

中華郵政股份有限公司台北郵局

停車場租賃契約書

立契約人 出租人:中華郵政股份有限公司台北郵局 (以下簡稱甲方)

承租人: (以下簡稱乙方)

茲經雙方協議訂立本契約，雙方同意之條件如下：

第一條 租賃物位置、面積

- 一、租賃物位置：臺北市文山區木柵段3小段284-3等4筆地號
- 二、租賃面積：1,894平方公尺(實際面積以土地登記謄本所載面積為準)。
- 三、租賃範圍內含由臺北市政府文化局列管之3株受保護樹木，為「大葉雀榕(編號：2150)、小葉南洋杉2株(編號：3596、3597)」，位置如附件。
- 四、相關土地標示：

土地	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	出租面積 (平方公尺)	權利範圍	都市計畫土地 使用分區
	臺北市	文山區	木柵	3	284-3 284-5(部分) 303(部分) 303-2	1,894	1/1	商業區

第二條 租賃期間及租賃物點交

- 一、本契約租賃期間自民國___年___月___日起至民國___年___月___日止，合計3年。期滿經雙方同意得續約，惟契約條款及租金另議。
- 二、租賃物係以現況辦理點交，並應作成點交紀錄(含租賃物點交時現況照片)以為日後租賃契約屆期、終止或解除時返還租賃物之認定依據，點交後租賃物若有第三人占用或侵害權益之情形者，應由乙方自行排除。現況如有瑕疵，應載明於點交紀錄中。
- 三、甲方應於簽約日次日起30日內書面通知乙方辦理租賃物點交事宜，乙方逾期未配合辦理點交者，以甲方書面通知乙方辦理租賃物點交之日視為已完成點交之日，並依甲方所製作之點交紀錄為日後返還之依據，甲方不負相關保管責任，乙方並應負相關受領遲延之責任。
- 四、租賃期間屆滿，乙方如欲續約，應於租賃期間屆滿前2個月以書面通知甲方，雙方擇期另議新約，如雙方未訂新約，於租期屆滿時租賃關係即為消滅，乙方不得主張民法第451條。
- 五、乙方於本契約租期屆滿前終止契約，應於3個月前以書面通知甲方，乙方應給付甲方相當於1個月租金總額作為提前終止契約之違約金，甲方得自履約保證金扣抵，不足部分乙方應予補足。

六、乙方未依前款規定，於期限內通知甲方提前終止契約，甲方得沒收乙方所納納之履約保證金。

七、本契約所稱日(天)數，除另有訂定外，係以日曆天計算。

第三條 租金之數額、繳納方式及逾期罰款

一、每月租金新臺幣(以下同)_____元整。

二、乙方租金繳納以__個月為1期，乙方應於每期開始__日前(若應納租金期限之末日為假日或非營業日，則順延至次一營業日)將當期應納租金以支票或劃撥方式存入木柵郵局(帳號:50419828,戶名:木柵郵局郵務業務劃撥專戶)，再由木柵郵局開具發票送交乙方。所需手續費用由乙方負擔。

三、乙方未依前款所定期限繳納租金，除應給付當期租金外，每逾1日應按日計罰每月租金1%之違約金(小數點後第一位採四捨五入)之違約金_____元整，本款違約金以60日為上限(是項違約金應連同租金一同繳清)。

第四條 履約保證金

一、履約保證金計_____元整(相當於2個月月租金額)，乙方應自簽約之日將應納履約保證金以國內金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票(以上應為即期並須書明受款人為中華郵政股份有限公司臺北郵局)等方式一次給付予甲方，並由甲方出具收據為憑。

二、履約保證金係用以擔保乙方履行契約所規定之各項義務及因履行或不履行本契約致造成甲方任何損害之賠償與違約金。

三、乙方未依限繳交履約保證金，甲方得沒收所繳押標金並撤銷決標、終止或解除契約。

四、乙方不得將履約保證金返還請求權讓與他人或出質。

五、乙方不得主張以履約保證金抵付租金。

六、租賃期間屆滿或依契約所訂事由終止契約得返還履約保證金者，俟乙方將租賃物返還甲方並點交無誤且扣除乙方應給付之款項(含欠繳費用)後，再將賸餘款項，無息返還乙方，乙方應繳回第1款收據，收據遺失或無法繳回時，乙方應另出具切結書。

