

正 本

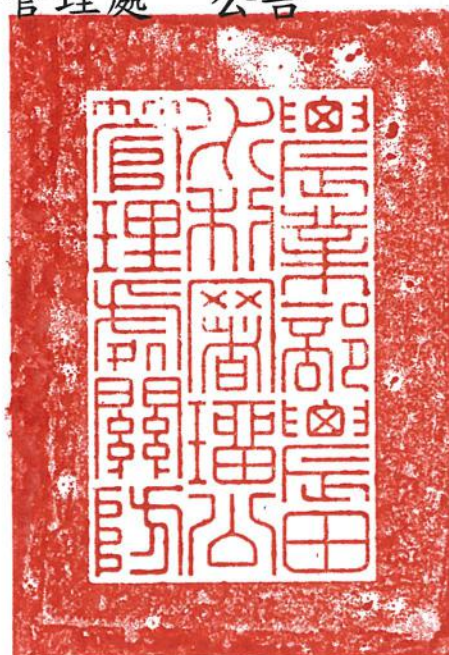
檔 號：

保存年限：

農業部農田水利署瑠公管理處 公告

發文日期：中華民國112年10月20日

發文字號：農水瑠公字第1126953862號



主旨：公告標租本處112年度第4批農田水利非事業用不動產，請踴躍參加投標。

依據：農田水利非事業用不動產活化收益辦法。

公告事項：

一、本批共7標，計7戶房屋及7個停車位，公告標租標的、每月租金底價(新臺幣，以下同)、押標金、租賃期間及相關事項，臚列如下：

(一)第1標：臺北市大同區民權西路160巷18弄12號房屋及地下2層177號停車位，建物標示臺北市大同區雙連段二小段3069建號，主建物登記面積為83.72平方公尺(含夾層20.57平方公尺)，附屬建物登記面積為12.36平方公尺，總登記面積含共同使用部分約143.49平方公尺(約43.41坪)，每月租金底價為69,000元整，押標金69,000元，屬定期租賃契約，自113年1月1日起至117年12月31日止，期間5年。

(二)第2標：臺北市大同區民權西路160巷18弄16號房屋及地下2層178號停車位，建物標示臺北市大同區雙連段二小段3070建號，主建物登記面積為113.32平方公尺(含夾層27.73平

方公尺)，附屬建物登記面積為16.66平方公尺，總登記面積含共同使用部分約194.30平方公尺(約58.78坪)，每月租金底價為90,000元整，押標金90,000元，屬定期租賃契約，自113年1月1日起至117年12月31日止，期間5年。

(三)第3標：臺北市大同區民權西路160巷18弄8號13樓房屋及地下2層179號停車位，建物標示臺北市大同區雙連段二小段3071建號，主建物登記面積為83.39平方公尺，附屬建物登記面積為15.41平方公尺，總登記面積含共同使用部分約147.77平方公尺(約44.70坪)，每月租金底價為66,000元整，押標金66,000元，屬定期租賃契約，自113年1月1日起至117年12月31日止，期間5年。

(四)第4標：臺北市大同區民權西路160巷18弄8號13樓之6房屋及地下2層189號停車位，建物標示臺北市大同區雙連段二小段3072建號，主建物登記面積為83.39平方公尺，附屬建物登記面積為15.41平方公尺，總登記面積含共同使用部分約147.96平方公尺(約44.76坪)，每月租金底價為66,000元整，押標金66,000元，屬定期租賃契約，自113年1月1日起至117年12月31日止，期間5年。

(五)第5標：臺北市大同區民權西路160巷18弄8號15樓之6房屋及地下2層191號停車位，建物標示臺北市大同區雙連段二小段3075建號，主建物登記面積為83.39平方公尺，附屬建物登記面積為15.41平方公尺，總登記面積含共同使用部分約147.96平方公尺(約44.76坪)，每月租金底價為66,000元整，押標金66,000元，屬定期租賃契約，自113年1月1日起至117年12月31日止，期間5年。

(六)第6標：臺北市中山區松江路406號3樓之1房屋及地下2層28號停車位，建物標示臺北市中山區德惠段二小段3659建號(不含3776公設建號內停車位編號B2-29)，主建物登記面



裝

訂

線

積為57.48平方公尺，附屬建物登記面積為8.61平方公尺，總登記面積含共同使用部分約95.10平方公尺(約28.77坪)，每月租金底價為47,000元整，押標金47,000元，屬定期租賃契約，自113年1月1日起至117年12月31日止，期間5年。

(七)第7標：臺北市中山區松江路412號4樓房屋及地下2層25號停車位，建物標示臺北市中山區德惠段二小段3665建號(不含3776公設建號內停車位編號B2-10)，主建物登記面積為73.70平方公尺，附屬建物登記面積為14.56平方公尺，總登記面積含共同使用部分約126.99平方公尺(約38.41坪)，每月租金底價為61,000元整，押標金61,000元，屬定期租賃契約，自113年1月1日起至117年12月31日止，期間5年。

二、投標資格：依法在中華民國領土內有租賃不動產權利之公、私法人及自然人(滿18歲)，均可參加投標。

三、領標方式：自112年10月23日上午9時起至112年11月23日上午9時止，有意投標者請於農業部農田水利署及本處網站(www.ialgo.nat.gov.tw)財務業務最新公告處，下載招標資訊(含標租公告影本、投標須知、投標單、租賃契約書、委託書及投標專用信封等投標文件)。



四、投標方式：投標人應依投標須知規定，將投標單填妥並蓋章，連同押標金票據，限用金融機構簽發即期之銀行本行支票或支票(非個人、公司行號或機關團體簽發之本票或支票)，受款人為「瑠公農水基金活化收益402專戶」，並請將票據，連同依照投標須知規定填妥蓋章之投標單及國民身分證(或法人登記證明文件)影本，一併放入投標專用信封內妥予密封後，於截止投標時間前，以郵遞或專人送達投入本處標封箱，逾時即不予受理。

五、截止投標時間：112年11月23日上午9時止。

六、開標日期及地點：訂於112年11月23日(星期四)上午10時起於本處4樓會議室依標號次序開標。

七、參觀標的物時間：

- (一)第1~2標於112年11月14日上午9時至11時開放現場參觀。
- (二)第3~5標於112年11月15日上午9時至11時開放現場參觀。
- (三)第6~7標於112年11月16日上午9時至11時開放現場參觀。
- (四)請有意參加投標人於看屋前1日下午5時前電話預約登記，恕不接受現場登記預約，預約電話02-27130025分機164郭先生、分機195劉先生、分機199邱小姐。

