

租 賃 契 約 書

出租人：中華郵政股份有限公司嘉義郵局（以下簡稱甲方）

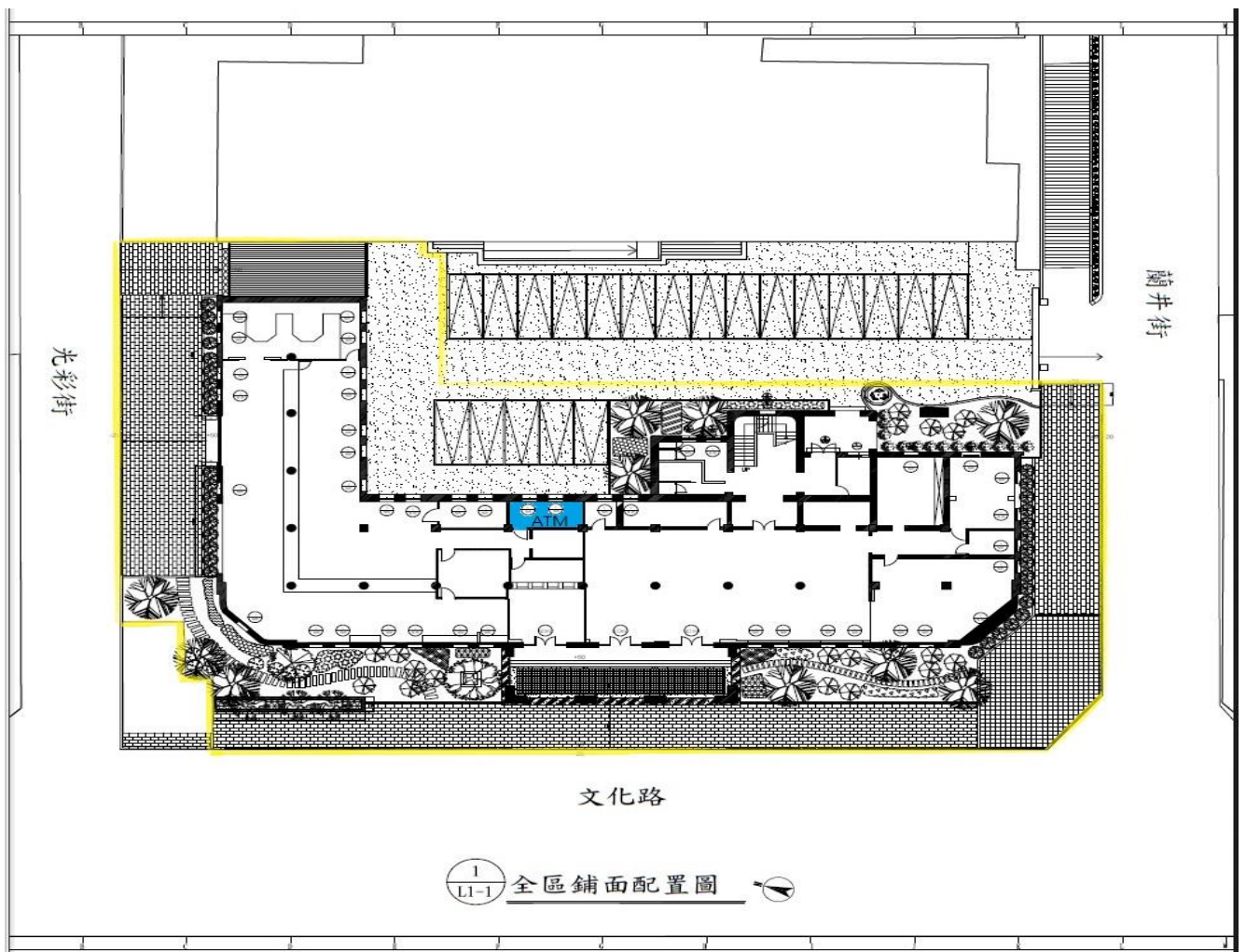
承租人：（以下簡稱乙方）

茲經雙方協議訂立本契約，雙方同意之條件如下：

第一條 租賃物位置及面積

一、租賃物：嘉義市文化路 134 號(前棟)建物(屬歷史建築)，含鄰近文化路、光彩街、蘭井街及部分中庭廣場法定空地(如圖所示黃色方框區域)，不含郵局 ATM 區(如圖藍色區域)。

