

**國軍退除役官兵輔導委員會新竹榮譽國民之家**  
**國有房地租賃契約書-百貨部(契約範本)**

出租機關：國軍退除役官兵輔導委員會新竹榮譽國民之家

承租人：

訂定租賃契約如下：

第一條、租賃房地標示：

	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
<b>房屋</b>	新竹市	北區	崧嶺路		57		41-1	884	嵩瑞樓 鋼筋混凝土造 地下1層 地上4層	121.13	如附圖 所示框 線部分
<b>土地</b>	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			租用面積 (平方公尺)			
	新竹市	北區	成德		666			121.13			

第二條、用途：百貨部委外（百貨零售服務，限生活照顧品項，如零食、延長線、衛生紙等商品）。

第三條、本租約為定期租賃契約，期間自民國 114 年 7 月 1 日起至民國 115 年 12 月 31 日止。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，出租機關不另通知。

第四條、租金依財政部訂定之房地租金標準（土地年租金為當期土地申報地價總額乘以 5%。房屋年租金為當期房屋課稅現值乘以百分之 10%）計算，六個月為一期，由承租人於每年 6 月 15 日及 12 月 15 日前就該期租金總額向出租機關繳納。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，應繳納履約保證金新臺幣 2 萬元予出租機

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，依下列標準加收違約金：

(一)逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。

(二)逾期繳納在一個月以上者，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。

(三)逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

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，由承租人負擔。

(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、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用等，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，應於三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)採取土石

(四)破壞水土保持                (五)其他違反租賃物之效能之使用

第十一條、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。

第十二條、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業者辦理。

第十三條、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。

第十四條、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，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，除受本契約第 12 條限制外，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、髒亂或噪音致影響住民及附近居民生活環境，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。並得向承租人請求當月房地租金 18 倍之違約金。

第十五條、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。

第十六條、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。

第十七條、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。

第十八條、租賃房地有下列情形之一時，出租機關得終止租約：

- (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。

第十九條、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、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。

第二三條、特約事項：

- (一)承租廠商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。且售價不得高於超商(便利商店)。
- (二)為配合住民起居生活，百貨部營業時間：早上 8 時起至下午 18 時止，週六及週日照常營業。承租人應依照出租機關所訂之營業時間實施營業，不得藉詞任意公休或延長營業時間。
- (三)承租人在外所欠貨款自行負責清償與出租機關無涉。承租人不得與出租機關住民及職員工有借貸情事，若經查察屬實一律自動解約，不得異議。
- (四)承租人所售貨品不得違禁食品、違禁物，經察覺除沒收外，並送警處理，販售商品及食品要求在保存期限內，不可逾期。

(五)工作人員資格及限制：

- 1.承租人應選派身體健康、品行良好之工作人員（不得雇用外勞及非法居留人士），不得在出租機關範圍內賭博、酗酒、竊盜及任何滋事情事，如有違反，承租人除應立即更換外，並應負一切法律責任。
- 2.承租人、工作人員如發生任何勞資糾紛概由承租人自行全部負責。
- 3.承租人、工作人員，均與出租機關無僱傭關係，其僱傭、資遣、勞工保險、退休撫恤、薪資、福利、及其他勞動條件等，均由承租人負責。
- 4.承租人、工作人員進出出租機關家區，應遵照出租機關門禁管制規定。
- 5.承租人、工作人員於出租機關家區範圍內，服裝儀容整潔，嚴禁穿拖鞋、木屐、嚼食檳榔及於室內抽菸，以維護觀瞻及清潔。

(六) 罰則：若違反特約事項（一）至（六）條款，每次罰款按每月租金百分之十為罰款。

第二四條、本租約乙式 5 份，由承租人 1 份與出租機關 4 份。

承租人：

簽章

統一編號：

住址：

電話：

出租機關：

簽章

代表人：

住址：

電話：

中 華 民 國      1   1   4      年   0   0   月   0   0   日



## 房地出租之租金計算標準：

應繳房地年租金＝土地年租金＋房屋年租金

1.土地年租金為當期土地申報地價總額乘以得標之租金率5%：

計算公式：土地年租金＝申報地價×使用面積×得標之租金率  
5%

土地使用面積：121.13 平方公尺

2.房屋年租金為當期房屋課稅現值乘以百分之10%：

計算公式：房屋年租金＝房屋課稅現值 ×10% × $\frac{\text{出租面積}}{\text{課稅面積}}$

房屋使用面積：121.13 平方公尺

房屋課稅面積：1,943.3 平方公尺

## 新竹榮家百貨部委外財物出借清冊

財產名稱	單位	數量	備註
電話機	台	2	詳如附非消耗品 丁式財產卡
辦公桌	張	1	
手推車	台	1	

點交人：

接收人

負責人：