八、其他事項：詳見投標須知及租賃契約書。

處長 陳 衍 源



農業部農田水利署瑠公管理處

公開標租不動產投標單

標 號	第 6 標		
投標人姓名 (法人請填法人名稱及代表人姓名)		蓋 章 (法人請蓋法人及代表人印章)	
身分證統一編號 (法人請填寫統一編號)		出生年月日 (法人免填)	
住址			
聯絡電話	市話：	手機：	
租賃標的	臺北市中山區松江路 406 號 3 樓之 1 房屋及地下 2 層 28 號停車位，建物標示臺北市中山區德惠段二小段 3659 建號(不含 3776 公設建號內停車位編號 B2-29)，主建物登記面積為 57.48 平方公尺，附屬建物登記面積為 8.61 平方公尺，總登記面積含共同使用部分約 95.10 平方公尺(約 28.77 坪)。		
投標金額 (每月租金) (請以中文大寫，本欄不得塗改或挖補)	新臺幣 拾 萬 仟 佰 拾 元整 (請以中文大寫，本欄不得塗改或挖補)		
說明	本人願以上開價格承租上列投標標的，且一切手續悉願依照標租公告、投標須知、租賃契約及貴處相關規定辦理。		
領回押標金票據 簽 章		領回押標金票據 日 期	年 月 日

※ 填單前請詳閱標租公告、投標須知及租賃契約。

委 託 書

本人(公司)投標貴處轄管「臺北市中山區松江路 406 號 3 樓之 1 房屋及地下 2 層 28 號停車位」之標租案，茲授權以下代理人全權代理本人(公司)參與開標、提出說明、領回押標金等相關事宜。

此 致

農業部農田水利署瑠公管理處

委託人(即投標人)姓名：

(請蓋章)

統一編號：

戶籍住址：

通訊地址：

受託人(即代理人)姓名：

(請蓋章)

身分證統一編號：

住址：

中 華 民 國 年 月 日

第 6 標投標專用信封

編	號
---	---

(上欄編號由主辦機關於開標時編列碼)

105 臺北市松山區民生東路 3 段 107 巷 6 號

農業部農田水利署瑠公管理處 收

- 一、本標函應予密封。
- 二、請確實填寫下列投標人姓名、投標人地址、投標人電話等相關資料。
- 三、本標函應於截止投標時間前，以郵遞或專人送達投入本處標封箱，逾時不予受理，以廢標論。

投標人姓名：

投標人地址：

投標人電話：

截止收件時間：中華民國 112 年 11 月 23 日上午 9 時

開 標 時 間：中華民國 112 年 11 月 23 日上午 10 時

臺北市中山地政事務所建物測量成果圖

德惠段二小段1048地號

3659 建號



共1頁 第1頁

平面圖 比例尺 1/200

位置圖 比例尺 1/1500

第三層：6.725*8.85+2.045*1.56+1.25*0.925=57.48
陽台：1.56*2.045+1.25*0.925=4.35
雨遮：0.925*3.09+0.925*1.31=4.26

松江路

松江路 402 號

一、依地籍測量實施規則第282條之2規定辦理。

二、本建物平面圖、位置圖及建物面積極係由黃秋香依使用執照104使字第0181號竣工平面圖轉繪計算，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及轉讓人願負法律責任。

三、本建物係十七層建物本件僅測量第三層部分。

四、建築基地地號：建基段一小段1048、1049地號。

五、本圖以建物登記為限。

起造人簽章：忠泰樂場建設股份有限公司
負責人：洪潤堯
轉讓人簽章：黃秋香
開業證照字號：95北府地增設登註第0907號

臺北市中山區復興南路一段362-10號14樓

住址

蓋章

申請人姓名：忠泰樂場建設股份有限公司 負責人：黃秋香 代理人：洪潤堯
本案依分層所有權設定條例第四條第一項規定辦理

[illegible]

B7

膳本種類碼：7W*9KKHJ46H，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本膳本之正確性
 作為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

建物登記第二類謄本（建號全部）
中山區德惠段二小段 03659-000建號



列印時間：民國112年09月15日11時21分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由台北市 公農田水利會自行列印
謄本種類碼：W9KHGT39，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中山地政事務所 主 任 曾錫雄
中山電謄字第402000號
資料管轄機關：臺北市中山地政事務所 謄本核發機關：臺北市中山地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國104年10月16日 登記原因：第一次登記
建物門牌：松江路406號三樓之1
建物坐落地號：德惠段二小段 1048-0000
主要用途：住家用
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：017層 總面積：*****57.48平方公尺
層次：三層 層次面積：*****57.48平方公尺
建築完成日期：民國104年07月13日 面積：*****4.35平方公尺
附屬建物用途：陽台、雨遮 *****4.26平方公尺

共有部分：德惠段二小段03776-000建號*12,831.24平方公尺

權利範圍：****100000分之589*****

（含停車位編號地下二層28號，權利範圍：****100000分之232*****）
（地下二層29號，權利範圍：****100000分之232*****）

其他登記事項：建築基地權利（種類）範圍：德惠段二小段1048、1049地號
（所有權）各10000分之249（地下二層1至56號、地下三層57至119號、地下四層120至182號、地下五層183至249號，每一車位持分各10000分之1）

（權狀註記事項）建築基地地號：德惠段二小段1048、1049地號

使用執照字號：104使字第0181號

主要用途：本共有部分之項目有車道、管理室（供停獎用出入口）、排風管道、梯廳、台電管道間、一般安全梯（B）、台電配電室（二）、供行動不便者使用升降機、緊急升降機、管道間、機電設備空間、一般安全梯（A）、台電配電室（一）、電錶室（一）、機車停車空間、泳池機房、停車空間、水箱、消防泵浦室、電錶室（二）、進風管道、防空避難室兼停車空間、緊急發電機室、進氣管道、排氣管道、垃圾儲藏室、排煙室等27項。

停車位共計：249位

本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用

共有部分：德惠段二小段03777-000建號*4,324.22平方公尺

權利範圍：****10000分之30*****

其他登記事項：（權狀註記事項）建築基地地號：德惠段二小段1048、1049地號

使用執照字號：104使字第0181號

主要用途：本共有部分之項目有B棟梯廳、供管委會使用空間、B1特別安全梯、防災中心、B2特別安全梯、進排氣管道、A棟梯廳、進氣管道、排氣管道、水箱、陽台、緊急升降機、供行動不便者使用升降機、管道間、A1特別安全梯、排煙室、A2特別安全梯、供社區遊憩設施使用（游泳池）、梯廳、機電設備空間、排煙室兼梯廳等21項。

