

租賃契約

出租人：中華郵政股份有限公司屏東郵局（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 租賃物門牌號碼、面積及標示

一、租賃物位置：屏東縣東港鎮光復路一段 293 號。

二、租賃物相關標示如下表，點交時，如劃分區間雙方認知不一致時，以甲方之意思為憑。

土地	地號			土地面積 (坪)	土地使用分區	出租面積 (坪)	備註
	新和段 160 地號			97.85	住宅區	35 供通往 1 樓 梯廳之通道	
房屋	建號	門牌	出租樓層	建物使用執照所載主要用途	坐落基地使用分區	出租面積 (坪)	
	屏東縣東港鎮新和段 281 建號	屏東縣東港鎮光復路一段 293 號	地上第 1 層	郵局金融、辦公室	住宅區	15	
			地上第 2 層		住宅區	152	
			地上第 3 層		住宅區	258	
			地上第 4 層		住宅區	243	
地下第 1 層			防空避難空間	住宅區	18 個停車格 與 1 處梯廳		

第二條 租賃物使用限制

- 一、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。
- 二、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。

第三條 租賃期間及租賃物點交

- 一、本契約所稱日(天)數，除另有訂定外，係以日曆天計算。
- 二、甲方依本契約規定完成點交之日，為本契約起租日，租賃期間自起租日起共計 10 年。
- 三、租賃物係以現況辦理點交，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(含租賃物點交時現況照片)以為日後租賃契約屆期、終止或解除時回復原狀之認定依據，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、甲方應於簽約日次日起 60 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甲方財產報廢及返還之依據，甲方不負相關保管責任，乙方並應負相關受領遲延之責任。
- 五、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，經甲方同意後，雙方擇期協議租金及租賃條款後訂定新約，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、乙方擬於本契約租期屆滿前終止契約，應於終止契約 2 個月前以書面通知甲方，乙方並應給付甲方相當於契約終止時當期應納之 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。
- 七、乙方未依前款約定，於期限內通知甲方提前終止契約，除應給付前款違約金予甲方外，甲方並得沒收乙方所納之履約保證金。

第四條 租金之數額、繳納方式

- 一、每月租金新臺幣(以下同)○○○元整(含稅)。
- 二、本租賃物以現況出租，於點交之日起算租金，租賃物第 1 年與第 2 年為租金優惠期，月租金金額按得標月租金減免 25% 租金，計○○○元整(含稅)。
- 三、自點交日起第 3 年起回復原得標月租金金額計○○○元整(含稅)。
- 四、自點交日起第 4 年、第 7 年起，應以行政院主計總處公布之前次調整月租金前 1 個月之臺灣地區消費者物價指數(總指數)為基準(第一次調整即以租金開始支付日前 1 個月之消費者物價指數為基準)，計算漲幅調整月租金，倘若其漲幅度超過 5% 時按 5% 計算，若有小數點無條件進位，計算公式及範例(詳附件 2)。
- 五、乙方租金繳納以 1 個月為 1 期，乙方應於每期開始起 10 日內(若應納租金期限之末日為假日或非營業日，則順延至次一營業日)將當期應納租金，以開立支票或匯款方式繳交至甲方郵政劃撥存款專戶，戶名為「中華郵政股份有限公司屏東郵局」、帳號為「42198103」共 8 位數，再由甲方開具統一發票送交乙方，乙方繳納租金所生相關費用由乙方負擔。乙方不得藉任何理由拖延或拒絕。
- 六、除天災、地變或其他不可抗力因素外，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 日應按日計罰當月應納月租金 2% 之違約金(小數點後

第一位採四捨五入) _____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)。

第五條 履約保證金

- 一、乙方應自決標日次日起 20 天內繳交履約保證金計 _____元整(相當 6 個月決標月租金金額，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(須填寫受款人為「中華郵政股份有限公司屏東郵局」)方式一次繳付甲方，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本契約所約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或違約金。
- 三、乙方未依限繳交履約保證金，甲方得沒收所繳押標金並撤銷決標、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。
- 二、租賃物建築體因自然損壞或其他不可歸責乙方之事由，有修繕之必要者，由甲方負修繕之責。
- 三、乙方有增添、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，均由乙方自行規劃並得甲方之書面同意後始得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，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，致生事故或影響公共安全等情事，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。
- 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、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。
- 九、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。

