

捷運 線 站（交）基地  
開發大樓公有不動產租賃契約書

臺北市政府捷運工程局 編印

臺北市公有不動產租賃契約

正本

捷運 線 站 ( 交 ) 基地開發大樓公有不動產租賃契約書  
立租賃契約人

出 租 人：臺北市政府

管理機關：臺北市政府捷運工程局 ( 以下簡稱甲方 )

承租人兼營運人：( 以下簡稱乙方 )

經甲方、乙方同意訂立本租賃契約 ( 以下稱本契約 )，條款如下 ( 逕受強制執行事款如公證書所載 )

第一條 租賃標的物範圍：

坐落臺北市 區 段 小段 地號上之土地開發建物及其附屬設施 ( 不含捷運系統場站及相關設施，以下簡稱本租賃標的物 )，本租賃標的物以建物所有權狀所載面積現況點交出租予乙方作為合法使用。本租賃標的物登記面積所載如下：

樓別	商場面積(坪)	使用執照用途	持分比例
			捷運工程局
		商場	100%
	車位數	車位	
合計			

二、乙方不得以本租賃標的物登記面積誤差或狀況欠佳要求折減租金或為其他任何請求。乙方須自負本租賃標的物整體經營、維護管理之責。

## 第二條 租賃使用用途及項目

乙方就本租賃標的物之使用，應符合使用執照用途及相關都市計畫法令所規定之土地使用組別及項目。

## 第三條 租賃期間

- 一、本契約之租賃期間自簽約日民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，共計 9 年 6 個月。
- 二、使用準備期：本租賃標的物於點交之次日起 個日曆天(即 年 月 日至 年 月 日)為使用準備期免收租金，租金自使用準備期屆滿之次日起算，乙方如未於期限內完成使用之準備，仍於期限屆滿次日起計收租金。
- 三、租金繳交期間：自完成使用準備期次日起，即自 年 月 日起至 年 月 日止。
- 四、本契約稱日(天)，如無另行約定，係指日曆天，期間連續計算，包含星期假日、國定假日、選舉投票日、彈性放假日、民俗節日、停止營運日及其他休息日。
- 五、乙方有意續租者，應於租期屆滿 12 個月前以書面預告甲方，經甲方書面同意及重新議定租金、租約條款後另訂定契約，始得於本租約期滿後繼續使用租賃標的物。
- 六、租期屆滿時，租賃關係當然消滅，且無民法第四百五十一條規定之適用。

## 第四條 租金及繳納方式

- 一、本契約租金每月新臺幣(下同) 萬 元整(含稅)。租金應繳日(每月 1 日為月租金繳納日)，原則由乙方以匯款方式於每月租金繳納日前匯至甲方指定之帳戶，遇假日則順延至假日期滿後之第 1 個工作日，並由甲方發給收據或發票。

二、租期逾 5 年以上者(含) ，最後 1 年月租金給予 7 折優惠(租金以最後第 2 年為基準)。自第 6 年起每月月租金之計算方式，係以第 1 年(或前次調整後)租金為基準租金，調幅以臺北市房屋租金指數漲幅累計達百分之三時(以第 1 年租金起算月或前次調整月與調整年起同月租金指數相較) ，調整該年之月租金，上述計算以元為單位、無條件進位。後續若確實遇特殊狀況時如受整體經濟環境影響、金融風暴..) 是否得調降租金，由甲方評估檢討決定之。

#### 第五條 租賃標的物點交

本租賃標的物以現況點交使用。如乙方於本契約簽約時已占有本租賃標的物，以本契約之簽訂視為合意交付本租賃標的物並已完成會勘點交手續，其維護管理由乙方負責，嗣後不得提出異議。

#### 第六條 租賃標的物返還

- 一、 乙方於本契約期滿、終止或解除後即不得繼續使用、占有本租賃標的物，除經甲方同意依現況點交外，乙方應回復原狀(含回復使用執照用途)，並依甲方指定期日共同會勘點交本租賃標的物，不得異議。
- 二、 乙方倘逾期返還本租賃標的物，乙方應按本契約第四條所訂租金額返還甲方自租賃期滿、終止或解除契約次日起至本租賃標的物返還日止相當租金之不當得利。
- 三、 乙方應於甲方指定共同會勘點交本租賃標的物之期日前，將增設或改裝設施自行搬遷或拆離(但經甲方同意保留者，無條件歸甲方所有)，並經甲方會勘認可後返還甲方所有之本租賃標的物及設備。