郵局 ATM 區甲方保留 12.79 平方公尺(約 3.87 坪)面積供設置 3 台自動櫃員機及其作業空間。



二、租賃物出租面積及標示(指歷史建築部分)：依租賃物建物成果圖所載面積為準（租賃物所有權狀面積登載誤差甚鉅係因日據時期地政機關人員誤繕，後因無使用執照無法辦理更正登記），實際使用範圍詳附件建物成果圖。

相關房地標示：

房屋	建號	縣市	鄉鎮市區	路街	構造	出租面積 (平方公尺)	建物使用用途
			段巷弄	號樓	樓層數		
399	嘉義市	東區	文化路	鋼骨水泥二階式	1樓：1,301.22 m ²	辦公室	
			134號	2	2樓：1,150.98 m ²		
						共計 2,452.2 m ²	

第二條 租賃物使用限制

- 一、乙方使用租賃物應先取得嘉義市有形文化資產審議委員會審查許可，相關費用均由乙方負責，且不得違反都市計畫法、建築法、文化資產保存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。如有違規情形乙方應自行負責，甲方並得依契約約定處理。
- 二、乙方如有申請室內裝修、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，應經甲方同意後自行申請，所需費用應自行負擔，但不得損及原建築物結構體之安全並應符合相關法令之規定，並將核准之相關文件影本送甲方備查；如未辦妥而遭取締、裁罰或違反其他相關法令規定，應由乙方自行負責且不得要求任何賠償或補償，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。

第三條 租賃期限及租賃物之點交

- 一、本契約所稱日(天)數，除另有訂定外，係以日曆天計算。

- 二、乙方自簽約之次日起 180 日內仍未向嘉義市有形文化資產審議委員會提出審查申請或無法檢附相關證明提出展延申請，甲方得終止租約，並沒收相當於 3 個月決標月租金總額之保證金。
- 三、乙方應於簽約之次日起 180 日內取得嘉義市有形文化資產審議委員會審查許可，並於許可核准之次日起 15 日內書面通知甲方辦理現況點交，並應作成點交紀錄；乙方逾期未通知甲方及辦理點交者，甲方得終止租約，並沒收相當於 3 個月決標月租金總額之保證金。
- 四、如因非可歸責於乙方之事由，乙方未能於簽約之次日起 180 日內取得嘉義市有形文化資產審議委員會審查許可時，得檢附相關證明文件，經甲方書面同意後，展延 1 次，期間不得逾 180 日。乙方書面通知甲方辦理點交日，至遲不得逾簽約之次日起算 360 日。
- 五、如因非可歸責於乙方之事由，乙方確定無法取得嘉義市有形文化資產審議委員會審查許可時，應即通知甲方，乙方除得要求無條件終止契約並返還履約保證金外，乙方不得因此向甲方請求任何賠償或補償，已付租金亦不予退還。
- 六、租賃期間自完成點交之次日起算共計 15 年，並自完成點交之次日起算 1 年期間內為免付租金裝修期，僅供乙方裝修使用，如乙方未能於期限內裝修完成，經甲方書面同意後，免付租金裝修期得展延 1 次，期間不得逾 180 日。免付租金裝修期屆滿之次日為租金起算日。如乙方於免付租金裝修期內提前完成裝潢施工並開始營業者(含試營運)，以乙方開始營業日為租金起算日。
- 七、乙方如欲於租賃期間屆滿後繼續承租，應於租期屆滿前 6 個月以書面向甲方申請續租，經甲方就以下事項評估審酌同意後，雙方擇期另議新約：
 1. 租金繳納狀況、租賃物維護管理及使用狀況等履約情形。
 2. 有無發生違反相關法令規定之情事及其後續處理情形。
 3. 有無發生違約情事及其改善情形。
 4. 其他與租賃物有關之考量。
- 八、如雙方未於租賃期間屆滿 3 個月前另議新約並完成簽署，於租賃期間屆滿之日，租賃關係即為消滅，乙方應立即無條件遷出（包含商業登記），除雙方另有約定