第七條 廣告或標語設置及內容限制

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，應先取得甲方書面同意並遵守下列約定，再依相關法令規定辦理。

一、廣告圖設計原則

- (一)廣告內容應以乙方本業相關業務有關，不得為藥品、菸酒、選舉、政治廣告及其他類似廣告，且應經甲方書面審核同意後始得設置、張貼。
- (二)廣告圖內容不得有歪曲事實、虛偽宣傳、及違反善良風俗、商標法、著作權法、專利法及其他法令之相關規定，亦不得有任何侵權行為及妨害甲方形象之情形。
- (三)廣告圖內容不得有侵害甲方或第三人智慧財產權。

二、廣告施作規定

- (一)乙方應依甲方指定之施作地點進行廣告之施作、張貼、修護、清潔及拆除等作業，並負全部施工安全、管理及防止造成建物、設備或人員受有損害之情事發生之責任。
- (二)乙方應遵守甲方相關人員之督導管理。
- (三)廣告設置、張貼位置應避開逃生門，以維持正常逃生功能，如遇有廁所窗戶，應確保其得維持正常開關、採光、通風功能。

三、乙方廣告材質、施作方式及日後清除

- (一)乙方應以安全、不損壞建物之方式及材質設置廣告。
- (二)乙方清除廣告時不得損壞建物及相關設備。
- (三)乙方應依甲方同意之內容施作，其廣告製作、設置、維護、拆除、復原、安全、管理及災害損失等一切工作及其所需之設備、費用，概由乙方負擔。
- (四)本契約期間，廣告如有破損、污損、陳舊等妨礙觀瞻之情形時，乙方應於甲

方通知次日起 5 日內修復，所需費用概由乙方負責。

四、損害賠償責任

- (一) 乙方應盡善良管理人注意義務並切實遵守相關法令及契約規定，如有違反致甲方或第三人之權益造成損害時，乙方應負賠償責任。
- (二) 乙方在甲方指定場所施工，或廣告之一部或全部脫落，如因可歸責於乙方之事由致生損害建物、設備或傷害人員之情事，乙方應負損害賠償責任。

五、廣告物設置申請義務

乙方設置廣告需向主管機關申請核准者，應自行向主管機關申請，並將主管機關核發同意之證明文件影本送交甲方備查。

六、特約事項

甲方不負任何薦證及商品瑕疵擔保責任，如因乙方所提供之標的商品資訊、標的商品本身或因乙方之事由，致生消費爭議、或因乙方或標的商品違反相關法令之規定，致甲方或第三人受有損害者，乙方應依法令及契約負損害賠償責任。

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，下列費用自點交日起均由乙方負擔，並應於相關單位規定期限內至指定單位繳納：

- 一、租賃物之水、電費應由甲方就租賃物所屬之水、電費帳單，依據該帳單金額，扣除甲方核算東港郵局辦公營業之水、電費用(即抄表度數 x 每度費用，每度費用計算方式如附件 3)，餘由乙方負擔；乙方應自甲方核算通知之日起 30 日內，將是項費用劃撥至甲方業務專戶(同本約第四條第五項所載專戶)。
- 二、乙方承租期間，如租賃物所屬水、電費單據有產生違約金或其他額外費用，應由乙方負擔。
- 三、租賃物之水、電照明設施、空調設施、電梯設施、高低電壓電氣設備或其他設施，如有需維修情形，應由乙方負責，相關材料費、工資、服務費等概由乙方負擔。前述設施之保養費、建築物公共安全及消防安全設備之定期檢查費、簽證費、申報費及滅火器換藥等相關改善費用應由乙方負擔。
- 四、乙方投保之公共意外責任險、火險或經營上所需之相關費用與稅捐。

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 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、特種咖啡茶室等行業使用。

