

# 原住民保留地租賃契約

○○縣(市)○○鄉(鎮、市、區)公所 經報奉○○縣(市)政府○○○年○○月○○日 字第○○○○號函准將下列租賃土地標示之原住民保留地，依原住民保留地開發管理辦法

☐第13條 原住民經營工商業

☐第14條 興建宗教建築設施 (☐原住民、☐非原住民)

☐第24條 興辦事業

( 礦業、 土石、 觀光遊憩、 加油站、 農產品集貨場倉儲設施之興建、 工業資源之開發、 原住民族文化保存、 醫療保健、 社會福利、 郵電運輸、 金融服務、 其他經中央主管機關核定事業之興辦)

☐第25條 依第24條申請續租

☐第28條第1項 非原住民在原住民保留地開發管理辦法施行前已租用原住民保留地自耕或自用

☐第28條第3項 非原住民作為自住房屋基地

之規定出租與○○○，經雙方協議同意訂立租約如下：

一、 租賃土地標示：

土地座落				使用分區 使用地類別	面積(平方公尺)	租用面積 (平方公尺)	備註
縣(市)	鄉 (鎮、市、區)	地段、小段	地號				

二、 租賃土地用途：悉以承租人申請租用時所檢附之事業計畫書圖使用，事業計畫書圖應視為本契約約定事項之部分，切實履行，並不得變更使用，興建相關設施或構造物，應經出租機關同意，並向直轄市或縣(市)主管機關或其所委任或委辦所轄鄉(鎮、市、區)公所申請容許使用後，始得興建。

前開事業計畫應自本契約訂立生效之日起，一年內開始使用，並於一年內執行完竣，逾期不使用或未執行完竣者，本租約即行自然終止，限三個月內恢復原狀收回土地，未於限期內恢復原狀交還土地者，地上改良物視同自願拋棄無條件歸屬出租機關所有，承租人絕無任何異議。

三、 租賃期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止計○年。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，出租機關不另通知。

四、 繳納年租金由出租機關依下列標準按年計算通知承租人於

☐每年6、12月底前(半年繳)

☐每年6月底前(年繳)

☒第1年6月底前(一次性繳納)

☐無償使用

向指定地點繳納之，承租人不得異議：

- (一)出租基地：「包括自用住宅建地、承採林木設施用地、交通用地、墳墓用地、合法團體所需建築用地(不包括教會用地)、觀光遊憩事業設施建築用地、工廠用地、旅館用地、商店用地或其他供為營業用建築用地。」之租金率，遵照行政院核示不分自住、營業或非營業用地，均為出租土地公告地價年息百分之三。但觀光遊憩事業及社會福利事業用地，非建築用地部分，按出租土地公告地價年息百分之一・五核算年租金。
- (二)出租耕地(包括牧場用地、平地人租用造林地)公地地租率一律為主要作物正產品全年收穫總量四分之一。
- (三)出租土石採取及礦業用地之租金率：由出租機關委託不動產估價師查估市價乘以百分之四標準按年計算。承租人應於訂約時繳交按租賃礦業用地市價三分之一計算之擔保金予出租機關，該擔保金得以現金繳納(至指定專戶)或以不動產設定抵押或公、民營銀行定期存單設定質權為之。租約終止或消滅時，承租人如無違約情事，出租機關應於礦業用地收回時無息退還、塗銷抵押權或以質權消滅通知書通知質權設定之公、民營銀行。
- (四)非原住民承租增編原住民保留地，增編前已辦妥台灣省公有山坡地出租造林契約書或台灣省國有林用地出租造林契約書有案者，並造林部份，於砍伐時依原有公有山坡地出租造林契約書規定之分收方式繳納予鄉(鎮、市、區)公所，經砍伐後再造林之原住民保留地，於次年依第二款規定，繳納租金。
- (五)出租基地供電業法第2條第4款規定之輸配電業，其經營輸配電業依電業法第38條、第39條設置線路屬電桿、支柱、鐵柱等點狀設備使用者，租賃期間為9年，期間內按每支新臺幣1,000元計收租金，並以一次性繳納為原則。

五、繳納租金承租人如逾期繳納時按下列加收違約金：

- (一)逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
- (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，照欠額加收百分之十五。

