

中華郵政股份有限公司宜蘭郵局

平面停車場出租契約稿

立契約人 出租人: 中華郵政股份有限公司宜蘭郵局 (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、面積

- 一、租賃物位置：宜蘭市坤門一段 0758-0000 地號(如附圖)
- 二、租賃面積：1069.44 平方公尺(實際面積以土地登記謄本所載面積為準)。
- 三、相關房地標示：

土地	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	出租面積 (平方公尺)	權利範圍	都市計畫土地 使用分區
	宜蘭縣	宜蘭市	坤門一		0758- 0000	1069.44	1/2	郵政用地

第二條 租賃期間

- 一、本契約租賃期間自民國 112 年 月 日起至民國 114 年 月 日止，合計 3 年，期滿經雙方同意得續約，惟契約條款及租金另議。
- 二、前款租賃期間屆滿，乙方如欲續約，應於租賃期間屆滿前 2 個月以書面通知甲方，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。
- 三、**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，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。**
- 四、乙方未依前款規定，於期限內通知甲方提前終止契約，甲方得沒收乙方所納之履約保證金。

第三條 租金之數額、繳納方式及逾期罰款

- 一、每月租金新臺幣(以下同) **元整**。
- 二、乙方租金繳納以 **1 個月為 1 期**，乙方應於**每期開始前 10 日**將當期應納租金以支票或匯款方式繳交甲方或存入甲方指定帳戶(**台企銀宜蘭分行 帳號 16012102351，戶名：中華郵政股份有限公司宜蘭郵局**)。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 **171 元整**，本款違約金以 60 日為上限(是項違約金應連同租金一同繳清)。

第四條 履約保證金

- 一、**履約保證金**計新台幣_____元整，乙方應自簽約之日起__日內將應納履約保證金以國內金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票(以上應為即期並須書明受款人為中華郵政股份有限公司宜蘭郵局)等方式**一次給付予甲方**，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。
- 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且扣除乙方應給付之款項(含欠繳費用)後，再將賸餘款項，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 乙方申請停車場營業登記證義務

- 一、**乙方承租租賃物，限經營停車場車輛寄放業務，不得為停車業務以外其他用途，並應依相關法令取得停車場營業登記證後始得營業。**
乙方應自簽約之日起 15 日內向主管機關申請核發停車場營業登記證。
- 二、**乙方於租賃物經營停車場業務應依法申請相關證照及繳納稅捐，倘未申請核准或有違反法令規定受主管機關裁罰時，乙方應自行負責。**

第六條 停車場業務之經營管理

乙方就停車場業務之經營管理、使用及維護應遵守下列規定：

- 一、為維護停車安全及消費者權益，避免停車糾紛與責任，不得任意變更現有停車格尺寸及指定停車位置，停車場內除現有停車格外，其他外圍走廊(人行道)、退縮地及車道等，不得任意劃設停車位使用。
- 二、應自行確實負責停車場之清潔環保，公共安全及設備維護等，如有人為或天災等任何事由，致生意外損失，人員傷亡等，均由乙方負責，其停放之車輛如因碰撞、竊盜、毀損等情事而發生索賠時，亦由乙方自行處理，與甲方無涉。
- 三、涉及本停車場相關之警政治安、環保、工務公安單位，施行例行性、必要性檢查措施或有關會議，應於接獲通知後配合辦理。
- 四、使用本租賃物不得影響或妨害鄰近住家環境及安寧等情形。
- 五、**於租賃期間屆滿或契約終止後，如第三人以乙方同意其繼續使用停車位或持乙方發售之停車券，向甲方主張權利或拒不遷離，乙方於收到甲方通知後，應妥適處理並不得影響甲方使用，甲方因此受有損害時，應負損害賠償責任。**
- 六、租賃物經營停車場業務應依「身心障礙者權益保障法」規劃殘障人士停車位，倘有違反規定受主管機關裁罰者，乙方應自行負責。

第七條 租賃物相關稅捐、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、電費、電話費、清潔費、人事費用、印刷票證費、損壞更換之材料與工資、行車動線及車格位之補繪費用、相關設備保養費（自動收費系統緊急叫修及耗材更換、監視系統修繕及更新、消防器材到期更換藥劑費用等）。
- 二、其他稅捐（如營業稅、營利事業所得稅等）及經營上所需相關費用。