- 三、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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、搭蓋違章建築物。
- 七、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。
- 八、未依第6條第4款、第6款及第7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。
- 九、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

乙方於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後無息返還，乙方應依第11條約定返還租賃物予甲方，如致甲方受有損害並應負損害賠償之責：

- 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。
- 五、甲方因業務上之需要必須收回租賃物，應於終止契約前2個月通知乙方。

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。
- 二、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。
- 三、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。

- 四、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，如應回復原狀，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，乙方不得請求賠償或補償。

第十二條 違約金之性質及處理

- 一、本契約約定之各種違約金均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 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，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

本租賃物之相關公告事項、登記文件、契約附件、競價紀錄、點交紀錄、接管紀錄、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，應依公平合理原則解釋之。

第十七條 契約公證

- 一、乙方應於甲方通知期限內，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：
 - (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、本契約正本一式4份，由甲方存執2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，以臺灣屏東地方法院為第一審管轄法院。

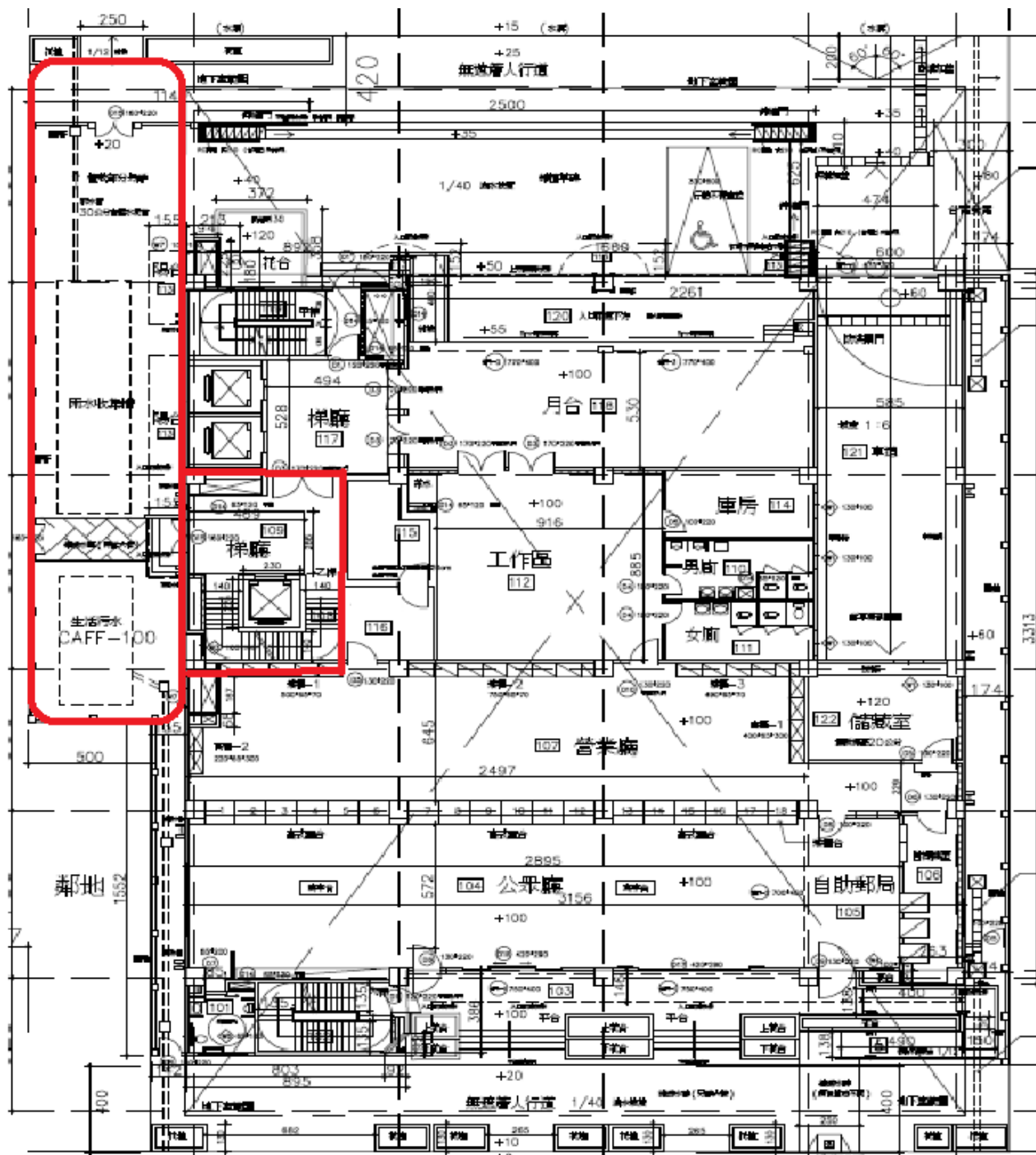
甲 方：中華郵政股份有限公司屏東郵局
經 理：陳麗美
統一編號：15693466
地 址：屏東市民生路 250 號
電話號碼：08-7330222 轉 687

