房 屋 租 賃 契 約 稿

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、租賃物門牌號碼：高雄市左營區民族一路 853 號。

二、出租面積：7 樓 130.95 平方公尺（約 39.61 坪，如附圖所示）及地下停車位 1 位。。

三、相關房地標示：以登記(簿)謄本所載面積為準。

四、租賃使用用途：乙方僅得依使用執照所載用途使用，如須辦理使用執照所載用途變更，由乙方負責。

	建號	門牌	出租樓層	出租面積
房屋	菜公二小段 00891-000	高雄市左營區民族一路 853 號	7 樓	130.95 ㎡

第二條 租賃期間及點交

一、甲方指定租賃物由中華郵政股份有限公司高雄郵局代管，本契約租賃期間自自民國 115 年 10 月 1 日起至民國 125 年 9 月 30 日止，計 10 年。期滿經甲方同意得續約，惟租金及契約條款另議。如有第 9 條可歸責於乙方之契約終止事由，甲方得通知乙方本契約租期至甲方所訂之日屆滿。

二、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，如乙方於租賃期間無違反本契約或相關法令者，經甲方同意後，得擇期優先另議新約，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。

三、除有本契約第 10 條非可歸責乙方之租約終止情事外，乙方於本契約租期屆滿前終止契約，應於 2 個月前以書面通知甲方。

四、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。

五、本契約所稱日(天)數，除另有約定外，係以日曆天計算。

六、租賃物以現況辦理點交，其點交項目以點交紀錄為主，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。

七、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。

第三條 租金之數額、繳納方式及逾期罰款

一、每月租金（含水費）新臺幣(以下同)〇〇〇元整(含稅)，自第 6 年起調漲 5%（小數點後第一位採四捨五入）。

二、乙方應於每期開始之日起 10 日內將當期應納租金(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)，以現金、即期支票或匯款方式繳交甲方或存入指定帳戶（帳戶：中華郵政股份有限公司高雄郵局，劃撥帳號：00484807）後，再由甲方開具發票送交乙方。劃撥、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 日應按日計罰每月租金 2‰（小數點後第一位採四捨五入）之違約金，每期租金並以計罰相當於該期租金金額之違約金為上限（是項違約金應連同租金一同繳清）。

第四條 履約保證金

一、乙方應於決標或通知到達之日起 20 日內繳交履約保證金計〇〇〇元整（相當於 2 個月決標租金總額），乙方於投標或登記時所繳押標金或保證金得抵繳履約保證金。履約保證金繳交以國內金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票(以上應為即期並須填寫受款人為中華郵政股份有限公司高雄郵局)，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及違約金。

三、乙方未依限繳交履約保證金，甲方得沒收所繳押標金或保證金並撤銷決標；如為續約者，甲方得終止或解除契約，並得沒收乙方原繳之前一契約履約保證金。

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）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、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。

二、乙方於租賃期間內不得將租賃物全部或部分轉租、分租、出借或轉讓租賃權，乙方如未依本款規定辦理，甲方得依第 9 條約定終止租約。

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、乙方之同居人或受僱人，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。

二、租賃物除因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，租賃物之一切修繕、維護費用均由乙方負擔。

三、甲方為修繕租賃物之必要行為，至遲應於修繕前一日通知乙方，乙方無正當理由不得拒絕。

四、如甲方或甲方同意之第三人須辦理與租賃物相關之工程，甲方應事先通知乙方，乙方應配合辦理。

五、甲方以租賃物現況點交乙方。乙方如需增添、變更租賃物內部設備、隔間或裝潢、變更租賃物外觀、加裝安全措施或保全系統等必要裝修行為時，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。

六、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辦理審查或施工不當，致發生事故或影響公共安全時，應由乙方自行負全部責任，予甲方無涉，甲方若因此受有損害，乙方並應負賠償責任。

七、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。

八、租賃物如需辦理申請多目標使用、室內裝修許可、建物使用執照所載用途變更、消防安全設備、申請雜項執照或其他申請之需要，應經甲方書面同意，並應由乙方負責辦理，所需費用由乙方負擔，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，應由乙方負責。

九、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 434 條之適用。

十、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。

十一、如乙方無正當理由拒絕甲方為第 3 款、第 4 款及第 10 款之行為，致甲方或第三人受損害者，乙方應負損害賠償責任。

十二、租賃物如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，並簽署同意書如附件 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。

十三、乙方使用租賃物應本睦鄰之精神，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。

十四、乙方於租賃物所生之噪音、垃圾、廢棄物之處理及油煙、汙水之排放，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，如因而致甲方或第三人損害者，應負損害賠償責任。

十五、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，乙方並應負損害賠償責任。

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，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，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 7 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、租賃物之電費依所設分錶由甲方製表交乙方、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、其他乙方應繳納之稅捐（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、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。

三、續約未依限繳交或補足履約保證金，經甲方定期催告仍不給付。

四、積欠租金額達 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，經甲方定期催告仍不給付。

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影響公共安全之虞。

六、未經甲方同意將租賃物由他人頂替經營使用，未依第 5 條第 2 款約定而將租賃物全部或部分轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人，或乙方與次承租人、借用人或受讓人間有糾紛而難以解決致影響甲方或租賃物之使用。

七、搭蓋違章建築物。

八、無正當理由拒絕甲方為第 6 條第 3 款、第 4 款、第 5 款或第 11 款之行為。

九、未依第 6 條第 7 款或第 9 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。

十、違反第 6 條第 14 款或第 15 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。

十一、違反第 6 條第 13 款約定，經甲方書面通知之期限內仍未改善。

十二、乙方或其代表人（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，或經甲方研判乙方涉及非法活動、疑似洗錢、資恐或資助武擴活動。

