

租賃契約書

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 租賃物位置及面積

一、租賃物門牌地址：臺北市內湖區內湖路一段 68 號 3 樓。

二、租賃物出租面積、標示及共有部分之計算：

（一）租賃物出租面積及標示如下表：依租賃物建物所有權狀所載面積為準。

出租樓層	出租面積或範圍(坪/個)			使用執照所載用途
	建物	公設	總面積	
3 樓	(一)主建物：159.99 坪 (二)附屬建物： (1)陽台：13.12 坪 (2)雨遮：5.12 坪	139.26 坪	317.5 坪	策略性產業

（二）使用分區：科技工業區(A 區)

第二條 租賃物使用限制

一、乙方使用租賃物不得違反都市計畫法、建築法、公寓大廈管理條例或其他相關法令規定。

二、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，應經甲方同意，並自行申請，所需費用應自行負擔，並應將核准之相關文件影本送甲方備查；

專戶繳納（帳戶：中華郵政股份有限公司，帳號：0015215-1），再由甲方開具發票送交乙方。

三、乙方未依契約所定期限繳納租金，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。

第五條 履約保證金

- 一、乙方應於決標次日起10個日曆天內繳交履約保證金計壹佰伍拾萬元整。履約保證金得以郵政匯票、國內金融機構簽發之即期支票（以上票據應填寫受款人為中華郵政股份有限公司）或設定質權之金融機構定期存款單等方式一次繳清，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、乙方未依限繳清履約保證金，甲方得取消其得標資格、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、租賃期限屆滿或依契約所訂終止契約得返還履約保證金，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）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、租賃物建築結構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、甲方以租賃物現況點交乙方。點交日期 年 月 日。乙方如需增添、更換內部設備或裝潢、變更建築物外觀、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，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，致發生事故或影響公共安全時，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、乙方未經甲方同意不得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，甲方得終止契約或自行拆除並要求乙方給付相關費用，乙方不得要求任何補償或賠償。
- 五、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。
- 六、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。

第七條 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，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。
- 二、如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。
- 三、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甲方企業形象之虞。
 - (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。

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、租賃物之管理費、水費、電費、瓦斯費、電話費、清潔費、網路費及水電照明設施、空調設施、電梯設施、高低電壓電氣設備之維修，損壞更換之材料費與工資等，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、申報及滅火器換藥等相關改善費用。
- 二、乙方應納其他稅捐（如營業稅、營利事業所得稅等）、投保公共意外險、火險及其經營上所需相關費用。

第九條 其他約定事項

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。

第十條 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 12 條約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、租賃物未依約定方式使用。
- 三、積欠租金額總額達 2 個月以上，經甲方定期催告仍不給付。
- 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 6 條第 3 款約定辦理，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 7 條約定，經甲方書面通知未於期限內改善。
- 九、其他違反法令或契約約定之情形。

第十一條 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，並將自乙方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 12 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。

第十二條 租賃物之返還

- 一、乙方應於租賃期限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(日租金額:月租金/30)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，並得自履約保證金中扣抵。
- 二、回復原狀係依租賃物點交時雙方簽認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。

三、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。

四、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。

第十三條 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，並應將投保契約於簽約時送交甲方備查，若發生意外事故，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、租賃物之火險由乙方投保，被保險人(受益人)為甲方，租賃期間發生火災或意外責任事故時，甲方及第三人之損害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

租賃物之招標文件、投標文件、登記文件、契約附件、開標、決標紀錄及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。契約文件如有不明確之處，應以甲方解釋為準。

第十七條 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。

第十八條 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 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

負責人：

公司統一編號：

地 址：

電話號碼：

乙 方：

公司統一編號(身分證統一編號)：

住 址：

電話號碼：

中 華 民 國 年 月 日