

出租不動產（土地、廠房）建議約定事項

近期屢見土地、廠房出租後遭違法貯存、堆置或棄置廢棄物情形，為避免土地、廠房出租人，無端需負擔棄置場址之廢棄物清理責任，特訂定本建議約定事項。土地、廠房之出租人簽訂租賃契約時，建議將以下列約定事項，納為租賃契約之一部分內容：

- 一、建議要求承租人出示相關證明文件正本(例：經營許可執照、工廠設立許可及依其他相關法令取得之設立許可證明文件)，供出租人核對，並提供前開證明文件影本予出租人，以備查考。
- 二、為防範租賃物遭違法貯存、堆置或棄置廢棄物，建議依租賃標的情形，要求承租人採取下列各款措施：
 - (一)於使用之土地或廠房周圍及聯外道路路口，設置圍籬、阻隔設施、監視設施或其他管理措施。
 - (二)每年定期巡查土地或廠房，注意所設置圍籬、阻隔措施、監視設施或其他管理設施，並作成紀錄。
 - (三)發現土地或廠房可能有遭違法貯存、堆置或棄置廢棄物之情形，即主動通報當地環保機關，並配合環保機關指示辦理。
- 三、建議與承租人約定，出租人得定期或不定期檢查承租人是否切實遵循租賃約定之使用方法，保管及使用租賃物。
- 四、建議與承租人約定，租賃期間若承租人有利用租賃物從事違反廢棄物清理法規定之清除、處理廢棄物行為者，出租人得不先期通知，提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償。
- 五、建議與承租人約定，若因承租人未採取第二點之措施或有其他違反善良管理人注意義務之情形，致租賃物遭違法貯存、堆置或棄置廢棄物時，承租人應負清理責任、回復原狀責任及一切損害賠償責任。
- 六、若承租人為二人以上共同承租時，建議出租人與共同承租人約定，彼等應就第五點規定之清理責任、回復原狀責任及損害賠償責任，負連帶責任。
- 七、建議租賃契約辦理公證，公證書建議載明下列逕受強制執行事項：「承租人未採取第二點之措施或有其他違反善良管理人注意義務之情形，致租賃物遭違法貯存、堆置或棄置廢棄物時，承租人依據第五點規定應負擔之清理、改善與衍生之必要費用及損害賠償費用，如未履行，應逕受強制執行」。
- 八、承租人為法人組織時，建議以其法人登記證明文件所載之代表人作為本契約之連帶保證人，嗣後代表人如有變更，除應通知出租人外，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。