**房屋租賃契約**

出租人：中華郵政股份有限公司新竹郵局（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：

1. **租賃物位置、面積及使用用途**
2. 租賃物門牌號碼：新竹市西濱路一段480號。
3. 出租面積：200.27平方公尺(如附圖所示)。
4. 相關房地標示：以登記(簿)謄本所載面積為準。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 門牌號碼 | 出租樓層 | 出租面積(M2) | 土地使用分區 | 備註 |
| 新竹市西濱路一段480號 | 第三層 | 200.27 | 住宅區 |  |

1. **租賃期間**
2. 本契約所稱日（天）數，除另有訂外，係以日曆天計算。
3. 本契約租賃期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，計10年。**本租賃物於點交之次日起1個月(自民國 年 月 日至 年 月 日)為裝修期，僅供乙方裝修使用，租金自前述裝修期限屆滿之次日起算。**
4. 租賃期間屆滿，乙方如欲續約，應於租賃期間屆滿3個月以書面通知甲方，經甲方同意後，雙方擇期另議新約，惟租金及契約條款另議。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條規定。
5. 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，乙方並應給付甲方相當於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。
6. 乙方未依前款規定，於期限內通知甲方提前終止契約，甲方得沒收乙方所繳納之履約保證金。
7. **租金之數額、繳納方式及逾期罰款**
8. 租期前3年（ 年 月 日起至 年 月 日止）每月租金新臺幣(以下同)2萬7,000元整(含稅)。第4年起（ 年 月 日起至 年 月 日止），每月租金調整為新臺幣3萬元整(含稅)。
9. 乙方租金繳納以1個月為1期，乙方應於每期開始15日前將當期應納租金，以現金、支票或匯款方式繳交甲方或存入甲方之中華郵政劃撥儲金01517007號帳戶，戶名：「中華郵政股份有限公司新竹郵局」，再由甲方開具發票寄送乙方。匯款或轉帳所需手續費用由乙方負擔，繳納期限之末日若遇假日順延至下一上班日。不得藉任何理由拖延或拒絕。
10. 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27元整，並以加計60日之違約金為上限(是項違約金應連同租金一同繳清)。
11. **履約保證金**
12. 乙方應自決標日次日起15個日曆天內繳交履約保證金新台幣6萬

元整。履約保證金繳交以郵政匯票(以上應為即期並須填寫受款人為中華郵政股份有限公司新竹郵局)，並由甲方出具收據為憑。

1. 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。
2. 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。
3. 乙方不得將履約保證金返還請求權讓與他人或出質。
4. 乙方不得主張以履約保證金抵付租金。
5. 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，再將其餘款項，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。
6. **租賃物之管理、維護及修繕**
7. 乙方於租賃期間，應盡善良管理人之注意，使用保管租賃物。如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外，並應賠償甲方之損害。
8. 租賃物除天災或不可抗力之原因造成損壞致影響乙方使用而應由甲方修繕外，租賃標的物之一切修繕、維護費用均由乙方負擔。
9. 甲方以租賃物現況點交乙方。乙方如需增添、更換內部設備或裝潢、變更建築物外觀、加裝安全措施或保全系統時，均由乙方自行規劃並經甲方之書面同意後始得自費設置，但不得損及原建築物結構體之安全；如須變更建築物硬體構造時，應事先繪製圖說、檢附書面相關資料並經開業之建築師、相關技師簽證後向甲方提出申請，經甲方書面同意後，依建築相關法規向主管機關申請核准後，按圖施工，相關費用均由乙方負擔。
10. 乙方未經甲方同意自行增設其他設備或工作物，經甲方定期催告仍未回復原狀者，甲方得自行拆除並要求給付相關拆除費用，且乙方不得要求任何補償、賠償。
11. 乙方如有申請室內裝修許可、消防安全設備、申請雜項執照或其他類似申請之需要，應由乙方負責辦理，所需費用由乙方負擔，並將核准之相關文件影本送甲方備查；如未辦妥而遭取締或裁罰，應由乙方負責，並不得請求任何補償或賠償。
12. 乙方經營管理應本睦鄰之精神，不得妨礙鄰近住戶或商家之安寜、安全及衛生等情事。
13. 乙方於租賃物所生之垃圾、廢棄物之處理及油煙、污水之排放，應自行處理並符合相關環保法規之規定，如未辦妥而遭取締或裁罰，應由乙方自行負責，如可歸責於甲方之事由致廠商或第三人損害者，應負損害賠償責任。
14. **租賃物相關稅捐及費用負擔**

租賃期間，除地價稅、房屋稅由甲方負擔外，下列費用均由乙方負擔，並應於相關單位規定期限內至指定單位繳納：

1. 租賃物之水電費（由乙方自行設置獨立水電錶）、電話費、清潔費、水電照明設施、空調設施、損壞更換之材料與工資、相關設備保養費，建築物公共安全之定期檢查、簽證、申報及相關改善費用，消防安全設備之維修定期檢查、填製檢查報告、相關改良費用。
2. 其他稅捐（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。
3. **可歸責乙方之租約終止**

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，並依第10條約定返還租賃物予甲方，且不得要求任何補償及賠償，如致甲方受有損害並應負損害賠償之責：

1. 違反約定方法為租賃物之使用。
2. 積欠租金額達兩個月以上，經甲方定期催告仍不給付。
3. 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。
4. 未經甲方同意將租賃物全部或部分轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人，或由他人頂替經營使用。
5. 搭蓋違章建築物。
6. 其他違反法令或契約規定之情形。
7. **非可歸責乙方之租約終止**

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：

1. 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租賃物。
2. 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租賃物。
3. 政府實施國家政策或都市計畫必須收回租賃物。
4. 甲方因業務上之需要必須收回租賃物。

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。

1. **違約金之性質及處理**
2. 本契約約定之違約金係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。
3. 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。
4. **租賃物之返還**
5. 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，除依日租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。本款違約金，以契約價金總額20%為上限，並得自履約保證金中扣抵。
6. 乙方自行增設之物，修繕維護費用應自行負擔，契約屆滿或終止時，除經甲方書面同意得按現狀返還外，應回復原狀，經甲方定期催告仍不回復原狀者，視同廢棄物。
7. 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，且乙方不得請求賠償或補償。
8. **保險**
9. 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。
10. 租賃物之公共意外責任險及承租人火災責任附加條款由乙方負責投保，並應將投保契約影本送交甲方備查；若發生意外責任事故，造成甲方及第三人之損失或相關責任歸屬，應由乙方負擔，與甲方無涉。
11. 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乙方投保之保險公司賠償外，不足部分仍應由乙方補足。
12. 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。
13. **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。

1. **契約效力範圍**

本租賃物之標租公告、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，其效力與本契約相同；倘有與本契約就同一事項有不同規定時，應依本契約之規定。

1. **契約公證**
2. 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。
3. 公證書應載明下列逕受強制執行事項：
4. 租金、違約金、履約保證金之給付。
5. 契約屆滿時，租賃物之返還。
6. 本契約一式5份，由甲方存執3份，乙方存執1份為憑，另1份交法院公證處或民間公證人事務所存證。
7. **契約涉訟之管轄法院**

甲乙雙方同意因本契約涉訟時，以臺灣新竹地方法院為第一審管轄法院。

甲　方：中華郵政股份有限公司新竹郵局

 經 理：曾振源

統一編號：80771367

地　 址：新竹市東門街51號5~7樓

電話號碼：(03)5256006

乙　方：

代 表 人：

統一編號：

地　 址：

電話號碼：

中華民國 年 月 日