

# 臺北市老屋新用計畫

## 【老屋媒合經營類】-第一階段老屋徵選

### 簡章及作業規定

主辦單位：臺北市都市更新處

執行單位：城鄉潮間帶有限公司

#### 一、計畫緣起

臺北市都市更新處為推動老舊市區活化發展及提升公共環境品質，針對都市更新整合不易之區域，以「老屋新用計畫」進行更新前活化與改善策略，並討論地區發展議題，透過制度化申請機制進一步向民間徵求提案，以政策支持公、私有閒置老舊建築或其室內空間進行合宜之改造，並由提案者提出公益回饋計畫和街區發生多元互動，以示範老舊建築的經營活化所能發揮的多元公共價值。

老屋新用計畫兼具硬體修繕層面以及社群經營與空間活化層面，是帶有社區營造精神的整建維護模式。本計畫針對單一建物或單一戶數的小單位整建維護的推動，透過社區營造或社群經營與街區共善共好。

本計畫以臺北市全市區域為範圍公開徵件，尋求擁有閒置老屋的屋主合作，由老屋新用計畫做為平台媒合(詳圖 2)閒置老屋與有意願加入進駐老屋空間的經營者，以平台協助空間修復資源，期望促進老屋活化利害關係人(如:老屋所有權人、地方社群組織、具潛力空間營運團隊等)對閒置空間活化及建築物整建維護的討論與參與，打開對於都市再生價值的想像。



圖 1-臺北市老屋新用計畫



## 二、計畫內容

運用本計畫平台徵求並媒合閒置老屋之屋主與空間經營者，本計畫之老屋媒合經營類作業採兩階段進行。第一階段徵件目的為找到適宜的閒置老屋資源，於第二階段徵選適當的進駐者入駐辦理空間修繕及經營活化。以下為第一階段徵選老屋之作業規定：

### (一) 徵選對象

1. A-1 公有老屋：已取得(或預計取得)公有資產委託管理契約之申請人，徵求符合委託管理契約使用規範之適當進駐者。
2. A-2 私有老屋：欲出租自有老屋並徵求適當進駐者。

### (二) 徵選老屋條件

1. 屋齡超過 30 年以上之合法建築物，附以下證明之一。
  - (1) 建築物使用執照影本。
  - (2) 臺北市政府建築主管機關核發之合法建築物證明文件。
  - (3) 如為民國 60 年 12 月 22 日建築法修正公布前建造完成，提出以下文件證明(擇一)：檢附載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本、課稅始期證明、接水、接電日期證明、第一次水電費收據、載有該建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本、戶口遷入證明、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航測圖或政府機關測繪地圖等文件。

2. 產權單純無爭議，且已獲全數房屋所有權人同意參與計畫。
3. 如為 A-1 公有老屋時，申請人需出具公有資產委託管理契約等相關證明文件，如為 A-2 私有老屋時，申請人則須為老屋之所有權人之一。
4. 申請本計畫之案件涉局部違章建築者，申請經費不得使用於違建範圍；或有影響公共安全、公共交通、公共衛生及市容觀瞻之虞者，得不予提供改造經費。

### (三) 計畫提供之服務與協助

#### 1.老屋徵選申請期間

- 輔導並協助進行申請資料整備。

#### 2.入選後、老屋進駐者徵選前置作業

- 老屋體質診斷服務，邀請專業團隊協助初步評估結構安全等老屋整修前應做健檢項目。
- 依初步健檢結果提出修繕方式初步建議。

#### 3.進駐者徵選期間

- 辦理進駐者及整修與營運方案徵選。
- A-1 類：協助公有資產使用管理單位(以下通稱屋主)與進駐者雙方簽訂維護管理合作協議。
- A-2 類：協助屋主與進駐者雙方簽訂租賃契約。

#### 4.老屋修繕與營運期間

- 提供老屋修繕改造經費每件申請以新台幣 100 萬為上限
- 輔導進駐者進行老屋整修及開幕營運
- 共同行銷進駐營運品牌
- 定期進行營運及老屋管理稽核

### (四) 計畫期程 ( 預估 )

因應相關行政及評選前置作業，預計 113 年底前完成第一階段老屋徵選作業，於 114 年初辦理第二階段進駐者徵選作業。

年度	工作階段	工作期程	說明
第一階段 113	老屋徵選收件	60 天	舉辦徵選說明會、協助提案者資料準備
	老屋評選	30 天	由委員進行評選及視需求安

年度			排會勘，確認納入本計畫媒合之老屋
	進駐徵選前置作業	90 天	老屋體質診斷服務，邀請專業團隊協助初步評估結構安全等老屋整修前應做健檢項目。依初步健檢結果提出修繕方式初步建議等相關行政作業
第二階段 114 年度	進駐申請收件	30 天	辦理公告、說明會、協助進駐提案者資料準備
	進駐計畫評選	15 天	辦理進駐者評選會議，由委員評定入選進駐提案、改造經費額度及執行年期
	媒合簽約、修正計畫書備查	30 天	1.執行單位輔導屋主與進駐者雙方簽訂租賃契約或公有資產維護管理合作協議書 2.入選進駐者完成前述租約或協議文件簽訂後，併同修正計畫書予執行單位查核，並送主辦單位備查
	老屋整修	90 天	進駐者進行老屋整建修復及營運所需室內裝修
	老屋開幕準備	60 天	進駐者營運整備及開幕
	老屋經營	約 2-3 年	進駐者依核定進駐提案之執行年期而定

