

# 房屋租賃契約書(稿)

出租人：中華郵政股份有限公司高雄郵局（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、面積標示

一、租賃物位置：高雄市三民區建國3路2之2號5樓。

二、租賃物出租面積及標示：詳如下表，依租賃物建物所有權狀所載面積為準，實際使用範圍詳附件使用平面圖。

房屋	建號	縣市	鄉鎮市區	路街	構造	出租面積 (含附屬建物) (平方公尺)	建物使用用途
			段巷弄	號樓	樓層數		
	三民區 大港段 七小段 25943 號	高雄市	三民區	建國三路	RC	1,041 (約 315 坪)	辦公室 (G-2)
				2之2號3樓	10層		

## 第二條 租賃物使用限制

- 一、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。
- 二、乙方如有申請室內裝修許可、消防安全設備、招牌廣告樹立、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。

## 第三條 租賃物交付

- 一、租賃物係以現況點交，甲方應於簽約日起 10 日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。

二、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。

#### 第四條 租賃期限

- 一、本契約所稱日(天)數，除另有訂定外，係以日曆天計算。
- 二、契約自民國(以下同)\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止，計3年。自租賃物於點交之次日起30天(自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日)為免付租金裝修期，僅供乙方裝修使用，免付租金裝修期屆滿之次日(\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日)為租金**支付**日。如乙方於裝修期內有實際營業(含試營運)行為，即以實際營業(含試營運)當日**開始支付**。管理費自點交日開始支付。
- 三、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，經甲方同意後，雙方擇期另訂新約，惟租金及契約條款另議。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。
- 四、乙方擬於本契約租期屆滿前終止契約，應於終止契約2個月前以書面通知甲方，乙方並應給付甲方相當於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，不足部分乙方仍應給付。
- 五、乙方未依前款約定，於期限內通知甲方提前終止契約，除應給付前款違約金予甲方外，甲方得沒收乙方所繳納之履約保證金。

#### 第五條 租金之數額、繳納方式

- 一、自**合約開始日**起第1年至第2年為租金優惠期自民國(以下同)\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止，月租金金額按得標月租金85折計算，計新臺幣(以下同)\_\_\_\_\_元整(含稅)。自**合約開始日**起第3年起(民國\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起)回復原得標月租金金額\_\_\_元整(含稅)。
- 二、每月租金不含租賃物之管理費(保全、公共空間清潔管理維護、電梯、高壓電、建物安全檢查、消防等相關設備保養維

護等費用)，乙方每月須另負擔承租範圍管理費每坪 50 元(含稅)，管理費計\_\_\_\_\_元(含稅)。

三、乙方租金及管理費繳納以 1 個月為 1 期，乙方應於每期開始 10 日內將當期應納租金及管理費，以開立支票或匯款方式繳交至甲方之臺灣銀行高雄分行帳戶，金融機構代號為「004」，帳號為「011001144687」共 12 位數，戶名為「中華郵政股份有限公司高雄郵局」或存入郵政劃撥存款專戶（帳戶：中華郵政股份有限公司高雄郵局，帳號：00484807），再由甲方開具統一發票送交乙方，乙方匯款或轉帳所需手續費由乙方負擔。乙方不得藉任何理由拖延或拒絕。

四、乙方未依契約所定期限繳納租金及管理費，除應給付當期租金及管理費外，每逾 1 日並應按日計罰每月租金 3%之違約金（小數點後第一位採四捨五入）\_\_\_\_\_元整，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)

#### **第六條 履約保證金**

一、乙方應自決標日次日起 10 個日曆天內繳交履約保證金計\_\_\_\_\_元整(相當 2 個月決標月租金金額，押標金得抵繳履約保證金)，履約保證金繳交得以郵政匯票或國內金融機構簽發之即期支票（須填寫受款人為「中華郵政股份有限公司高雄郵局」）方式一次繳付甲方，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本契約所約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或違約金。

三、乙方未依限繳清履約保證金，甲方得取消其得標資格並終止或解除契約。

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，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。

#### **第七條 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。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並負責後續之維護修繕，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拆除費用，乙方不得要求任何補償或賠償。
- 五、乙方如有申請室內裝修許可、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，並不得請求任何補償或賠償。

#### **第八條 廣告或標語設置及內容限制**

- 一、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，應先取得甲方及大樓管理委員會同意並遵守相關約定，再依相關法令規定辦理。
- 二、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。
- 三、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。

四、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。

#### **第九條 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、租賃物之水電費(甲方製表通知)、電話費、網路費、非屬公共空間之清潔費、水電照明設施損壞更換之材料與工資等費用。
- 二、乙方應納其他稅捐(營業稅、營利事業所得稅等)、投保公共意外責任險、火險及經營上所需相關費用。

#### **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，並應依第 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、債信不良、跳票拒往、自行歇業、受強制執行、自行或遭他人聲請破產、解散、重整經法院裁定准許時。
- 二、積欠租金總額達 2 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有影響公共安全之虞。
- 四、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。
- 五、搭蓋違章建築物。
- 六、未依第 2 條、第 7 條第 3 款或第 5 款約定辦理，經相關單位通知或甲方書面通知之期限內仍未補辦或無法取得合格證明文件。
- 七、遭鄰近住戶、商家、租賃物之其他承租人檢舉或抗議時，未於甲方書面通知期限內加以改善或與鄰近住戶、商家或其他

承租人達成協議。

八、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，並將自書面通知乙方終止契約之發文日起至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。甲方若因業務上之需要必須收回者，應於終止契約前 2 個月通知乙方。

#### **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。
- 二、回復原狀係依租賃物點交時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給(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、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。
- 二、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。
- 三、租賃期間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。
- 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**

本租賃物之相關公告事項、登記文件、契約附件、競價紀錄、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。契約文件如有不明確之處，應以甲方解釋為準。

### **第十七條 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、本契約正本一式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。

#### **第十八條 契約涉訟之管轄法院**

甲乙雙方同意因本契約涉訟時，以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

甲 方：中華郵政股份有限公司高雄郵局

經 理：

統一編號

地 址：

電話號碼：

乙 方：

代表人：

統一編號：

住 址：

通訊地址：

電話號碼：

中 華 民 國 年 月 日

