

臺北市市有公用房屋租賃契約

立契約人臺北市內湖區公所（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屋，雙方特約定契約條款如下：

第一條 本契約所定房屋標示如下：（位置詳如附件1）

不動產標示	所有權人	管理機關	使用面積	備註
房屋門牌 臺北市內湖區民權東路 6段99號地下2樓 〈建號：內湖區文德段 三小段00466-000〉	臺北市	臺北市內湖區 公所	22.52平方公尺	
基地座落 〈地號：內湖區文德段 三小段0246-0000〉				

第二條 租賃目的及用途：

輕食業務（供應以咖啡機、微波爐、烤箱等設備，不使用明火即可製成之簡餐，如咖啡、果汁、三明治、餅乾、下午茶小點心等方便外帶之餐點）。

第三條 契約期間

本契約自中華民國（下同）113年○月○日起至118年○月○日止。

第四條 租金

本契約所定房屋租金為每月新臺幣（下同）_____元。

租金應按期（1個月為一期）計算，不滿一期以一期計。乙方應於契約簽約日向甲方繳納第一期租金，其餘各期乙方應於每月15日以前（遇國定假日順延至下一個工作日）向甲方指定之收款處所繳納租金。

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。

第五條 稅捐負擔

本契約所定房屋應納之房屋稅、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屋而增加者，增加之部分由乙方負擔。甲方依本契約收取之租金如需繳納營業稅，由乙方負擔。

第六條 租賃房屋之注意義務

乙方應以善良管理人之注意義務使用本契約所定房屋。

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屋之人之故意或過失，致本契約所定房屋毀損、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屋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

本契約所定房屋之安全，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屋不得產生任何污染、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 不可抗力致房屋不堪用

本契約所定房屋因天災、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屋或其遺留物，且不得要求任何補償。

本契約所定房屋因天災、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

本契約所定房屋限現狀使用，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 5 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。

第十條 自行使用

乙方應自行使用本契約所定房屋；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，收回本契約所定房屋，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 5 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 水電費、公共區域清潔費及保全業務費之負擔

乙方於本契約期間內，應按比例分攤使用房屋之水電費、公共區域清潔費及保全業務費（如附件2）。

第十三條 安全檢查

本契約所定房屋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。

本契約所定房屋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。

第十四條 保險

乙方應對本契約所定房屋，以自己之費用，並以甲方為受益人，投保下列保險，投保金額不應低於本契約所定房屋之現額：

一、火險。

二、其他為達成本契約目的必要之保險。

乙方應依臺北市消費場所強制投保公共意外責任保險實施辦法之規定，投保公共意外責任保險，該辦法如經修正，應依修正後之規定辦理。乙方投保之公共意外責任保險，另應包含食品中毒責任附加條款。

第十五條 房屋面積更正

本契約所定房屋嗣後如因辦理分割、地籍重劃、房屋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。

本契約所定房屋界址發生糾紛時，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。

第十六條 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。

第十七條 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、本契約所定房屋因政府舉辦公共事業需要、公務需要或依法變更使用。

二、本契約所定房屋因政府開發利用、實施國家政策或都市計畫，必須收回。

三、本契約所定房屋經政府依法出售。

- 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屋或其他設備而不負責修護。
 - 六、乙方使用本契約所定房屋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屋違反法令。
 - 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 5 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。

第十八條 返還房屋

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屋點交返還甲方。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屋回復原狀交還甲方，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 10 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本契約所定房屋者，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 5 倍支付懲罰性違約金。

第十九條 當事人變更或法人格消滅

本契約所定房屋管理機關變更時，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屋者，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屋。

第二十條 續約

本契約期間屆滿，乙方如有意續租，應於期間屆滿前三個月前以書面通知甲方續租，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。

第二十一條 押金

乙方應於本契約簽約日併同第一期租金繳納3個月租金總額之押金予甲方。

第二十二條 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、水電費、公共區域清潔費、保全業務費、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。

第二十三條 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：臺北市內湖區民權東路6段99號4、5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。

第二十四條 管轄

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

第二十五條 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屋。

二、乙方未依約給付租金、水電費、公共區域清潔費、保全業務費及違約時應支付懲罰性違約金及遲延利息。

第二十六條 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。

第二十七條 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（依「統一發票使用辦法」第4條規定，小規模營業人得免用或免開統一發票）。
- 二、乙方營業服務時間由乙方自定，惟每日開始營業時間不得早於上午8時，每日結束營業時間不得晚於下午8時，且甲方所在之行政大樓因國定假日或其他原因，實施門禁管制而未對外開放服務時，乙方應配合停止營業。
- 三、乙方營業招牌內容（含商店或公司名稱及營業項目等）、懸掛位置及規格大小應經甲方書面同意後始得設置，並不得在甲方指定使用位置以外場所設置任何招牌、張貼海報、文字圖畫、懸掛旗幟或任何物品。
- 四、乙方應將收費標準或價格公告張貼於適當明顯位置。
- 五、乙方所提供商（食）品及服務應符合食品安全衛生管理法等相關法規之規定。工作人員必須頭髮整齊，修剪指甲、戴帽，配膳作業時應戴口罩，以維衛生。甲方得隨時督察。乙方提供之食品及服務致第三人受損害時，乙方應負損害賠償之責任，甲方不負任何責任。
- 六、本契約所定房屋範圍內之管理及清潔工作，概由乙方自行負責清理（運）。
- 七、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）。
- 八、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。

九、乙方於營業場所禁止使用明火。

乙方違反前項各款情形，經通知限期改善仍未改善者，按次處罰懲罰性違約金1,000元，甲方並得終止契約。

第二十八條 契約修訂

本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之。

第二十九條 契約份數

本契約一式 5 份，正本 3 份、副本 2 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。

附件1：平面圖

附件2：臺北市內湖行政中心水電費、公共區域清潔費及保全業務費分攤表