第五條 乙方申請停車場營業登記證義務

一、乙方承租租賃物，限經營停車場車輛寄放業務，不得為停車業務以外其他用途，且應自行經營，不得再委託第三方經營，並應依相關法令取得停車場營業登記證後始得營業。

二、乙方應自簽約之日起30日內向主管機關申請核發停車場營業登記證。

三、乙方未依前款規定辦理者，每逾1日應按日計罰每月租金2%之懲罰違約金，是項違約金應連同租金一同繳清。

四、乙方於租賃物經營停車場業務應依法申請相關證照及繳納稅捐，倘未申請核准或有違反法令規定受主管機關裁罰時，乙方應自行負責。

第六條 停車場業務之經營管理、維護與修繕

乙方就停車場業務之經營管理、使用及維護應遵守下列規定：

一、基地設施、設備建置：

- (一)本租賃物以現況素地點交，現況無電力、停車管理等設施，所需費用概由乙方負擔。
- (二)乙方經營停車場需要施作之設施、設備及工作物等，應先檢具書面資料(含圖說)向甲方提出申請，經甲方書面同意及主管機關核准後，始得施作。乙方不得主張有土地法第 102 條、民法第 832 條等有關地上權之適用。
- (三)乙方不得擅自在租賃物上新建、增建、改建、修建建築改良物、建造(設置)雜項工作物或其他設施，違者遭取締及開罰概由乙方負責，乙方應於甲方通知送達之日起 30 日內、或取締單位通知拆除之期限內，拆除擅自興建建物或設施，如逾期未拆除(以先屆之期日計算)，乙方應支付違約金。違約金之計算，自上開期限屆至之翌日起至拆除完成經甲方確認止，按租賃標的物每月租金額 2 倍，依使用日數佔整月比例核算之。甲方並得依第 9 條第 7 款規定終止契約並沒收履約保證金，如致甲方受有損害並應負損害賠償之責，乙方不得要求任何補償或賠償。
- (四)針對租賃範圍內列管之受保護樹木，乙方須於整地前依「臺北市樹木保護自治條例」及「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，從事建築、開闢道路、公園、綠地或其他公共工程等之建設開發者，應檢附施工地區內樹籍資料及受保護樹木之保護計畫或移植與復育計畫等相關資料，提送主管機關審查同意後始得施工。
- (五)乙方應於正式對外開放營運前(不得逾契約開始之日起 2 個月)於本租賃標的四周設置圍籬、圍牆或其他類似設施，以與鄰地區隔，並應於週邊排水溝或地勢低窪處旁明顯處設置警示標誌；前述設施應依相關規定加強其強度及識別性，以維安全。乙方擬建置前述之圍籬或圍牆等設施時，應結合周遭景觀及美感設計，並提供設計圖說以書面供甲方審核，經甲方同意後方可施作。
- (六)租賃標的內之照明、電力、用水、通信、消防設(施)備及其他設(施)備，其安裝、保養、清潔、維護、用電、拆除、安全維護、檢查、修繕、建置等作業均由乙方自行負擔並支付其全部費用，甲方不予負擔。
- (七)如因政府法令、主管機關要求等致需變更本停車場出入口或動線等規劃，乙方應檢具相關文件以書面送甲方申請同意，並經主管機關審核同意後始得辦理。

二、場內維護：

- (一)乙方應針對停車場範圍內及周邊定期派人清除雜草及整修植栽。
- (二)針對標的內列管之受保護樹木，乙方如需修剪該樹木，須先擬具修剪計畫，經臺北市政府文化局審核後，方可進行修剪，如遇天然災害致該樹受損，乙方亦須負責救治養護，其所需費用由乙方自行負擔。又

標的內另有數棵高大樹木，業者須定期修剪，並須注意於每年夏季颱風盛行期前辦理，以避免樹木傾倒造成停放車輛、設施或鄰近住民損失，如因傾倒等因素造成第三人損害，相關賠償概由乙方負責。