### 三、老屋徵選申請流程及方式

(一) 申請期間方式：於報名截止日期 113 年 8 月 31 日 17 時前，完成以下全部 2 項：

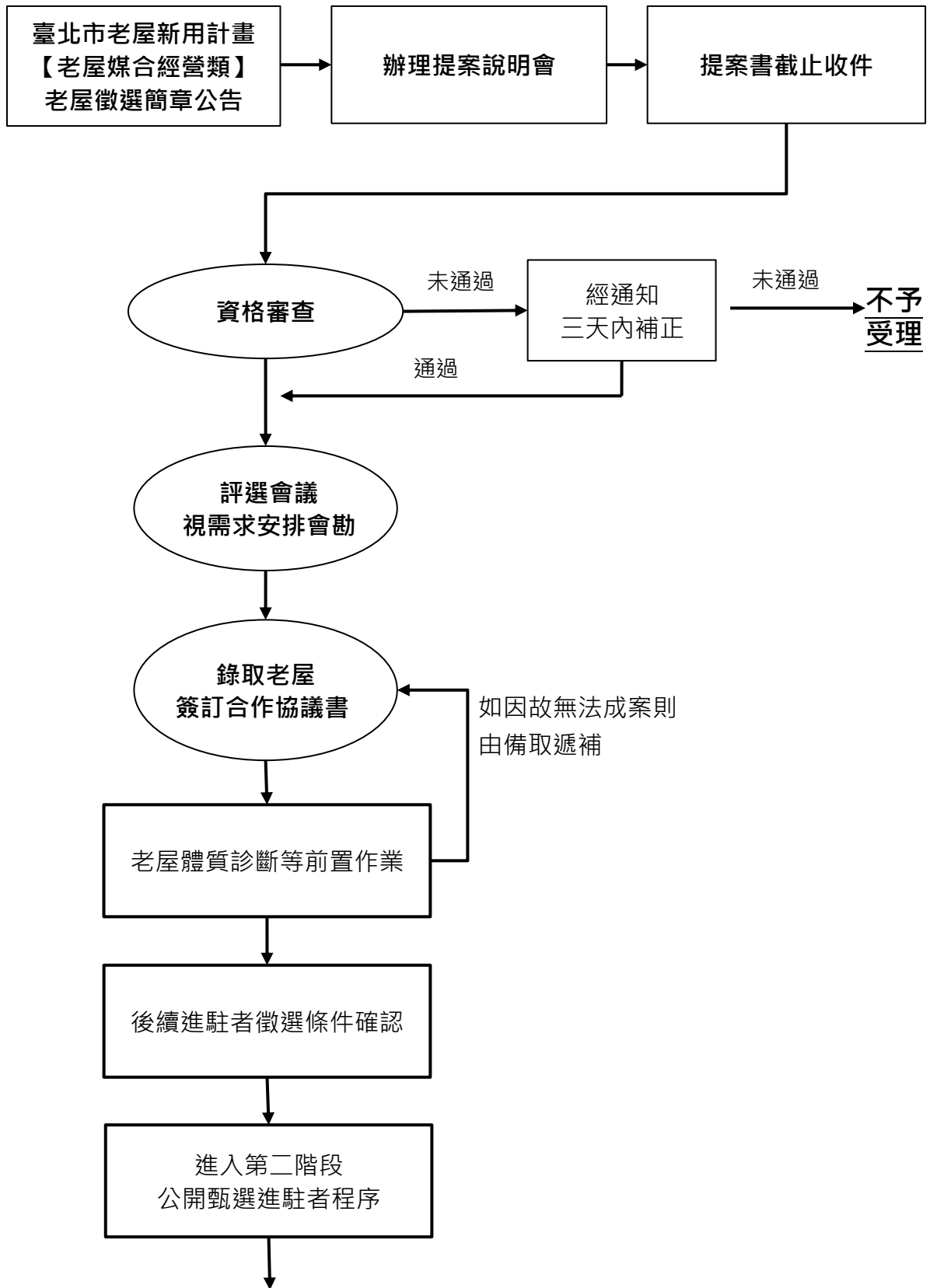
1. 填寫線上報名表單：表單連結  
( <https://forms.gle/r9CpWosw5RKmqg678> )
2. 將下列申請正本提送至本計畫主辦單位臺北市都市更新處 ( 10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓 )，並備註「老屋新用計畫」( 以寄出郵戳為憑 )：
  - (1) 老屋媒合經營類-第一階段老屋徵選申請書 ( 附件 1 )
  - (2) 申請人身分證明文件 ( 如：身分證或立案證明書影本 )

- (3) 建物權利證明相關文件 ( 屬 A-1 公有老屋類，為公有資產委託管理相關證明文件影本；屬 A-2 私有老屋類，為建物所有權狀影本 )
- (4) 所有權共有人同意書 ( 附件 2 )
- (5) 合法建築物證明文件
- (6) 老屋室內外現況照片 5 張以上
- (7) 老屋相關老照片
- (8) 切結書 ( 附件 3 )