四、乙方應搬遷或拆除之設施未依前款規定處理者，視同廢棄物，同意任由甲方處理，不得異議或要求賠償，甲方處理之費用應由乙方負責，甲方並得由租賃保證金先行扣抵，如有不足扣抵時，得另向由乙方追償之。

#### 第七條 租賃保證金

一、租賃保證金為 萬 元整（以本契約第四條約定之第一年 3 個月租金），乙方應於簽約前，向指定收款處所一次繳清，於本契約期滿、終止或解除，乙方遷出並交還本租賃標的物及對甲方履行本契約一切義務且無任何債務牽涉時，經甲方查核無誤，無息退還扣抵相關費用後之餘額。

二、前款租賃保證金之繳交，乙方應依下列方式辦理：

（一）租賃保證金得以現金、金融機構簽發之本票或支票、設定質權之金融機構定期存款單、金融機構出具之連帶保證書繳納。

（二）以金融機構出具之連帶保證書繳納者，其有效期限應為本契約期間之末日起加 3 個月內未獲甲方書面通知履行保證責任時，方得終止。三、本契約存續期間，甲方得要求乙方延長其租賃保證金之有效期限，乙方不得拒絕，若乙方不予延長，甲方得押提租賃保證金。

#### 第八條 稅捐及保險

一、本租賃標的物出租期間之地價稅、房屋稅由甲方負擔，其餘各項稅捐由乙方負擔。

二、本租賃標的物點交日起至返還期間，乙方應投保火災險，並依臺北市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法規定投保公共意外責任險，各保險應以甲方為共同被保險人，並應將投保契約送交甲方備查；公共意外責任險之投保金額不得低於臺北

市強制規定消費場所最低之投保金額。

- 三、甲方因乙方未投保、投保不足、理賠不足(甲方實際受損金額高於保險理賠額)或延遲繳交投保費用所受損失或致第三人受有損失時，由乙方負責賠償。乙方之財物、設備由乙方自行投保。

#### 第九條 一般費用之負擔

- 一、本契約期間之管理費、設施設備維護費、清潔費、水電費、瓦斯費及其他耗材一般修繕等費用，概由乙方負擔並依各該費用應繳納期間繳納，與甲方無涉，其餘依法令規定辦理。租賃期間，乙方得申請變更水電登記用戶名稱，甲方應同意配合辦理，但於租期屆滿、終止或解除，返還本租賃標的物之前，乙方應負責變更回復原登記用戶名稱，費用由乙方負責。
- 二、本契約期間，除天災或不可抗力之原因造成損壞影響乙方使用，應由甲方按區分所有之應有部分負擔修繕費用外，其餘租賃標的物之修繕、維護費用應由乙方負擔。

#### 第十條 危險責任之負擔

- 一、本租賃標的物之設施設備由乙方自行負責維修，本契約期間所發生之毀損滅失概由乙方負回復原狀責任，如因而肇致其他賠償責任時，亦應由乙方負賠償責任。
- 二、本契約期間乙方應依本契約第十七條約定經營管理。對於直接或間接因本租賃標的物內乙方附屬之裝置、傢俱、配線等，或因乙方暨其等之受僱人、代表人、代理人或受任人等之行為導致甲方、其他第三人或物品損害者，乙方應負全部賠償責任。甲方並得在租賃保證金內抵扣，不足抵扣時，得另向乙方追償之。

### 第十一條 本租賃標的物建築裝修

乙方如需就本租賃標的物進行建築裝修，應先行擬具裝潢設計圖及施工進度表等書面，函請甲方同意，經甲方書面同意後，並依法令規定經主管機關核准後，始得進行裝修，前開核准文件及圖說影本應於施工前十日送甲方備查，裝修進行期間應注意公共安全，甲方得隨時派員至現場勘查。裝修完成，應將主管機關相關核准文件及圖說影本 3 份經乙方用印後，送甲方備查。

