

中華郵政股份有限公司臺中郵局(稿)

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臺中郵局 (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：臺中市北區前溝子段146-6等6筆地號

二、租賃面積：1,643平方公尺(實際面積以土地登記謄本所載面積為準)。

三、相關土地標示：

	縣市	鄉鎮市區	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
土地	臺中市	中區	乾溝子	146-6	1,643	1/1	郵政用地及 第二類住宅 區
				146-38			
				146-58			
				146-81			
				146-83			
				146-84			

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、乙方應依「停車場法」及相關法規規定，擬具臨時路外停車場設置計畫，載明其設置地點、方式、面積及停車種類、使用期限及使用管理事項，並檢具土地權利證明文件，申請當地主管機關會商都市計畫主管機關及有關機關核准後，設置平面式臨時路外停車場。如違反法令遭取締或裁罰應由乙方自行負責。
- 三、租賃物係以現況辦理點交，並應作成點交紀錄(附件1)(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。
- 四、甲方應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。
- 五、前款租賃期間屆滿，乙方如欲續約，應於租賃期間屆滿2個月前以書面通知甲方，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。
- 六、乙方於本契約租期屆滿前終止契約，應於終止契約2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。

- 七、乙方未依前款規定，於期限內通知甲方提前終止契約，除應給付前款違約金予甲方外，甲方得沒收乙方所納納之履約保證金。
- 八、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、繳納方式及逾期違約金

- 一、每月租金新臺幣(以下同)_____元整。
- 二、乙方租金繳納以1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)將當期應納租金以匯款方式繳交甲方臺灣銀行臺中分行(帳號_____, 戶名: 中華郵政股份有限公司臺中郵局), 再由甲方開具發票送交乙方。匯款或轉帳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，除仍應給付該期租金外，每逾1日應按日計罰每期租金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)，乙方應自簽約當日將應納履約保證金以國內金融機構簽發之支票、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中郵局)等方式一次給付予甲方，並由甲方出具收據為憑。
- 二、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，甲方得自履約保證金扣抵，不足部分應由乙方補足。
- 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定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)且無待解決事項後，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180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‰之違約金，本款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)本租賃物限作為經營停車場業務使用，除依前目辦理外，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、雜項工作物或其他設施，如逾期未拆除(以先屆之期日計算)，乙方應支付違約金，經甲方催告仍未回復原狀者，甲方得自行或使第三人拆除並要求乙方給付相關拆除費用。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，按租賃物每月租金額 2 倍，依使用日數佔整月比例核算之(四捨五入計算至整數)。甲方並得依第 9 條第 9 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)租賃物內之照明、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。
- (五)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：乙方應針對停車場範圍內及周邊(含排水溝兩旁雜草)及花圃定期派人清除雜草及整修植栽。

三、為維護停車安全及消費者權益，避免停車糾紛與責任，乙方不得任意變更現有停車格尺寸及指定停車位置，停車場內除現有停車格外，其他外圍走廊(人行道)、退縮地及車道等，不得任意劃設停車位使用。