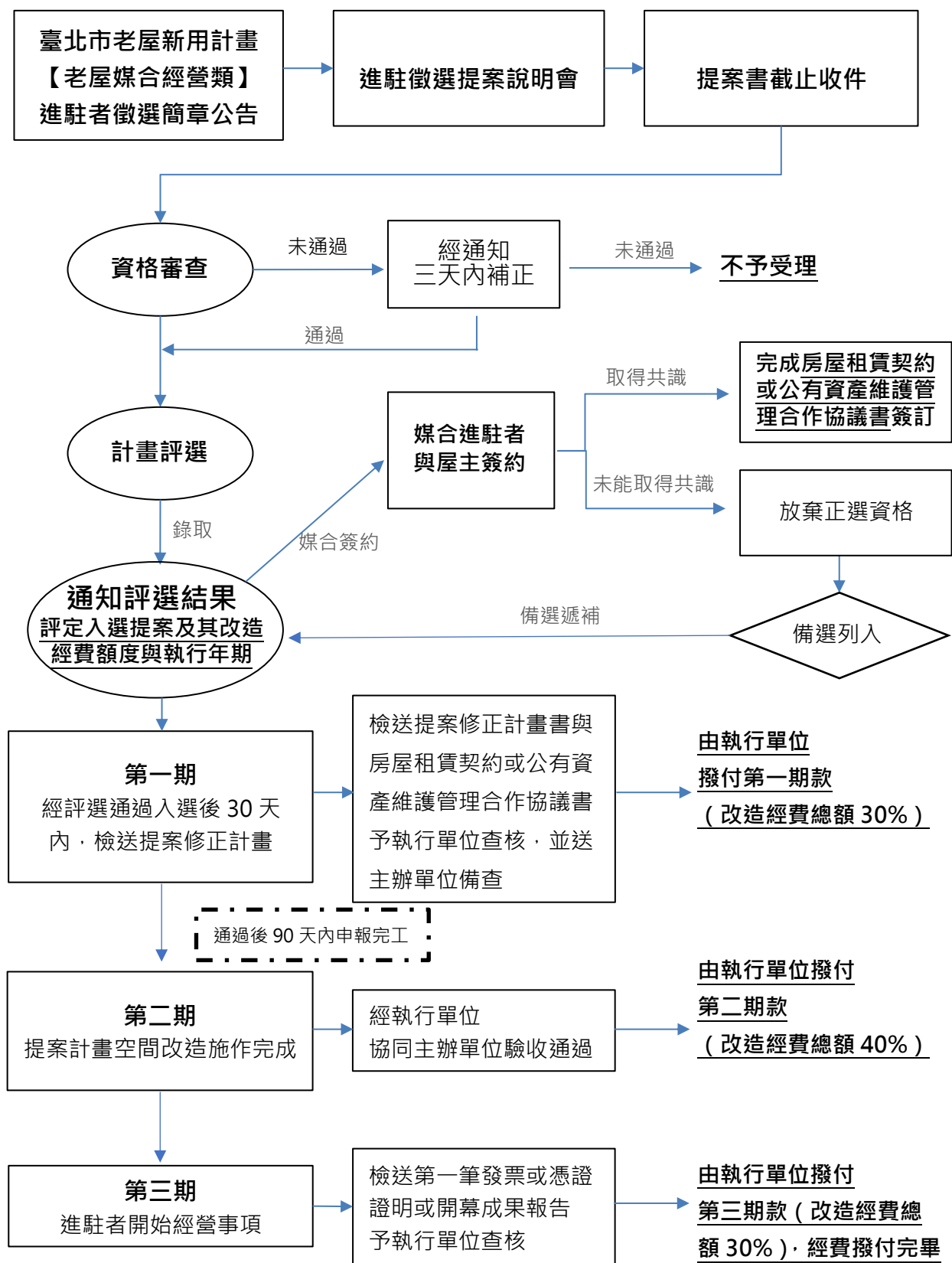
## (二) 申請流程

老屋媒合經營類分兩階段徵選，第一階段為徵選老屋(本階段)，第二階段為徵選進駐者。

### 第一階段：老屋徵選(本次徵選流程)



## 第二階段：進駐者徵選預計办理流程(待公告後續作業規定)



#### 四、評選標準及方式

由主辦單位委託之執行單位進行資格審查和召開評選會議，評選方式及標準如下：

##### (一) 資格審查

由執行單位依據所列申請人資格等要項進行審查。所填寫資料有缺漏或不齊備，經執行單位通知後未於三天內補正者，將視同資格審查不通過，申請案不予受理。

##### (二) 評選會議

主辦單位遴聘專家學者擔任評選委員依下表重點評選納入本計畫媒合之老屋，並視需求辦理現場會勘，會勘時間由執行單位另行通知。

項次	評選重點	說明	比重
一	老屋區位與發展潛在影響力	1.地點區位重要性：老屋所在位置能見度、位處人文等特殊價值區域或重要關鍵區位。 2.發展潛在影響力：老屋再利用具備一定示範效益，例如建築型態再利用示範效果、建築物打開後對於街區未來影響潛力。	25%
二	老屋公共性	1.街區社群合作潛力：老屋所在街區動能較高、社群連結度較強，易觸發公共行動。 2.建物生活性能改善潛力：具備都市建築物整建維護延續使用之效益。	15%
三	老屋現況與整修可行性	1.產權清晰為合法建築物，如為民國60年12月22日建築法修正公布前建造完成，應提出相關文件證明。 2.建築物現況條件、未來整修工程可能施作項目。 3.老屋修繕與經營計畫須符合土地使用分區管制規定。	30%
四	申請人之期待與意願	公有資產管理人或私有屋主之意願、期待未來使用的方向、提供可延續性較長租約之意願。	20%
		是否有自籌款或配合款。	10%



## 五、老屋徵選申請須知

1. 本徵件類型(媒合經營類)之改造經費將由後續媒合之進駐者依獲選提案進行老屋整修，而非提供予屋主。
2. 評選委員將於第二階段進駐者計畫評選會議後，評定入選進駐提案(含：空間改造計畫、進駐經營計畫及公益回饋行動構想等)、改造經費額度及執行年期。
3. 屋主須同意老屋租用 2-3 年為原則(不含進駐徵選前置作業、進駐者徵選期間)，與主辦單位簽訂合作協議書(附件 4)，並配合辦理下列事項：
  - A-1 公有老屋：

俟進駐者評選核定通過後，依核定改造經費額度及執行年期，與進駐者簽定公有資產維護管理合作協議書(草稿如附件 6)，如有委託管理契約約期不滿進駐者執行年期者，請於期滿前辦理續約持續管理。
  - A-2 私有老屋：
    - (1) 於進駐者徵選前，與執行單位協議合理租金並公布於進駐者徵選簡章及作業規定。
    - (2) 俟進駐者評選核定通過後，依核定改造經費額度及執行年期，與進駐者簽定符合進駐年期租期之租賃契約(草稿如附件 5)。