本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用

其他登記事項：建築基地權利（種類）範圍：德惠段二小段1048、1049地號（所有權）各10000分之30

（權狀註記事項）建築基地地號：德惠段二小段1048、1049地號

使用執照字號：104使字第0181號

本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用

***** 建物所有權部 *****

（0001）登記次序：0002

（續次頁）

中山區德惠段二小段 03659-000建號

列印時間：民國112年09月15日11時21分

頁次：2

登記日期：民國109年12月03日

登記原因：接管

原因發生日期：民國109年10月01日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住址：(空白)

管理者：農業部農田水利署

統一編號：87516567

住址：新北市新店區北新路一段45巷5號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---(空白)字第-----號

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本建物有下列類別之參考資訊：公產機關管理不動產之相關資訊，請查閱建物參考資訊。土地建物參考資訊檔查詢網站網址：<https://moiref.land.moi.gov.tw/pubref/>



中山區地政事務所

農業部農田水利署瑠公管理處

公開標租本處轄管不動產投標須知

一、投標資格：

依法在中華民國領土內有租賃不動產權利之公、私法人及自然人(滿18歲)，均可參加投標。

二、投標文件：

具有投標資格者，均可於公告規定期限內，於本署及本處網站下載投標文件(含標租公告影本、投標須知、投標單、租賃契約書、委託書及投標專用信封等相關文件)。

三、現場勘查：

本案為現況點交，投標人應於投標前，詳細審慎研閱全部投標文件，並於公告所定時段電話預約後，自行赴標的物現場詳實勘查，俾明瞭標的物狀況，且得標後應依土地使用分區管制相關規定合法使用標的物，倘有疑問或不明之處，請務必於投標前向本處財務組洽詢，投標人未赴現場勘查者，亦視同瞭解現況，投標後不得提出異議。投標前應詳為瞭解標的現狀包括面積等，於訂約後不得再以實際面積與前述記載之面積及地政機關登記的面積有誤差為由，提出任何異議。

四、押標金：

(一) 投標人應依公告所定金額繳交押標金。

(二) 繳交押標金方式：

金融機構簽發即期之銀行本行支票或支票(非個人、公司行號或機關團體簽發之本票或支票)，受款人為「瑠公農水基金活化收益402專戶」。

五、投標方式及手續：

- (一) 投標人投標時，即視為同意本招標文件之全部內容且就標的物現況無任何疑義。投標人一經投標後，即不得以任何理由請求更改、作廢或撤標。
- (二) 投標人投標時須依投標須知所定方式辦理，始為有效投標。
- (三) 投標人於投標時應使用本處所規定之投標單，以墨筆、鋼筆或原子筆按表列項目逐項填寫清楚，投標單內所書投標金額(每月租金)應以「中文大寫」填寫(不得以阿拉伯數字填寫)，最多至個位數且不得低於公告標租底價。
- (四) 投標人為自然人時，投標單除應填寫姓名、身分證統一編號、出生年月日、住址及聯絡電話外，請加蓋投標人印章，並應檢附國民身分證影本。
- (五) 投標人為法人時，投標單除應填寫法人名稱、代表人姓名、統一編號、住址及聯絡電話外，請加蓋法人及代表人印章，並應檢附法人登記證明文件及代表人之國民身分證影本，或檢附「法人設立或變更登記表」(須載有法人及其代表人資格，否則仍應檢附法人登記證明文件及代表人之資格證明文件影本)。
- (六) 本案不允許共同投標(即一標案僅能有單一投標人)。另外，投標人如對本處其他標案有意競標者(即就不同之標的或標號為投標)，各標應分別填寫投標單及分別繳付押標金，不得併填一張投標單，且應一標一投以各別投標專用信封分別投寄送達，否則其投標無效。
- (七) 投標人應將**押標金票據**，連同填妥蓋章之**投標單及身分證**

明文件影本(國民身分證或法人登記證明文件)，一併放入投標專用信封內妥予密封後，於截止投標時間前，以郵遞或專人送達投入本處標封箱，逾時即不予受理，以廢標論。

(八)投標人就本標租案，如係公職人員利益衝突迴避法第2條或第3條所稱之公職人員或其關係人者，與公職人員服務或受其監督之機關團體為交易行為前，應一併填附「公職人員利益衝突迴避法第14條第2項公職人員及關係人身分關係揭露表」放入投標專用信封內妥予密封，如未揭露者，依同法第18條第3項處罰。

(九)同一投標人對同一標案只能遞送一份投標文件。屬同一法人與其分支機構、或其二以上之分支機構、或雖為不同法人但負責人相同者，均不得對同一標案分別投標，違反者均以廢標論。

六、開標決標：

- (一) 依本處公告所定之日期及時間當眾開標，預定開標日當天如因颱風或其他突發事故而經相關單位宣布停止上班時，則順延至恢復上班日同一時間、地點開標，不另行公告。
- (二) 投標人有意參加開標作業者，應按照公告所定開標日期、時間，自行前往本處(臺北市松山區民生東路3段107巷6號)四樓會議室參加開標作業，未參加開標者並不影響其投標之效力，如為合格標仍得作為決標對象。
- (三) 自然人為投標人欲參加開標者，應親自攜帶國民身分證、印章以供本處查驗，如委託他人參加開標者，應檢附本處所規定之委託書(所蓋印章應與投標單相同)，並出具委託

人之國民身分證影本及受託人之國民身分證影本，以供本處查驗留存。

- (四) 法人為投標人欲參加開標者，代表人應攜帶本人國民身分證及法人登記證明文件、公司大小章參加開標，法人委託他人參加開標者，應檢附本處所規定之委託書(所蓋大小章應與投標單相同)，並出具法人登記證明文件、代表人之國民身分證影本及受託人之國民身分證影本，或檢附「法人設立或變更登記表」，以供本處查驗留存。
- (五) 開標後與本案無關之自然人、法人代表人，無效標之投標人均應主動離場，有效標之投標人與其同行者不得超過二人，但經本處同意參加開標者除外。
- (六) 決標以有效標投標金額(每月租金，如房屋及停車位租金合計)不低於標租底價，且以最高標價者為得標。倘僅一人投標，其投標金額達到標租底價者，亦為得標；如有二人以上投標金額不低於標租底價且投標金額相同者，當場由主持人以抽籤方式決定之。如最高標價得標人不簽約者，本處得依其他有效標投標人之投標金額由高至低排列優先次序，依序限期(指定最遲應回復及簽約之日期)徵詢是否有意以上開最高標價金額來處辦理簽約，逾期未回復及完成簽約者，視同無意簽約。
- (七) 開標進行中相關細節部分，如投標人與本處或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。
- (八) 如有特殊情事經主持人當場宣布停止招標或開標時，投標人不得異議。

