

臺北市都市更新處斯文首善社區內商辦服務設施及停車位租賃契約

核准文號：113 年 5 月 23 日北市都新企字第 1136012164 號

出租人：臺北市都市更新處（以下簡稱甲方）

立租賃契約

承租人：（以下簡稱乙方）

茲乙方向甲方承租斯文首善社區內商辦服務設施及停車位（以下簡稱租賃物）1 戶，特定立本契約，內容如下：

第一條 租賃物座落標示如下：

房屋標示	土地標示	主建物面積 (m ²)	一部共用部分面積 (m ²)	總面積 (m ²)	都市計畫使用分區	備註
房屋門牌 臺北市大同區大龍街 91 巷 2 之○號	地段地號 (持分) 臺北市大同區大同段一小段 906 地號 ()				第 4 種住宅區	1. 租賃物一律按現狀標租。 2. 本表標示之面積依實際產權面積登載，包含汽車停車位 1 格 (車格號)。

第二條

乙方應於投標前詳為瞭解租賃物現狀（包括面積等），於訂約後不得以面積有誤差、功能或狀況欠佳為由提出任何異議或要求甲方折減租金或提供其他補償。

第三條

租賃物之使用，除應依臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫法及建築法等相關規定使用外，並不得違反「臺北市斯文首善社區內商辦服務設施使用組別特別規範」。

乙方於租賃期間使用租賃物，應遵守本契約、斯文首善社區規約規範及區分所有權人會議決議。

第四條

乙方之同居人、使用人、受僱人、協力（或分包）廠商，或其他經乙方允許使用租賃物之

人，均視同乙方。

第五條

本契約為定期租賃契約，其期間自民國 113 年○月○日起至 116 年○月○日止計 3 年。租賃期間屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方不得主張不定期租賃。乙方如欲續租時，須另訂新約，乙方於租賃期間若無本契約第 17 條第 1 項第 5 款至第 17 款之情事者，得於租賃期間屆滿前 2 個月以書面通知甲方續租 3 年（累計租賃期間最多不得超過 9 年），逾期未通知或甲方不同意續租者，租賃關係於租賃期間屆滿時當然消滅。

乙方有意續租時，甲方得依乙方就本契約之履行情形、乙方對甲方執行本案住宅或社區停車場管理之配合程度、租金繳納情形或其他情事，列為是否同意續租之審核要件之一，甲方不同意續租者，乙方不得聲明異議。

第六條

雙方同意按租賃物現況點交。乙方應依甲方指定日期完成租賃物點交。倘乙方未依甲方指定日期完成點交，以放棄承租權論，已繳納之押標金不予發還，悉數撥入臺北市都市更新基金，租賃物由甲方另行處理，乙方不得異議。

前項點交應由甲方製作點交紀錄，租賃物現況如有瑕疵並應於點交紀錄註明。

第七條

每月租金為新臺幣○○○元（不含每月管理費），採 1 個月為 1 期預繳方式，本契約簽訂時乙方應繳納第 1 期租金及押租金（第 1 期及最後 1 期租賃期間未足 1 個月則按實際日數計算）。爾後各期租金應於應繳納當期首日起 10 日繳納（即每租賃月份 10 日前；付款日期如遇非營業日則順延至次 1 營業日）逕匯入甲方之銀行帳戶（台北富邦商業銀行股份有限公司公庫處，帳號：1614321240000，戶名：臺北市都市更新處都市更新基金），租金逾期未繳納者，應依下列約定加收懲罰性違約金，乙方不得異議：

- 一、逾期繳納在滿 4 個營業日以上未滿 1 個月者，照欠額加收百分之 2。
- 二、逾期繳納在 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額加收百分之 4。
- 三、逾期繳納在 2 個月以上未滿 3 個月者，照欠額加收百分之 10。
- 四、逾期繳納在 3 個月以上未滿 4 個月者，照欠額加收百分之 15。
- 五、逾期繳納在 4 個月以上者，照該期欠額加收百分之 20，另每逾 1 個月，再加收百分之 5，最高以該期欠額之 1 倍為限。

六、以上五款係擇一適用。

前項租金於續約時，甲方得參照本府主計處公布之消費者物價指數（臺北市房屋租金指數）做必要調整，即以本契約簽訂當月臺北市房屋租金指數與租賃期間平均房屋租金指數（以續約時主計處已公布之每月臺北市房屋租金指數平均，如僅公布 34 個月，即以 34 個月平均計算）比較，並取至小數點後 2 位，如上漲率為 0.22%，則調高 0.22%，以此類推，如指數調降，則維持原每月租金標準。

