

房屋租賃契約

出租人：中華郵政股份有限公司 (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、面積及使用用途

- 一、租賃物：新北市汐止區新台五路一段 99 號 6 樓等 12 戶及 12 個坡道平面車位。
- 二、租賃物出租面積為 1289.49 坪(不含停車位面積)。
- 三、用途：乙方僅得依使用執照載明用途依法使用。

第二條 租賃期間及租賃物點交

- 一、本契約租賃期間自民國 111 年 10 月 1 日起至民國__年__月__日止，計__年。自民國__年__月__日起至民國__年__月__日止，為免付租金裝修期(下稱免租期)，乙方無須給付租金，但乙方仍須給付第 8 條約定之租賃物相關稅捐及費用負擔，免租期屆滿之次日為租金起算日。租賃期滿經甲方同意得續約，惟租金及契約條款另議。
- 二、本契約所稱日(天)數，除另有訂定外，係以日曆天計算。
- 三、租賃物以現況辦理點交，其點交項目以附件 2 房地點交紀錄表為主，乙方不得以租賃物面積誤差、功能或狀況欠佳要求甲方折減租金。租賃物點交應作成點交紀錄，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回復原狀之依據，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、租賃期間屆滿，乙方如欲續約，應於租賃期間屆滿 6 個月前以書面通知甲方，經甲方同意後，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 條規定。
- 六、除有本契約第 10 條非可歸責乙方之租約終止情事外，乙方自起租日起滿 2 年後，始得提前終止契約，並應於終止契約 3 個月以前以書面通知甲方，乙方應給付甲方相當於契約終

止時 2 個月租金金額作為提前終止契約之違約金，該項違約金甲方得自履約保證金扣抵，不足部分乙方應予補足。

- 七、乙方未依前款規定，於起租日起未滿 2 年即終止契約或未於終止契約 3 個月以前書面通知甲方提前終止契約者，除應給付前款違約金予甲方外，甲方並得沒收乙方所繳納之履約保證金。

第三條 租金之數額、繳納方式及逾期罰則

- 一、租賃物自租金起算日起每月租金新臺幣(以下同)____萬元整(含稅)。
- 二、乙方租金繳納以 1 個月為 1 期，乙方應於每月 1 日前(每月 1 日為星期例假日或行政院人事行政總處公告放假之紀念日或節日，租金繳納期限得順延至甲方次一工作日)將當期應納租金存入甲方之臺灣銀行帳戶(銀行代號 004；分行名稱:信義分行；帳號:「_____」；戶名:「中華郵政股份有限公司」)。經甲方確認匯款金額無誤後，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，除應給付當期租金外，每逾 1 日應按日計罰每月租金 2%之違約金(四捨五入計算至整數)，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)。
- 四、租金調整之約定：(如租賃年期為 3 年者，本款刪除)
第四租賃年度起調漲 3%，雙方約定租金依附件 3 之【各期租金明細表】調整之，乙方應按【各期租金明細表】所載之金額給付租金。

第四條 履約保證金

- 一、履約保證金計_(相當於 2 個月決標月租金金額)_元整，乙方應自書面通知到達或競價完成之日起 15 日曆天內向甲方一次給付履約保證金，並由甲方出具收據為憑。
- 二、履約保證金就下列方式擇一繳付：
 - (一)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)。

(二)設定質權之國內金融機構定期存款單，應以「中華郵政股份有限公司」為質權人，並加蓋存款人印鑑。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，乙方應立即配合更換（定期存款單質權設定申請書及覆函格式，準用行政院公共工程委員會頒布之「定期存款單質權設定申請書及覆函格式」）。

- 三、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。
- 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，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。

第五條 租賃物使用約定

- 一、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、洗錢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。如有違反乙方自行負責罰鍰及相關責任。
- 二、乙方如有申請室內裝修許可、建物使用用途變更、消防安全設備、招牌廣告樹立、雜項執照或其他類似申請之需要，應經甲方同意，並自行辦理或申請，所需費用應自行負擔，並應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，應由乙方自行負責。
- 三、甲方同意乙方於租賃期間內，得將租賃物全部或部分轉租、分租或將租賃權轉讓他人，惟須事先函請甲方書面同意，如未依本款規定經甲方事前同意，依第9條約定辦理。