## 六、其他注意事項

1. 為提升空間營造之地方參與及實施效益，執行單位邀請在地經濟、社區發展、建築、景觀或生態環境專家，輔導協調屋主及進駐者進行老屋空間修復營造，請提案者配合計畫現勘訪視及輔導作業。如拒絕、規避或妨礙訪視者，主辦單位得取消其參加或入選資格。
2. 老屋自第一階段入選後至進駐者執行年期內，不得涉競選相關事務(包含：提供公職候選人、政黨或其他政治團體，做為開設競選辦事處、舉辦政見發表、問政說明會使用等)。
3. 標的使用方式依『臺北市老屋新用計畫-老屋媒合經營類』徵選提案核定內容辦理，不得變更用途。並遵守屋主及進駐者間所簽訂租賃契約或公有資產維護管理合作協議書等相關約定，不得涉違法、妨害安寧或公共安全之使用。

4. 標的空間修繕、維護管理及營運之安全等相關責任歸屬與本計畫無關，由計畫提案者（屋主及進駐者）對標的空間負責。
5. 凡提案者，即視為同意本報名簡章的各項內容及規定，如有違背之情事，經現勘查核提列改善項目，經通知二次而遲未改善通過者（含書面、會議紀錄、書函等方式之通知），主辦單位得取消其參加或入選資格，並就因此所生之損害，得向提案者請求損害賠償。
6. 配合出席交流活動推廣本計畫價值。
7. 提案者之相關成果（含照片、圖片、文字等），主辦單位及執行單位於本政策推廣宣傳之需要，保有發表、重製、再製之權利，恕不另致稿酬。
8. 主辦單位擁有期程調整與辦法修改之權利，若有未盡事宜得由主辦單位及執行單位隨時補充、修正後公佈於網站，並以電子郵件或簡訊通知，請提案者自行注意各項結果、公告時間與訊息。

## 七、徵選說明會

本處將辦理 2 場徵選說明會，有意申請之民眾可自由報名參加。相關資訊請關注本計畫「老屋新用」臉書粉絲專頁：

<https://www.facebook.com/oldhousenewlife>

1. 第 1 場說明會：老屋健檢 - 孫銘德老師
  - 時間：113 年 7 月 26 日(五) 14:00-16:00
  - 地點：新富町文化市場-巷仔內教室(臺北市萬華區三水街 70 號)
2. 第 2 場說明會：老後住宅 - 林黛羚老師
  - 時間：113 年 8 月 6 日(二) 14:00-16:00
  - 地點：台北都更解壓說概念館(臺北市中山區明水路 397 巷 26 弄 5 號)

## 八、聯絡窗口與資訊公告方式

1. 聯絡與諮詢電話
  - 執行單位：城鄉潮間帶有限公司 03-9359771#20 溫小姐
  - 主辦單位：臺北市都市更新處 02-27815696#3135 謝小姐
2. 資訊公告之網站
  - 臺北市都市更新處

- 老屋新用臉書粉絲專頁
- 台北都更解壓說臉書粉絲專頁

## 九、相關附件列表

附件 1、老屋媒合經營類-第一階段 老屋徵選申請書

附件 2、所有權人同意書

附件 3、切結書

附件 4、合作協議書 (草稿，入選後簽訂)

附件 5、私有房屋租賃契約 (草稿，於第二階段進駐者評選後簽訂)

附件 6、公有資產維護管理合作協議書 (草稿，於第二階段進駐者評選後簽訂)

## 十、老屋徵選公告簡章附件

附件 1

### 臺北市老屋新用計畫

#### 【老屋媒合經營類】-第一階段老屋徵選

#### 申請書

申請者基本資料			
申請者：  ( 自然人姓名；團體、法人組織、學校等名稱 )		負責人：職稱	姓名
		聯絡人：職稱	姓名
( 申請者為團體、法人組織、學校者應填寫 )			
身分證號		統一編號	
戶籍地址		立案地址	
通訊地址			
聯絡電話			
電子信箱			
老屋基本資料			
提案老屋地址			
老屋座落地號 (坐落地號盡數 填寫)		老屋建號	<input type="checkbox"/> 無則免填 <input type="checkbox"/> 有_____
老屋建成年份	民國	申請類別	<input type="checkbox"/> A-1 公有老屋類 <input type="checkbox"/> A-2 私有老屋類
租金	可免填  元/月	修繕自籌金額	

**臺北市老屋新用計畫**  
**【老屋媒合經營類】-第一階段老屋徵選**  
**申請文件檢核表 (請逐項檢視及於打勾確認)**

- 1.老屋媒合經營類-第一階段老屋徵選申請書 (附件 1)
- 2.申請人身分證明文件 (如：身分證影本或立案證明書)
- 3.建物權利證明等相關文件(請擇一打“ V” )
  - (1)屬 A-1 公有老屋類，為公有資產管理委託管理相關證明文件影本；
  - (2)屬 A-2 私有老屋類，為建物所有權狀影本
- 4.所有權共有人同意書 (如附件 2，若多人共有持分者，請附本同意書；若建物屬單一持有者，則無需提供本同意書)
- 5.合法建築物證明文件(請擇一打“ V” )
  - (1)建築物使用執照影本(向臺北市政府建築主管機關申請)。
  - (2)合法建築物證明文件影本(向臺北市政府建築主管機關申請)。
  - (3)如為民國 60 年 12 月 22 日建築法修正公布前建造完成，提出以下文件證明(擇一)：檢附載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本、課稅始期證明、接水、接電日期證明、第一次水電費收據、載有該建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本、戶口遷入證明、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航測圖或政府機關測繪地圖等文件。
- 6.老屋室內外現況照片 5 張以上
- 7.老屋相關老照片
- 8.切結書(附件 3)
- 9.其他文件：\_\_\_\_\_

附件 2

臺北市老屋新用計畫  
【老屋媒合經營類】 - 第一階段老屋徵選

所有權共有人同意書

113 年 00 月 00 日

茲有 ○○○ 業經本人 ○○○ 同意，使用下列房屋參與臺北市老屋新用計畫【老屋媒合經營類】第一階段老屋徵選，並於入選後配合計畫辦理進駐徵選前置作業、第二階段進駐者徵選、與入選進駐者簽訂房屋租賃契約，且由進駐者申請改造經費辦理建築整修及空間經營。本人業已詳閱臺北市老屋新用計畫【老屋媒合經營類】第一階段老屋徵選簡章及作業規定，並同意配合相關權利義務，特立此同意書為憑。