租賃物管理費計收標準，以斯文首善社區規約規範及區分所有權人會議決議為準，由乙方依斯文首善社區規約規範及區分所有權人會議決議繳交，逾期未繳者，依斯文首善社區規約規範及區分所有權人會議決議所定罰則辦理。

本契約所稱之營業日，為不包含星期例假日、國定假日及其他休息日之工作天；所稱日者，為日曆天；所稱月者，以 30 日曆天計之。

第八條

押租金(相當於 2 個月月租金額)新臺幣 52,200 元整，乙方應與第 1 期租金併同繳納匯入甲方之銀行帳戶，以作為其履行本契約義務之擔保，已繳之押標金得予抵扣。

乙方於租賃期間如有欠繳租金、水、電、瓦斯費用、租賃物內設備因乙方不當使用致毀損或留有廢棄物或須甲方代為清除或回復原狀所生費用，或其他乙方違反本契約所生之損害賠償或懲罰性違約金、訴訟及執行費用，應由押租金扣除，其不足金額乙方應於甲方通知後 1 個月內補足。乙方逾期未補足者，應支付 1 個月月租金額之懲罰性違約金。

前項情形，如押租金扣除後不足 2 個月月租金額者，乙方應於甲方通知後 1 個月內補足。乙方逾期未補足者，應支付 1 個月月租金額之懲罰性違約金。

第九條

租賃物應納之房屋稅、地價稅及營業稅由甲方負擔。其它水、電、瓦斯、及管理等費用，自第 4 條約定之起租日起由乙方負擔。其他法定稅捐由乙方負擔。

乙方應於甲方指定期日（甲方將另行以書面告知）前，將前項應負擔之稅捐繳交予甲方。如有遲延繳交者，除應賠償因此所生之滯納金及罰鍰外，並應支付甲方 1 個月月租金額之懲罰性違約金。

租賃期間，乙方應對租賃物與裝潢設施及投資設備等，向主管機關核准設立登記之產物保險公司投保公共意外責任險、火險，所需保險費由乙方自行負擔。乙方應於簽約後 30 日內投保，

並於投保後 10 日內將保險單據副本或證明文件影本（須加蓋乙方印鑑章並檢附印鑑證明）送交甲方。

前項火險之投保金額不得低於新臺幣 3,160,000 元，並以甲方為受益人。

第 3 項公共意外責任險之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規定最低之投保金額，並以甲方為共同被保險人。

乙方倘未依法或本契約約定辦理保險，或有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足等其他情事，致甲方未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，乙方應負擔所有損失及損害賠償，並以違約論。

租賃期間內如因可歸責於乙方之事由而發生火災時，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部分由乙方補足。

第十條

租賃物點交後，乙方如需進行室內裝修者，應先行擬具裝潢設計圖送交甲方備查。

乙方應依相關法令規定、本契約及斯文首善社區規約規範及區分所有權人會議決議等約定進行室內裝修，並視實際情形依法令規定申請室內裝修許可。裝潢、清潔、申請裝修許可等費用，均由乙方自行負擔。

工程進行期間應注意公共安全，甲方得隨時派員至現場勘查。

裝修完成後，乙方應即將主管機關相關核准文件及圖說副本各 1 份送交甲方備查。

第十一條

乙方應以善良管理人之注意義務使用租賃物，乙方不得將租賃物全部或一部轉租（借）予第三人經營使用。

如因乙方之故意或過失致租賃物毀損、滅失時，乙方應自負回復原狀或損害賠償責任，如因此致甲方受有損害或第三人向甲方請求賠償（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損害。

乙方使用租賃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。如因此致甲方受有損害或第三人向甲方請求賠償（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損害。

第十二條

乙方使用之租賃物，限現狀使用，不得增建或改建；惟如房屋有修建、修繕或改裝設施之必

要，應取得甲方之書面同意後始得為之，且不得有損害原有建築之功能、結構等減損原有建築利用價值之情事。其修建、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。

乙方修建、修繕或改裝設施須依建築法及消防法等相關法令規定、斯文首善社區規約規範及區分所有權人會議決議辦理，乙方應自行申請相關許可通過後始可為之，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用以對抗有關機關之取締。

若乙方有違反前 2 項約定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方回復原狀。逾期未回復原狀者，甲方得逕行終止契約，並得向乙方請求回復原狀之費用。乙方自違約時起算至甲方確認已回復原狀為止，應按月計罰 3 個月月租金額之懲罰性違約金。若致甲方遭受損害，並應賠償甲方所受損害，且不得要求補償。

