

臺北市市有公用房地租賃契約

立契約人臺北市動產質借處（以下簡稱甲方）茲同意_____（以下簡稱乙方）租賃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 本契約所定房地標示如下：（位置詳如附圖）

房地標示	所有權人	管理機關	租賃面積	備 註
房屋門牌：臺北市萬華區萬大路225號1樓 〈建號〉：萬華區青年段一小段05060建號	臺北市	臺北市動產質借處	91.8平方公尺 (一樓75.48平方公尺/騎樓16.32平方公尺)	
基地座落 〈地號〉：萬華區青年段一小段164、165號	臺北市	臺北市動產質借處	30.75平方公尺	

第二條 租賃目的及用途：

依臺北市都市計畫施行自治條例、臺北市土地使用分區管制自治條例、臺北市土地使用分區附條件允許使用標準、建築法及其他相關規定之用途使用，且不得作為臺北市舞廳舞場酒家酒吧及特種咖啡茶室管理自治條例所定舞廳等八大行業營業場所。

第三條 契約期間

本契約自中華民國(下同)一一四年0月0日起至一一九年0月0日止，共計五年。

第四條 租金及營業稅

一、決標年租金金額為新臺幣(下同)000 元整，另按決標年租金金額依加值型及非加值型營業稅法第十一條第一項第一款規定稅率百分之五計算營業稅額 000 元整，租金及營業稅應按期繳納(一個月為一期)，不滿一期按使用日數比例計收，除第一期為租金 000 元及營業稅 000 元，其餘每期為租金 000 元及營業稅 000 元。

二、乙方應按期於每期始日起算十日內繳納當期租金及營業稅，第一期租金及營業稅應自契約始日起十日內繳納。乙方應於上開約定期限內自行將租金及營業稅繳入下列帳戶：

銀行及分行名稱：台北富邦銀行市府分行

帳戶名稱：臺北市動產質借處

銀行帳號：411101029352

三、乙方如有裝修需求，得於決標之日起五日內，以書面報經甲方同意，自契約之始日起一個月自行整理修繕本契約所定房地，免收租金及營業稅。倘乙方於免收租金及營業稅期間已有營業事實，應於實際營業之日起五日內以書面通知甲方開始營業之日期，自開始營業之日起按比例計收租金及營業稅，並應於開始營業之日起十日內繳納。

四、乙方若逾期繳納，應按逾期日數，依週年利率百分之五加收遲延利息。

乙方若逾期繳納，應依下列各款標準加收懲罰性違約金：

- (一)逾期繳納未滿一個月者，照該期欠額加收百分之二。
- (二)逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照該期欠額加收百分之四。
- (三)逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照該期欠額加收百分之十。
- (四)逾期繳納在三個月以上未滿四個月者，照該期欠額加收百分之十五。
- (五)逾期繳納達四個月以上者，照該期欠額加收百分之二十。

五、本契約於租期滿1年後，第2年起每月月租金之計算方式，係以契約期間始日當月月租金為基準租金（若有調整，則為前次調整後之月租金），調幅以臺北市政府主計處公布之

臺北市房租指數（以下簡稱房租指數）漲幅達百分之三時（以契約期間始日當月房租指數為基準，若有調整，則為前次調整月指數），按漲幅調整月租金，調整後之月租金自次一期起開始適用，且其應計營業稅亦由乙方負擔。計算方式以元為單位，無條件進位。

第 五 條 稅捐負擔

本契約所定房地應納之房屋稅、地價稅，由甲方負擔。其他法定稅捐由乙方負擔。

前項房屋稅、地價稅如因乙方使用本契約所定房地而增加者，增加之部分由乙方負擔。

第 六 條 租賃房地之注意義務

乙方應以善良管理人之注意義務使用本契約所定房地。

因乙方、乙方之同居人、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。

前項所定之人使用本契約所定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。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 七 條 不得影響環境

本契約所定房地之安全，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。

乙方使用本契約所定房地不得產生任何污染、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，乙方應自行負責處理、改善及回復原狀，並負損害賠償責任，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，於本契約期間屆滿或因其他事由所生契約關係消滅者，亦適用之。

第 八 條 不可抗力致房地不堪用

本契約所定房地因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損或滅失，致不能達成第二條所定之租賃目的及用途者，經甲方查驗屬實後，乙方得終止契約，並應即返還本契約所定房地或其遺留物，且不得要求任何補償。