外，並應依本契約之約定返還租賃物予甲方，排除民法第 451 條規定不定期租賃契約之適用。

九、乙方於本契約存續期間內提前終止契約，除有本契約第 10 條之情形外，應於終止契約 3 個月前以書面通知甲方，乙方應給付甲方相當於 3 個月決標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，不足部分乙方仍應給付。

十、乙方未依前款約定，於期限內通知甲方提前終止契約，乙方應給付甲方相當於 6 個月決標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，不足部分乙方仍應給付。

第四條 租金之數額、調漲方式、繳納方式及逾期罰款

一、自租金起算日起，第 1 年至第 5 年，月租金金額按決標月租金八七折計算；第 6 年至第 10 年，月租金金額按決標月租金計算；第 11 年起，月租金金額按決標月租金調漲 3%，每 3 年調整 1 次，若有小數點無條件進位計算。第 1 年起月租金金額為新臺幣(以下同)_____元整(含稅)；第 6 年起月租金金額為_____元整(含稅)；第 11 年起月租金金額為_____元整(含稅)；第 14 年起月租金金額為_____元整(含稅)。

二、乙方租金繳納以 1 個月為 1 期，並應於每期前 10 日內將當期應納租金，以開立支票或匯款方式繳交甲方或存入指定帳戶(戶名：中華郵政股份有限公司嘉義郵局；銀行：台灣銀行嘉義分行；銀行代號：0040141 帳號：014031032955)後，再由甲方開具發票送交乙方，乙方不得藉任何理由拖延或拒絕。匯款或轉帳所需手續費由乙方負擔。

三、除天災、地變或其他不可抗力因素外，乙方未依契約所定期限繳納租金，每逾 1 日應按日計罰當月租金 5%之違約金(小數點後第 1 位採四捨五入)，是項違約金應連同欠繳租金一同繳清。

第五條 履約保證金

一、乙方應於自決標日次日起 15 日內繳納履約保證金計_____元整(相當於 6 個月決標月租金總額，押標金得抵繳履約保證金)。履約保證金繳交得以郵政匯票或國內金融機構簽發之即期支票(以上票據須填寫收款人為中華郵政股份

有限公司嘉義郵局) 或繳交設定質權之同額國內金融機構定期存款單，應以「中華郵政股份有限公司嘉義郵局」為質權人，並加蓋存款人印鑑。(金融機構須簽註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)，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甲方任何損害之賠償與違約金。
- 三、乙方未依限繳清履約保證金，甲方得取消其得標資格並終止或解除契約。
- 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、租賃期限屆滿或依契約所訂終止契約得返還履約保證金，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義務，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，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。
- 二、租賃物建築結構體因天災或自然損壞，有修繕之必要者，由甲方負修繕之責。
- 三、甲方以租賃物現況點交乙方，點交後由乙方管理及維護並負責其公共安全意外等責任。點交後租賃標的若有第三人占用或侵害權益之情形，應由乙方自行排除。乙方應負責維護租賃標的於良好之狀況，若有損壞或故障時，乙方應即為必要之修復，並應通知甲方，其有關費用均由乙方負擔。乙方因施工不當，致生事故或影響公共安全時，應由乙方自行負責，與甲方無涉，甲方若因此受有損害，乙方應負賠償責任。
- 四、乙方未經甲方同意不得自行增設其他設備或工作物，經甲方定相當期間催告仍未回復原狀者，甲方得自行或委由第三人拆除並終止契約，拆除費用由乙方給