四、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。

五、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，乙方應於接獲甲方或相關單位通知後配合辦理。

六、乙方使用本租賃物不得影響或妨害鄰近住家環境安全、衛生及安寧等情形，如遭取締或裁罰，應由乙方自行負責，如因而致甲方或第三人損害者，應負

- 賠償責任。
- 七、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，乙方應負損害賠償責任。
 - 八、乙方於租賃物經營停車場業務應依「身心障礙者權益保障法」規劃身心障礙專用停車位，倘有違反規定受主管機關裁罰者，乙方應自行負責。
 - 九、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。除因不可抗力之情事，或其他不可歸責於乙方事由外，因乙方故意或過失致租賃物毀損滅失，或使第三人蒙受損失者，乙方除應對第三人負損害賠償責任，並應賠償甲方之損害。
 - 十、租賃物係提供公眾活動或使用之場地，乙方不得使用危害國家資通安全產品，並簽署同意書（附件 2），資通產品指供不特定人士收視或收聽之電子看板、數位燈箱或其他具類似功能之產品等設備（含軟、硬體及服務）；如有違反，經甲方書面通知之期限內仍未改善者，甲方得終止契約，如因而致甲方或第三人損害者，應負損害賠償責任。
 - 十一、乙方應容許甲方及其代理人得自行或使第三人於甲方認為必要時進入租賃物內查看、檢驗或為類似行為，但甲方應事先通知乙方，乙方無正當理由不得拒絕。
 - 十二、乙方使用租賃物不得違反都市計畫法、建築法、公寓大廈管理條例、工廠管理輔導法、洗錢防制法、資恐防制法或其他相關法令規定，或供視聽歌唱業、理髮業、三溫暖業、舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業等行業使用。如有違反乙方應自行負責罰鍰及相關責任。

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、網路費、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）、投保公共意外責任險、火險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、乙方如擬於租賃物之外圍環境、外牆設置廣告招牌或使用其他公共空間，除應依法令規定辦理外，應遵守租賃物所屬建築物之管理規約、管理辦法及區分所有權人會議決議等相關規定辦理，並將辦理結果副知甲方。
- 二、乙方於租賃物設置廣告物或標語，應與其本業相關業物有關，並事先取得甲方同意，乙方如未經甲方同意自行設置廣告物或標語者，依第 6 條第 1 款約定辦理。

- 三、如依法令應向主管機關申請許可者，乙方應於甲方依前款同意後，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。倘有違反規定致甲方或乙方受主管機關裁罰者，乙方均應自行負責，並應賠償甲方所受之損害。
- 四、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。
- 五、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 9 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，或其他應負擔費用之金額達兩個月應付租金總額，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之虞。
- 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、違反第 6 條第 6 款約定，經相關單位通知或於甲方書面通知之期限內仍未改善或未與甲方、其他承租人、鄰近住戶、商家達成協議。
- 八、無正當理由拒絕甲方為第 6 條第 11 款之行為。
- 九、其他違反本契約約定。
- 十、違反民法或其他法令規定。
- 十一、乙方債信不良、跳票拒往、自行歇業、受強制執行且已影響乙方正常經營、自行或遭他人聲請破產、解散、重整經法院裁定准許。
- 十二、乙方(或次承租人、借用人、租賃權受讓人)、乙方(或次承租人、借用人、租賃權受讓人)之代表人(負責人)、實質受益人、高階管理人員為受法務部、聯合國、歐盟、美國等外國政府或國際組織公告制裁對象，或認定、追查之恐怖分子或團體，或經甲方研判乙方(或次承租人、借用人、租賃權受讓人)涉及非法活動、疑似洗錢、資恐或資助武擴活動。

十三、乙方有妨礙甲方營業或影響租賃物其他承租人、鄰近住戶、商家之安寧、安全及衛生等情事遭檢舉或抗議，未於甲方書面通知期限內加以改善或達成協議。

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；乙方應依第 11 條約定返還租賃物予甲方，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其他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。
- 五、非可歸責乙方之事由，致乙方依「停車場法」及相關法規規定申請經政府主管機關駁回者。

依前項規定終止契約者，租金計收至契約終止當月，除法律另有規定得予補償外，乙方不得請求任何遷移費、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(遇假日、行政院人事行政總處公告放假日或天然災害停止上班，得延至甲方次一工作日)，除經甲方書面同意得按現狀返還外，應將租賃物回復原狀，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用，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；其依民法規定已附合而為不動產之重要成分者，乙方承諾不向甲方請求償還其價額。
- 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 商譽

乙方履約有發生影響甲方形象或商譽之情事，例示如：相關政府單位糾正、究責或裁罰；新聞媒體或消費者保護團體對甲方為負面報導或評價。每一事件，乙方應給付甲方依租金總額 5%計算之違約金，甲方並得終止或解除契約。但不可歸責於乙方者，不在此限。