第八條 租賃物之管理、維護及修繕責任

- 一、乙方於租賃期間，應盡善良管理人之注意，使用保管租賃物及妥善積極經營。除因不可抗力之情事，或其他不可歸責於乙方事由外，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，並應賠償甲方之損害。
- 二、租賃物因自然損壞或其他不可歸責乙方之事由有修繕之必要者，由甲方負擔修繕之責。
- 三、甲方以租賃物現況點交乙方，租賃物現有設備由乙方負責管理維護及修繕之責，與甲方無涉，如需增添、加裝安全措施或保全系統時，應經甲方同意後由乙方自行規劃並自費設置。
- 四、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，甲方得依第 10 條第 7 款規定終止契約並沒收履約保證金，如致甲方受有損害並應負損害賠償之責，乙方不得要求任何補償或賠償。
- 五、租賃物如需辦理使用用途變更或申請雜項執照，乙方應以書面通知甲方並取得相關主管機關許可，費用由乙方負擔；如未辦妥而遭取締，應由乙方負責。
- 六、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。

第九條 廣告或標語設置及內容限制

- 一、乙方於租賃物設置廣告物或標語依法令應向主管機關申請許可者，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。倘有違反規定受主管機關裁罰者，乙方應自行負責。
- 二、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本公司形象之虞。
 - (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。
- 三、乙方違反本條規定，未於甲方所定期限內改善者，甲方得依第 10 條第 7 款規定終止契約並沒收履約保證金，如致甲方受有損害並應負損害賠償之責，乙方不得要求任何補償或賠償。

第十條 可歸責乙方之契約終止

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，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，並不得請求任何補償及賠償，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、積欠租金額達兩個月以上，經甲方定期催告仍不給付。
- 三、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。
- 四、未經甲方同意將租賃物全部或部分轉租、分租或將租賃權轉讓他人或提供擔保或為其他類似使用。
- 五、搭蓋違章建築物。
- 六、受主管機關停止營業處分尚未執行完畢。
- 七、違反本契約約定。
- 八、違反民法或其他法令規定。

第十一條 非可歸責乙方之契約終止

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：

- 一、因法令致甲方須收回或非因可歸責乙方之事由致乙方無法使用。
- 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。
- 三、政府實施國家政策或都市計畫必須收回。
- 四、甲方因業務需要須收回租賃物建築房屋。

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。

- 本條第1項4款及第2項，承辦單位得視實際情況本於權責決定是否刪除。

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(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，除依每日租金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，以契約價金總額之20%為上限，並得自履約保證金中扣抵。
- 二、租賃物除經甲方書面同意得按現狀返還外，乙方自行增設之設備或工作物、乙方、乙方之受僱人、使用人或第三人留置之物品，於契約屆滿或終

止時，應騰空回復原狀，經甲方定期催告仍不為之者，視同廢棄物，任由甲方處理。

三、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。

四、乙方返還租賃物時，應於甲方上班時間內為之，且不得以甲方應先退還履約保證金為由拒為返還租賃物。

第十三條 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。

第十四條 保險

一、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由乙方負責投保，並應將投保契約送交甲方備查。

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

本土地公開標租案之投標須知、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。

第十七條 契約涉訟之管轄法院

甲乙雙方同意因本契約涉訟時，以臺灣宜蘭地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 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、使用費之給付。

(二)契約屆滿時，租賃物之返還。

三、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。

第十九條 租賃物使用範圍異動之處理

租賃物使用範圍如有異動，應經甲乙雙方會同丈量結果為準，辦理更正，租金亦按更正後停車位或面積依比例計算調整；如甲方業務需要應收回部分出租停車位或面積，租金按比例扣除。

第二十條 非可歸責甲、乙雙方之契約暫時停止營運

配合太陽能光電系統營運維護、保養、清潔，如高空作業須淨空停車場以維車輛、人員進出安全，甲方將另以書面通知乙方，並應按日租金暫停天數減收租金。

出租人（甲方）：中華郵政股份有限公司宜蘭郵局

經 理：

公司統一編號：14894917

地 址：宜蘭縣宜蘭市中山路3段130號

電 話：(03)9360337-685

承租人（乙方）：

負 責 人：

身分證統一編號：

公司統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日