乙方依第 1 項所為對租賃物必要之修建、修繕或改裝部分，如有影響甲方修繕租賃物之既有設施或其他設備，應無條件配合修繕。如不配合修繕造成該部分損壞，甲方不負損害賠償責任。

工程進行期間應注意公共安全，甲方得隨時派員至現場勘查。

修建、修繕或改裝完成後，乙方應即將主管機關相關核准文件及圖說副本各 1 份送交甲方備查。

第十三條

租賃物之安全，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。

乙方應保持租賃物完整，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失。

前項情形，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物回復原狀，且不得要求任何賠償；租賃期間屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。

租賃物因不可抗力或不可歸責乙方之事由而致毀損，乙方應即通知甲方查驗，經甲方查明不能使用時，即終止契約收回租賃物，乙方絕無異議。如乙方怠於通知，應賠償甲方因此所受之損害。租賃契約存續期間，租賃物之全部或一部，因不可抗力或不可歸責於甲方之事由，致毀損無法使用而終止本契約之全部或一部時，甲方應按乙方當月使用租賃物之日數，依比例返還乙方已付而未屆期之當月租金，或依比例減少租金，但乙方不得向甲方請求任何賠償。其部分毀損而尚可修繕使用時，得按減少使用面積之比例減少租金。

第十四條

乙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

第十五條

租賃物如有消防及安全檢查之必要，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。

租賃物依相關法令規定應定期施作之消防或安全檢查、簽證及申報等事項，由乙方負責辦理，乙方並應將辦理結果副知甲方，並全額負擔相關費用。

若乙方未依期限辦理消防及安全檢查或消防及安全檢查未通過者，甲方得限期乙方改正。逾限期未改正或改正後仍未達法定標準者，甲方得代乙方辦理，其因此所生相關費用或所受之罰鍰概由乙方負擔，乙方並應支付1個月月租金總額之懲罰性違約金。

第十六條

乙方應依原規劃位置設置招牌，不得變更正面式招牌廣告尺寸及另行設置側懸式招牌廣告等。另廣告張貼應依「臺北市廣告物管理自治條例」辦理。

乙方應於完成室內裝修作業正式營業日前將標租公告附表四所定資料1份送交甲方。

乙方應完備隔音、污廢水放流設備。

第十七條

有下列各款情形之一者，甲方得隨時終止契約，乙方不得異議。回復原狀所需費用概由乙方負擔，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償：

- 一、租賃物因政府舉辦公共事業需要、公務需要或依法變更使用。
- 二、租賃物因開發、利用、參與都市更新或重行修建而有收回之必要。
- 三、租賃物因政府實施國家政策或都市計畫必須收回。
- 四、租賃物經甲方依法標售或列入標售範圍。
- 五、因可歸責乙方之事由致毀損租賃物或其他設備，或其他造成污染、髒亂影響環境情形而不改善或回復原狀。
- 六、租賃物因可歸責於乙方之事由致失火而毀損。
- 七、乙方受監護宣告、經法院裁定重整或宣告破產、進行破產法上之和解、有公司法第185條第1項所定情事、因違反法令經主管機關命令解散、停業或歇業、經撤銷、廢止、解散登記，或依消費者債務清理條例經法院裁定開始清算。

- 八、乙方違反本契約第 18 條至第 22 條以外之約定，經甲方 2 次限期改善而仍不改善，或未依限期完成改善。
- 九、依民法、土地法或其他法令規定，得終止契約。
- 十、乙方未向本府主管機關申請，即自行設置招牌。
- 十一、 乙方未完善隔音、污廢水放流設備，經本府主管機關處分仍未改善。
- 十二、 乙方將租賃物作非法使用。
- 十三、 乙方積欠租金達 2 個月月租金額，經催告仍不清償。
- 十四、 乙方使用租賃物不符合本契約第 3 條約定。
- 十五、 乙方於斯文首善社區內有妨害公共安全或不法行為者(如酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事)，或有惡意行為者(破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道、違反本契約約定經甲方或甲方委託之管理人勸阻不聽、對管理人員惡言恐嚇或施報復手段者等)，經查明屬實。
- 十六、 甲方為辦理各項設施之維護檢修或依需要檢查租賃物及核對乙方身分，必須進入或使用租賃物屋內部時，經通知後乙方拒絕配合者，或經檢查發現有影響公共安全或環境衛生時，乙方未依甲方通知限期改善。
- 十七、 乙方於租賃物或斯文首善社區公共區域有破壞防火區劃之行為。
- 除本契約另有約定外，因可歸責乙方之事由，致甲方依前項規定終止契約者，甲方得沒收押租金。如致甲方受有損害，並應負損害賠償責任。