乙 方：
代 表 人：
統一編號：
地 址：
電話號碼：

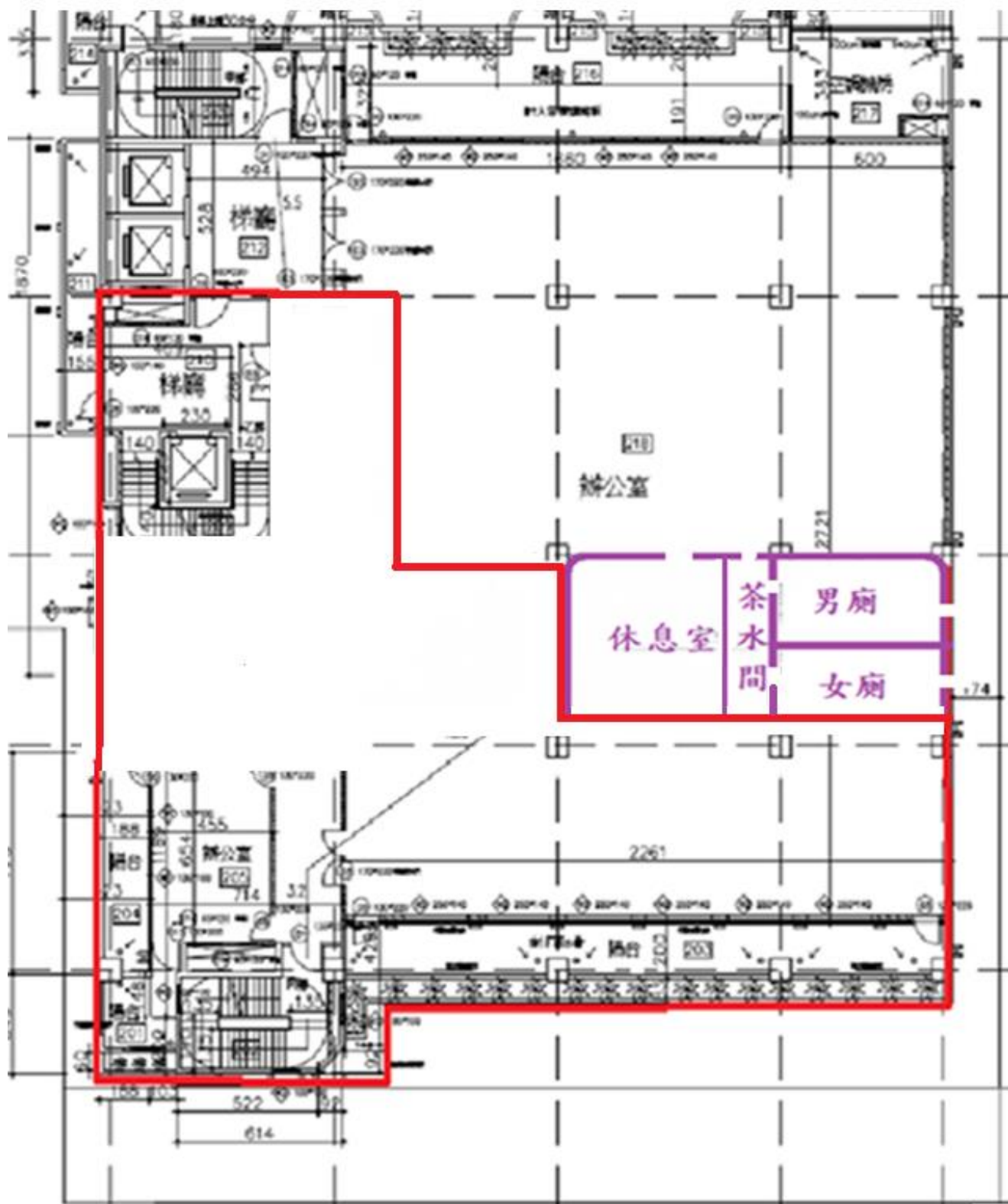
中 華 民 國 年 月 日

附件 1：租賃標的範圍(紅色框示處)

