

中華民國○○○年○○月

捷運○○○線○○○站聯合開發大樓

公有不動產租賃契約書

臺北市政府捷運工程局 編印

捷運○○線○○站聯合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：○○○○○○○○○○ (以下簡稱乙方)

經雙方同意訂立本契約，其條款如下 (逕受強制執行事項如公證書所載)：

第一條 出租標的物：

捷運○○站聯合開發大樓公有不動產：座落：○○○○○○○○○○

○，本租賃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，乙方不得以實際使用面積誤差要求增加或折減租金總價。

租賃標的標示如下：

區 位	權 狀 面 積 (平 方 公 尺 / 坪)	使 用 執 照 用 途	備 註
○○○○○	○○○m ² (○○○坪)	一般事務所	如附平面圖

第二條 租賃期限及公證：

- 一、租賃期限自民國○年○月○日起至民國○年○月○日止，共計○年，租賃關係於期限屆滿時消滅。
- 二、本契約經甲乙雙方簽署並經公證。公證書應依公證法之規定，加註乙方給付如契約所載之房租金及保證金，及於期限屆滿交還如契約所載之房屋，甲方返還保證金；如不履行，均應逕行強制執行不得異議等內容。契約公證費用由甲、乙方各負擔一半。
- 三、乙方於租賃期滿時有意續租者，應於租期屆滿3個月前以書面預告甲方，經甲方同意後另訂定契約，始得於本租約期滿後繼續使用標的物，否則本租約期滿後，雙方之租賃關係當然消滅。乙方不得以繼續使用或以繳付租金為理由，主張租賃關係繼續使用，亦無民法第四百五十一條之適用。租賃期滿租賃物除經甲方同意依現況點交外，應回復原狀由甲方收回，不得異議。乙方如拒不交還，應逕受強制執行。

第三條 租金及保證金

- 一、乙方標租之標的物第 1、2 年每月租金為新臺幣○萬○仟○佰○拾○元整。
- 二、於租期滿 2 年後，自第 3 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跌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第 3 年起同月租金指數相較)，調整該年之月租金。惟第 5 年第 1 至第 6 個月租金打 6 折；第 7 至第 12 個月租金打 8 折。上述計算以元為單位，無條件進位。
- 三、保證金：
為保證本契約各條款之確實遵守與履行，乙方應於簽約前繳納保證金新臺幣○萬○仟○佰○拾○元整，於租約期滿或終止，乙方遷出並交還租賃標的物及對甲方履行本約一切義務且無任何債務牽涉時，經甲方查驗無誤，無息退還。

第四條 租金繳納方式：

- 一、繳納日期：每月月租金之繳納日期為每月○日（即本契約裝潢期滿日）以前。（遇例假日則順延至第 1 個工作日）
- 二、以現金繳納月租金者，於每月繳納日期前至本局資產及財務管理室出納課繳交。
- 三、以匯款方式繳納月租金者，於每月繳納日期前匯至甲方臺北富邦銀行營業部帳戶：臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金特種基金專戶，帳號。
- 四、以銀行甲存本票繳納月租金者，分期（年）繳納，每期繳交 12 個月月租金，到期日為每月繳納日期前 3 日，抬頭：臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金，並於下列日期前至本局資產及財務管理室出納課繳交。
 - （一）第 1 期（年）12 個月月租金於民國○年○月○日前繳交。
 - （二）第 2 期（年）12 個月月租金於民國○年○月○日前繳交。
 - （三）第 3 期（年）12 個月月租金於民國○年○月○日前繳交。
 - （四）第○期（年）12 個月月租金於民國○年○月○日前繳交。
 - （五）第○期（年）12 個月月租金於民國○年○月○日前繳交。
- 五、逾期未繳交依第十一、十二條規定辦理。

第五條 租賃標的物點交、使用維護及其他限制：

- 一、租賃標的物相關設施設備（如附明細表）經甲乙雙方完成會勘點移交手續後，其維護管理由乙方負責，嗣後不得提出異議。
- 二、乙方應以善良管理人之注意使用房屋，如因乙方之受雇人或使

