

# 臺北市市有公用房地 使用行政契約(格式)

立行政契約人\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）茲同意\_\_\_\_\_（以下簡稱乙方）使用本契約第一條所示之市有公用房地，雙方特約定契約條款如下：

第一條 使用房地座落標示如下：

不動產標示		使用面積 (平方公尺)	備註
建物標示	門牌：		如房地含有附屬設施、設備，以清冊方式於附表約定。
	區 段 小段 建號		
基地座落	區 段 小段 地號		

第二條 使用目的及用途

乙方應依審查通過之提案計畫書及評審會議紀錄之用途使用。

第三條 修繕及使用期間

修繕期間自民國\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

使用期間自民國\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

第四條 使用費

乙方無須繳納使用費。

第五條 履約保證金

乙方應於簽約前，繳納履約保證金新臺幣三萬元整予甲方。

第六條 稅捐負擔

使用房地應納之地價稅、房屋稅及其他法定稅捐由乙方負擔。

第七條 點交房地

甲方應於簽約後十日內會同乙方完成使用房地現況點交，並由甲方製作點交紀錄。如因可歸責於乙方之事由，致逾期未完成點交者，甲方得終止契約，並沒收履約保證金。

乙方不得以本契約所定房地之功能或狀況欠佳要求甲方提供補助。

第八條 應辦理事項

乙方應依審查通過之提案計畫書及評審會議紀錄辦理修繕及使用本契約所定房地，並自行負擔所需費用，如有修正提案計畫書之必要，應備妥變更提案計畫書送甲方審核，修正事項如屬重大變更，由甲方報請「臺北市政府市有資產活化及運用小組」審議通過，始得修正。

乙方於修繕及使用期間應接受甲方查核其提案計畫書所定空間使用、修繕及維護進度及公益回饋執行情形，前述查核得以電話查詢、實地查訪或要求乙方提交書面報

告等方式為之。

乙方應提供年度營運成果（含空間使用、修繕及維護、財務資料、公益回饋執行情形）予甲方辦理考核。但簽約年度修繕及使用期間未滿三個月者，免予辦理。

乙方應指派專人負責與甲方為業務上之聯繫，不得規避、妨礙或拒絕。

#### 第九條 使用房地之注意義務

乙方應以善良管理人之注意義務使用本契約所定房地。

乙方、乙方之同居人或受僱人，或其他經乙方允許使用本契約所定房地之人之故意或過失，致房地毀損、滅失時，乙方應負回復原狀或損害賠償責任。其因過失致失火而毀損、滅失者，亦同。

前項所定之人使用房地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），乙方應賠償甲方之損害。

#### 第十條 不得影響環境

乙方應保持所使用房地之完整，並不得產生任何污染、髒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，乙方應於接獲甲方通知改善後十日內或甲方通知所訂之期限內，自行處理、改善及回復原狀，並負損害賠償責任，且乙方不得要求任何補償。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），乙方應賠償甲方之損害。

前項約定，於修繕及使用期間屆滿或因其他事由所生契約關係消滅者，亦適用之。

#### 第十一條 不可抗力致房地不堪用

房地因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損或滅失，致不達第二條所定之使用目的及用途者，經甲方查驗屬實後，乙方得終止契約，並應即返還房地或其遺留物，且不得要求任何補償。

房地因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損，但未達喪失第二條所定之使用用途者，應由甲方負責修繕。

#### 第十二條 室內裝修、增建、改建或修建

乙方使用之房地，如有修繕或改裝設施之必要，不得有損害原有建築之功能、結構或減損原有建築利用價值之情事，並應取得甲方之書面同意後始得為之。其修繕費用或裝設費用由乙方自行負擔，不得請求甲方予以補償。該項改裝之設施於使用期限屆至、契約終止或解除後，由乙方負責回復原狀。但甲方得於使用期限屆至、契約終止或解除前主張留供甲方使用，乙方不得主張任何補償。