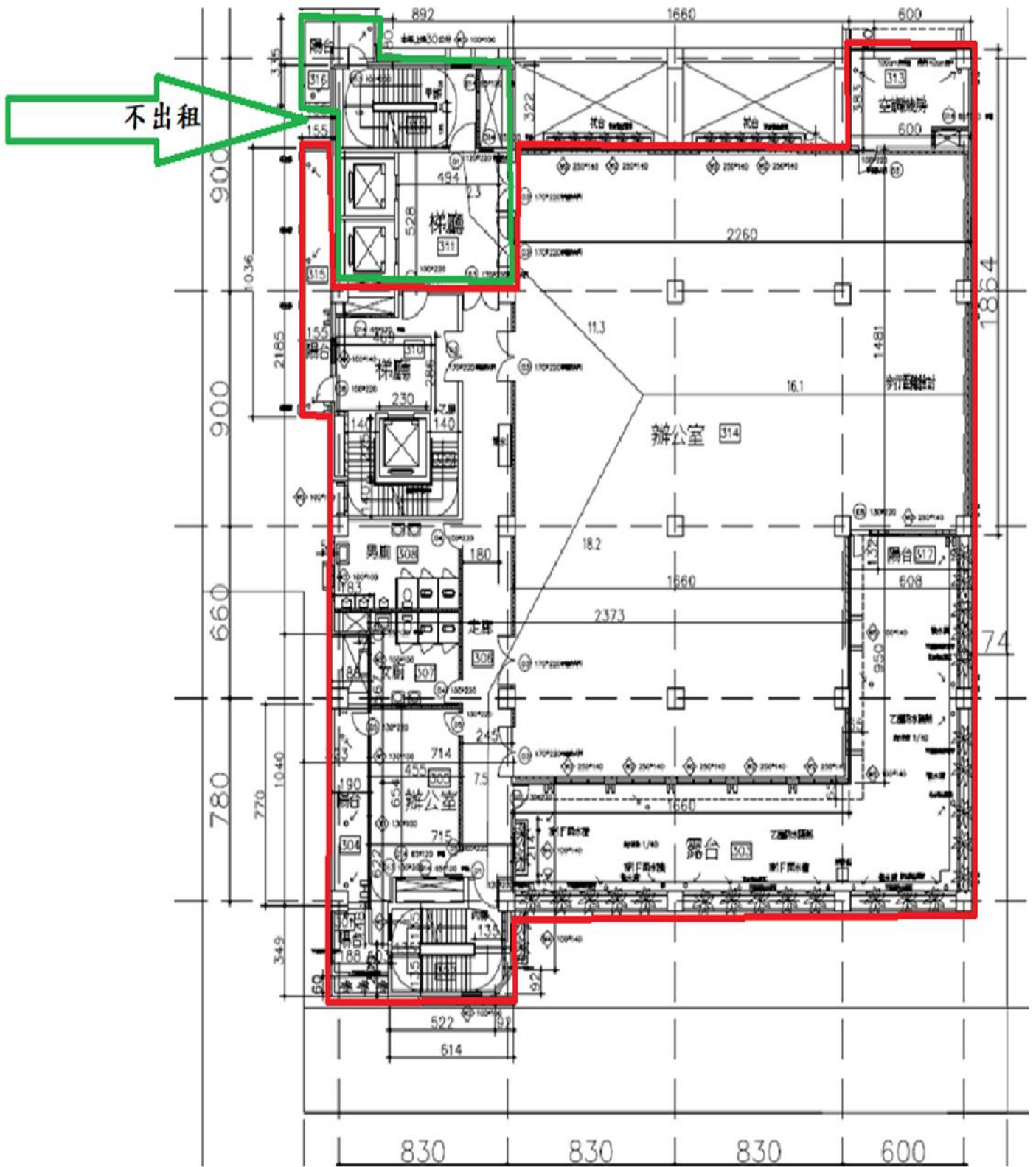
一樓通往梯廳之通道與梯廳範圍



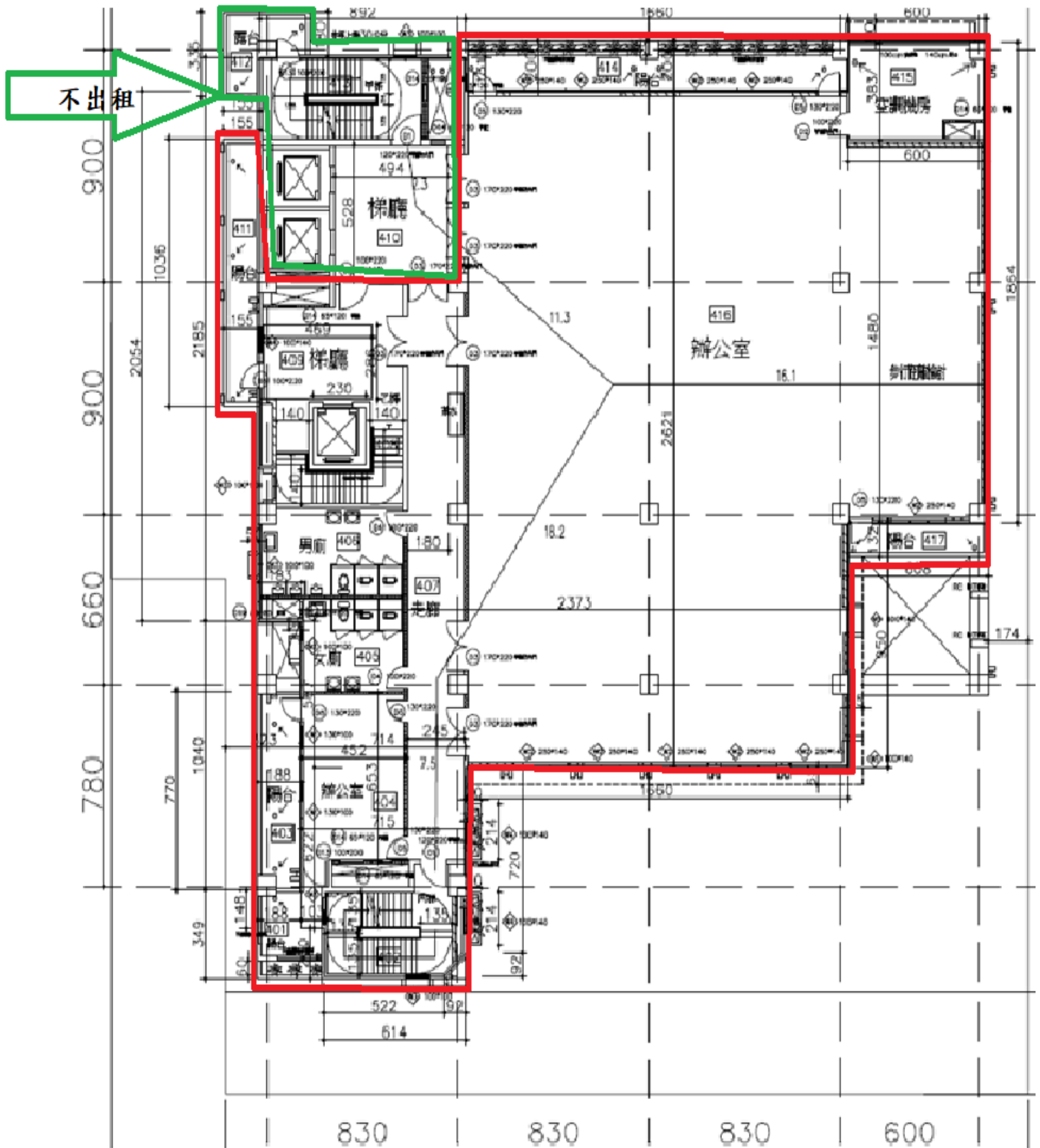
地上第二層：出租面積約 152 坪



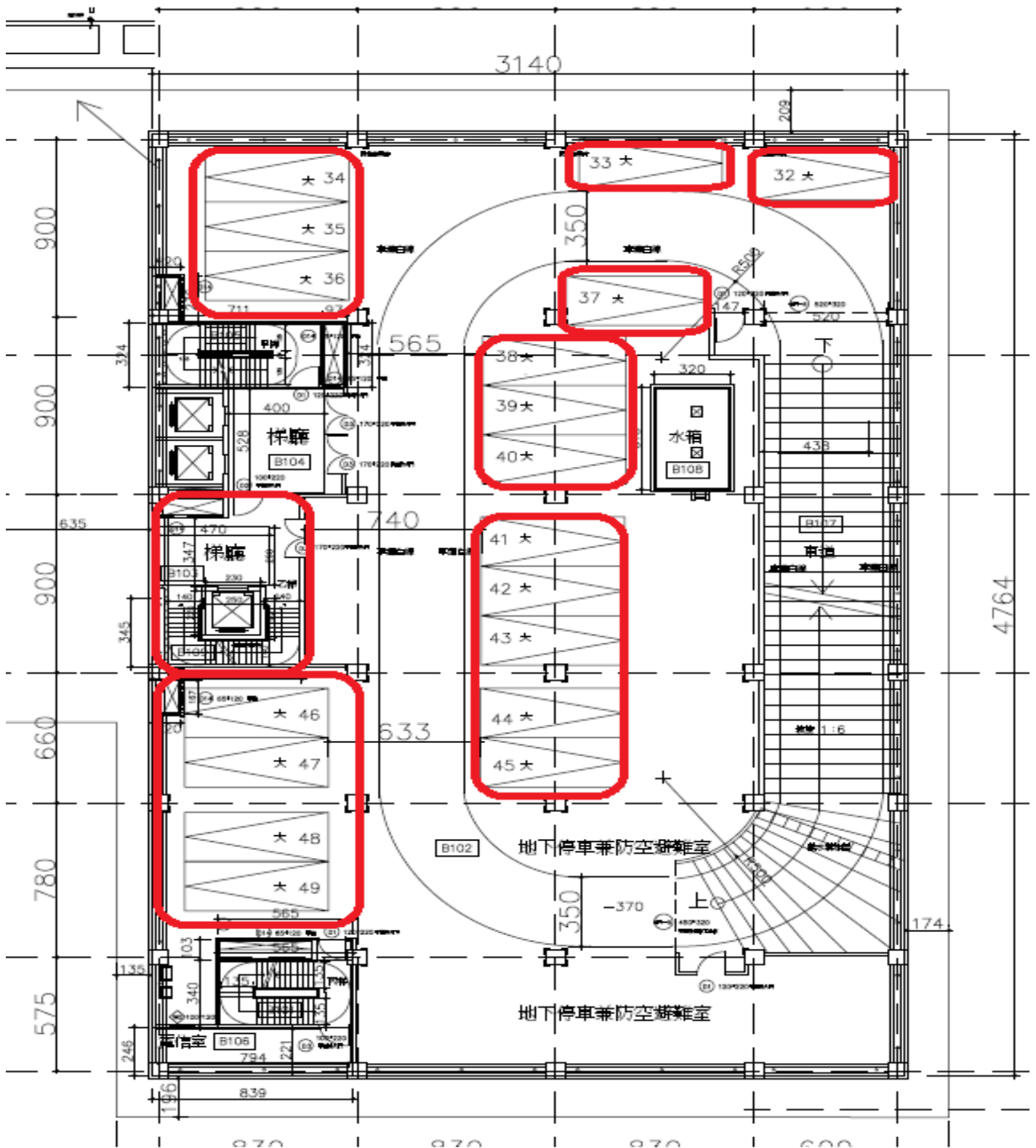
地上第三層：出租面積約 258 坪



地上第四層：出租面積約 243 坪



地下第一層：出租 18 個車位與 1 處梯廳



附件 2 消費者物價指數計算範例

年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計 平均
98	104.43	102.84	102.95	103.74	104.18	104.08	104.28	106.16	105.46	105.87	105.07	104.57	104.47
99	104.70	105.25	104.25	105.13	104.97	<u>105.32</u>	105.65	105.66	105.77	106.46	106.67	105.87	105.48
