

出租不動產注意事項

1. 土地承租時地主（所有權人）之預防措施

地主在簽訂租約時，應強化合約保障，建議納入以下約定事項以轉嫁風險：

- **事前審核：** 要求承租人出示經營許可執照、工廠設立許可等證明文件正本並留存影本。
- **建置管理設施：** 於土地或廠房周圍及路口設置圍籬、隔離設施與監視設施，並定期巡查並作成紀錄。
- **保留檢查權：** 約定出租人得定期或不定期檢查承租人是否切實遵守合約並妥善使用租賃物。
- **強力法律條款：**
 - 約定若承租人涉及違法棄置，出租人得不經先期通知即終止租約。
 - 明確約定由承租人負擔清理責任、回復原狀義務及一切損害賠償責任。
 - **務必公證：** 建議租約辦理公證，並載明承租人若違規導致產生清理費用，若未履行應負擔義務，出租人得「逕受強制執行」。

2. 如有異樣通報與應變程序

若發現土地遭棄置廢棄物，務必遵循以下程序以維護您的善良管理人地位，避免負擔後續清理責任：

- **立即通報：** 發現有遭非法棄置廢棄物之虞，應立即主動通報當地環保機關，並配合稽查人員指示辦理。
- **證據保全：** 在通知環保機關的同時，應進行現場拍照、錄影與紀錄，作為後續釐清責任之證據。
- **禁止擅自處置：** 未經專業人員判斷前，切勿自行處置（尤其是有害廢棄物），應設置警示帶、圍籬、告示牌，阻隔污染擴大。
- **列管配合：** 若經環保機關列管，請依據《私有土地遭棄置廢棄物清理作業程序》，確認廢棄物種類、數量，並配合機關釐清責任對象，必要時得提出證據保全以協助政府追查真正污染行為人。

提醒事項：若地主能證明自己已盡善良管理人注意義務，或積極協助政府釐清行為人，能有效降低被認定有「重大過失」而負擔連帶清理責任的法律風險。