乙方非得甲方事前書面同意，不得增設地上物，或就使用房屋任意增建、改建、修建或室內裝修，且應以自己費用為之。於使用期限屆至、契約終止或解除後，由乙方負責回復原狀。但甲方得於使用期限屆至、契約終止或解除前一個月主張留供甲方使用，乙方不得主張任何補償。

若乙方為前項行為須取得建築相關法令規定及相關消防法規規定之許可者，

乙方應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造。甲方依前項約定所為之書面同意，不得取代本項之許可或藉以對抗主管機關之調查及裁罰。

乙方有違反前三項約定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方改善或回復原狀，並得自乙方違約時起至確認已改善或回復原狀為止，計罰相當於每日房屋稅及地價稅合計金額十倍之懲罰性違約金。若致甲方遭受損害，並應賠償甲方所受損害，不得要求補償。屆期未改善或回復原狀者，甲方得立即終止契約，並得以乙方之費用回復原狀。

### 第十三條 自行使用

乙方對於房地應自行使用；不得私自出租、分租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。

乙方有違反前項約定之情事者，甲方得不經催告立即終止契約，收回使用房地，乙方不得要求任何補償，甲方並得向乙方請求自事實發生之日起至回復原狀或點交日止之相當於每日房屋稅及地價稅合計金額十倍之懲罰性違約金。

### 第十四條 質押及其他權利設定禁止

乙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

乙方不得要求就本契約所定土地設定地上權。

乙方不得以本契約作為使用基地證明文件辦理建物所有權第一次登記。

### 第十五條 水電費等費用之負擔

乙方修繕及使用期間內應以甲方名義自行申請辦理復水、復電、修繕或新設水、電、瓦斯等事項並負擔所需費用。

修繕及使用期間內所產生之水電費、電話費、瓦斯費、使用管理清潔費、公共管理費及其他費用由乙方負擔。乙方如因欠繳各費用而使甲方遭受損害時，應負賠償責任。

### 第十六條 安全檢查

使用房地如有安全檢查之必要，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。

房地依法令規定應定期施作之相關安全檢查、簽證及申報由乙方負責辦理之，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。

若乙方未依期限辦理安全檢查或安全檢查未通過者，甲方得限期乙方改正。屆期未改正或改正後仍未達法定標準者，甲方得終止契約。

### 第十七條 保險

乙方應於簽約後十五日內對於甲方所提供之房地及附屬設施、設備，投保火災保險（含地震險）及其他為達成本契約目的必要之保險，投保金額不應低於本契約所定房地之現額，並須以甲方為受益人，其保險費由乙方全額負擔，並應將保險單據或證明文件影本於簽約後一個月內送交甲方備查。上開保險之期限屆滿時，乙方

需辦理續保，並將保險單據或證明文件影本送交甲方備查。

於修繕及使用期間內發生火災時，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部分由乙方補足。但因天災或其他不可抗力事由所致者，不在此限。

#### 第十八條 使用房地面積更正

本契約所定房地嗣後如因辦理分割、地籍重劃、房地重測或其他原因致登記面積有增減時，雙方同意按登記面積更正。

前項情形，如致存餘面積不達第二條所定使用目的及用途者，甲乙雙方均得終止契約。

本契約所定房地界址發生糾紛時，應依照地政機關鑑界結果辦理，在鑑界前，仍以本契約第一條為準。

#### 第十九條 乙方提前終止

乙方於修繕及使用期間內擬提前終止契約者，應於一個月前以書面向甲方提出申請，經甲方書面同意後，始得終止契約，乙方不得向甲方要求任何補償。

#### 第二十條 甲方終止契約

有下列各款情形之一者，甲方得終止契約，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償：

- 一 政府因舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用。
- 二 政府因實施國家政策、都市計畫、開發利用或參與都市更新而必須收回。
- 三 經臺北市政府依法出售。
- 四 乙方受監護宣告、經撤銷、廢止、解散登記、依破產法經法院為破產宣告，或依消費者債務清理條例經法院裁定開始清算。
- 五 因可歸責乙方之事由致使用房地或其設施毀損，或其他造成影響環境情形而不回復原狀或改善。
- 六 除本契約另有約定外，乙方違反本契約之約定，經甲方二次限期改善而仍不改善或未改善完成者。
- 七 乙方使用房地違反法令。
- 八 依其他法令規定，得終止契約。