- 三、乙方應自行確實負責停車場之清潔環保，公共安全及設備維護等，如有人為或天災等任何事由，致生意外損失，人員傷亡等，均由乙方負責，其停放之車輛如因碰撞、竊盜、毀損等情事而發生索賠時，亦由乙方自行處理，與甲方無涉。
- 四、涉及本停車場相關之警政治安、環保、工務公安單位，施行例行性、必要性檢查措施或有關會議，應於接獲通知後配合辦理。
- 五、使用本租賃物不得影響或妨害鄰近住家環境及安寧等情形。
- 六、於租賃期間屆滿或契約終止後，如第三人以乙方同意其繼續使用停車位或持乙方發售之停車券，向甲方主張權利或拒不遷離，乙方於收到甲方通知後，應妥適處理並不得影響甲方使用，甲方因此受有損害時，應負損害賠償責任。
- 七、租賃物經營停車場業務應依「身心障礙者權益保障法」規劃殘障人士停車位，倘有違反規定受主管機關裁罰者，乙方應自行負責。
- 八、乙方應以善良管理人之注意義務使用租賃物，無民法第 434 條之適用。

第七條 租賃物相關稅捐、費用負擔

租賃期間，除地價稅由甲方負擔外，其餘費用均由乙方負擔：

- 一、包括但不限於租賃物之水、電費、電話費、清潔費、人事費用、印刷票證費、損壞更換之材料與工資、行車動線及車格位之補繪費用、相關設備保養費（自動收費系統緊急叫修及耗材更換、監視系統修繕及更新、消防器材到期更換藥劑費用等）。
- 二、其他稅捐（如營業稅、營利事業所得稅等）及經營上所需相關費用。

第八條 廣告或標語設置及內容限制

- 一、乙方於租賃物設置廣告物或標語依法令應向主管機關申請許可者，應自行向主管機關申請，並將主管機關審查許可之證明文件影本送交甲方備查後，始得設置。倘有違反規定受主管機關裁罰者，乙方應自行負責。
- 二、乙方廣告物或標語內容不得有下列情事：
 - （一）有妨礙公共秩序、違反善良風俗及有損甲方形象之虞。
 - （二）為藥品、菸酒、選舉、政治廣告及其他類似廣告。
 - （三）歪曲事實、虛偽宣傳及違反商標法、著作權法、專利法及其他法令之相關規定。
- 三、乙方違反本條規定，未於甲方所定期限內改善者，甲方得依第 9 條第 7 款規定終止契約並沒收履約保證金，如致甲方受有損害並應負損害賠償之責，乙方不得要求任何補償或賠償。

第九條 可歸責乙方之契約終止

乙方於租賃期間有下列各款情形之一者，甲方得終止契約，並沒收履約保證金，乙方自契約終止之翌日應停止使用租賃物，除經甲方書面同意得按現狀返還外，應回復原狀返還租賃物予甲方，並不得請求任何補償及賠償，如致甲方受有損害並應負損害賠償之責：

- 一、違反約定方法為租賃物之使用。
- 二、積欠租金額達兩個月以上，經甲方定期催告仍不給付。
- 三、就租賃物為非法使用或變更使用，存放爆炸性、危險性或違禁性物品影響公共安全。
- 四、未經甲方同意將租賃物全部或部分轉租、分租或將租賃權轉讓他人或提供擔保或為其他類似使用。
- 五、搭蓋違章建築物。
- 六、受主管機關停止營業處分尚未執行完畢。
- 七、違反本契約約定。
- 八、違反民法或其他法令規定。

第十條 非可歸責乙方之契約終止

租賃期間有下列情形之一者，甲方得終止契約，履約保證金扣除乙方應納相關費用後無息返還；乙方自契約終止之翌日應停止使用租賃物，除經甲方書面同意得按現狀返還外，應回復原狀返還租賃物予甲方，如致甲方受有損害並應負損害賠償之責：

- 一、因法令致甲方須收回或非因可歸責乙方之事由致乙方無法使用。
- 二、政府因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用。
- 三、政府實施國家政策或都市計畫必須收回。
- 四、甲方因業務需要須收回租賃物建築房屋。