用人故意或過失致租賃標的物毀損者，乙方應負賠償責任。

- 三、租賃期間乙方需增添、更換非屬於甲方點（移）交之設施設備與裝潢時，概由乙方自行規劃設置，如屬甲方點移交之設施設備必須變更或改善時，應事先檢附圖說函請甲方同意（或另經建築管理機關核准）後始得施工，一切費用概由乙方負擔，除經甲方同意依現況點交外，應於租約期滿當日前或契約終止時，依甲方通知期限內回復原狀。如需甲方協辦事項，甲方得於法令規定範圍內儘量予以協助。本項增添、更換內部設備與裝潢時，不得損及原建築物結構體之安全。另本租賃標的物（含附屬設施）於契約期間之裝潢、維修、清潔、安全及相關管理費用或有益費用概由乙方負擔。
- 四、本租賃物點交以現況點交，甲乙雙方應儘速於簽約日之次日起 10 個工作日內完成租賃物點移交。若乙方無正當理由逾期不受領租賃物，除依約履行一切繳付租金及相關義務外，每逾 1 日，甲方按第 1、2 年月租金三十分之一加收保管費，並由甲方自保證金扣抵，若有不足並得另行追償。
- 五、本租賃物於點交之次日起 30 日（民國○年○月○日至民國○年○月○日）為裝潢期免收租金，租金及租期自裝潢期屆滿之次日起算。
- 六、本契約之租賃標的物，除經甲方同意外，乙方不得將租賃標的物出借、轉租、頂讓或與其他公司合併，委託他人經營或以其他變相方法交與他人使用；若轉租其轉租期限不得超過本租賃契約期限，並應將與次承租者之租賃契約書依法公證（加註強制執行條款，內容同本契約第二條第二款，及乙方因故違約時，乙方自負其責，次承租者不得向甲方主張任何請求權及其他權利等條款），並於 7 日內送交乙份予甲方核備，並不得為其他不利於甲方之任何負擔行為。
- 七、乙方就租賃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、易燃性或危險性之物品，並不得私用過量之電器或設置高壓之電機設備。

第六條 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，並應遵守本契約所附投標須知第十四條裝修施工規定。
- 二、本租賃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、租賃物外圍走廊（人行道）、退縮地及其他供公共使用部分，

不得違法任意使用或搭建，否則除依法告發取締外，本局得要求限期回復原狀。

四、乙方應盡善良管理人之注意義務，維護本租賃物及各項設施設備。

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、乙方承租使用本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，其罰鍰由乙方支付，不得異議。

七、乙方所承租之租賃標的物，如遇同業公會規定之公休日或不可抗力之情事，不予對外營業時，應事前書面通知甲方。

第七條 稅捐、火險費分擔：

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

第八條 一般費用之負擔：

租賃期間之管理費、設施設備維護費、清潔費、水電費及其他耗材一般修繕等費用，自點交之日起概由乙方負擔並依各該費用應繳納期間繳納，與甲方無涉，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，但於租期屆滿返還租賃物之前，乙方應負責變更回復原登記用戶名稱，費用由乙方負責。

第九條 修繕費用之負擔：

乙方租賃之標的物，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修繕外，租賃標的物之一切修繕、維護費用均由乙方負擔。

第十條 危險責任之負擔

一、租賃標的物之設施設備由乙方自行負責維修，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、契約期間乙方應依契約第五、六條規定經營管理。對於直接或間接因租賃標的物內乙方附屬之裝置、傢俱、配線等之燬損及故障，或因乙方暨其受雇人等之行為導致其他任何人或物品損害者，乙方應負全部賠償責任。甲方並得在保證金內抵扣，不足抵扣時，得追償之。