(五)逾期繳納在四個月以上，每逾一個月照欠額遞加百分之五，最高加至原租金金額為止。

承租人地址變更時，應於三十天內通知出租機關，如不通知致無法送達租金繳納通知單而滯納租金時視同逾期不繳納論處。

六、 逾期繳納達一年者，除追繳欠租外，本租約視同終止，收回土地。

七、 本租約出租土地，應繳納土地稅由出租機關負擔，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）均由承租人負擔，工程受益費及其他費用之負擔依有關法令規定辦理。

八、 承租人依本租約承租使用之土地不得有下列任何情事，違者，出租機關得終止租約無條件收回土地，其所投資之各項設施不予補償：

(一)妨害環境資源保育、國土保安、公共安全或產生公害之使用，經制止並限期改善仍不切實履行者。

(二)有破壞水土保持、自然景觀之使用，經制止並限期改善仍不履行者。

(三)未依計畫開發，且未報經核准變更計畫或展延開發期限。

(四)違反計畫使用者。

(五)所承租之土地或其地上改良物不自為經營或使用而擅自將其全部或一部分轉租、轉讓或由他人頂替或設定任何負擔者。

(六)將承租之土地或其地上改良物作違反法令之使用者。

(七)違反都市計畫法或區域計畫法或其他有關限制建築物管理法令使用者，經制止並限期改善仍不切實履行者。

(八)將承租之租賃權作為任何出資之標的者。

(九)違反原住民保留地開發管理辦法暨本契約規定之任何條款者。

(十)承租人抗不依期限繳納租金、損害賠償金者。

承租人於本契約標的土地增編為原住民保留地前，已向原管理機關承租有案且原契約約定承租人得變更名義或將承租權轉讓他人者，不受前項第五款之限制。

九、 出租機關有下列情事之一者，得於六個月前通知承租人終止租約收回土地：

(一)政府因實施國家經濟政策或興辦公共事業需要者。

(二)政府為整理原住民保留地或依法變更出租土地區分用途者。

(三)土地之出租認有妨害原住民生計或有影響原住民行政設施者。

(四)其他合於民法、土地法等有關法令之規定得終止契約者。

- 十、 租約終止、消滅或無效，收回土地時，其土地改良物或掩埋之廢棄物，應由承租人自行拆除、騰空，將土地回復原狀交出租機關，除法令另有規定外，不得要求任何補償。  
前項租約終止、消滅或無效，收回土地時，承租人應繳清租金或其他未清款項，租金應按比例計算至租約終止、無效日之前一個月底或租期屆滿日止，倘有溢繳情形應退還。
- 十一、 依原住民保留地開發管理辦法第28條第1項、第3項承租原住民保留地，租用地若承租人不再繼續使用時，應事先徵得核准權責機關依原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請作業須知等相關規定審查同意後，始得將土地承租權及地上改良物轉讓於第三人，否則視同違反本契約第八條第一項第五款之規定，終止契約收回土地。
- 十二、 本契約租期屆滿前二個月，承租人如有意續租應向出租機關申請續租，否則視同無意續租；續租者其續租期間等以續租記錄之記載為準。  
租期屆滿後，承租人未申辦續租，仍繼續使用者，應負損害賠償責任，並不得主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。
- 十三、 承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請繼承換約。  
全體繼承人無法會同申請繼承換約者，除法律另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理，並切結同意對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。於未會同全體繼承人換約續租前，代表訂約之繼承人不得請求增、改、新建地上建築改良物或雜項工作物。  
繼承人未依前項申請繼承換約者，逾期每滿一個月應加收繼承事實發生當月一個月租金額之違約金，至多以五個月租金額為限。繼承人拒絕或逾期未繳納違約金，出租機關得終止租約。
- 十四、 保證人對承租人應繳納之租金、違約金、損害賠償金，應負連帶保證責任。
- 十五、 本契約自簽訂之日起發生效力。
- 十六、 本契約一式三份，由雙方當事人各執一份，另一份送縣(市)政府備查。
- 十七、 其他約定事項，詳載各租約。

**承租人：**

身分證字號(統一編號)：

連絡電話：

生日年月日：

住址：

**承租人簽約代理人：**

(簽章及蓋章)

身分證字號(統一編號)：

連絡電話：

生日年月日：

住址或營業處所：

**連帶保證人姓名或商號：**

(簽章及蓋章)

身分證字號(統一編號)：

連絡電話：

負責人：

(簽章及蓋章)

