

# 房(屋)地租賃契約書

出租人：中華郵政股份有限公司臺北郵局（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、租賃物位置：臺北市南港區福德街 373 巷 27 號 1 樓。

二、租賃物總面積：158.07 平方公尺，約 47.82 坪，位置、面積依產權登記所示。

三、相關房地標示：

建號	門牌號碼		面積		出租面積 (平方公尺)	建物使用用途
	鄉鎮市區	路街	樓層	面積		
	段巷弄	號樓				
2539	南港區	福德街	1 樓	97.4	94.13	辦公室
	373 巷	27 號	陽台	5.73		
3428	南港區	福德街	共用部分	95073.47	63.94	防空避難室
	373 巷	27 號	權利範圍	28/38000		

## 第二條（租賃期限）

一、契約自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，計 5 年，期滿經雙方同意得續約，惟租金及契約條款另議。

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，雙方擇期另行簽訂新約，如雙方

未訂新約，於租期屆滿時租賃關係自然終止，乙方不得主張民法第 451 條規定。

三、乙方於租賃期間，如擬停止承租本租賃物，應於終止契約前 2 個月以書面通知甲方，且自起租日起須屆滿 6 個月後，始得提前終止契約。

四、乙方同意給付甲方 1 個月租金總額作為提前終止契約之懲罰性違約金。

五、乙方如違反第三款規定，逕行終止契約時，甲方得沒收所繳交之履約保證金。

### **第三條(租金之數額、繳納方式)**

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，乙方應於每月 1 日起 5 日內將當月應納租金，以現金、即期支票或匯款方式繳交南港郵局或存入指定帳戶後，再由甲方所轄南港郵局開具發票送交乙方，匯款或轉帳所需手續費由乙方負擔，繳納期限之末日若遇假日順延至次一上班日，乙方不得藉任何理由拖延或拒絕。

三、乙方未依前款所定期限繳納租金，每逾 1 日應按日計罰每月租金 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。

### **第四條(履約保證金)**

一、乙方應於簽約時繳交履約保證金(相當於 2 個月租金總額)，計           元整，乙方應於簽約同時以開立支票之方式(以即期並須書明受款人為中華郵政股份有限公司臺北郵局之抬頭)一次繳付甲方，並由甲方出具收據為憑。

二、履約保證金於租賃期間屆滿或終止契約時，俟乙方將租賃物返還甲方並點交無誤及履行本約一切義務且無任何未

清償債務後，扣除乙方應給付之款項(含欠繳費用)，再將剩餘款項，無息返還乙方。

三、乙方不得將履約保證金返還請求權讓予他人或出質。

#### 第五條(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。但因不可抗力或其他不可歸責於乙方之事由，不在此限。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。

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、乙方就租賃房屋為室內裝修時，應遵守建築法七十七條之二規定：

(一)租賃房屋供公眾使用者，期室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要時，乙方亦應遵照辦理。

(二)裝修材料應合於建築技術規則之規定。

(三)不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。

(四)不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。

前項租賃房屋室內裝修應經由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

四、因乙方違反建築法等規定，經主管機關裁處甲方之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由乙方負擔，乙方並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

五、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

劃並得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，乙方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；乙方若未依建築相關法規規定辦理審查或因施工不當，致發生事故及影響公共安全時，應由乙方自行負全部責任，與甲方無涉。

- 六、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，乙方不得要求任何補償、賠償或提出異議。
- 七、租賃物如需辦理用途變更或依相關規定須申請雜項執照、室內裝修許可、消防安全設備及招牌廣告樹立等其他事項，應由乙方負責辦理，所需費用由乙方負擔並應將核准後之相關文件影本送甲方備查；如未辦妥而遭取締，相關罰則應由乙方全數負擔並應同意無條件終止契約且不得要求任何賠償或補償。
- 八、租賃期間，乙方如擬於建築物外圍環境、外牆設置廣告招牌或使用其他公共空間，應先取得大樓管理單位同意並遵守相關約定，再依相關法令規定辦理。
- 九、乙方應遵守本大樓管理規約及公寓大廈管理條例之規定。
- 十、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。

#### **第六條(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：(以下申請及費用支付期限，乙方應於相關單位規定期限內至指定單位繳納。)

- 一、租賃物之管理費、水費、電費、瓦斯費、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、申報及相關改善費用。
- 二、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。

#### **第七條(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，並依第十條規定返還租賃物予甲方，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、乙方受強制執行、破產之宣告或解散。
- 二、違反租賃物僅供作為一般事務所或未依法令規定用途之使用(惟本租賃物不得從事視聽歌唱業、理髮業、三溫暖業、舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業等恐影響治安之八種行業)。
- 三、乙方積欠租金額，以擔保金抵償外，達二個月以上，經甲方催告仍不給付時。
- 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影響公共安全。
- 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、乙方未依第五條第五款及第六款規定辦理，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。

八、違反第五條第六款規定，遭鄰近住戶檢舉或抗爭時，未於  
    甲方書面通知期限內加以改善或與鄰近住戶無法達成協  
    議。

九、其他違反法令或契約規定之情形。

#### **第八條(非可歸責乙方之租約終止)**

租賃期間有下列情形之一，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退還：

- 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  
    方無法使用者。
- 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  
    用者。
- 三、政府實施國家政策或都市計畫必須收回者。
- 四、甲方若因業務上之需要必須收回者，應於租期屆滿或終止  
    契約前2個月通知乙方。

租賃期間租賃物因天災地變如颱風、地震、洪水等不可抗力事  
由或火災等經建築師公會勘定租賃物確不宜於繼續使用時，乙  
方應以書面通知甲方終止本契約，甲方同意於乙方返還標的之  
同時歸還自乙方書面通知終止契約之發文日起至遷還標的之日  
止未到期之全部租金。

#### **第九條(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，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，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，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2倍之違約金，並得自履約保證金中扣抵。
- 二、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，應回復原狀，經甲方定期催告仍不回復原狀者，視同廢棄物。
- 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。

#### 第十一條(保險)

- 一、甲方對租賃標的所為之任何保險、投保受益人皆為甲方，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。
- 三、租賃期間發生火災或意外事故時，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，但以可歸責於乙方之事由而致者為限。

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。

#### 第十二條(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。

#### 第十三條(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、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。

#### 第十四條(契約公證)

- 一、甲乙雙方應於契約簽訂日辦理公證，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5份，由甲方存執3份，乙方存執1份，另1份交法院公證處或民間公證人事務所存證。

#### 第十五條(契約涉訟之管轄法院)

甲乙雙方同意因本契約涉訟時，以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。



甲 方：中華郵政股份有限公司臺北郵局

經 理：邱 鴻 恩

地 址：臺北市中正區忠孝西路一段114號

電話號碼：(02)23114331#6740

乙 方：

身分證統一編號：

地 址：

電話號碼：

中 華 民 國 1 0 9 年 月 日