第六條 租賃物之管理、維護及修繕

- 一、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、乙方之受僱人，或其他經乙方允許使用租賃物之人故意或過失致租賃物毀損、滅失，乙方應負回復原狀或損害賠償責任；如因此致第三人受有損害者，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。
- 二、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。租賃物之修繕、維護費用均由乙方負擔。
- 三、甲方以租賃物現況辦理點交予乙方，乙方如需增添、變更租賃物內部設備、隔間或裝潢、變更租賃物或建築物外觀、加裝安全措施或保全系統等裝修行為之必要，均由乙方自行規劃自費設置，並負責後續之維護修繕，但不得損及原建築物結構體之安全；乙方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，乙方依建築相關法規向主管機關申請核准後，始得按圖施工，相關費用均由乙方負擔。乙方若未依建築相關法規規定辦理審查或因施工不當，致發生事故或影響公共安全時，應由乙方自行負全部責任，與甲方無涉，甲方若因此受有損害，乙方並應負賠償責任。
- 四、乙方未經甲方同意自行增設廣告招牌、工作物或其他設備者，經甲方定相當期限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，且乙方不得要求任何補償、賠償。
- 五、租賃物因失火而毀損、滅失時，乙方須善盡管理人之注意義務始免負損害賠償責任，無民法第 434 條之適用。
- 六、乙方經營管理應本睦鄰之精神，不得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。
- 七、乙方於租賃物所生之噪音、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，如可歸責於乙方之事由致甲方或第三人損害者，應負損害賠償責任。

八、如可歸責於乙方之事由致第三人於租賃物內受有損害者，乙方應負損害賠償責任，與甲方無涉，甲方若因此受有損害，乙方並應負賠償責任。

第七條 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，亦應遵守大樓管理規約、大樓管理辦法及區分所有權人會議決議等相關規定辦理，並將辦理結果以書面副知甲方。
- 二、乙方於租賃物設置廣告物或標語，應與其本業相關業務有關。
- 三、如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企業形象之虞。
 - (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。

第八條 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：

- 一、租賃物之管理費、水費、電費、電話費、網路費、清潔費、水電照明設施、空調設施維修、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。
- 二、乙方應繳納其他稅捐（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。

第九條 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 12 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：

- 一、違反約定方法為租賃物之使用。
- 二、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。
- 三、租賃物為違法之使用或供視聽歌唱業、理髮業、三溫暖業、舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室等行業使用。
- 四、積欠租金金額達 2 個月以上，或其他應負擔費用之金額達 2 個月當期應納租金總額，經甲方定相當期限催告仍不給付。
- 五、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有影響公共安全之虞。
- 六、除契約另有約定外，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。
- 七、搭蓋違章建築物。
- 八、未依第 5 條第 2 款約定辦理，經相關單位通知或甲方書面通知期限內仍未提出申請、補辦、改善或無法取得合格證明文件。
- 九、違反第 6 條約定，經相關單位通知或於甲方書面通知之期限內仍未改善或與甲方、其他承租人、鄰近住戶、商家達成協議。
- 十、其他違反法令或契約規定之情形。

第十條 非可歸責乙方之租約終止

- 一、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 12 條約定返還租賃物予甲方：
 - (一)因法令致甲方須收回致乙方無法使用租賃物。
 - (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租賃物。
 - (三)政府實施國家政策或都市計畫必須收回租賃物。

(四)租賃物因天災、事變或其他不可抗力因素(如颱風、火災、水災、地震等)，經甲方會勘確認租賃物確不宜繼續使用者，倘經甲方會勘仍無法確認者，由建築師公會勘定。

二、依前款規定終止契約者，租金計收至契約終止日，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 違約金之性質及處理

一、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。

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給(賠)付甲方之金額時，甲方得書面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。

第十二條 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)，除事先經甲方書面同意得按現狀返還或另有書面約定外，應將租賃物屬於乙方所有之設備、物品騰空、拆空裝潢並清除廢棄物及回復至使用執照圖說原狀，並完成遷出戶籍、商業登記、營業稅籍及其他登記，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(日租金額:月租金/30，四捨五入計算至整數)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，甲方並得自履約保證金中扣抵。

二、回復原狀係依租賃物點交時雙方簽認之點交紀錄為認定依據，如相關材料已無生產或取得困難者，經甲方同意得以同等品代之。

三、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，經甲方定期書面催告仍不回復原狀者，視同廢棄物。

四、前款廢棄物處理費用由乙方負擔，如甲方代為處理者，甲方得向乙方請求相關費用或自履約保證金中扣抵，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。