(本同意書應從同意日起至 ○ 年內提出，逾期無效。)

【房屋標示及使用範圍】

【備註】

【所有權人】 ○○○ 印

【建號】臺北市 區 段 小段 號

【門牌號】

【建物總面積】 m<sup>2</sup>

【持分比例】○/○

【建築物坐落地號】臺北市 區 段 小段 號

立書人：

(簽章)

私章

出生年月日：民國 年 月 日

國民身分證/公司登記統一編號：

聯絡地址：

連絡電話：

註：本同意書僅供臺北市老屋新用計畫【老屋媒合經營類】 - 各階段作業使用。

附件 3

臺北市老屋新用計畫  
【老屋媒合經營類】 - 第一階段老屋徵選  
切結書

立切結書人\_\_\_\_\_君（建築物之合法使用者，即房屋所有人、公有資產使用管理單位）同意將座落於臺北市\_\_\_\_\_（建號/地號）、門牌地址：\_\_\_\_\_之建物（如附件所有權狀或謄本）參加臺北市老屋新用計畫老屋媒合經營類(下稱本計畫)老屋徵選，並據此承諾下列事項：

1. 同意依照「臺北市老屋新用計畫老屋媒合經營類老屋徵選簡章及作業規定」規定及相關法律規定辦理計畫執行事宜。於承諾期限內，若發生違反規定及承諾事項，將依規定接受處置，絕無異議。
2. 保證所填寫或提出之資料均真實且正確，且未冒用或盜用任何第三人之資料。如有隱瞞或因設定他項權利、訂有租約或以虛偽意思表示損及第三人權益，願自負法律責任，概與臺北市都市更新處無涉。
3. 配合本計畫辦理進駐徵選前置作業、第二階段進駐者徵選作業，並同意依進駐者徵選結果，與入選進駐者協商取得共識（包含空間修繕項目與範圍及維護管理責任、租金約定、租賃期間相關費用之約定、空間使用項目等）後，簽訂房屋租賃契約或合作協議書，並願自負空間維護管理及相關法律責任，概與臺北市都市更新處無涉。

此致

臺北市都市更新處

立書人

姓名：

身分證字號：

聯絡電話：

通訊住址：

中華民國

年

月

日

附件 4

臺北市老屋新用計畫  
【老屋媒合經營類】 - 第一階段 老屋徵選

合作協議書草稿(入選後簽訂)

立協議書人\_\_\_\_\_ (甲方)與臺北市都市更新處(乙方)，茲為「老屋新用計畫 老屋媒合經營類」之推動，雙方同意依下列各項內容辦理相關事宜：

1. 甲方同意提供坐落於臺北市\_\_\_\_\_ (建號/地號)之建物，配合「老屋新用計畫老屋媒合經營類」作為媒合活化標的，自本合作協議書簽訂日起至與所媒合之進駐者執行年期終止為止。
2. 乙方委託執行單位城鄉潮間帶有限公司辦理徵選作業，協助媒合進駐者，進駐前項標的進行修繕與營運。
3. 甲方同意於協議期間內，屬A-1 公有老屋類，和公有土地或建物管理機關簽署符合進駐者進駐年限之委託管理契約、與進駐者簽訂維護管理合作協議書；屬 A-2 私有老屋類，與進駐者簽訂租賃契約，房屋租賃契約由乙方和甲方取得共識後，由乙方提供。
4. 如有公有資產委託管理契約約期短於協議書簽署年限之情形，請補充備註：現委託管理契約約期至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日屆期，立協議人將於期滿前辦理續約持續管理，倘屆期土地或建物管理機關不授權予立協議人管理維養，本協議書立即失效。
5. 乙方得於協議期間，辦理營運管理成效稽核，確保營運進駐者依提案核定內容辦理營運事宜，倘期間進駐者有未經同意逕行變更營運方式之情事，或未依承諾事項履行義務，乙方有權提出終止進駐合約之建議或協議處理方式。
6. 甲方若有不可抗力之因素而有變更或終止公有資產委託管理契約、與進駐者簽訂之維護管理合作協議或房屋租賃契約之必要，應於變更或終止前三個月通報乙方，並協議後續處理方式。
7. 倘進駐者進駐期間期滿前因故需變更或終止與甲方公有資產維護管理合作協議或房屋租賃契約，應於變更或終止前三個月告知甲方，甲方得知後應主動告知乙方，並協議後續相關事宜。
8. 如有其他未盡事宜依雙方得另行協議辦理。
9. 協議書附件：



附件-建物所有權人同意空間使用證明文件(屬 A-1 公有老屋類，為公有土地或建物管理機關簽署委託管理契約影本；屬 A-2 私有老屋類，為建物所有權狀影本及所有權共有人同意書)

**立協議書人**

**甲方**

**姓名：**

**身分證字號：**

**聯絡電話：**

**通訊住址：**

**乙方**

**單位：臺北市都市更新處**

**代表人：陳建華**

**聯絡電話：02-2781-5696**

**通訊地址：臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓**

中華民國            年            月            日

附件 5

契約審閱權

本契約於中華民國\_\_\_\_年\_\_月\_\_日經承租人攜回  
審閱\_\_日（契約審閱期間至少三日）

承租人簽章：

出租人簽章：

## 房屋租賃契約（稿）

\*本租賃契約實際簽訂內容將在入選後參考此版本與進駐者議定內容  
後簽訂。

立契約書人承租人\_\_\_\_\_，出租人\_\_\_\_\_茲為房屋租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

