><td>弄</td><td>號</td><td>建號</td><td>樓層數</td><td>租用面積（平方公尺）</td><td>備註</td></tr>
<tr><td>南投</td><td>埔里</td><td>中正</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>1004</td><td>123</td><td>全棟</td><td>3,870.97</td><td rowspan="3">如附圖所示部分</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地</td><td colspan="2">縣市</td><td>鄉鎮市區</td><td>段</td><td>小段</td><td colspan="2">地號</td><td colspan="2">租用面積（平方公尺）</td></tr>
<tr><td colspan="2">南投</td><td>埔里</td><td>籃城</td><td>--</td><td colspan="2">251-1
251-2</td><td colspan="2">17,122.5</td></tr>
</table>

第二條、用途：限依下列用途使用：

(一) 花卉及農產品推廣教育、分級、保鮮、包裝處理、運輸、供應與銷售及其相關資材之展售業務。

(二) 休閒農業及地方特色餐飲經營。

第三條、本租約為定期租賃契約，其期間自民國　年　月　日起至民國　年　月　日止。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，出租機關不另通知。

承租人如有意續租，應於租期屆滿前三個月內，申請換約續租，其有欠租者，應先繳清。逾期未換約者，即為無意續租，房地由出租機關收回。承租人未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

第四條、租金每月新台幣　　元整，以　個月為一期，由承租人於　月　日前就各該期租金之總額自動向出租機關繳納。

前項租金因房屋課稅現值變動，土地申報地價或租金率調整等因素，經出租機關評估須重新調整時，承租人應於續租時照調

整之租金額自調整之月份起繳付。

第五條、承租人於訂約時，應繳納押租金(或履約保證金)新台幣　　元予出租機關，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之押租金(或履約保證金)不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之押租金(或履約保證金)，得依前項規定辦理。

第六條、租賃房地，如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

第七條、承租人逾期繳納租金時，按月照欠額加收千分之五違約金，未滿一個月者，以一個月計，最高以欠額之千分之六十計。但逾期二日以內繳付者，免計收。

第八條、因本合約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：

(一) 租賃房地之房屋稅及土地稅，由出租機關負擔。

(二) 承租人使用房地所生之其他稅捐，由承租人負擔。

(三) 工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

第九條、本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之水電費、瓦斯費、電話費、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用，均由承租人負擔。

第十條、承租人對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於7日內通知出租機關查驗，其因承租人之故意或過失所致者，並應照出租機關規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，終止租約時不得要求補償。租賃土地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：

（一）堆置雜物。

（二）掩埋廢棄物。

（三）破壞水土保持。

（四）造成土壤及地下水污染。

（五）作為土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項中央主管機關公告之事業。

（六）作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。

（七）殯葬相關設施。

（八）爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。

（九）土石採取，或為土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。

（十）其他減損租賃物價值或效能之行為。

第一一條、承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃房舍合法使用與其構造及設備安全。

第一二條、承租人就租賃房屋為室內裝修時，應遵守建築法第七十七條之二規定如下：

(一) 租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。

(二) 裝修材料應合於建築技術規則之規定。

(三) 不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。

(四) 租賃房屋室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

第一三條、因承租人違反建築法之規定，經主管機關裁處出租機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

第一四條、承租人使用租賃房地，應受下列限制：

(一) 不得作違反法令或約定用途之使用。

(二) 承租人應自行使用，非經出租機關同意不得擅自將租賃房地之全部或一部出租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。

(三) 承租人未經出租機關同意，不得就使用房地任意增建或改建。若經同意，而承租人裝修、增建或改建地上物，須依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，承租人應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由承租人自行負擔。

(四) 承租人應保持所使用房地完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境，如構成危害或違法情事，承租人應自行負責處理並負損害賠償責任。

