**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**

 租賃土地地號：桃園市大園區北園段 0640-0002 地號。

 建物門牌號：桃園市大園區中華路2號3、4樓。

1. 出租面積：

 本案出租標的為: 桃園市大園區中華路2號 樓 室，

 面積 平方公尺(約 坪)。

1. 使用用途：辦公室。
2. 相關房地標示：以登記(簿)謄本所載面積為準

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地坐落 | 面積 | 出租權利範圍 | 出租 面積（平方公尺） |
| 縣市 | 鄉市鎮區 | 段 | 小段 | 地 號 | 平方公尺 | 坪數 |  |  |
| 桃園市 | 大園區 | 北園 |  | 0640-0002 | 1711.29 | 517.66 | 部分 |  |
| 面積共計 |  1711.29（平方公尺）  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 建物坐落 | 面積 | 出租權利範圍 | 出租 面積（平方公尺） |
| 縣市 | 鄉市鎮區 | 路 | 段 | 號 | 平方公尺 | 坪數 |  |  |
| 桃園市 | 大園區 | 中華路 |  | 2號3、4樓 | 3F:514.314F:514.31 | 311.16 | 部分 | 1028.62 |
| 面積共計 |  1028.62（平方公尺）  |

1. **租賃期間**
2. 本契約租賃期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，計3年。以3年為1期，契約期滿經甲方同意得依原價格或議價續租，以2次為限，租金按月繳交；本租賃物於點交之次日起，至 年 月 日為免租期，僅供乙方裝修使用，租金自前述免租期限屆滿之次日起算。
3. 前款租賃期間屆滿，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。
4. 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。
5. 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。
6. **租賃物使用限制**
	1. 租賃物之使用不得違反都市計畫法、建築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。
	2. 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、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。
7. **租賃物交付**
8. 租賃物係以現況辦理點交，甲方應於簽約日次日起7個日曆天內通知乙方辦理點交事宜，並應作成點交紀錄(含租賃物點交時現況照片)以為日後本契約屆期、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。
9. 乙方無正當理由拒絕配合點交或逾前款期限辦理點交者，則依甲方書面通知辦理點交之日視同完成點交之日，並以甲方製作之點交紀錄內容為準，甲方不負相關保管責任，乙方並應負相關受領遲延之責。
10. **租金之數額、繳納方式及逾期罰款**
11. 每月租金新臺幣(以下同) 元整(含稅及水費)。
12. 乙方租金繳納以1個**月**為1期，乙方應於每期開始 10 日前將當期應納租金，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。
13. 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【每期租金1‰之違約金（小數點後第一位採四捨五入）】之違約金，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)。
14. **履約保證金**
15. 乙方應於簽約時繳交履約保證金計 元整(2個月租金)，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。
16. 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。
17. 乙方未依限繳交履約保證金，甲方得撤銷決標、終止或解除契約。
18. 乙方不得將履約保證金返還請求權讓與他人或出質。
19. 乙方不得主張以履約保證金抵付租金。
20. 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。
21. **租賃物之管理、維護及修繕**
22. 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。
23. 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。
24. 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。
25. 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。
26. 租賃物如需辦理用途變更或申請雜項執照，應由乙方負責辦理，所需費用由乙方負擔；如未辦妥而遭取締，應由乙方負責。
27. 乙方經營管理應本睦鄰之精神，不得妨礙鄰近住戶之安寧、安全及衛生等情事。
28. **廣告或標語設置及內容限制**
29. 乙方如擬於租賃物外圍環境、外牆設置廣告招牌或使用其他公共空間，應先取得甲方同意並遵守相關約定，再依相關法令規定辦理。
30. 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，並應經甲方書面審核同意後始得設置、張貼。
31. 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，並應賠償甲方所受之損害。
32. 乙方廣告物或標語內容不得有下列情事：
33. 有妨礙公共秩序、違反善良風俗及有損甲方企業形象之虞。
34. 為藥品、菸酒、選舉、政治廣告及其他類似廣告。
35. 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。
36. **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：

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、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。
2. 乙方並應依照電費分錶，按錶計算用電度數每月支付甲方電費(每度電費新台幣5元)。
3. 其他稅捐（營業稅、營利事業所得稅等）及經營上所需相關

 費用。

1. **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10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. 違反約定方法為租賃物之使用。
2. 積欠租金額達兩個月以上，經甲方定期催告仍不給付。
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影響公共安全。
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. 其他違反法令或契約規定之情形。
7. **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)，除經甲方書面同意得按現狀返還外，應將租賃物回復原狀，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。
6. 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。
7. 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。
8. **保險**
9. 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。
10. 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。
11. 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。
12. 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。
13. **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1段51號

聯 絡 人:黃才生 電話：03-3360566分機691

乙　方：

 代 表 人：

統一編號：

身分證統編：

地　 址：

電話號碼：

聯 絡 人： 電話:

 中　　華　　民　　國 111 年 月 日