### 第一條 房屋租賃標的

#### 1、房屋標示：

1. 門牌\_\_\_\_\_縣(市)\_\_\_\_\_鄉(鎮、市、區)\_\_\_\_\_街(路)\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓(基地座落\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_地號。)
2. 專有部分建號\_\_\_\_\_，權利範圍\_\_\_\_\_，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺。
  - I. 主建物面積：\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_平方公尺，\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_平方公尺，\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_平方公尺共計\_\_\_\_\_平方公尺，用途\_\_\_\_\_。
  - II. 附屬建物用途\_\_\_\_\_，面積\_\_\_\_\_平方公尺。
3. 共有部分建號\_\_\_\_\_，權利範圍\_\_\_\_\_，持分面積\_\_\_\_\_平方公尺。
4. 有無設定他項權利，若有，權利種類：\_\_\_\_\_。
5. 有無查封登記。

#### 2、租賃範圍：

1. 房屋  
全部部分：第\_\_\_\_\_層房間\_\_\_\_\_間第\_\_\_\_\_室，面積\_\_\_\_\_平方公尺(如「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。
2. 租賃附屬設備：  
有無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附件一房屋租賃標的現況確認書。
3. 其他：\_\_\_\_\_。

### 第二條 租賃期間

租賃期間自民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

### 第三條 租金約定及支付

- 1、承租人每月租金為新臺幣(下同)\_\_\_\_\_元整，按月繳納，並於每月\_\_\_\_\_日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃

期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

- 2、租金支付方式：轉帳繳付，金融機構：\_\_\_\_\_，  
戶名：\_\_\_\_\_，帳號：\_\_\_\_\_。

#### 第四條 擔保金（押金）約定及返還

- 1、擔保金（押金）由租賃雙方約定為2個月租金，金額為\_\_\_\_\_元整(最高不得超過二個月房屋租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。
- 2、前款擔保金（押金），除有第九條第三款、第十一條第四款、第十二條第四款及第十六條第二款之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之。

#### 第五條 租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用房屋所生之相關費用：

- 1、瓦斯費、網路費、水費、保險費(公共意外險及火災保險)、電費（夏月每度\_\_元整；非夏月每度\_\_元整。但均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額）由承租人負擔。
- 2、管理費：由出租人由承租人負擔，每月\_\_\_\_\_元整。租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。
- 3、房屋稅、地價稅由出租人負擔，惟倘因承租人變更為營業使用所增加之稅金，應由承租人支付予出租人。
- 4、銀錢收據之印花稅由出租人負擔。
- 5、公證費及公證代辦費\_\_\_\_\_元，由租賃雙方平均負擔。

#### 第六條 使用房屋之限制

- 1、本房屋使用方式依『臺北市老屋新用計畫－老屋媒合經營類』徵選提案核定內容辦理，非經出租人及臺北市都市更新處同意，不得變更改用途。
- 2、出租人應同意承租人為公司登記、商業登記及營業(稅籍)登記。
- 3、承租人同意遵守建築物使用規約，且不得涉違法、妨害安寧或公共安全之使用(如：存放有爆炸性或易燃性物品等)。
- 4、承租人不得將本房屋之全部或一部分轉租。

## 第七條 修繕及改裝

- 1、房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於承租人之事由者，不在此限。
- 2、前款由出租人負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於第三條約定之租金中扣除。
- 3、房屋有改裝設施之必要，承租人應依『臺北市老屋新用計畫 - 老屋媒合經營類』評選提案核定內容並經出租人同意後，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。
- 4、承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。
- 5、前款情形承租人租約期滿返還房屋時，應依雙方議定狀態返還；倘於租約期滿前因故終止契約，應負責回復原狀現況返還其他\_\_\_\_\_。

## 第八條 出租人之義務與責任

- 1、出租人應出示有權出租本租賃房屋之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。
- 2、出租人應以合於所約定使用之租賃房屋，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於使用之狀態。
- 3、出租人與承租人簽訂本契約前，租賃房屋有由承租人負責修繕之項目及範圍者，出租人應先向承租人說明並經承租人確認（詳附件二承租人負責修繕項目及範圍確認書），未經約明確認者，出租人應負責修繕，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

## 第九條 承租人之義務責任

- 1、承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供出租人核對。
- 2、承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。
- 3、前款承租人應賠償之金額，得由第四條第一款規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

## **第十條 房屋部分滅失**

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致房屋之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

## **第十一條 提前終止租約**

- 1、本契約於期限屆滿前，倘因承租人經營不善，未能通過臺北市都市更新處營運管理成效稽核，出租人得提前終止租約。
- 2、本契約於期限屆滿前，因不可抗力難以繼續經營，承租人得提前終止租約。
- 3、本契約於期限屆滿前，除依本條第一款及第二款、第十四條及第十五條規定得提前終止租約外，租賃雙方不得任意終止租約。
- 4、依前款約定得終止租約者，租賃之一方應於 3 個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方\_\_\_個月(最高不得超過一個月)租金額之違約金。
- 5、前款承租人應賠償之違約金得由第四條之擔保金(押金)中扣抵。
- 6、本契約於期限屆滿前，因第三款終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

## **第十二條 房屋之返還**

- 1、租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第五條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。
- 2、前款租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。
- 3、承租人未依第一款規定返還租賃房屋時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃房屋期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。
- 4、前款金額與承租人未繳清之租金及第五條約定之相關費用，出租人得由第四條第一款規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用。

## **第十三條 房屋所有權之讓與**

- 1、出租人於房屋交付後，承租人取得使用中，縱將其所有權讓與第三人，

本契約對於受讓人仍繼續存在。

- 2、前款情形，出租人應移交擔保金（押金）及已預收之租金與受讓人，並於七日內以書面通知承租人。
- 3、本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用前二款之規定。

#### **第十四條 出租人終止租約**

除第十一條第一款及第二款外，承租人有下列情形之一者，出租人亦得終止租約，且承租人不得要求任何賠償：

- 1、遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。
- 2、違反第六條規定而為使用。
- 3、違反第七條第三款規定而為使用。
- 4、積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。

出租人依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知承租人。但依第六條第三款及第七條第三款規定終止者，得不先期通知。