第十八條

乙方使用租賃物有違反下列各款情形之一，經甲方限期改善，逾期未改善或未完成改善者，處以 1 個月月租金額之懲罰性違約金：

- 一、租賃物之公共區域，應維持公共使用，不得為營業使用。
- 二、不得於租賃物貯放危險易燃物品、危險物品(包括但不限於瓦斯、刀械等器具)或法令禁止之物品，以維公共安全，若因而發生任何損害時，應負責賠償。
- 三、不得陳列或販賣爆炸物、易燃性、危險性之物品或損害消費者權益之物品。
- 四、不得販賣檳榔、現場油炸及其他任何氣味濃郁令人產生不適或影響空氣品質之物品。
- 五、使用租賃物應隨時保持清潔，不得產生造成污損、腐蝕或化學性異味。
- 六、不得於租賃物之樓梯間、外牆、公共通道及消防空間做任何佈置、加裝設備、儲存危險

物品及存放貨物。但空調設備設置於甲方預定規劃區域者不在此限。

七、設置之招牌、廣告、看板、燈箱、櫥窗等，其內容不得有違反公序良俗之情形。

八、為營業需要撥放音樂或廣播時，其音量不得超過噪音管制標準所定噪音管制標準值。

第十九條

乙方有下列情事之一，經甲方警告或勸導未改善，甲方得按次數執行扣 3 分累計：

一、在社區公共空間晾曬衣物、拖把等私人物品；但於甲方同意處所或頂樓晾曬者不在此限

二、在窗口懸掛衣物或在露臺放置滴水花盆或滴水衣物致有水滴低落屋外。

三、未依規定使用臺北市專用垃圾袋。

四、於公共空間任意張貼未經甲方同意之文宣傳單。

第二十條

乙方有下列情事之一，經甲方警告或勸導未改善，甲方得按次數執行扣 5 分累計：

一、積存污水致有蚊蠅孳生之虞者。

二、製造噪音滋擾住戶安寧者。

三、冷氣機滴水。

四、在租賃物內積放垃圾或廢物，產生難聞氣味。

第二十一條

乙方有下列情事之一，甲方得不經通知即按次數執行扣 5 分累計：

一、亂拋或隨地棄置垃圾者。

二、在社區公共空間燃燒物品（金紙）者。

三、在社區內公共空間吸菸者。

四、在租賃物放置未固定具掉落危險之盆栽或物品者。

五、任意於走廊或樓梯通道堆置私人物品者。

六、攀折花木或破壞環境景觀設施者。

第二十二條

乙方有下列情事之一，甲方得不經通知即按次數執行扣 7 分累計：

一、破壞或污損電梯梯廂、消防等公共安全設施（備）者。

二、隨意抽取其他住戶信箱內文宣廣告傳單私人信件者。

三、未經甲方書面同意於租賃物飼養動物者。

第二十三條

依前 4 條約定於扣分累計達 30 分時，甲方得立即終止契約，乙方不得異議。

扣分累計達 10 分時，甲方應發函告知乙方。

第二十四條

乙方於租賃物申請第三人營業設籍，應取得甲方書面同意，並應依下列約定辦理：

一、1 戶最多辦理 2 個營業設籍登記。

二、第三人之負責人應與乙方之負責人相同或為乙方之配偶或直系一等親親屬、或乙方占第三人出資比例 50% 以上。

第二十五條

本契約期滿、終止或解除後，乙方所繳納之押租金，除本契約另有約定外，於乙方交還租賃物時無息返還。但乙方如有欠繳租金、管理費及水、電、瓦斯等費用、租賃物內設備因乙方不當使用致毀損或留有廢棄物須甲方代為清除或回復原狀所生費用、未依約定騰空租賃物、回復原狀或遷出戶籍及其他以本契約所定房屋門牌為登記地址之登記由甲方代為履行支付之僱工費用或規費，或其他乙方違反本契約所生尚未繳納之損害賠償或懲罰性違約金、訴訟及執行費用，甲方得自押租金中扣除，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。

第二十六條

租賃期間，如遇乙方死亡或法人格消滅，本契約當於乙方死亡或法人格消滅之日終止。

因乙方死亡致本契約終止，乙方之配偶或同戶籍內直系親屬，得於乙方死亡之日起 2 個月內檢具相關證明，以書面通知甲方有意承租，經甲方同意後就本契約所定之內容另訂新約。