(九) 投標人如有下列情形之一，其所投標單無效(標)：

- 1、投標人投標方式或其資格不合規定者。
- 2、未使用本處所規定之投標單及投標專用信封填寫者。
- 3、投標單不按規定項目逐一填寫，或所填內容錯誤或模糊不明，或經塗改未蓋章、或雖經蓋章仍無法辨識、或印章與名稱不符或漏蓋投標人印章者。
- 4、投標單內附加任何條件、期限，或投標金額(月租金)未達標租底價者。
- 5、投標單及押標金票據，二者缺其一者；或所附押標金之金額不足或不合規定者(當場不得補繳)。
- 6、投標專用信封未填標號或標號經塗改挖補者。
- 7、投標金額未以中文大寫填寫，或經塗改、挖補、或投標金額字跡模糊不清難以辨認者。
- 8、投標專用信封所填標號與投標單所填標號、標的物不符者。
- 9、投標單送達(或投入前)已逾截標時間者。
- 10、同一投標人對同一標案郵遞或投入二份以上投標單者。
- 11、投標專用信封未封口或封口破損可疑，足以影響開標決標者。
- 12、將數張投標單一併裝入一個投標專用信封內者(全部投標單均視為無效標)。
- 13、其他經監標人認為依法不合或未依投標須知各項規定辦理投標者。

七、押標金之處理：

押標金除依第八點規定應予沒收者外，得標人之押標金應轉為租賃押租金之全部或一部，未得標人需於開標當日或翌日辦公時間內檢附國民身分證影本及與投標單所蓋相同之印章，向本處無息領回原押標金票據；如係委託他人領回者，受託人除應攜帶本人印章、委託書(委託人需蓋用與投標單相同之印章)外，並應檢附本人及委託人之國民身分證影本(受託人本人應提供身分證正本以供核對)。

八、有下列情事之一者，投標人所繳押標金沒收，以棄權論，並由本處提示票據兌現：

- (一) 得標人於決標日之次日起算 10 個日曆天內未與本處完成簽約、繳足契約所定租金、租賃押租金者。
- (二) 依投標單所填地址通知得標人之通知書函無法送達，或得標通知經郵局退回或藉故拒收者。
- (三) **投標金額低於標租底價者。**
- (四) 得標人自願放棄得標權利者。
- (五) 以偽造、變造之文件投標者。

九、付款與簽約：

- (一) 得標人應於決標日之次日起算 10 個日曆天內與本處完成簽訂租賃契約書及繳足租金、租賃押租金等手續。
- (二) 得標人應於完成簽約後 10 個日曆天內與本處辦理公證，公證費用由雙方平均分擔，俟完成公證後依現況點交房屋。公證書上應載明：「承租人如有不給付租金、懲罰性違約金，或於租賃期滿後未於期限內返還租賃標的等情事者，願逕受強制執行」。
- (三) 本處依現行法令規定無需繳納營業稅，但租賃期間內如因

法令變更致本處出租本租賃標的需繳納營業稅時，則租金應增為加計營業稅後之金額。

十、租賃期間：

- (一) 本案為定期租賃契約，租賃期間屆滿，雙方如無書面租賃契約之續訂，視為雙方均無繼續租賃之意思，租賃關係即行消滅，無民法第 451 條之適用。
- (二) 承租人得於租賃期間屆滿前 3 個月，以書面向本處申請續約；逾期提出申請，或雖於期限內提出，但未獲本處同意續約者或未於租賃期間屆滿前完成簽約程序者，租賃關係於租賃期間屆滿時當然消滅。
- (三) 本處得依承租人就本契約之履行情形、配合本處執行管理之程度、租金繳交情形及其他情形綜合判斷，以決定是否同意續租；承租人應認知，本處並無續約之義務；承租人對於本處所為不同意續約之決定，不得異議。

十一、租賃標的之使用限制：

- (一) 本案租賃標的房屋係依其主要用途使用，地下室停車位係供汽車停車使用，不得違法使用或作為其他用途使用。
- (二) 承租人不得將租賃標的之一部或全部轉租、轉借或以其他變相方法供他人使用，否則本處得提前終止租賃契約。
- (三) 承租人不得將租賃標的之一部或全部，作為日租套房或旅館業使用(不以有營業收入為必要)，其型態包括但不限於提供旅遊、商務、出差等不特定人以日、週或月之住宿或休息而收取費用等，違反者本處得提前終止租賃契約。

十二、投標人應自行查閱或探詢住戶規約及停車管理辦法等，投標或得標後不得提出任何異議。

十三、租賃標的標示、面積、其他事項及其他相關租賃條件，請詳見標租公告及租賃契約書。

十四、備註：

- (一) 本須知視同契約內容之一部分，其效力與契約相同。
- (二) 本須知之文句如有疑義，解釋權歸屬本處；如必要時得以修正方式酌予修正，其效力優於本須知。
- (三) 本須知若有未盡事項，依相關法令規定辦理。

農業部農田水利署瑠公管理處 不動產租賃契約書

立租賃契約
出租人：農業部農田水利署瑠公管理處 (以下簡稱甲方)
承租人： (以下簡稱乙方)

茲乙方向甲方承租本契約第一條所示租賃標的，特訂立本契約，內容如下：

第一條 租賃標的如下：

- 一、房屋：1 戶，建物門牌為臺北市中山區松江路 406 號 3 樓之 1(建物標示為德惠段二小段 3659 建號(不含 3776 公設建號內停車位編號 B2-29)，主建物登記面積 57.48 平方公尺，附屬建物登記面積為 8.61 平方公尺，總登記面積含共同使用部分約 95.10 平方公尺)。
- 二、停車位：地下 2 層 28 號停車位 1 位。

第二條 租賃標的使用目的、用途及點交

- 一、本契約租賃標的房屋係供住宅使用，地下室停車位係供汽車停車使用(如有)，不得違法使用或作為法定用途外之其他使用，且乙方需依規定遵守社區管理委員會之管理，按月繳交管理費或其他必要之費用。
- 二、本租賃標的以現況點交，詳附件：「房屋點交現況照片及設備點交清單」。乙方於簽約前已詳細審慎研閱全部文件，並已詳為瞭解租賃標的現況，且對現況無異議。
- 三、乙方應於甲方所訂期限內與甲方完成簽約、繳足契約所定租金、租賃押租金，並於完成簽約後 10 個日曆天內會同甲方辦理本件租約之公證，公證費用由雙方平均分擔，俟完成公證後始以現況點交租賃標的。

第三條 租賃期間

本契約為定期租賃契約，期間5年，自民國113年1月1日起至117年12月31日止。租賃期間屆滿，雙方如無書面租約之續訂，視為雙方均無繼續租賃之意思，租賃關係即行消滅，無民法第451條之適用。