本契約所定房地因天災、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 九 條 增建、改建、修建或室內裝修

本契約所定房地限現狀使用，如房屋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，不得抵償租金或請求甲方予以補償。該項改裝之設施於本契約期間屆滿、終止或解除後，由乙方負責回復原狀。但甲方得於本契約期間屆滿、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。於本契約期間屆滿、終止或解除後，由乙方負責回復原狀。但甲方得於本契約期間屆滿、終止或解除前主張留供甲方使用，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，計收相當於每日租金金額二倍之懲罰性違約金。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。

本案房屋辦理室內裝修，不得違反建築法、臺北市違章建築處理規則相關規定。

第十條 自行使用

乙方應自行使用本契約所定房地；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，甲方得立即終止契約，收回本契約所定房地，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租金二倍之懲罰性違約金。

第十一條 質押及其他權利設定之禁止

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。

第十二條 公共管理費之分擔

乙方於本契約期間內，應依比例分攤本契約所定房地之公共管理費。

第十三條 水電費、瓦斯費、管理清潔費之負擔

乙方於本契約期間內應自行負擔使用本契約所定房地之水電費、瓦斯費與管理清潔費。

第十四條 安全檢查

本契約所定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。

本契約所定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，則同前段約定辦理。

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。

第十五條 保險

乙方應對本契約所定房地，以自己之費用，並以甲方為受益人，於契約簽訂後十五日內投保下列保險：

一、火險(含地震險)，投保金額不應低於310萬元整

二、其他為達成本契約目的必要之保險。

乙方使用本契約所定房地，若係供作營業使用者，另應加保公共意外責任保險，其投保金額不得低於臺北市消費場所強制投保公共意外責任保險實施辦法所定額度，其保險費由乙方全額負擔。

前二項保險應於投保後一個月內，將保險單據副本或證明文件影本(須加蓋乙方印章)送交甲方備查。

乙方於續保第一項及第二項保險時，應依當時標準調整投保全額，並應於續保後一個月內將保險單據副本或證明文件影本（須加蓋乙方印章）送交甲方備查。

前項所稱當時標準，係指依投保當時之臺北市消費場所強制投保公共意外責任保險實施辦法等相關法規及中華民國產物保險商業同業公會公布之臺灣地區住宅類建築造價參考表。

第十六條 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，依登記面積比例調整並找補租金。

前項情形，如致存餘面積不達第二條所定租賃目的及用途者，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。

第十七條 乙方提前終止

乙方於本契約期間內擬提前終止契約者，應於一個月以前以書面通知甲方，始生終止契約之效力，乙方並不得向甲方要求任何補償。

第十八條 甲方終止契約

除本契約另有約定外，有下列各款情形之一者，甲方得隨時終止契約，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償：

- 一、本契約所定房地因政府舉辦公共事業需要、公務需要或依法變更使用。
- 二、本契約所定房地因政府開發利用、實施國家政策或都市計畫，必須收回。
- 三、本契約所定房地經政府依法出售。
- 四、甲方以押金全額扣除欠繳租金後，乙方積欠租金達二個月之租額，經定期催告仍不繳納。
- 五、因可歸責乙方之事由致毀損本契約所定房地或其他設備而不負責修護。
- 六、乙方使用本契約所定房地違反第二條之約定目的及用途。
- 七、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。
- 八、乙方違反本契約之約定，情節重大。
- 九、乙方違反本契約之約定，經甲方限期改善而未改善。
- 十、乙方使用本契約所定房地違反法令。
- 十一、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，甲方得視情節輕重向乙方收取月租金五倍以下之懲罰性違約金。甲方如因此受有損害者，乙方並應負損害賠償責任。

第十九條 返還房地

本契約期間屆滿後，除已續約者外，契約關係即行消滅，乙方應於屆滿日將本契約所定房地點交返還甲方。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，除甲方依據第九條約定主張留供使用外，乙方應將本契約所定房地回復原狀交還甲方，且不得要求任何補償。

乙方於契約關係消滅時，其留置物品經甲方通知限期十四日內仍不搬離者，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，乙方仍繼續占有本契約所定房地者，除應按租金標準返還不當得利外，並應依逾期返還日數按相當於每日租金二倍支付懲罰性違約金。