第十一條 違約處罰：

- 一、乙方積欠租金、未依約辦理或其他違約情事，經甲方催告仍不依約辦理時，甲方得自保證金沒入充作違約金。
- 二、乙方若以銀行甲存本票繳納月租金者，應於本票到期日之前，將現金存入乙方甲存帳戶，以利甲方為付款提示，若到期甲方不獲付款，以違約論。乙方遲延繳付月租金時，逾期未滿兩日者不予計罰；逾期繳納逾兩日者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計罰，乙方不得異議。
- 三、乙方未經甲方同意擅自改變建物硬體結構及屬甲方點移交之設施設備，經甲方限期回復原狀逾期未回復原狀者，乙方應給付相當於1個月租金（以本契約第三條規定之第1、2年月租金計算）之懲罰性違約金，並應逕行受強制執行。經甲方終止契約時，應依甲方通知期限內回復原狀，逾期由甲方逕行僱工回復原狀。所需費用或使用（占用）租金，由甲方逕沒入保證金扣抵，如有不足得另予追償。
- 四、乙方使用屬甲方點移交之設施設備如有故意或過失損壞情事者經甲方限期改善而逾期仍未改善時，甲方得自行雇工修復，所需修復費用由保證金中扣抵，乙方絕無異議，惟如保證金不敷扣抵時，乙方應無條件補足差額。
- 五、乙方於本契約租期屆滿前終止契約者，應於3個月前通知甲方，乙方除應償付已使用租金外甲方得沒入保證金（以本契約第三條規定之第1、2年月租金計算）充作違約金。
- 六、除前述第一、二、三、四、五項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日甲方得依本契約第1年年租金總價千分之一計罰；逾期超過15日仍未改善者，甲方得終止本契約。

第十二條 契約終止：

乙方有下列情形之一者，甲方得終止契約、停止其參加甲方投標權一年外，保證金不予發還，如有不足得另予追償：

- 一、乙方受強制執行、破產之宣告或解散。
- 二、遭目的事業主管機關吊銷立案證明。
- 三、未經甲方同意，擅自改裝，經甲方催告改善，仍未改善。
- 四、乙方違反約定使用，經甲方催告仍不改正，或未依本契約約定擅將租賃標的物出借、轉租或轉讓由他人使用或營業。
- 五、乙方積欠租金、未依約辦理或其他違約情事，經甲方催告仍不

依約辦理。

六、積欠租金達 2 個月以上。

七、保證金經甲方扣抵之金額，乙方應於甲方通知之期限內補足之，逾期未補足者，甲方得終止本契約，保證金不予退還。

八、違反本契約約定，經甲方給予適當期限改善而逾期仍未改善。

第十三條 契約屆滿或終止時租賃標的物歸還、遺留物之處理：

一、乙方應於契約期限屆滿日或契約終止時甲方通知之期日會同甲方會勘租賃標的物，經甲方確認標的物同意受領之狀況後，點交返還甲方。

二、乙方對其所增添之改良物或裝潢除經甲方同意外，應於租期屆滿日前或甲方所定期限內回復原狀，並將其所有一切物品搬離，上開事項所需費用由乙方負擔，不應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。逾期未回復原狀，甲方得自行僱工代為回復原狀，所需費用或使用（占用）租金由甲方逕沒入保證金扣抵，不足時依法追償。

三、乙方使用後歸還甲方之設施設備，應經雙方現場點交，如有非正常使用之損害，乙方應負責修復、購置、補充或賠償。

第十四條 其他約定事項：

一、乙方在本租賃標的物承租期間，若有分割、合併、改組或繼受事由時，應於變更登記後 20 日內以書面通知甲方並記載於契約書內。

二、前項變更不得損及甲方權益，變更後之組織應概括承受本契約之一切權利與義務，並應配合甲方完成公證程序。

三、甲方管理機關變更時，應概括承受本契約之一切權利與義務。

第十五條 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，雙方之地址應以下列為準。一、甲方地址：二、乙方地址：

當事人之任一方未依前項規定辦理地址變更，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。前項按址寄送，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。

第十六條 本契約如有爭議時，雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一

審管轄法院。

第十七條 契約份數、附件及其他：

- 一、本租賃契約正本 3 份，由甲、乙雙方各執 1 份為憑，1 份存法院公證處，副本 3 份，甲方存 2 份乙方存 1 份，如有誤繕，以正本為準。
- 二、本契約附件包括投標單、投標須知及其附表附件、租賃物點移交現況照片、點交設施設備明細表等，均視同本契約之一部分，與本契約有同等效力。
- 三、甲方捷運○○線○○站（交○○）聯合開發大樓公有不動產出租經營案，日後如臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金管理委員會開會，或臺北市議會專案小組開會，邀請乙方前往說明時，乙方不得拒絕。

立租賃契約人：

甲 方：臺北市政府

地 址：臺北市市府路 1 號

管 理 機 關：臺北市政府捷運工程局

法定代理人：

地 址：臺北市中山北路 2 段 48 巷 7 號

電 話：(02)2521-5550

乙 方：

統 一 編 號：

負 責 人：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日