

房地租賃契約書(稿)

出租人：中華郵政股份有限公司 (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、面積及使用用途

一、租賃物門牌號碼：新北市新店區北新路二段 177 號 9 樓。

二、出租面積：400.92 平方公尺，約 121.28 坪(範圍如附圖)。

三、相關房地標示：

	縣市	鄉鎮市區	建號	路街	出租面積	出租使用用途
				號樓		
房屋	新北市	新店區	明德段 2589 建號	北新路二段	400.92 m ² (約 121.28 坪)	(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。)
				177 號 9 樓		

第二條 租賃期間

一、本契約租賃期間自民國 111 年○月○日起至民國 112 年○月○日止，計 1 年。

二、前款租賃期間屆滿，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。

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，甲方得沒收乙方所繳納之履約保證金。

第三條 租金、電費之數額、繳納方式及逾期罰款

- 一、每月租金新臺幣(以下同)○整(含稅)。
- 二、乙方租金繳納以1個月為1期，乙方應於每期開始之日起15日內將當期應納金額，以現金、即期支票或劃撥方式(郵政劃撥存款帳戶「中華郵政股份有限公司板橋郵局」，帳號01778702號)繳交甲方後，再由甲方開具發票送交乙方。繳交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，除應給付當期應納金額外，每逾1日應按日計罰違約金300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)。
- 四、乙方使用之相關設備(含空調設備)所需用電由甲方電路引接，惟乙方應依照甲方指定引接地點另設電錶累計用電度數，所需之設備及施工費用由乙方負擔，乙方於契約期間各單月抄表一次，以每度新臺幣5元計費，乙方於抄表當月30日前應自行以現金、即期支票或劃撥方式繳交甲方(存入郵政劃撥帳號「01778702」號，戶名「中華郵政股份有限公司板橋郵局」)。乙方匯款或轉帳所需手續費由乙方支付。乙方逾期繳納電費，每逾1日加收新臺幣300元違約金，電費逾期1個月未繳，甲方得中止契約。

第四條 履約保證金

- 一、乙方應於第1期租金繳納期限以前，以現金、即期支票或劃撥方式(郵政劃撥存款帳戶「中華郵政股份有限公司板橋郵局」，帳號01778702號)繳交履約保證金(相當於2個月租金總額)計新臺幣○元整，並由甲方出具收據為憑。乙方逾期繳納履約保證金應按日計付甲方應繳履約保證金2%之違約金。
- 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。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。
- 三、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。
- 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。
- 五、租賃物如需辦理室內裝修、用途變更或申請雜項執照等，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。
- 六、租賃物使用分區為機關用地，乙方需自行確認是否得供承租目的使用，甲方不負任何擔保責任，如需申請作多目標使用，由乙方負責申辦，如未辦妥而遭取締，應由乙方負責，如經相關單位依法通知或本局書面通知期限內仍未辦妥者，本局得終止契約，得標廠商不得要求任何賠償或補償。乙方亦不得於承租後，以法令限制無法使用為由，終止契約或請求損害賠償。

第六條 租賃物相關稅捐負擔

租賃期間，地價稅及房屋稅原則由甲方負擔，惟如有因出租乙方而增加之房屋稅或其他稅捐，增加部分由乙方負擔，乙方應於甲方通知期限內以現金、即期支票或劃撥方式(郵政劃撥存款帳戶「中華郵政股份有限公司板橋郵局」，帳號 01778702 號)，逾期繳納應按日計付甲方應繳稅額 5%之違約金。

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 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：

- 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、出借，或由他人頂替經營使用。
- 五、搭蓋違章建築物。
- 六、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。
- 三、政府實施國家政策或都市計畫必須收回租賃物。
- 四、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 週前以書面通知乙方，租金計收至契約終止當日(以月租金除以 30 日計，如有小數點採無條件進位至整數)，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。

第九條 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，除依日租金額按日給付無權占用期間之使用費(每日○元整(以月租金除以30日計，如有小數點採無條件進位至整數))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。
- 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，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。
- 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，且乙方不得請求賠償或補償。

第十一條 保險

- 一、租賃物之公共意外責任險、承租人火災責任附加條款，及其他相關保險由乙方視實際需要自行投保，若發生意外責任事故，如未投保造成甲方及第三人之損失或相關責任歸屬，由乙方負責。

二、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。

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 租賃物移轉通知

甲方如將租賃物所有權移轉他人時，應於所有權移轉登記完畢時通知乙方，乙方並受民法 425 條之保障，保有本契約規範之權利及義務。

第十四條 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。

第十五條 契約公證

- 一、甲乙雙方應於契約簽訂日即會同辦妥公證，公證費用由甲、乙方平均分攤。
- 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 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。

立契約書人

甲 方：中華郵政股份有限公司

董 事 長：吳宏謀

統一編號：03741302

簽約代表：中華郵政股份有限公司板橋郵局

經 理：楊素珠

統一編號：15778513

地 址：新北市板橋區文化路一段 395 號

電 話：02-22570132

乙 方：

負 責 人：

統一編號：

地 址：

電話號碼：

中 華 民 國 年 月 日