第四條 續約

- 一、乙方於租賃期間無第十七條第一項第(三)款至第(十四)款所定情事者，得於租賃期間屆滿前3個月，以書面向甲方申請續約；逾期提出申請，或雖於期限內提出但未獲甲方同意續約者，或未於租賃期間屆滿前完成簽約程序者，租賃關係於租賃期間屆滿時當然消滅。
- 二、乙方依前項約定申請續約時，甲方得依乙方就本契約之履行情形、乙方對甲方執行管理之配合程度及其他情形綜合判斷，以決定是否同意續租；乙方明瞭甲方並無續約之義務。

第五條 租金

- 一、本契約年租金為新臺幣(下同)_____元整。甲乙雙方同意每格停車位每月租金以5,000元計算，房屋年租金為本契約年租金減停車位年租金60,000後之餘額。
- 二、本契約租金給付方式以每年為1期，每期共4季，乙方應於各該年1月1日以前以4張支票1次給付一年租金，4張支票發票日為各季之首日(即1月1日、4月1日、7月1日、10月1日)。逾期不繳、未繳足租金全額或支票遭退票者，甲方得提前終止本約。
- 三、本租賃標的依現況出租，於本約第十一條第一、二項所允許範圍內，經甲方蓋用同意書後，由乙方自行自費依照相關法令辦理室內裝潢(修)，完工後通知甲方現場勘查拍照。
- 四、如本契約租金之訂定超過土地法所定最高限額，此為乙方

所明知及同意，租賃期間倘乙方提出土地法有利於承租人之規定，主張調低租金時，甲方得終止租賃關係。

五、甲方依現行法令規定無需繳納營業稅，但租賃期間內如因法令變更致甲方出租本租賃標的需繳納營業稅時，則租金應增為加計營業稅後之金額。

第六條 租賃押租金

一、本契約簽立時乙方應以即期支票繳納2個月租金之租賃押租金，俟租賃期間屆滿或終止時，乙方應依本約第十八條第二項約定將租賃標的返還甲方，甲方除酌留應納未納之水費、電費、瓦斯費、網路或通訊費、大樓管理費、空調費、清潔費及其他應付之費用外，如乙方尚有積欠租金、懲罰性違約金、其他欠費或應負擔之賠償時，甲方得以租賃押租金扣抵後無息返還其餘額，如有不足，乙方並應另行清償。

二、乙方不得將租賃押租金之返還請求權讓與他人，或主張抵付租金，否則甲方得提前終止租約。

第七條 稅捐負擔

租賃標的應納之房屋稅、地價稅，由甲方自行負擔，其餘於租賃期間與使用租賃標的有關之費用(包括但不限於：水費、電費、瓦斯費、網路或通訊費、大樓管理費、空調費、清潔費及其他應付之費用)，均由乙方負擔。

第八條 使用租賃標的之注意義務

一、乙方應遵守租賃標的社區規約各項規定，並以善良管理人之注意義務使用租賃標的，除本條第五項另有約定外，對於租賃標的之裝修及修繕，均應依相關法令為之，且均願自行負擔相關費用及責任，不得向甲方請求任何補償，更不得請求自租金或租賃押租金中扣抵，相關設施設備亦同，詳附件：「設備點交清單」；但有第十條情形者，依該條約

定辦理。

- 二、因乙方、乙方之受僱人、使用人或其他使用租賃標的之第三人之故意或過失，致租賃標的毀損、滅失者，乙方應負回復原狀責任並賠償損害。
- 三、租賃標的因乙方之故意或過失致失火而毀損、滅失者，乙方應對甲方負損害賠償責任，且因乙方之故意或過失致第三人遭受損害者，乙方應對該第三人負損害賠償責任。
- 四、有前三項情形致第三人向甲方請求賠償損害時(包括但不限於國家賠償責任)，乙方應對甲方負全部賠償責任(包含但不限於甲方因此支出之律師費、裁判費、賠償金等)。
- 五、租賃期間除天災或其他不可抗力發生之損壞(如結構問題或漏水)，且不可歸責於乙方之過失者，由甲方負責修繕外，其餘毀損修繕均由乙方自負其責，不得向甲方請求任何補償，更不得請求自租金或租賃押租金中扣抵。乙方請求甲方修繕時，應親簽房屋修繕申請書敘明原因、修繕處所及照片交付甲方，甲方如發現租賃房屋之實際使用人並非乙方或其三等親，甲方有權拒修，逕以第十二條約定辦理。
- 六、本租賃標的之共用部分、公共管線及設施由房屋所屬社區管理委員會維護及修繕。如因辦理各項設施之維護檢修(包括但不限於公寓大廈管理條例第6條第1項第2、3款，以及甲方需修繕租賃標的等情形)，須進入租賃標的時，乙方不得藉故拖延或拒絕。
- 七、前項情形，如因甲方修繕之必要，致損壞租賃標的之原有或乙方新增之設備或裝潢時，對於原有之設備(或裝潢)之損壞，甲方僅有以與原有設備及裝潢之相類設備及材料為修復之義務；對於乙方新增之設備(或裝潢)之

損壞，甲方僅有回復該設備(或裝潢)至可發揮其應有物理功能狀態之義務，乙方不得要求甲方回復原狀。如因甲方修繕致影響乙方使用租賃標的時，雙方得依乙方受影響之程度，協商受影響期間之租金酌減或免計。

八、甲方如經選任為公寓大廈管理委員會成員，得將執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作委託乙方辦理，以就近協助管理社區相關事務，乙方不得拒絕、亦不得向甲方請求任何對價或補償，並應依善良管理人之注意義務辦理。乙方受託辦理前開事務，如因故不能出席管理委員會議時，得依規約規定複委託妥適之代理人出席；否則如因未出席而違反社區出席規定致遭罰款時，應由乙方負責支付。

第九條 環境影響與安全維護

- 一、乙方應負責租賃標的之安全，並接受甲方及相關主管機關之檢查。
- 二、乙方應保持租賃標的之完整，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時，乙方應自行負責處理，並自負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害(包括但不限於國家賠償責任)，乙方應賠償甲方之損失。
- 三、有前二項情形時，乙方應於接獲甲方通知後 30 日內或甲方通知所定之期限內改正，且不得要求任何補償。

第十條 不可抗力致租賃標的不堪使用

- 一、租賃標的因天災或其他不可抗力之事由致毀損或滅失，乙方應即通知甲方查驗，經甲方查明不能達到第二條所定之使用目的或用途時，甲方得單方終止本契約收回租賃標的，乙方絕無異議。如乙方怠於通知，應賠償甲方因此所受之損害。

二、租賃契約存續期間，租賃標的之全部或一部，因不可抗力或不可歸責於乙方之事由，致毀損無法使用而終止本契約之全部或一部時，甲方應按乙方無法使用租賃標的之範圍及期間，依比例返還乙方已付而未屆期之租金，或依比例減少租金，但乙方不得向甲方請求任何賠償。租賃標的部分毀損而尚可修繕使用時，得按比例減租使用。

