**房地租賃契約 (稿)**

出租人：中華郵政股份有限公司桃園郵局（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：桃園市平鎮區高雙路181號(3樓)。
3. 出租面積：931.57坪(如附圖所示)。
4. 相關房地標示：以登記(簿)謄本所載面積為準

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房  屋 | 建號 | 縣市 | 鄉鎮市區 | 路街 | 構造 | 3樓出租  面積（坪） | 備註 |
| 段巷弄 | 號樓 | 樓層數 |
| 7058 | 桃園 | 平鎮 | 高雙路 | 鋼筋混  凝土 | 931.57坪 | 出租面積供參考，實際租賃面積以附圖之紅色框線範圍為憑 |
|  | 181號 | 地下2層  地上5層 |

1. **租賃物使用限制**
2. 乙方不得違反都市計畫法規及建築法規等相關法令規定。如違反前開法令遭取締或裁罰，應由乙方自行負責。
3. 乙方如有申請室內裝修許可、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，應經甲方書面同意，並自行申請，所需費用應自行負擔，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，應由乙方自行負責，如經相關單位依法通知或甲方書面通知期限內仍未辦妥者，甲方得終止契約，乙方不得要求任何賠償或補償。
4. **租賃期間及租賃物點交**
5. 本契約租賃期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，計5年。以5年為1期，期滿經甲方同意得續約，惟租金及契約條款另議。本租賃物於點交之次日起 60 日曆天為免租期(自民國 年 月 日至 年 月 日)，僅供乙方裝修使用，租金自前述免租期限屆滿之次日起算。
6. 乙方於免租期內結束裝修提前開始營運使用，應即以書面通知甲方，並以乙方開始營運使用、或有實際啟用事實之日起為租金起算日。乙方如未通知甲方，經甲方查證屬實者，應補繳乙方應納租金之日起計算之租金。
7. 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。
8. 甲方應於簽約日次日起\_\_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。
9. 租賃期間屆滿，乙方如欲續約，應於租賃期間屆滿3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。
10. 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。
11. 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。
12. 本契約所稱日(天)數，除另有訂定外，係以日曆天計算。
13. **租金之數額、繳納方式及逾期罰款**
14. 每月租金新臺幣(以下同) 元整(含稅)。
15. 乙方租金繳納以 1 個月為1期，乙方應於每期開始 10 日內將當期應納租金，以現金、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桃園郵局，帳號：07708501)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。
16. 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，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)。
17. **履約保證金**
18. 乙方應於簽約時繳交履約保證金計 元整(2個月租金)，乙方於投標時所繳押標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桃園郵局)，並由甲方出具收據為憑。
19. 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。
20. 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。
21. 乙方不得將履約保證金返還請求權讓與他人或出質。
22. 乙方不得主張以履約保證金抵付租金。
23. 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。
24. **租賃物之管理、維護及修繕**
25. 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第三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。
26. 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。
27. 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、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。
28. 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給付相關拆除費用，且乙方不得要求任何補償、賠償。
29. 租賃物因失火而毀損、滅失，乙方須盡善良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。
30. 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。
31. 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。
32. 乙方使用租賃物時，如有違反噪音管制相關法令與規定之情形，應於甲方指定之期限內改善完妥。
33. 租賃物附屬設備如須年度歲修保養及檢查時，甲方應事前通知乙方，乙方須配合實施，如因此造成乙方之營業損失，不得向甲方請求賠償。
34. 甲方對於因天災、事變、颱風、火災、水災、地震等不可抗力或非故意過失造成乙方倉儲貨品及設備損壞，甲方均不負擔損害賠償責任；因火災發生或消防設備誤觸或故障致引起消防設備作動，所造成之水損或其他損害等，甲方亦不負損害賠償責任。
35. 月台使用管理

(一)甲方提供 1 號月台供乙方專用。

(二)乙方如有變更或增加碼頭數之需求時，應由甲乙雙方另行協商。

(三)甲方對於碼頭之使用有指揮及變更權限，乙方應配合辦理。

1. 人員進出管制及停車場使用

(一)乙方工作人員進出大門一律配戴乙方之工作證，並接受大門守衛查驗；洽公人員進出，則由大門保全通報乙方派員至大門引導登記換證進入，以維工作廠區安全。

(二)甲方提供：

汽車停車位 9+3(子母車位) 格(指定)於B2停車場，供乙方使用；乙方須提供汽車車號，供保全人員查驗，並依規定停放。

(三)乙方之洽公人員停車，請依大門保全人員指示停放，不得隨意停放

於B2停車格。

(四)乙方對於進出貨車輛進出貨及人員負有管制義務，尤須加強流量管

制及安全管制，並避免造成碼頭擁擠或人貨的安全危害。

1. 本租賃物1樓共用區及非乙方使用範圍內，未經甲方之同意不得擅自利用或將貨品及車輛或其他相關器具等置放於使用範圍外，如接獲甲方通知後，應立即改善。倘因而造成損害賠償情事，乙方對於所產生之相關人員傷亡及財產損害應負賠償責任。
2. **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，下列費用自點交日起均由乙方負擔：

1. 租賃物之電費、電話費、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、提供乙方使用之電梯設備係因可歸責於乙方事由所致故障或毀損之修繕費用等。（上開電費由甲方設立分錶計算用電度數(每度5元)，在期限內乙方依甲方指定方式繳交）。
2. 乙方投保火險或經營上所需之相關費用與稅捐。
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11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. 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。
2. 積欠租金總額達2個月以上，或其他應負擔費用之金額達2個月當期應繳納租金總額，經甲方**定相當期限**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有影響公共安全之虞。
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. 未依第2條、第6條第3款約定辦理，經相關單位通知或甲方書面通知之期限內仍未提出申請、補辦、改善。
7. 未依第6條第4款、第6款、第7款及第8款約定辦理，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。
8. 其他違反法令或契約規定之情形。
9. **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)，會同甲方點交租賃物，並應製作接管紀錄，除事先取得甲方書面同意得按現狀返還外，應將租賃物回復原狀，並完成遷出戶籍、商業登記、營業(稅藉)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。
6. 乙方未依前款約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。
7. 回復原狀係依租賃物點交時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。
8. 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。
9. 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。
10. **保險**
11. 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。
12. 租賃物之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。
13. 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。
14. 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。
15. **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，以臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。

甲　方：中華郵政股份有限公司桃園郵局

經 理：蔡季芬

統一編號：80750270

地　 址：桃園市桃園區成功路一段51號

電話號碼：03-3360566#691

乙　方：

代表人

統一編號：

地　 址：

電話號碼：

中　　華　　民　　國 年 月 日

(附 圖) 藍色區塊為現有層板料價區，紅色框線為出租範圍。