#### **第十五條 承租人終止租約**

除第十一條第二款外，出租人有下列情形之一者，承租人得終止租約，出租人不得要求任何賠償：

- 1、房屋損害而有修繕之必要時，其應由出租人負責修繕者，經承租人定相當期限催告，仍未修繕完畢。
- 2、有第十條規定之情形，減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。
- 3、房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵；承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。
- 4、承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。
- 5、因第三人就租賃房屋主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

承租人依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。但前項第三款前段其情況危急者，得不先期通知。承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式，準用前項規定。

## 第十六條 遺留物之處理

- 1、租賃關係消滅，依第十二條完成點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於租賃房屋有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經出租人定相當期限向承租人催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權。
- 2、出租人處理前項遺留物所生費用，得由第四條第一款規定之擔保金(押金)中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

## 第十七條 履行本契約之通知

- 1、除本契約另有約定外，出租人與承租人雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準。
- 2、如因地址變更未告知他方，致通知無法到達時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。
- 3、第一款之通知得經租賃雙方約定以電子郵件信箱：手機簡訊即時通訊軟體以文字顯示方式為之。

## 第十八條 疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。

## 第十九條 其他約定

本契約租賃雙方同意不同意辦理公證。

本契約經辦理公證者，租賃雙方不同意；同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

- 一、承租人如於租期屆滿後不返還租賃房屋。
- 二、承租人未依約給付之欠繳租金、費用及出租人或租賃房屋所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。
- 三、出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還承租人之全部或一部押金。

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第一款之效力及於保證人。

## 第二十條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

- 1、向房屋所在地之直轄市、縣(市)不動產糾紛調處委員會申請調處。
- 2、向直轄市、縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。
- 3、向鄉鎮市(區)調解委員會申請調解。



4、向房屋所在地之法院聲請調解或進行訴訟。

### **第二十一條 契約及其相關附件效力**

- 1、本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。
- 2、本契約相關附件視為本契約之一部分。
- 3、本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

### **第二十二條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

### **附件**

- 建物所有權狀影本或其他有權出租之證明文件
- 合法建築物證明文件影本
- 雙方身分證影本
- 授權代理人簽約同意書
- 房屋租賃標的現況確認書
- 附屬設備清單
- 承租人負責修繕項目及範圍確認書
- 房屋位置格局示意圖及室內空間現狀照片
- 測量成果圖
- 其他（稅籍證明等）

立契約書人

出租人：

姓名(名稱)：\_\_\_\_\_ 簽章

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

負責人：\_\_\_\_\_ 簽章

統一編號：

電子郵件信箱：

承租人：

姓名(名稱)：\_\_\_\_\_ 簽章

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

中華民國      年      月      日

## 房屋租賃標的現況確認書

填表日期 年 月 日

項	內容	備註說明
1	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> __樓__平方公尺。 <input type="checkbox"/> 頂樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 其他__平方公尺。 <input type="checkbox"/> 其他處所：__平方公尺。	若為違建（未依法申請增、加建之建物），出租人應確實加以說明，使承租人得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：____。 建物現況格局：__房(間、室)__廳__衛__ 有 <input type="checkbox"/> 無隔間。	一、建物型態： (一)一般建物：單獨所有權無共有部分（包括獨棟、連棟、雙併等）。 (二)區分所有建物：公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房、一廳、一衛)等。 (三)其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。 二、現況格局(例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間)。
3	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無火災警報器。 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不知有消防設施，若有，項目：(1)__(2)__(3)____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無定期辦理消防安全檢查。	非屬應設置火警自動警報設備之住宅所有權人應依消防法第六條第五項規定設置及維護住宅用火災警報器。
4	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無滲漏水之情形，若有，滲漏水處：____。 滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他____。	
5	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過輻射屋檢測？若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無輻射異常，若有異常之處理： <input type="checkbox"/> 由出租人改善後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人改善。	七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。行政院原子能委員會網站已提供「現年劑量達 1 毫西弗以上輻射屋查詢系統」供民眾查詢輻射屋資訊，如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。

	<input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他____。	
6	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過鋼筋混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項);若有,檢測結果:_____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無超過容許值含量,若有超過之處理: <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他____。	<p>一、八十三年七月二十一日以前, CNS3090 無訂定鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值。</p> <p>二、八十三年七月二十二日至八十七年六月二十四日依建築法規申報施工勘驗之建築物, 參照八十三年七月二十二日修訂公布之 CNS3090 檢測標準, 鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為 0.6 kg/m<sup>3</sup>。</p> <p>三、八十七年六月二十五日至一百零四年一月十二日依建築法規申報施工勘驗之建築物, 鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照八十七年六月二十五日修訂公布之 CNS3090 檢測標準, 容許值含量為 0.3 kg/m<sup>3</sup>。</p> <p>四、一百零四年一月十三日(含)以後依建築法規申報施工勘驗之建築物, 鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照一百零四年一月十三日修訂公布之 CNS 3090 檢測標準, 容許值含量為 0.15 kg/m<sup>3</sup>。</p> <p>五、上開檢測資料可向建築主管機關申請, 不同時期之檢測標準, 互有差異, 租賃雙方應自行注意。</p>
7	<p>本租賃房屋(專有部分)是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事:</p> <p>(1)於產權持有期間<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無曾發生上列情事。</p> <p>(2)於產權持有前</p> <input type="checkbox"/> 無上列情事。 <input type="checkbox"/> 知道曾發生上列情事。 <input type="checkbox"/> 不知道曾否發生上列情事。	
8	<p>供水及排水<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否正常, 若不正常,</p> <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他____。	
9	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無公寓大廈規約或其他住戶應遵行	