第十一條 裝潢(修)

- 一、租賃標的依現況使用，不得更改隔間及門窗位置，如有改裝設施之必要，乙方應依相關法令辦理，並應取得甲方之書面同意後始得為之，且不得有損害原有建築功能、結構等減損原有建築利用價值之情事。其裝設費用由乙方自行負擔，不得主張以租金、租賃押租金扣抵或請求甲方予以補償。
- 二、乙方不得增建或改建租賃標的。乙方如需裝修租賃標的，涉及依建築、消防或其他相關法令規定須申請並取得許可者，乙方應先提供施工平面圖及線路配置圖，經取得甲方之書面同意並自行申請通過後始可為之。乙方應以自己之費用辦理裝修，並應依法辦理施工監造。不得以甲方所為之書面同意，取代應取得之政府許可或以之對抗主管機關之取締。
- 三、若乙方有違反前二項約定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方改正及(或)回復原狀。逾期未改正及(或)回復原狀者，甲方得立即終止本契約，並得以租賃押租金支付回復原狀之費用，如保證金不敷扣抵，乙方應無條件補足差額。乙方並應自租約終止日起至實際回復原狀返還租賃標的日止，支付甲方相當於租金之不當得利，及每日按日租金3倍計算之懲罰性違約金(日租金依年租金除以365計算)；若甲方受有損害，並應賠償甲方所受損害。

第十二條 轉租(借)

乙方不得將租賃標的一部或全部轉租、轉借或以其他變相方法供他人使用，否則甲方得提前終止本約。

第十三條 禁止經營日租套房或旅館業務

乙方不得將租賃標的全部或一部，作為日租套房或旅館業使用(不以有營業收入為必要)，其型態包括但不限於提供旅遊、商務、出差等不特定人以日、週或月之住宿或休息而收取費用等。

第十四條 質押禁止

乙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

第十五條 消防及安全檢查

乙方應配合租賃標的所在之社區管理委員會或相關人員辦理之消防及安全檢查，如乙方未依期限辦理消防及安全檢查或消防及安全檢查未通過者，甲方得限期乙方改正，逾期未改正或改正後仍未達法定標準者，其相關費用由乙方負擔，乙方並應給付1個月租金之懲罰性違約金。

第十六條 乙方終止契約

租賃期間乙方不得提前終止租約，乙方如欲提前終止租約，需提前2個月以書面通知甲方，並應賠償甲方相當於2個月租金額之懲罰性違約金，但本件如係續租，則不在此限。

第十七條 甲方終止契約

一、本契約有下列各款情形之一者，甲方得以書面終止本契約，並收回租賃標的，回復原狀所需費用，概由乙方負擔，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償：

(一)甲方因開發、利用、參與都市更新或重行修建而有收回之必要。

(二)租賃標的經甲方核定或列入出售範圍。

(三)乙方違反法令使用租賃標的，經定期催告改善而仍未

完全改正者。

(四)乙方違反本契約第十二條約定。

(五)乙方違反本契約第十三條約定。

(六)乙方所積欠之租金，已達2個月以上之租金總額，經定期催告仍不如期繳清。

(七)乙方主張以租賃押租金抵付租金。

(八)乙方主張依土地法有利於承租人之規定調低租金。

(九)因可歸責於乙方之事由致毀損租賃標的或其他設施設備，或其他造成不良環境影響之情形而不改正或回復原狀。

(十)乙方未經甲方同意擅自增建、改建或裝修租賃標的，經限期催告改正而仍未完全改正。

(十一)乙方經法院裁定重整或宣告破產，進行破產法上之和解，或因違反法令經主管機關命令解散、停業或歇業。

(十二)乙方或乙方之受僱人、使用人或其他使用租賃標的之第三人有其他違反本契約之情形，經甲方限期改正而仍不改正，或未完全改正者。

(十三)其他違反本租賃契約之約定情事，經甲方二次限期改善而仍不改善，或未依限期完全改善者。

(十四)依民法、土地法或其他法令規定，得終止契約者。

二、因可歸責於乙方或乙方之受僱人、使用人或其他使用租賃標的之第三人之事由，致甲方依前項約定終止本契約者，乙方應支付相當於2個月租金額之懲罰性違約金，如因乙方違約致甲方受有損害者，乙方並應負損害賠償責任。

第十八條 返還租賃標的

一、本契約租賃期間屆滿時，除已續訂書面租約者外，雙方租賃關係即行消滅，且無民法第451條規定之適用，乙方應

於期間屆滿當日將租賃標的依後項約定點交返還予甲方，並應將水費、電費、瓦斯費、網路或通訊費、大樓管理費、空調費、清潔費及其他應付費用繳清至遷離之月份止，實際遷離日非月底者，仍應計算至該月份月底；乙方合法提前終止時亦同；但本契約關係因甲方提前終止而消滅者，則乙方應於契約終止後按甲方指定之日期依後項約定點交返還之。

- 二、租賃關係消滅時(不問期屆或合法提前終止)，乙方應將租賃標的回復原始移交時之格局、配備原狀，點交返還甲方。即使甲方曾同意乙方進行裝潢或改裝(變更)，亦不因此而影響或免除乙方依約應負回復至原始移交時原狀之義務。但經甲方事前書面同意一部或全部保留乙方裝修之部分，不在此限；乙方應無償移交予甲方，且不得向甲方要求任何改良費用或請求任何補償。除甲方同意依乙方裝修後狀況點交者外，乙方如未回復原狀，甲方得拒絕點交。
- 三、本契約關係消滅後，如乙方已遷離或明顯無人管理使用租賃標的，但卻未完成點交時，乙方預先聲明同意甲方得逕行更換門鎖，並得進入租賃標的；租賃標的內如有留置之物品，經甲方通知乙方限期 10 日內(無法通知者以登報日起算)仍不搬離者，視為廢棄物，乙方預先聲明同意甲方得逕行處理或運棄，處理費用由乙方負擔。
- 四、本契約關係消滅後，如乙方或乙方之受僱人、使用人或其他使用租賃標的之第三人，仍繼續占有使用租賃標的，或拒不依約回復原狀返還者，乙方應按逾期返還日數，支付甲方相當於租金之不當得利，並支付甲方每日按日租金 3 倍計算之懲罰性違約金(日租金依年租金除以 365 計算)。