承租人有違反前項約定之違約情事者，出租機關得不經催告立即終止租約，收回租賃房地。並得向承租人請求新台幣每日1,000元之違約金。

第一五條、承租人因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，出租機關得向承租人求償。

第一六條、租賃關係存續期間，承租人因基地界址不明，或發生界址糾紛而須鑑界時，應自行向地政機關繳費申辦。

第一七條、承租人對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向出租機關申請退租，交還租賃物。

第一八條、租賃房地有下列情形之一時，出租機關得隨時終止租約：

(一) 政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。

(二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。

(三) 出租機關因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。

(四) 承租人積欠租金達法定期數之總額時。

(五) 承租人違反本租約規定時。

(六) 租賃房屋滅失時。

(七) 承租人死亡而無法定繼承人時。

(八) 承租人騰空申請退租時。

第一九條、終止租約時，承租人應將房屋整理回復原狀後，交還出租機關。其由承租人修繕、改建或增建部分，應無條件交出租機關接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

第二十條、承租人如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本租約時，出租機關得自承租人已付押租金(或履約保證金)中扣抵；其有不足者，得通知承租人給付，承租人應付賠償之完全責任。

第二一條、承租人之住址、電話有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」欄。

第二二條、本租約應依法公證，公證費用由雙方各半負擔。

第二三條、因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以出租機關所在地地方法院為第一審管轄法院。

第二四條、本租約乙式二份，由承租人與出租機關各執一份。

第二五條、特約事項：

(一) 本租賃房屋倘供牆面平面廣告使用，承租人應依廣告法相關規定，向主管機關申辦廣告核准事宜，如因承租人違反法令規定致遭受處罰時，概由承租人清理與出租機關無涉，倘出租機關因此遭受

損失時，有權向承租人請求損害賠償或補償。

(二) 牆面廣告應去除色情、暴力等違反善良風俗之內容。

(三) 相關廣告內容之底稿圖案，應送出租機關同意無誤後，始可製作張貼。

(四) 承租人於租賃期間，應自行投保公共意外責任保險，保險費由承租人負擔，其受益人指定為出租機關，如承租人未辦理保險、保險範圍不足、過低、期間不足或其他投保未盡事宜，致出租機關未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，承租人應負擔所有損失及損害賠償。

(五) 承租人於營業場所內所銷售貨品應為合法廠商產製或批售者，且應標明價格，並應於開始營業七日前應將擬銷售之各項商品種類、價格及所參考訂價之場所地點等資料列冊送機關審核，經審核同意後始得販售。

(六) 租用本房地者，其外牆非經機關同意不得設置廠商之店招、LOGO、任何型式之商業廣告、促銷活動看板及其他類似廣告安排等。廠商於本標的物範圍內設置面向外之看板、燈箱及櫥窗等均應經機關同意，各看板、燈箱及櫥窗內容以販賣商品為限。若需辦理促銷活動，應於活動前十五日以促銷活動企劃書之書面資料向機關申請，經機關審核同意後辦理。

(七) 為維護環境衛生及防止二次公害，承租人所用之容器需使用衛生及環保主管機關允許使用之環保材質。

(八) 承租人於合約期間在租賃房地所在地址若有設立公司行號者，於租賃期限屆滿或租約終止之翌日起10日內，應即遷出或廢止，並應將主管機關准予遷出或廢止登記之證明文件交付出租機關存查。承租人違反該規定者，出租機關應按遲延日數連續給付新台幣1,000元之違約金。

承租人：

法定代理人：

住址：

電話：

出租機關：行政院農業委員會農糧署

代表人：胡忠一

住址：南投縣南投市光華路8號

電話：049-233-2380

中華民國　　年　　月　　日

（本頁請附在合約後面）

變　更　記　事（本欄由出租機關填寫）			
項次	日期	內容	備註

附圖、租用範圍

既有道路
農產品處理廠
台糖展售中心
(非本案範圍)
草地
中正路
地界線
土地範圍
展售中心
建築範圍
停車場
既有道路
RC擋土樓
RC擋土樓A=38m
RC擋土樓B=15m
RC擋土樓C=84m
RC擋土樓D=96m
共計=233m
高度限制法規檢討D:
a=[(24.5+15)x26]/2=513.5
b=[(15+17)x1.5]/2=25.5
c=[(17+19)x5.5]/2=27
d=[(17+51.5)x14]/2=479.5
e=[(51.5+38.5)x32.5]/2=1462.5
f=[(38.5+53)x5.5]/2=251.625
g=[(53+47)x15.5]/2=775
h=[(47+68)x7.5]/2=431.25
a~h=3965.875
D=3965.875/108=36.8m
0
50
100