### 第十二條 租賃限制

本租賃標的物依相關規定使用外，除經甲方書面同意，乙方不得將本租賃標的物之全部轉租，或將租賃權移轉予第三人。

### 第十三條 設施變更

- 一、本租賃標的物應按現狀使用，乙方改裝原有設施、修繕、增添、新建、增建、改建、修建或加設水、電、空調設備或其他固定與非固定設施時，應在不危及建築物本體結構安全，及不影響本租賃標的物之安全、衛生、觀瞻與用電安全之原則下，事先繪製圖說並檢附相關書面資料函請甲方同意，經甲方書面同意後，依相關法令規定經主管機關核准後進行變更施工，一切費用概由乙方自行負擔。前述設施變更工程完成後，應將主管機關相關核准文件及圖說影本 3 份經乙方用印後，送甲方備查。
- 二、如有涉及結構體變更、建物變更使用、消防、水電、環控、防災等事項，應依法令規定經主管機關核准後進行變更，且一切費用概由乙方自行負擔，如有須甲方協辦事項，甲方在法令規定範圍內得予協助。
- 三、乙方若因第一款、第二款等裝修、變更或拆除各款設施設備過

程，致使本租賃標的物受損或致甲方或第三人受有損害，乙方除應負責修復外，並應負賠償責任。

四、乙方有違反本契約第十一條及本條前述各款約定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方回復原狀，乙方應立即停工，並俟完成相關程序後，方得施作，逾期未回復原狀者，甲方得逕行終止本契約，且若因此造成甲方損害，並應賠償甲方所受損害，且不得要求補償。

#### 第十四條 損害賠償

乙方如未能履行法律上或本契約之義務，致生損害賠償責任時，應賠償予甲方。甲方於受損之範圍內得由租賃保證金中逕自扣抵，如有不足，乙方應另行補足，不得異議。

#### 第十五條 保養維修權責

- 一、乙方應自行維護本租賃標的物，使其經常保持良好狀況，凡維修保養上所需之零配件、照明燈具、消耗性保養零件等，均由乙方自行負責購置汰換。
- 二、本租賃標的物如涉及相關財產報廢事宜，乙方應經甲方同意後，由乙方列冊交由甲方依規定程序辦理報廢。

#### 第十六條 安全檢查

- 一、本租賃標的物如有公共安全及消防檢查之必要，應由乙方負責。乙方應依法為適當之安全措施，並接受甲方及主管機關檢查。且乙方須於主管機關所訂期限內完成年度消防、公共安全檢查申報及簽證後，提交安全檢查報告予甲方與大樓管理委員會各乙份存查。
- 二、本租賃標的物依法令規定應定期施作之相關公共安全及消防檢查、簽證及申報由乙方負責辦理，其相關費用由乙方全額負

擔之，並將申報結果副知甲方。如依法規認定因乙方用途使用致所使用樓層為同一申報客體者，則同前段規定辦理。

三、若乙方未依期限辦理公共安全及消防檢查或檢查未通過者，甲方得限期乙方改正。

#### 第十七條 經營管理規定：

一、乙方之經營管理不得違反公寓大廈管理條例。

二、本租賃標的物內不得存放致生公共安全危險之易爆、易燃或其他危險物品。

三、租賃標的物外圍走廊（人行道）、退縮地及其他供公共使用部份、不得違法任意使用或搭建，否則除依法告發取締外，甲方得要求限期回復原狀。

四、乙方應盡善良管理人之注意義務，維護標的物及各項設施設備。乙方於本租賃標的物租賃期間內，應對租賃標的物作整體之管理，如景觀美化、清潔保養及公共安全等工作。租賃標的物之安全，應由乙方負責，並作適當之安全措施，接受甲方及主管機關檢查。