第十三條 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。
- 三、因可歸責於乙方之事由，致甲方形象或商譽受損害者(如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，乙方應給付甲方依每月租金總額 1%計算之懲罰性違約金，甲方並得終止或解除契約。

第十四條 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及承租人火災責任附加條款由乙方負責投保；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，除甲方有可歸責事由外，其餘可歸責乙方事由，應由乙方負擔，與甲方無涉。
- 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乙方投保之保險公司賠償外，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。

第十五條 通知方式

任一方於本契約所載之通訊地址如有變更，應即以書面通知對方。如怠於通知或因其他可歸責於變更方之事由，致對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。

第十六條 契約效力範圍

本租賃物之徵租房地公告、承租房地登記申請書及開標紀錄、契約附件、點交紀錄、協議書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，除契約變更協議書外，應依本契約之規定。契約文件如有不明確之處，應以甲方之解釋為準。

第十七條 契約公證

- 一、雙方應依約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、履約保證金之給付。
 - (二)契約屆滿時，租賃物之返還。
- 三、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。

第十八條 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。

附件

- 1、法人/團體/信託受託人之高階管理人員暨實質受益人聲明書。
- 2、房地點交紀錄表。
- 3、各期租金明細表

甲 方： 中華郵政股份有限公司

總經理：江瑞堂

統一編號：03741302

地 址：114676 臺北市大安區金山南路2段55號7樓

電話號碼：02-23921310

乙 方：

負責人：

統一編號：

地 址：

電話號碼：

中 華 民 國 1 1 1 年 月 日

附件 1、法人/團體/信託受託人之高階管理人員暨實質受益人聲明書

立聲明書人_____ (法人/團體/信託受託人名稱或姓名)因與貴公司往來，聲明以下事項並據實填列相關資料，所檢附證明文件亦屬實無誤，立聲明書人並同意所填載資料變更時立即告知貴公司。如有聲明不實或違反聲明事項，願負一切法律責任，貴公司並得要求立即終止交易或辦理終止業務關係，屆時將無條件遵照辦理。

一、立聲明書人符合下表 1~9.類身分者：

- (一)請擇一勾選，續填第三項「高階管理人員」，無須填寫第四項「實質受益人」資料。
- (二)如有「金融機構防制洗錢辦法」第六條第一項第三款但書(註 1)，仍須填寫第四項「實質受益人」資料。
- (三)立聲明書人或其法人股東符合下表第 5.類身分者，須另填第五項「無記名股票/隱名股東」資料。

<input type="checkbox"/> 1.我國政府機關 <input type="checkbox"/> 2.我國公營事業機構 <input type="checkbox"/> 3.外國政府機關 <input type="checkbox"/> 4.我國公開發行公司或其子公司(股票代碼/母公司股票代碼:_____) <input type="checkbox"/> 5.於國外掛牌並依掛牌所在地規定，應揭露其主要股東之股票上市、上櫃公司及其子公司(掛牌國別/母公司掛牌國別:_____；股票代碼/母公司股票代碼:_____) <input type="checkbox"/> 6.受我國監理之金融機構及其管理之投資工具 <input type="checkbox"/> 7.設立於我國境外，且所受監理規範與防制洗錢金融行動工作組織(FATF)所定防制洗錢及打擊資恐標準一致之金融機構，及該金融機構管理之投資工具 <input type="checkbox"/> 8.我國政府機關管理之基金 <input type="checkbox"/> 9.員工持股信託、員工福利儲蓄信託
--

二、立聲明書人未符合上表身分者：

- (一)請填寫第三項「高階管理人員」及第四項「實質受益人」資料。
- (二)立聲明書人或其法人股東為我國非公開發行股份有限公司，或外國股份有限公司(含公開發行及非公開發行公司)或其子公司者，須另填第五項「無記名股票/隱名股東」資料。

三、高階管理人員(必填)：

如：董事、監事、理事、總經理、財務長、有權簽章人等(表格不足得自行新增)