因可歸責乙方之事由，致甲方依前項約定終止契約者，除本契約另有約定外，甲方得視情節輕重向乙方收取相當於每月房屋稅及地價稅合計金額二十五倍以下之懲罰性違約金。如致甲方受有損害，並應負損害賠償責任。

#### 第二十一條 返還房地

本契約使用期限屆滿後，契約關係即行消滅，乙方應於屆滿當日將房地點交返還甲方。但契約關係因終止或解除而消滅者，則應於甲方指定之日點交返還。

前項情形，除乙方依第十二條約定，就增建或改建之地上物無償移交予甲方外，乙方應將房地騰空交還甲方，並放棄任何補償請求權利。

乙方於契約關係消滅時，其留置物品經甲方通知限期十日內仍不搬離者，視

為廢棄物，任憑甲方處理，其處理費用由乙方負擔。

契約關係消滅後，乙方仍繼續占有使用房地者，應依逾期返還日數按相當於每日房屋稅及地價稅合計金額十倍支付懲罰性違約金。

#### 第二十二條 返還履約保證金

本契約屆滿、終止或解除後，甲方得自履約保證金中扣除乙方尚未繳納之水電費、電話費、瓦斯費、使用管理清潔費、公共管理費等應負擔之費用、稅捐、懲罰性違約金、廢棄物之處理費用、損害賠償與其他費用。若仍有剩餘，應將餘款無息返還予乙方；倘有不足，乙方仍不免其責任。

#### 第二十三條 當事人變更、死亡或法人格消滅

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。

乙方因死亡、合併、分割或其他原因致法人格消滅者，其繼承人或繼承人欲繼續使用房地者，應於乙方死亡或法人格消滅後三個月內以書面向甲方申請另訂新約。屆期無人申請者，本契約即溯及乙方死亡或法人格消滅之日起失效，甲方得逕行收回房地。

#### 第二十四條 資訊公開

乙方同意，甲方為依臺北市市有公用房地提供使用辦法規定辦理本契約之資訊公開，得依個人保護法及政府資訊公開法規定，將乙方之姓名或名稱與本契約相關資料，提供予臺北市政府及臺北市政府財政局，並自簽約日起至契約關係消滅後六個月內，於臺北市政府網站公告。

#### 第二十五條 送達

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。

#### 第二十六條 管轄

本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，其標的之金額或價額在新臺幣四十萬元以下者，以（臺灣臺北）地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院，餘以臺北高等行政法院為管轄法院。

#### 第二十七條 執行

乙方依本契約所負擔之義務不履行時，同意接受甲方依行政程序法第一百四十八條規定，以本契約為強制執行名義逕為執行。

第二十八條 其他法令之適用與準用

本契約如有未盡事宜，適用行政程序法等有關法令之規定，並準用民法相關規定。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

第二十九條 契約修訂

本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之。

第三十條 契約附件

本契約附件亦為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋，如有抵觸者，依第二項各款順序優先適用之。

本契約附件如下：

- 一 臺北市政府徵求民間提案活化市有閒置房地實施計畫。
- 二 評審會議紀錄。
- 三 審查通過之提案計畫書。

第三十一條 契約份數

本契約一式\_\_份，正本\_\_份、副本\_\_份，經雙方當事人簽章後生效，正本由甲、乙方各執乙份，副本由甲方保管。

立契約書人

甲方：臺北市政府\_\_\_\_\_

代表人：

地址：

乙方：

身分證字號／統一編號：

代表人：

身分證字號：

地址：

電話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 房地附屬設施、設備清冊

附屬設施、設備名稱	說明	件數	地點