因乙方法人格消滅致本契約終止，倘有因分割或合併而存續或新設之法人，得於乙方法人格消滅之日起 2 個月內檢具相關證明，以書面通知甲方有意承租，經甲方同意後就本契約所定之內容另訂新約。

前二項情形，新約以本契約未屆滿之租賃期間為其租賃期間，並不得超過原乙方依第 5 條約定所累計之租賃期間。

第二十七條

本契約期滿、終止或解除時，乙方應將租金繳清至本契約期滿、終止或解除日止，水、電、瓦斯、管理費等相關費用繳清至遷離日止，並將租賃物騰空且回復原狀返還甲方及遷出戶籍及其他以本契約所定房屋門牌為登記地址之登記，其遷離、返還以乙方實際點交租賃物之日為準，乙

方不得向甲方請求回復原狀、遷移或各項登記遷出費用。

乙方未依前項約定騰空租賃物或回復原狀者，現場遺留物視為廢棄物，甲方得自行僱工代為騰空或回復原狀。

乙方未依第 1 項約定遷出戶籍及其他以本契約所定房屋門牌為登記地址之登記者，由甲方依戶籍法、商業登記法等相關法令規定辦理。

本契約期滿、終止或解除，乙方未依第 1 項約定返還租賃物時，甲方得依下列方式辦理：

一、甲方得定期通知點交，雙方同意自甲方以郵寄、親自交付或將通知書面張貼於租賃物門口之時起，即已發生送達之效力。

二、如乙方仍未出面點交，甲方得再定期通知點交，並按前款方式送達。為避免屋內危險狀況，甲方得自行聘請鎖匠進入租賃物訪視查看。

三、甲方除得按日向乙方請求未返還租賃物期間之相當日租金外，並得請求相當日租金額之懲罰性違約金至返還時為止。甲方並得自押租金內抵扣，不足抵扣時，得追償之。

乙方於租賃期間屆滿前擬終止本契約者，應至遲於 2 個月前以書面通知甲方，經甲方書面同意後，始生終止本契約之效力，乙方並應賠償甲方 1 個月月租金額之懲罰性違約金。

第二十八條

乙方應於訂約時，覓得連帶保證人一名。

乙方如為法人者，除因特殊情形無法由負責人擔任連帶保證人，並經甲方同意後另由第三人擔任連帶保證人者外，均應以負責人為其連帶保證人。但倘負責人具債信不良或受破產宣告等情事，致甲方對其保證能力有所疑慮時，甲方得要求乙方另覓連帶保證人。

乙方如為自然人者，其覓得之連帶保證人應經甲方同意。甲方並得視需要，要求連帶保證人說明予乙方之關係及提供財力證明。

連帶保證人對於乙方未忠實履行本契約各項約定所產生之一切損害賠償責任，均應連帶負其全責，並願拋棄民法第 745 條規定之先訴抗辯權。

第二十九條

除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、催告、文件或資料，均應以中文書面信函為之，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：臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓/代表人：陳建華。

二、乙方地址：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○。

當事人之任何一方未依前項約定辦理地址變更，他方按原址，並依送達當時法律規定之任一方式辦理送達時，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。

第三十條

本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，以臺灣士林地方法院為管轄法院。

前項約定於本契約之連帶保證人亦有適用。

第三十一條

本契約雙方同意由甲方、乙方及連帶保證人會同辦理公證，所需公證費用由乙方負擔一半，由甲方先行全額繳納，乙方應負擔金額於乙方繳交第2期租金時補繳。

公證書應依公證法之規定，註明：乙方應如期支付本契約所載之租金、押租金、管理費或懲罰性違約金，契約期滿乙方應返還本契約所載之租賃物，並遷出戶籍及其他以本契約所定房屋門牌為登記地址之登記；甲方於契約期滿後，乙方返還租賃物並履行本契約一切義務亦無積欠費用後，應無息返還押租金；雙方如不履行契約義務，雙方及連帶保證人均應逕受強制執行不得異議。

第三十二條

下列各項文件均為契約文件，如有衝突或不一致時，其適用之優先順序如下：

- 一、本契約條款。
- 二、標租公告及附件。
- 三、投標須知。

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

第三十三條

本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之，並視為本契約之一部分。

第三十四條

本契約1式5份，正本4份、副本1份。自本契約約定起租日起生效，正本除由公證人存留1份外，由甲乙雙方及連帶保證人各執1份，副本1份由甲方留存。

立契約書人

甲方

臺北市都市更新處

代表人：陳建華

統一編號：99607900

聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓

乙方

代表人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

連帶保證人

身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 113 年 ○ 月 ○ 日