身分證字號(統一編號)：

住址或營業處所：

**出租機關：**

訂約代表人：

中華民國年月日

●附件、礦業用地租賃契約其他約定事項

- (一) 租賃礦業用地係經礦業主管機關○○○○○○(機關全銜)○○○年○○月○○日○○○○字第○○○○○○號函核定礦業用地及○○○○○○(礦業執照)字號核准○○○○○○(礦業權人名稱)採礦或探礦，出租機關配合依礦業法第四十五條規定核辦出租。
- (二) 租賃礦業用地，限於依照礦業主管機關核定用途使用。承租人為二人以上共同承租時，應具備礦業法第十五條第三項規定資格，應就租約所訂事項，負連帶責任。
- (三) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃礦業用地，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：
- 1、堆置雜物。
  - 2、掩埋廢棄物。
  - 3、非法採取土石。
  - 4、破壞水土保持。
  - 5、造成土壤及地下水污染。
  - 6、其他減損租賃礦業用地價值或效能之行為。
- 前項情形，經出租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，出租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
- (四) 承租人因使用或管理租賃礦業用地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致出租機關賠償時，承租人應賠償出租機關。
- (五) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處出租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (六) 承租人應善盡下列義務，以防止土壤及地下水遭受污染：
- 1、租賃礦業用地於出租時為閒置土地者，承租人應依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄，及於訂約之日起三個月內提供所設置管理設施之相關照片予出租機關。如因未採取前述管理措施，致出租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。
  - 2、承租人承租礦業用地當時作工廠、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或其他事業使用，或承租時未作前述之使用嗣經變更作該等使用且不違反原租賃目的者，均應依相關法令取得經營(設立)許可(執照或證明)，並按其事業使用情形，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第五條第一項各款環保法令取得許可證明文件。倘未取得許可即營運使用，違反法令規定，致出租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。

- 3、倘有土壤及地下水污染整治法第九條第一項各款規定之情事發生時，承租人應於行為前向出租機關提出報經直轄市、縣（市）主管機關或中央主管機關委託之機關審查同意之土地污染評估調查及檢測資料。如未配合辦理，致出租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。
  - 4、租賃礦業用地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃礦業用地受管制之日起每年主動自費辦理租賃礦業用地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送出租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣（市）主管機關備查，及於出租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。
  - 5、因相關環境保護法規之污染整治管制措施致出租機關受損害，承租人應賠償出租機關所受之一切損害。
- （七） 承租人對租賃礦業用地使用限制如下：
- 1、不得作違背法令規定、約定用途或礦業主管機關所核定之事業計畫使用，違者由出租機關終止租約。
  - 2、不得設定地上權。
  - 3、承租人不得於租賃礦業用地上興建區分所有建物，違者由出租機關終止租約。
  - 4、租賃基地經列入重劃或都市更新範圍者：
    - （1）不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
    - （2）地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，不得向出租機關要求任何補償。
    - （3）重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建基地上建築改良物。
- （八） 承租人使用租賃礦業用地需鑑界時，應向出租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。
- （九） 租賃礦業用地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，出租機關應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。
- （十） 承租人於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，出租機關應撤銷或終止租約，承租人除應負法律責任及交還土地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還。
- （十一） 租賃礦業用地因天然災害及其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，出租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。
- （十二） 租約終止或消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，除另有規定外，應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，並依核定之水土保

持計畫，實施復整及防災措施，取得水土保持完工證明後，將土地交還出租機關；承租人礦業權遭撤銷或廢止致原核定之水土保持計畫失其效力，其應實施復整及防災措施等水土保持未盡事宜，由承租人依水土保持法第8條實施必要之水土保持處理與維護，並經水土保持主管機關檢查合格後，將土地交還出租機關，並依法辦理。承租人均不得向出租機關要求任何補償，其擔保金及已繳付未到期之租金，由出租機關無息退還。

承租人未照規定實施復整及防災措施，或於完成復整及防災措施後仍有損失時，已繳擔保金，充作土地損害賠償之用，多退少補。

第一項承租人應繳清租金，除另有規定外，應計算至租約終止日或租期屆滿日止。

(十三) 租約終止後，原承租人仍須依核定之水土保持計畫，實施復整及防災措施時，得檢具主管機關核准函，申請以基地租約辦理續租。

(十四) 本租約如有未盡事宜，悉依民法、礦業法、土壤及地下水污染整治法、廢棄物清理法、水土保持法、國有財產法及其施行細則、國有非公用不動產出租管理辦法、國有非公用不動產租賃作業程序及國有非公用不動產租賃作業注意事項等相關規定辦理，前開法令規定有修正變更者，適用修正變更後之法令規定。