100	105.85	106.65	105.71	106.51	106.71	<u>107.37</u>	107.05	107.08	107.22	107.80	107.75	108.00	106.98

計算範例如下：

假設租賃契約係從 99 年 7 月起租，月租金 100 萬元，自次年起欲從 100 年 7 月調整月租金，其調整額度計算如下：

1. 先計算其漲跌幅：

A(應調整月租金前 1 個月之消費者物價指數即 100 年 6 月)=107.37

B(前次調整月租金前 1 個月之消費者物價指數即 99 年 6 月)=105.32

漲跌幅= [(A/B)-1] ×100%

即 [(107.37/105.32)-1] ×100%=1.95%

2. 計算調漲後月租金：

調漲後月租金=調漲前月租金 X(1+漲跌幅)

即 1,000,000×(1+1.95%)=1,019,500

故 100 年 7 月起月租金由 1,000,000 調漲至 1,019,500 元

註：1. 因消費者物價指數係於每月 5 日發布前月之物價指數，本契約起租月份為 7 月，當月之物價指數係於 8 月 5 日始公布，為免日後計算租金調整之時間落差，故均以 6 月之消費者物價指數為調整基準期間。

2. 上述消費者物價指數調整可依以下路徑自行至相關網頁進行試算：

[行政院主計總處首頁](#) > [政府統計](#) > [主計總處統計專區](#) > [物價指數](#) > [試算表](#) > [通貨膨脹 \(消費者物價指數\) 漲跌及購買力換算](#)

附件 3 東港郵局辦公營業之水、電費計算方式

東港郵局辦公營業之每度電費計算方式，以 110 年 3 月份使用電費為例，將依據 4 月份之電費帳單資料(截取資料如下表)計算，每度費用之計算方式為如下:

(流動電費+功率因數調整費+免印寄單據減收)/(尖峰度數+週六半尖峰度數+離峰度數)

$$=(53618-1179.7-10)/(14520+920+4480)=(52428.3)/(19920)=\mathbf{2.63 \text{ 元/度}}$$

帳單日期	110 年 4 月份
計費期間	110.3.1-110.3.31
流動電費	53618
功率因數調整費	-1179.7
免印寄單據減收	-10
超約附加費	0
尖峰度數	14520
週六半尖峰度數	920
離峰度數	4480
總用電度數	19920
總流動電費	52438
每度電費(取自小數點第 2 位後 4 捨 5 入)	2.63 元/度

東港郵局辦公營業之每度水費計算方式，以 110 年 2-3 月份使用水費為例，將依據 5 月份之水費帳單資料(截取資料如下表)計算，每度費用之計算方式為如下:

$$(\text{應繳總金額})/(\text{實用度數})=2093/159=\mathbf{13.16 \text{ 元/度}}$$

帳單日期	110 年 5 月份
計費期間	110.2.9-110.4.13
應繳總金額	2093
實用度數	159
每度水費(取自小數點第 2 位後 4 捨 5 入)	13.16 元/度