第十九條 返還租賃押租金

本契約期滿、終止或解除後，乙方所繳付之租賃押租金，於乙

方依本約第十八條第二項約定交還租賃標的時無息返還。但乙方如有欠繳水費、電費、瓦斯費、網路或通訊費、大樓管理費、空調費、清潔費及其他應付之費用，或因不當使用租賃標的內設施設備，致毀損或須代為清除廢棄物或回復原狀，或甲乙雙方因本契約所生訴訟及損害賠償金，或乙方尚未繳納之懲罰性違約金及損害賠償，甲方均得自租賃押租金中扣除，若仍有賸餘，始將餘款無息返還予乙方；倘扣抵後仍有不足，乙方仍不免除責任而應給付及負責賠償甲方。

第二十條 當事人變更或法人人格消滅

- 一、租賃標的之產權管理機關變更或繼受時，由變更或繼受後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。
- 二、乙方為法人時，如因與他法人合併或其他原因致法人人格消滅者，乙方之繼受人應概括承受本契約乙方之權利義務，且應於乙方法人人格消滅後3個月內檢具證明文件向甲方辦理承租人名義變更，逾期未辦理，乙方之繼受人應按逾期天數，支付甲方每日按日租金3倍計算之懲罰性違約金（日租金依年租金除以365計算），甲方並得終止租約。

第二十一條 送達

- 一、本契約相關通知或催告，均應以中文書面為之，並以本契約所載之地址為送達地址，且於送達對方時生效，雙方送達地址有變更時，應以書面告知他方。若因一方之故意過失而不為送達地址之變更通知時，他方以契約所載地址（如有變更，以最後受變更通知之送達地址）所發之通知、催告，視為已送達該方，縱經郵政機關退回，亦視為於正常付郵時已送達。
- 二、前項按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第二十二條 管轄

本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十三條 公證與強制執行

本契約應於簽約後 10 個日曆天內辦理公證，公證費用由甲乙雙方平均分擔。公證書上應載明乙方如有不給付租金、懲罰性違約金，或於租賃期滿後未於期限內返還租賃標的等情事者，願逕受強制執行。

第二十四條 其他法令之適用

本契約如有未盡事宜，依民法等相關規定辦理，契約內容如生疑義，由甲乙雙方依公平合理原則解釋之。

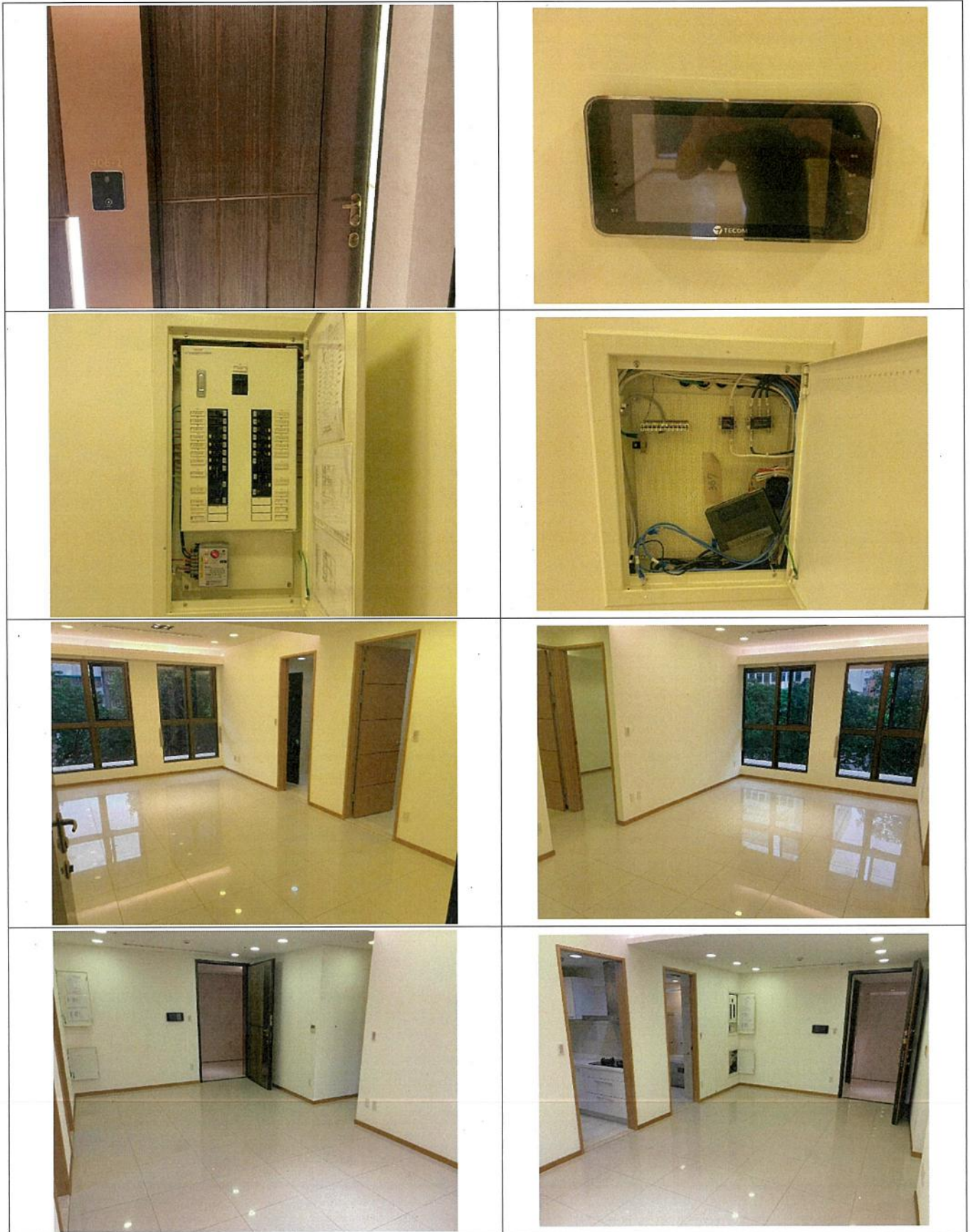
第二十五條 契約修訂

本契約得經甲乙雙方同意後，以書面修正或補充之，經辦理公證後，視為契約之一部分。

第二十六條 契約份數

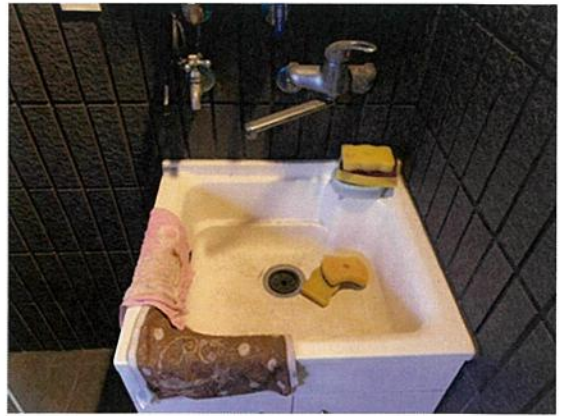
本契約一式 4 份，正本 3 份、副本 1 份。正本由公證人、甲方、乙方各留存 1 份，副本 1 份由甲方留存。