職稱	姓名	證照號碼(註 2)	生日(民國)	國籍

四、本法人/團體/信託受託人(註 3)之實質受益人：

類別(依所提供實質受益人之歸屬類別勾選)	應檢附之證明文件
<input type="checkbox"/> 1.直接、間接持有立聲明書人股份或資本超過 25%之具控制權之最終自然人。	1.最新登記證明文件 2.股東名冊、出資證明、章程或類似之權力文件 ¹ 3.最終自然人之身分證明文件(註 4)
<input type="checkbox"/> 2.非屬上 1.，但為透過其他方式對立聲明書人行使控制權之最終自然人。	1.最新登記證明文件 2.章程或類似之權力文件 ² 3.最終自然人之身分證明文件(註 4)
<input type="checkbox"/> 3.非屬上 1.2.，但係擔任立聲明書人之高階管理人員。	1.最新登記證明文件 2.高階管理人員之身分證明文件(註 4)
實質受益人(表格不足得自行新增)	

¹ 請參考本公司「依客戶類型辨識及驗證實質受益人應注意事項說明表」客戶類型壹之說明。

² 請參考本公司「依客戶類型辨識及驗證實質受益人應注意事項說明表」客戶類型參之說明。

--	--	--	--	--

五、無記名股票/隱名股東：

我國非公開發行股份有限公司/外國股份有限公司 或其子公司發行無記名式股票狀態（單選） (證明文件:公司章程)		隱名股東	
<input type="checkbox"/> 1.不可發行無記名股票 <input type="checkbox"/> 2.已發行無記名股票（請續填下表及第四項 「實質受益人」資料） <input type="checkbox"/> 3.可發行無記名股票但未發行過		本法人是否有隱名股東： <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，姓名：_____ / 持股數：_____	
無記名股票持有人(表格不足得自行新增)			
姓名	證照號碼（註2）	生日（民國）	國籍
立聲明書人將採取下列措施之一，以確保實質受益人之更新： 1.立聲明書人同意要求具控制權之無記名股票股東，應登記身分；並於具控制權股東身分發生變動時通知貴公司。 2.立聲明書人於每次股東會後，應向貴公司更新其實質受益人資訊，並提供持有無記名股票達一定比率以上股東之資料。但立聲明書人因其他原因獲悉具控制權股東身分發生變動時，應即通知貴公司。			

【註】：1 金融機構防制洗錢辦法第六條第一項第三款但書規定如下：

- (1) 客戶來自未採取有效防制洗錢或打擊資恐之高風險地區或國家，包括但不限於金融監督管理委員會函轉國際防制洗錢組織所公告防制洗錢與打擊資恐有嚴重缺失之國家或地區，及其他未遵循或未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區。
- (2) 足資懷疑該客戶或交易涉及洗錢或資恐。
- 2 證照號碼請依序並擇一填寫：(1)身分證統一編號(2)居留證統一證號(3)護照號碼(4)其他。
- 3 依金融機構防制洗錢辦法第三條第七款第二目規定請提供：信託關係之委託人、受託人、信託監察人、信託受益人及其他可有效控制該信託帳戶之人，或與上述人員具相當或類似職務者之身分。
- 4 得不要求正本進行驗證。

六、立聲明書人已向高階管理人員及實質受益人說明並取得其同意後，始提供個人資料予貴公司，且上開人等均已瞭解本聲明書符合個人資料保護法及其相關法令規定，並同意貴公司蒐集、處理及利用其個人資料。

此致

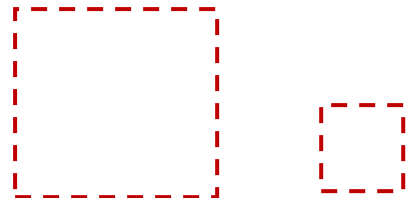
中華郵政股份有限公司

立聲明書人(法人/團體/信託受託人名稱或姓名)：

統一編號：

代表人(負責人)：

代理人：



附件 2、房地點交紀錄表

點交時間								
點交標的	房屋	建號	縣市	鄉鎮市區		段、巷		出租面積 (坪)
				路(街)		弄、號、樓		
	土地	縣(市)	鄉鎮市區	段	小段	地號	出租面積 (m ²)	
房屋設備								
點交單位人員 簽名	中華郵政股份有限公司							
點交結果								
承租人簽名								
備註	本案以現況辦理點交與承租人，於租期屆滿或契約終止之翌日，承租方應於交還房屋時返還並回復原狀，所稱回復原狀係指恢復至使用執照圖說原狀(含裝潢物拆除、清空)。							

附件 3、各期租金明細表

起 訖 日 期 (民 國)	每 月 租 金 (含 稅)
年 月 日 至 年 月 日	元
年 月 日 至 年 月 日	元
年 月 日 至 年 月 日	元
年 月 日 至 年 月 日	元