依前項規定終止契約者，甲方應於2個月前以書面通知乙方，租金計收至契約終止當月，除法律另有規定得予補償外，乙方不得請求任何補償或賠償。

第十一條 租賃物之返還

- 一、乙方應於租賃期間屆滿或契約終止之翌日(末日為例假日時以次一工作日代之)，除保留整地後所鋪設之地面，及經甲方書面同意得按現狀返還外，應將租賃物回復原狀，不得請求任何補(賠)償或主張任何權利，會同甲方點交無誤後返還之；乙方未依規定回復原狀或逾期仍為使用未返還者，除依每日租金金額按日給付無權占用期間之使用費予甲方外，另計罰相當於使用費1倍之違約金。
- 二、租賃物除經甲方書面同意得按現狀返還外，乙方自行增設之設備或工作物、乙方、乙方之受僱人、使用人或第三人留置之物品，於契約屆滿或終止時，應騰空回復原狀，經甲方定期催告仍不為之者，視同廢棄物，任由甲方處理。
- 三、前款廢棄物處理費用由乙方負擔，如甲方代為處理者，甲方得自履約保證金中扣抵相關費用，乙方不得請求賠償或補償。

四、乙方返還租賃物時，應於甲方上班時間內為之，且不得以甲方應先退還履約保證金為由拒為返還租賃物。

第十二條 違約金之性質及處理

- 一、本契約約定之各種違約金均屬懲罰性違約金性質，甲方如因乙方之違約受有損害，得另向乙方請求賠償。
- 二、乙方因履約逾期、未完全履約、造成甲方損害、違反契約規定等致有應賠付甲方之金額時，甲方得通知乙方繳納或自履約保證金扣抵；由履約保證金扣抵者，乙方應依甲方通知期限內補足差額。乙方如未於期限內補足，甲方得終止契約，並追償損失。

第十三條 保險

- 一、乙方所有之財產及設備，應自行投保並繳納相關保險費用，與甲方無涉。
- 二、租賃物之公共意外責任險由乙方負責投保，並應將投保契約送交甲方備查。
- 三、租賃期間因可歸責乙方之事由發生火災或意外責任事故時，甲方及第三人之損失除由保險公司賠償外，不足部分仍應由乙方補足。
- 四、其他保險得由乙方視實際需要自行投保，如未投保而發生賠償責任時，由乙方負責。

第十四條 通知方式

乙方於本契約所載之通訊地址如有變更，應即以書面通知甲方。如怠於通知或因其他可歸責於乙方之事由，致甲方發出之通知無法送達時，則以該通知發出後，經通常郵遞之期間，即視為已合法送達。但因天災事變或其他不可抗力之事由所致者，不在此限。

第十五條 契約效力範圍

本土地公開徵租案之徵租公告、投標文件及開標紀錄、契約附件、點交紀錄等均視為契約之一部分，其效力與契約書相同；倘有與本契約書就同一事項有不同規定時，應依本契約書之規定。

第十六條 契約涉訟之管轄法院

甲乙雙方同意因本契約涉訟時，以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十七條 契約公證

- 一、乙方應依甲方指定日期協同至房地所在地之管轄法院或民間公證人辦理公證，公證費用由甲、乙雙方平均分擔。
- 二、公證書應載明下列逕受強制執行事項：
 - (一)租金、違約金、履約保證金、使用費之給付。
 - (二)契約屆滿時，租賃物之返還。
- 三、本契約正本5份、副本1份，由甲方存執正本3份、副本1份，乙方存執正本1份為憑，另正本1份交法院公證處或民間公證人事務所存證。

第十八條 租賃物使用範圍異動之處理

如甲方業務需要或因相關法規應收回部分出租停車位或面積，租金按比例扣除，乙方因規劃符合甲方需求，增加租賃面積，租金按比例增加。

出租人（甲方）：中華郵政股份有限公司臺北郵局

經理：

公司統一編號：04137838

地 址：臺北市中正區忠孝西路1段114號

電話：02-23713418

承租人（乙方）：

負責人：

身分證統一編號：

公司統一編號：

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