五、乙方承租期間有關營業場所之環境衛生、公共安全及防災避難等管理，應接受各級政府機關與甲方督導。

六、乙方承租使用租賃標的物不得有妨礙大眾捷運系統之交通、安全、衛生或觀瞻之情事。如因而致生違規處分，其罰鍰由乙方負責，不得異議。

#### 第十八條 使用租賃標的物之注意義務

一、乙方應以善良管理人之注意義務使用租賃標的物。

二、乙方就租賃標的物之使用應依法為之，不得供非法使用，不得在租賃標的物內儲存任何違禁品、爆炸物、易燃性或危險性物

品，並不得私用過量電器或設置高壓電機、鍋爐及壓力容器等設備。

- 三、乙方應保持所租用租賃標的物完整，並不得產生任何污染、騷亂或噪音致影響附近居民生活環境。如構成危害或違法情事，乙方應自行負責處理，並自負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害(包括但不限於國家賠償責任)，乙方應賠償甲方之損害。
- 四、前款情形，乙方應於接獲甲方通知改善後 10 日內或甲方通知所訂之期限內將租賃標的物回復原狀，且不得要求任何補償；租賃期間屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。
- 五、如因乙方之受僱人、代表人或其他經乙方允許進入、使用租賃標的物之人之故意或過失致房屋毀損、滅失時，乙方應負回復原狀或損害賠償責任。租賃標的物因乙方之過失致失火而毀損、滅失者，乙方對甲方應負損害賠償責任。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害(包括但不限於國家賠償責任)，乙方亦應賠償甲方之損害。
- 六、前款所定之人使用租賃標的物致第三人遭受損害時，乙方應對於該第三人負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害(包括但不限於國家賠償責任)，乙方亦應賠償甲方之損害。

#### 第十九條 危險負擔

- 一、本租賃標的物因天災、事變或其他不可抗力之事由致滅失或毀損不堪使用，喪失本契約第二條所定之使用目的及用途者，經乙方通知甲方查驗屬實後，乙方得終止本契約，並應即返還本租賃標的物，並不得對甲方主張任何損害賠償。

二、本租賃標的物因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損，但未達喪失本契約第二條所定之使用目的及用途者，應由乙方負責修繕。

#### 第二十條 質押之禁止

本契約租賃權，乙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

#### 第二十一條 違約罰則

一、乙方違反本契約第四條約定之租金給付義務及本契約其他各條約定，經甲方催告仍不依約辦理時，甲方得自租賃保證金扣抵乙方所欠租金、遲延利息及懲罰性違約金。租賃保證金不足時，乙方應依甲方通知之期限內補足之。

二、乙方遲延繳付月租金時：

(一)逾期未逾 2 日者不予計罰。

(二)逾期繳納逾 2 日者，逾期期間追溯至租金應繳日期，除照所積欠租金額按週年利率百分之五計算遲延期間利息外，並應依所積欠月租金之百分之二按日計罰懲罰性違約金，乙方不得異議，懲罰性違約金最高以月租金額之 1 倍為限。

三、乙方未經甲方同意不得擅自改變本租賃標的物之建物硬體結構，若違反時經甲方限期回復原狀逾期仍未回復原狀者，乙方應給付相當於一個月租金(以本契約第四條約定之第一年月租金計算)之懲罰性違約金。

四、乙方違反第六條第一款約定者，除依本契約第六條第二款約定應給付甲方不當得利，並應給付相當於前述不當得利金額 1 倍之懲罰性違約金予甲方。

五、乙方違反本契約第十五條、第十六條約定者，經甲方限期改善

而逾期未改善者，自限期改善日期滿至乙方完成改善之日止，乙方應以平均日租金(以本契約第四條約定之第一年月租金 30 日平均計算)按日計罰懲罰性違約金，最高以月租金額之 1 倍為限。

六、除前述第一款至第五款約定外，乙方違反本契約其他之約定，甲方得限期要求改善，乙方逾期未改善，每逾 1 日甲方得依本契約年租金總價千分之一計罰懲罰性違約金，最高以月租金額之 1 倍為限。

## 第二十二條 契約終止

一、乙方於本契約期間屆滿前擬提前終止契約者，除第十九條第一款外，應於預定終止日前 6 個月以書面向甲方提出申請，經甲方同意後始得終止契約，所繳租賃保證金之二分之一由甲方充作懲罰性違約金，如甲方另受有損害，並應負損害賠償責任。