第十四條 損害賠償

- 一、甲方因乙方履行本契約有故意或過失而受有損害者，乙方應負損害賠償之責。
- 二、前款所稱損害，包括但不限律師費、遭相關單位裁罰及其他額外支出之必要費用。

第十五條 連帶保證人

- 一、乙方應於簽約時提供連帶保證人一名。
- 二、有關第 20 條第 2 款第 1 目及第 2 目公證書所載得逕受強制執行之金錢債務，前款連帶保證人亦應列為公證書強制執行效力所及對象。
- 三、乙方為法人、團體者，除經甲方同意得另覓他人外，乙方之負責人或代表人應為本契約之連帶保證人，嗣後負責人或代表人如有變更，除應通知甲方外，連帶保證人應隨同變更及再辦理公證。

第十六條 保險

- 一、甲方對租賃物所為之任何保險、其被保險人(受益人)皆為甲方，概與乙方無涉，乙方不得對甲方主張權利。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。

第十七條 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，則以郵局第一次投遞日期視為合法送達日。但因天災事變或其他不可抗力之事由所致者，不在此限。

第十八條 契約效力範圍

本租賃物之投標須知、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。

第十九條 契約涉訟之管轄法院

甲乙雙方同意因本契約涉訟時，以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

第二十條 契約公證

- 一、乙方應依甲方指定日期協同至租賃物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) 乙方應繳納之租金、違約金(詳契約第 2 條、第 3 條、第 5 條、第 6 條、第 11 條及第 13 條)、履約保證金及第 11 條使用費之給付。
 - (二) 由甲方墊付之乙方依第 6 條、第 7 條、第 11 條應負擔之一切費用之給付。
 - (三) 契約屆滿時，租賃物之返還
- 三、本契約正本一式 3 份，副本 2 份甲方存執，由甲方、乙方存執各正本 1 份，另 1 份正本交法院公證處或民間公證人事務所存證。

第二十一條 租賃物使用範圍異動之處理

租賃物使用範圍如有異動，應經甲乙雙方會同丈量結果為準，辦理更正，租金亦按更正後停車位或面積依比例計算調整；如甲方業務需要應收回部分出租停車位或面積，租金按比例扣除。

附件

- 1.：點交紀錄。
- 2.：不使用危害國家資通安全產品同意書。

出租人 (甲方)：中華郵政股份有限公司(臺中郵局)

經理：

公司統一編號：

地 址：

電話：

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：

乙方連帶保證人：

身分證統一編號：

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

中華郵政股份有限公司__臺中__郵局出租房地點交紀錄

點交時間	年 月 日 午 時					
土地	縣(市)	鄉鎮市區	段	小段	地號	出租面積 (m ²)
點交單位人員 簽名						
點交結果	本出租標的已點交無誤，自即日起由承租人管理使用。					
承租人簽名						
備 註	房地現況詳如附件照片共計 3 張					



附件 2：

不使用危害國家資通安全產品同意書

為配合政府維護資通訊安全政策，立同意書人承租貴局管轄之_____，同意遵守於承租期間及範圍內(含招商經營廠商)如有設置供不特定人收視或收聽之電子看板、數位燈箱或其他具類似功能之產品等設備(含軟、硬體及服務)，均不得使用中國廠牌產品或對國家資通安全具有直接或間接造成危害風險，影響政府運作或社會安定之資通系統或服務，且不得介接中華郵政股份有限公司公務網路。如已使用前述產品、系統或服務或介接公務網路，應立即關閉及配合改善。

倘有違反本同意書之約定，且經貴局書面通知仍未改善，貴局得依契約約定終止租約，如因此造成中華郵政股份有限公司或第三人財產或名譽受損，應負損害賠償責任。

立同意書人：

身分證字號/統一編號：

負責人：

(蓋用契約印鑑)

此致

中華郵政股份有限公司_____郵局

中 華 民 國 年 月 日