付，乙方不得要求任何補償或賠償。乙方如經甲方同意，有增設電梯、消防、空調等設備或工作物者，由乙方自行保養維護。

- 五、乙方經營管理應本睦鄰之精神，不得有妨礙鄰近住戶、商家之安寧、安全及衛生等情事。
- 六、甲方應協助及提供乙方辦理社區參與、建築物變更(再利用因應計畫提報及使用許可)、室內裝修、廣告物設置等送審時所需文件。
- 七、租賃物因失火而毀損滅失時，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。
- 八、甲方得隨時檢視本租賃物使用情形，包含相關設施、器具與設備，但應以不影響乙方正常營運為原則，乙方應配合為之。
- 九、租賃物之土地使用分區編訂為「機關用地」，且該租賃物屬「歷史建築」，無使用執照，乙方應依文化資產保存法等相關法令向嘉義市政府文化局提報再利用因應計畫，以取得使用許可，相關費用由乙方負擔，甲方應提供相關文件及必要之協助。如乙方違反相關法令規定，概由乙方負責，並同意無條件終止本契約且不得要求任何賠償或補償。
- 十、乙方於租賃物所生之噪音、垃圾、廢棄物之處理及油煙、汗水之排放，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，如因可歸責於乙方之事由致甲方或第三人受有損害者，應負損害賠償責任。
- 十一、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、乙方於租賃物或其外圍環境設置廣告物或標語，應與其本業相關業務有關，並應經甲方書面審核同意後始得設置、張貼。
- 二、如依法令應向主管機關申請許可者，乙方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。
- 三、乙方廣告物或標語內容不得有下列情事：
 1. 有妨礙公共秩序、違反善良風俗及有損甲方企業形象之虞。

2. 為藥品、菸酒、選舉、政治廣告及其他類似廣告。
3. 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：

- 一、租賃物之水費、電費、管理費、電話費、網路費、清潔費及水電照明設施、空調設施、電梯設施、高低電壓電氣設備之維修、損壞更換之材料費與工資等相關申請及設備保養費，建築物公共安全及消防安全設備之定期檢查、簽證、申報及滅火器換藥等相關改善費用。
- 二、乙方經甲方同意自行增添或更換之設備與經甲方同意單獨使用之設備，其保養、維護及修繕等費用。
- 三、乙方因經營需要所產生之相關費用，如投保公共意外險、火險等。
- 四、其他租賃範圍內與乙方有關之一切費用、罰款及稅捐，如營業稅、營利事業所得稅等。

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，並應依第 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：

- 一、乙方債信不良、跳票拒往、自行歇業、受強制執行、自行或遭他人聲請破產、解散、重整經法院裁定准許時。
- 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、特種咖啡茶室業等行業使用。
- 三、租賃物未依約定用途使用。
- 四、積欠租金總額達 2 個月以上，經甲方定期催告，逾期仍不給付者。
- 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者。
- 六、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者。

- 七、搭蓋違章建築物。
- 八、未依第 2 條、第 7 條第 2 款約定辦理，或經相關單位通知或甲方書面通知期限內仍未補辦或無法取得合格證明文件。
- 九、違反第 6 條第 5 款約定，遭鄰近住戶、商家檢舉或抗爭時，未於相關單位通知或甲方書面通知期限內加以改善或與甲方、鄰近住戶、商家等無法達成協議。
- 十、乙方及其員工、親友或家屬或其他經乙方允許使用租賃物之人等於租賃物內有妨害公共安全或不法行為者(如酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事)，或有惡意行為者(如破壞建築結構、占用公共設施、阻礙防火逃生通道、違反租約規定經甲方或甲方委託之管理人員勸阻不聽、對管理人員惡言恐嚇或施報復手段者等)，經查明屬實者。
- 十一、甲方為辦理各項設施之維護檢修或依需要檢查租賃物，必須進入或使用乙方租賃物內部時，經通知後乙方拒絕配合者。或經檢查發現有影響公共安全或環境衛生時，乙方未依甲方通知限期改善者。
- 十二、其他違反法令或契約約定之情形。