	事項；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約或其他住戶應遵行事項。	
10	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無管理委員會統一管理，若有租賃住宅管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新臺幣___元 <input type="checkbox"/> 季繳新臺幣___元 <input type="checkbox"/> 年繳新臺幣___元 <input type="checkbox"/> 其他___。 停車位管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新臺幣___元 <input type="checkbox"/> 季繳新臺幣___元 <input type="checkbox"/> 年繳新臺幣___元 <input type="checkbox"/> 其他___。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無積欠租賃住宅、停車位管理費；若有，新臺幣___元。	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。
11	附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視__台 <input type="checkbox"/> 電視櫃__件 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌__張 <input type="checkbox"/> 餐桌椅__張 <input type="checkbox"/> 鞋櫃__件 <input type="checkbox"/> 窗簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> 冰箱__台 <input type="checkbox"/> 洗衣機__台 <input type="checkbox"/> 書櫃__件 <input type="checkbox"/> 床組(頭)__件 <input type="checkbox"/> 衣櫃__組 <input type="checkbox"/> 梳妝台__件 <input type="checkbox"/> 書桌椅__組 <input type="checkbox"/> 置物櫃__件 <input type="checkbox"/> 電話__具 <input type="checkbox"/> 保全設施__組 <input type="checkbox"/> 微波爐__台 <input type="checkbox"/> 洗碗機__台 <input type="checkbox"/> 冷氣__台 <input type="checkbox"/> 排油煙機__台 <input type="checkbox"/> 流理台__件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐__台 <input type="checkbox"/> 熱水器__台 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 其他__。	
出租人：_____（簽章） 承租人：_____（簽章） 簽章日期：_____年_____月_____日		

附件二

### 承租人負責修繕項目及範圍確認書

承租人\_\_\_\_\_向出租人\_\_\_\_\_承租房屋，並於民國\_\_\_\_年\_\_月\_\_日簽訂房屋租賃契約書在案，茲依本契約第\_\_\_\_條第\_\_項\_\_款約定本租賃房屋由承租人負責修繕項目及範圍之確認書如附明細表。(以下僅為例示，應由租賃雙方依實際情形自行約定後確認之)

出租人：                    (簽章)

承租人：                    (簽章)

民    國                年                月                日

## 承租人負責修繕項目及範圍明細表

填表日期 年 月 日

房屋租賃範圍	設備或設施項目	數量	備註
室外			
客餐廳			
廚房及衛浴設備			
其他			

附註：

1. 以上修繕項目及範圍請出租人逐項說明填載，並由承租人確認；如附屬設備或設施有不及填載時，得於其他欄填載。
2. 設備或設施未經租賃雙方約明確認由承租人負責修繕者，除其損壞係可歸責於承租人之事由外，由出租人負責修繕。
3. 修繕聯絡方式：
  - 同本契約第\_\_\_\_條出租人基本資料。
  - 其他聯絡方式：(如有，請另行填載)

附件 6

臺北市都市更新處

老屋新用計畫

【老屋媒合經營類】

公有資產維護管理合作協議書

立協議書人（進駐團隊）\_\_\_\_\_（甲方）與\_\_\_\_\_管理單位（乙方），茲為「老屋新用計畫 老屋媒合經營類」之推動，雙方同意依下列各項內容辦理相關事宜：

1. 維護管理合作標的：\_\_\_\_\_全部範圍，及共同維護空間與附屬設備。
2. 維護管理合作期間自民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。期間期滿時，雙方應重新議定維護管理合作內容及期限。如有公有資產委託管理契約約期短於協議書簽署年限之情形，請補充備註：現委託管理契約約期至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日屆期，乙方將於期滿前辦理續約持續管理。
3. 維護管理合作期間使用房屋所生之相關費用，包括水費、電費、網路費、保險費(公共意外險及火災保險)等應由甲方承擔，並自行繳納。
4. 本合作標的使用方式依『臺北市老屋新用計畫－老屋媒合經營類』徵選提案核定內容辦理，不得變更改用途。甲方同意遵守後續進駐者共組管理組織之規定，且不得涉違法、妨害安寧或公共安全之使用(如：存放有爆炸性或易燃性物品等)。
5. 本合作標的以現況交屋，標的或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕。但雙方另有約定、習慣或可歸責於乙方之事由者，不在此限。
6. 房屋有改裝設施之必要，甲方應依『臺北市老屋新用計畫－老屋媒合經營類』評選提案核定並經乙方同意後，始得依相關法令自行裝設，但禁止任何形式的增改建，以及不得損害原有建築之結構安全。



7. 前項情形甲方合作到期返還房屋時，應依雙方議定狀態返還；倘於期滿前因故終止合作，原則依『臺北市老屋新用計畫』案評選提案核定內容，保持該狀態返還房屋；惟倘有特殊情事者，雙方得另協議之。
8. 甲方應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。
9. 倘甲方進駐期間期滿前因故需變更或終止與乙方公有資產維護管理合作協議，應於變更或終止前三個月告知乙方，乙方得知後應主動告知臺北市老屋新用計畫主辦單位(即臺北市都市更新處)，並協議後續相關事宜。
10. 倘乙方有不可抗力之因素而有變更或停止公有資產維護管理合作協議之必要，應於變更事實發生前三個月通報甲方，並主動告知臺北市老屋新用計畫主辦單位(即臺北市都市更新處)，以協議後續相關事宜。
11. 本協議於期限屆滿前，倘因甲方未能通過臺北市都市更新處營運管理成效稽核，或因不可抗力難以繼續經營，乙方得提前終止協議。
12. 協議期滿或終止時，甲方應即將房屋返還乙方並遷出本標的。返還時應由雙方共同完成屋況及設備之點交手續，任一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。
13. 協議期滿或終止時，甲方遺留物於返還標的，經乙方定相當期限催告搬離仍不搬離者，視為廢棄物任由乙方處理且可向甲方索取處理費用。
14. 如有其他未盡事宜依雙方另行協議辦理。

#### 立協議書人

甲方

姓名：

身分證字號：

聯絡電話：

通訊住址：

乙方

單位：\_\_\_\_\_管理單位

代表人：

聯絡電話：

通訊地址：

中華民國            年            月            日