第 二十 條 當事人變更、死亡或法人格消滅

本契約所定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(立)或其他原因致法人格消滅者，其繼承人或繼受人欲繼續承租本契約所定房地者，應於乙方死亡或法人格消滅後三個月內以書面通知甲方另訂新約。屆期無人通知者，本契約即溯及乙方死亡或法人格消滅之日起失效，甲方得逕行收回本契約所定房地。

第 二十一 條 續約

本契約期間屆滿，乙方如有意續租，且契約期間無第十八條第一項各款所定情事，應於期間屆滿前三個月前以書面通知甲方續租(租期累計不得超過九年)，經甲方同意後另定書面契約；乙方逾期未通知或未經甲方同意者，本契約期間屆滿後，契約關係當然消滅，乙方不得主張以不定期限繼續契約。

前項情形，甲方得於同意續約時要求調漲租金或變更其他續約條件，經雙方議定後載入新約。

續約之月租金，以最近一次調整後之月租金為基準，並以前次調整日當月之房租指數與乙方申請續約時已公布之最近月份房租指數漲幅調整後作為訂約租金（若契約期間無調整月租金之情形，則以契約期間始日當月月租金及房租指數為基準，依前述方式計算訂約租金）。計算方式以元為單位，無條件進位。

第 二十二 條 押金

乙方應於本契約簽約日起十五日內繳納押金 000 元予甲方。

乙方積欠租金、遲延利息、懲罰性違約金、損害賠償、稅捐、廢棄物之處理費用與其他費用，甲方得自押金中抵扣，乙方應自接獲甲方書面通知之次日起一個月內補足押金。乙方逾期未補足押金者，應支付當月租金一倍計算之懲罰性違約金，倘甲方再次書面通知限期乙方補足，乙方逾期仍未補足者，甲方得終止契約。

第 二十三 條 返還押金

本契約期間屆滿、終止或解除後，甲方得自押金中扣除乙方尚未繳納之租金、遲延利息、懲罰性違約金、損害賠償、稅捐、廢棄物之處理費用與其他費用。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 二十四 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。除於事前書面通知他方變更地址者外，雙方之地址應以下列為準：

一、甲方地址：臺北市中山區長安西路3號6樓。

二、乙方地址：_____。

當事人之任一方未依前項約定辦理地址變更，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。

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 二十五 條 管轄

雙方應依誠實信用原則確實履行本契約，如有涉訟，以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第 二十六 條 執行

本契約應經公證，公證費用由雙方各負擔二分之一。公證書應載明下列事項應逕受強制執行：

- 一、乙方如於租期屆滿後不返還本契約所定房地。
- 二、乙方未依約給付租金、遲延利息、懲罰性違約金、損害賠償、稅捐、廢棄物之處理費用與其他費用。

第 二十七 條 其他法令之適用與準用

本契約如有未盡事宜，依民法、土地法及臺北市市有財產管理自治條例等相關規定辦理。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

第 二十八 條 資訊公開

乙方同意，甲方為辦理本契約之資訊公開，得依個人資料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 二十九 條 其他特別約定事項如下：

- 一、乙方應於各消費窗口主動提供電子化支付設備（信用卡、悠遊卡、手機行動支付等）供消費者付費使用，並應使用電子發票。
- 二、乙方於本契約所定房地提供餐飲服務者，應依下列約定辦理：
 - （一）乙方應遵守「臺北市政府禁用一次性及美耐皿餐具執行要點」之規定，於提供內用餐飲時，禁止使用一次性餐具及美耐皿餐具，且不得提供或販售瓶裝水（含設置販賣機販售瓶裝水）。
 - （二）乙方應遵守「臺北市政府一次性餐具外帶計價及分類回收執行計畫」之規定，於提供一次性餐具外帶服務時，該一次性餐具應依上開執行計畫所定售價另行販售，不得免費提供，且其售價不得內含於所購買商品之販售價格。
- 三、乙方有違反前款各目情事之一者，如有遭主管機關查獲並裁處行政罰之情形，概由乙方負責。

第 三十 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 三十一 條 契約份數

本契約一式四份，正本三份、副本一份，經雙方當事人簽章後生效，正本由雙方及公證單位各執乙份，副本由甲方保管。

113年3月修訂

立契約書人

甲方（出租人）：臺北市動產質借處
代表人：林昆華
地 址：臺北市中山區長安西路3號6樓

乙 方（承租人）：
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

臺北市萬華區萬大路225號建物位置圖



113年3月修訂