十三、其他違反法令或契約規定之情形。

十四、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。

第十條 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或其他非因可歸責乙方之事由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、甲方因業務上之需要必須收回租賃物。

五、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。

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、違反契約約定等致有應給（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（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全部或部分按現狀返還或另有書面約定外，應將租賃物屬於乙方及其次承租人、借用人或租賃權受讓人所有之設備、物品騰空、拆空裝潢並清除廢棄物及回復原狀，並完成遷出戶籍、商業登記、營業稅籍及其他登記，會同甲方點交無誤後返還之，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，乙方未依約定回復原狀或逾期仍為使用未返還者，除依日租金額（以月租金除以 30 日計，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，並得自履約保證金中扣抵。

二、前款所稱之回復原狀係指依租賃物點交時雙方簽認之點交紀錄為認定依據，並應回復至合於法規之使用狀態，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。回復原狀時乙方如須辦理第 6 條第 8 款所載之相關申請，依該款約定辦理。

三、乙方未依第 1 款約定會同甲方點交，經甲方定期催告乙方仍不會同者，視為完成點交，租賃物內外屬於乙方及其次承租人、借用人或租賃權受讓人所有之設備、物品視同廢棄物。

四、乙方自行增設之物（含裝潢），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。

五、前二款廢棄物處理費用均由乙方負擔，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，且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重要成分者，乙方承諾不向甲方請求償還其價額。

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。

前項租金總額為附件 1 租金明細表所列各期月租金乘以各期月數之總和

第十四條 損害賠償

一、甲乙任一方因他方履行本契約有故意或過失而受有損害者，可歸責之一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 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，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。

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，除有可歸責於甲方之事由者，其餘由乙方負責。

第十六條 通知方式

甲乙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。

第十七條 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、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，應依本契約之約定。契約文件如有不明確之處，應以締約當時之意思表示之解釋為準。

第十八條 契約變更

契約之變更，除本契約另有約定外，應經甲乙雙方合意，作成書面紀錄，並簽名或蓋章。

第十九條 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。

第二十條 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)乙方應繳納之租金、違約金（詳契約第 2 條第 3 款、第 3 條第 3 款、第 12 條第 1 款及第 13 條）、履約保證金及第 12 條第 1 款之使用費。

(二)由甲方墊付之乙方依第 6 條、第 8 條及第 12 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、本契約一式5份，由甲方存執2份、乙方及連帶保證人各存執1份為憑，另1份交法院公證處或民間公證人事務所存證。

第二十一條 契約涉訟之管轄法院

甲乙雙方同意因本契約涉訟時，以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

立契約書人

甲　方：中華郵政股份有限公司
　　代 表 人：王國材
　　統一編號：03741302
　　代 理 人：許哲瑋
　　地　　址：高雄市新興區中正三路177號
　　電話號碼：07-2618763

乙　方：
　　代 表 人：
　　統一編號：
　　地　　址：
　　電話號碼：

乙方連帶保證人：
　　姓　　名：
　　身份證字號：
　　地　　址：
　　電 話 號 碼：

中　華　民　國 115 年　月　日

附件 1：各期租金明細表

起訖日期(民國)	每月租金(含稅)
115 年 10 月 1 日起至 120 年 9 月 30 日	元整
120 年 10 月 1 日起至 125 年 9 月 30 日	元整

註：自第 6 年起調漲 5%

附件 2：不使用危害國家資通安全產品同意書

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高雄市左營區民族一路 853 號房屋，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：

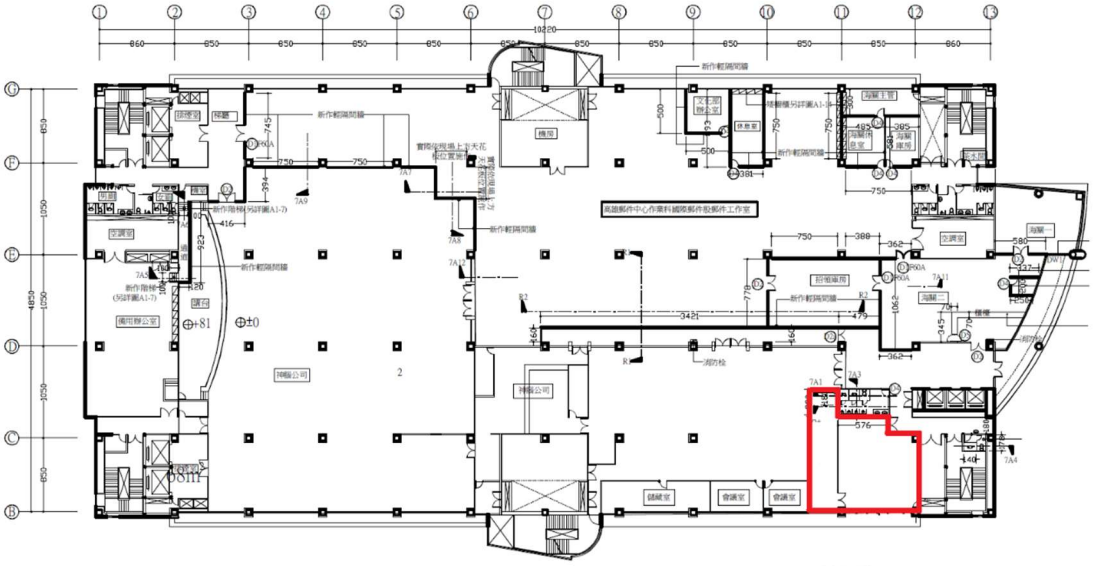
身分證字號/統一編號：

負責人：

（蓋用契約印鑑）

此致

中華郵政股份有限公司高雄郵局

中　　華　　民　　國　115　年　　月　　日

附圖：出租平面圖：