二、乙方有以下各目情事之一者，甲方得隨時終止本契約，乙方絕無異議，並應即返還租賃標的物；除第(一)、(二)、(三)、(四)目之情形外，甲方得不發還租賃保證金，充作違約金，如甲方另受有損害，乙方並應負法律上賠償責任：

(一) 政府因舉辦公共事業需要或公務需要及依法變更使用者。

(二) 政府因開發、利用、參與更新而有收回之必要者。

(三) 政府實施國家政策或都市計畫必須收回者。

(四) 其他非歸責於乙方之事由，依民法及土地法規定，得終止租約者。

(五) 乙方積欠租金達 2 個月之租額，經定期催告仍不履行者。

(六) 乙方使用本租賃標的物違反法令或有違反公序良俗之情形。

(七) 乙方毀損本租賃標的物或其他設備而不負責修護者。

- (八) 本租賃標的物因可歸責於乙方之事由致滅失者。
- (九) 乙方違反本契約第十六條第三款之約定時。
- (十) 乙方違反本契約第二十條之約定時。
- (十一) 乙方違反本契約第二條、第十二條之約定時。
- (十二) 乙方所繳租賃保證金依本契約第十四條約定，由甲方逕行扣抵後，經甲方通知限期補足，逾期未補足者。
- (十三) 乙方違反本契約其他約定，經甲方催告限期改善，逾期 15 日仍未改善者。
- (十四) 乙方經法院裁定重整或宣告破產，進行破產法上之和解，或有公司法第一八五條第一款所定情事，或因違反法令經主管機關命令解散或歇業者。

三、本契約與甲方及乙方間之臺北都會區大眾捷運系統 線 站  
(交 ) 土地開發營運契約為聯立契約，其中一契約終止或解除，另一契約亦隨同終止。

### 第二十三條 一般約定

- 一、乙方於本契約期間，如有公司改組、公司名稱、地址、資本額、負責人變更之情事，應於變更登記後 10 日內檢具有關證明文件通知甲方。
- 二、房地管理機關變更時，由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。
- 三、乙方與他公司合併致人格消滅者，其繼受人欲繼續承租者，應於乙方法人人格消滅後 3 個月內以書面向甲方申請另訂新約。屆期無人申請者，本契約即溯及乙方法人人格消滅之日起終止，甲方得逕行收回租賃標的物。
- 四、本契約如有發生訴訟，甲方、乙方同意以臺灣臺北地方法院為

第一審管轄法院，及如發生爭議，若經甲方及乙方書面同意得交付仲裁處理。

- 五、本契約應經公證，公證費用由甲方、乙方、各負擔二分之一。證書上應載明乙方不給付租金、懲罰性違約金，或於租賃期間屆滿時未於期限內完成租賃標的物之返還時，甲方得逕付強制執行。
- 六、本契約未盡事宜，依民法、土地法及臺北市大眾捷運系統土地開發等有關規定辦理。本契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。本契約如有修正必要，應經甲方、乙方同意後，以書面修正或補充之。
- 七、本契約正本一式 份，除由公證人存留 份外，甲方、乙方各執 份，另副本 份，甲方存 份，乙方存 份，如有誤繕，以正本為準。

#### 第二十四條 特別約定

本契約期間內，如臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金管理委員會或臺北市議會開會，甲方邀請乙方前往說明時，乙方不得拒絕。

#### 第二十五條 送達

- 一、除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方同意變更地址者外，各方之地址應以下列為準。

- (一)甲方地址：臺北市中山北路2段48巷7號13樓(捷運工程局)。  
(二)乙方地址：臺北市 區 路段 號。

當事人之任一方未依前款約定辦理地址變更，他方按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送

達對方。

二、前款按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯  
所載之交寄日期，視為送達。

立契約書人

甲 方：臺北市政府

管理機關：臺北市政府捷運工程局

代 表 人：局長 張澤雄

地 址：臺北市中山區中山北路2段48巷7號13樓

電 話：(02)2521-5550 轉 8513

乙 方：

代 表 人：

統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日