● 房屋點交現況照片









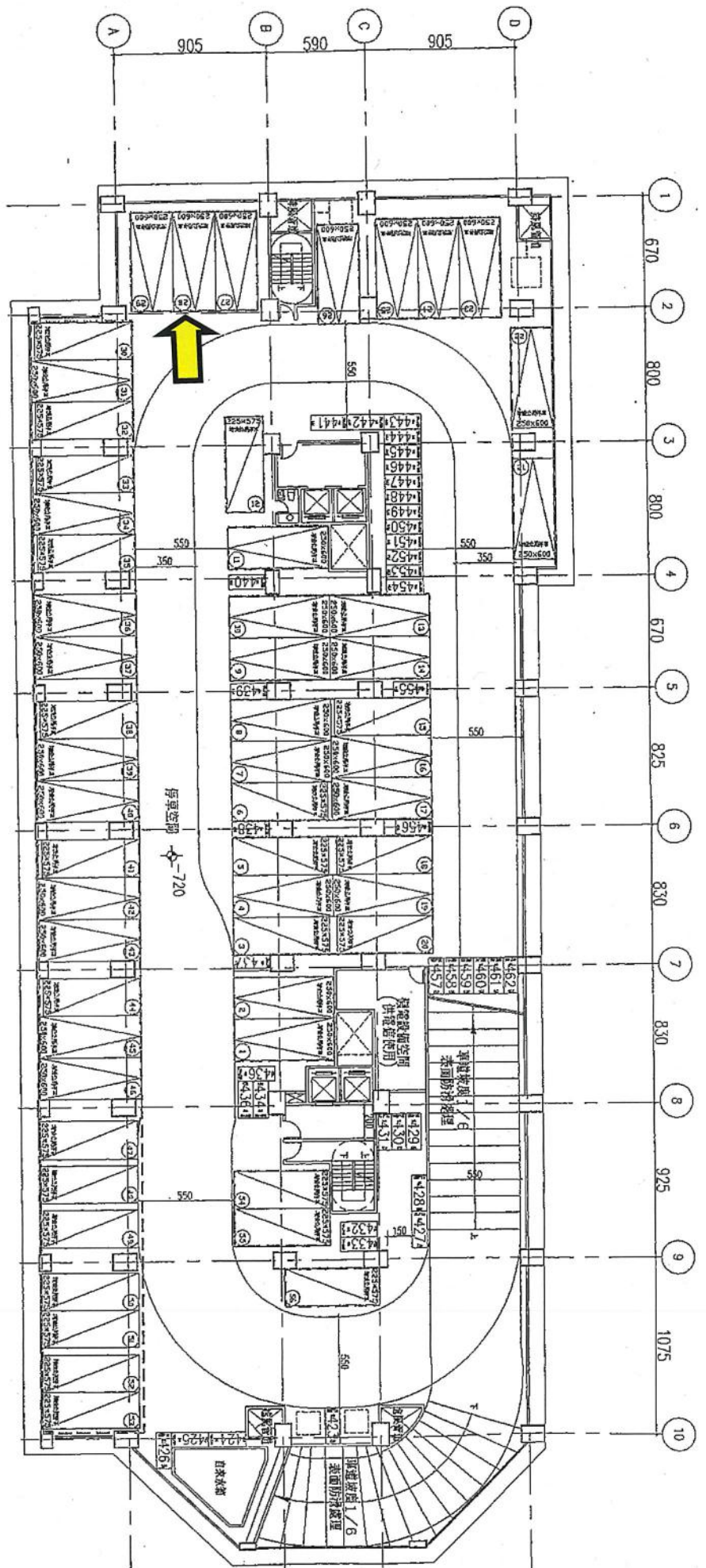


●設備點交清單

傢俱名稱	數量	簽收前堪用狀況	維修責任權責	修繕費用分擔	備註
門禁中控監視器	1 個	良品，良好完整	☐ 房東 ☒ 房客	由房客負擔	
防爆裝甲門鎖	1 個	良品，良好完整	☐ 房東 ☒ 房客	由房客負擔	
分離式變頻冷暖冷氣機	3 台	良品，良好完整	☐ 房東 ☒ 房客	由房客負擔	
全熱交換器	1 台	良品，良好完整	☐ 房東 ☒ 房客	由房客負擔	
抽排油煙機	1 台	良品，良好完整	☐ 房東 ☒ 房客	由房客負擔	
冰箱	1 台	良品，良好完整	☐ 房東 ☒ 房客	由房客負擔	

烘碗機	1 台	良品，良好完整	☐ 房東 ☒ 房客	由房客負擔	
三口檯面式 瓦斯爐	1 台	良品，良好完整	☐ 房東 ☒ 房客	由房客負擔	
室內強排恆 溫熱水器	1 台	良品，良好完整	☐ 房東 ☒ 房客	由房客負擔	
免治馬桶	1 組	良品，良好完整	☐ 房東 ☒ 房客	由房客負擔	
按摩浴缸	1 組	良品，良好完整	☐ 房東 ☒ 房客	由房客負擔	
浴室暖風機	1 台	良品，良好完整	☐ 房東 ☒ 房客	由房客負擔	
門禁遙控器	2 支	良品，良好完整	☐ 房東 ☒ 房客	由房客負擔	
大門鑰匙	2 支	良品，良好完整	☐ 房東 ☒ 房客	由房客負擔	
大門小鎖	2 支	良品，良好完整	☐ 房東 ☒ 房客	由房客負擔	

1. 以上設備皆有附照片，詳見「房屋點移交現況圖」。
2. 所有物品保固期內由原廠保固，保固期外由房客負責修復。



樓地板：2406.15㎡

- ☐ 增設公用單位層合計：56輛 (編號 1-56號)
☐ 大車位 32輛
☐ 小車位 24輛
- 汽車總計：249輛 (B2: 56輛, B3: 63輛, B4: 63輛, B5: 67輛)
 機車位種類：
 ☐ 法定機車：40輛 (編號：423~462)

地下二層平面圖

立契約書人

甲方：農業部農田水利署瑠公管理處

處長 陳衍源

統一編號：03790204

地址：10544 臺北市松山區民生東路三段 107 巷 6 號

電話：(02)27130025

乙方：

統一編號：

地址：

電話：

(乙方如為自然人，免填連帶保證人)

連帶保證人：

身分證字號：

地址：

電話：

訂約日期：中 華 民 國 年 月 日 (甲方填寫)

公證日期：