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，並將自書面通知乙方終止契約之發文日起至返還租賃物之日止未到期之全部租金，及履約保證金扣除乙方應納相關費用、違約金等之後無息返還，乙方應依第 11 條約定返還租賃物予甲方，乙方不得要求任何補償及賠償：

- 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，致乙方無法使用租賃物。
- 三、政府實施國家政策或都市計畫致甲方必須收回租賃物。
- 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)，經建築師公會勘定租賃物確不宜於繼續使用。

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次日(該次日為例假日時，順延為次一工作日)，會同甲方點交租賃物，並應預先將戶籍、商業登記、營業稅籍及其他登記

遷出。乙方不得藉詞推諉，且不得向甲方請求任何賠償、補償、遷移費、建置費用及其他費用或主張任何權利(包括但不限於民法第 431 條第 1 項之權利)。雙方同意以下列原則辦理點交及返還，並於完成點交時由甲、乙雙方簽署點交紀錄：

1. 乙方增設之設備（包括但不限於電梯、空調、消防及機電設備等），除另有約定外，應無償讓與甲方所有，且不得主張民法第 431 條第 1 項之權利，並應列入本條第 2 款及第 3 款應點交之資產內。
2. 乙方加裝之裝潢，除乙方自行增設之立面外牆結構及廣告物招牌應回復原狀外，其餘自行增設部分，固定物按現狀返還予甲方，其所有權無條件移轉予甲方，其有遺留家具、雜物等未拆除、搬離或清空者，視為拋棄，任憑甲方處理，處理費用由乙方負擔，甲方得自履約保證金扣抵，如有不足，甲方得另向乙方請求。

二、乙方依本契約約定點交及返還予甲方之資產，乙方應擔保該資產於返還予甲方時並無權利瑕疵或滅失及有損通常效用之瑕疵。

三、所有資產或設備除甲方點交予乙方時，於點交紀錄註明有瑕疵或故障之情形外，乙方返還時均應維持一般正常使用之狀態。乙方若有對相關設備製造商之瑕疵擔保請求權利，應將該權利讓與甲方，並應依民法第 296 條及第 297 條規定辦理。

四、乙方於租賃期間屆滿或本契約終止時，如有應付之租金、違約金、遲延利息、損害賠償金及其他一切費用或款項，甲方得逕自履約保證金扣抵，不足部分乙方仍應給付。

五、乙方未依本契約約定辦理租賃物之返還者，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。前述使用費及違約金甲方得逕自履約保證金扣抵，不足部分乙方仍應給付，且乙方仍應依本條第 1 款規定，將租賃標的物返還予甲方。

第十二條 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 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。
- 三、租賃期間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。

第十四條 損害賠償

- 一、甲方因乙方履行本契約而受有損害者，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費用。

第十五條 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

本租賃物之相關登記文件、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。契約文件如有不明確之處，應以甲方解釋為準。

第十七條 契約公證

- 一、乙方應於簽約之次日起 30 日內，雙方會同辦理公證，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：
 1. 租金、違約金、履約保證金之給付。
 2. 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，乙方存執 2 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，以臺灣嘉義地方法院為第一審管轄法院。

第十九條 附件

建物成果圖 1 份。

甲 方：中華郵政股份有限公司嘉義郵局

經理：彭履恒

統一編號：14520306

地 址： 60089 嘉義市中興路 672 號

電話號碼： 05-2850128#690

乙 方：

代表人：

公司統一編號：

住 址：

電話號碼：

傳真：

中 華 民 國 年 月 日