

臺北市市有非公用
不動產租賃契約

臺北市市有非公用不動產租賃契約（格式）

核准文號：北市財管字第

號

承租人_____（以下簡稱乙方）茲向臺北市政府財政局（以下簡稱甲方）承租本契約第一條所示之市有不動產，特約定契約條款如下：

第一條 租賃不動產標示如下：

門牌	建物面積(m ²)	土地標示	宗地面積(m ²) /出租面積(m ²)	都市計畫 使用分區	備註
臺北市中正區濟南路二段62巷5號	115.14	中正區臨沂段二小段78、78-2地號	119.00、7.00 /119.00、7.00	第三之二種住宅區、第三種住宅區	
中正區臨沂段二小段79建號					
臺北市中正區重慶南路三段3巷5號4樓	68.15	中正區南海段三小段727、727-2地號	856.00、18.00 /35.67、0.75	第三種住宅區、第三之一種住宅區	
中正區南海段三小段1162建號					
臺北市大安區信義路四段30巷41弄18之2號(3樓)	76.78	大安區大安段一小段356地號	110.00 /36.67	第三種住宅區	
大安區大安段一小段830建號					
臺北市大安區安和路二段217巷14弄7號	30.91	大安區通化段六小段511地號	62.00 /62.00	第三種住宅區	
大安區通化段六小段10建號					
臺北市松山區復興南路一段47巷9弄7號	30.86	松山區敦化段三小段650地號	53.00 /53.00	第三之一種住宅區(特)	
大安區敦化段三小段27建號					
臺北市中山區遼寧街199巷1號2樓	48.50	中山區長春段一小段710地號	121.00 /40.33	第三種住宅區	
未辦保存登記					
臺北市中山區撫順街24之2號4樓	103.24	中山區中山段二小段121地號	275.00 /34.38	第三種商業區	
中山區中山段二小段286建號					

第二條 使用目的及用途

本契約之租賃不動產應依臺北市土地使用分區管制自治條例及建築法相關規定用途使用。

第三條 租賃期間

本契約為定期租賃契約，其期間自民國____年____月____日起至____年____月____日止計五年。租期屆滿時，租賃關係當然消滅，且無民法第四百五十一條規定之適用。

第四條 租金

一、年租金(即決標金額)為新臺幣____萬____仟____佰____拾____元，折算月租金為新臺幣____萬____仟____佰____拾____元。

二、租金應按期計算，採3個月為一期預繳方式，自租賃期間之始日起算，乙方應按期於每期之始日起算10日內自行將租金繳入下列帳戶。

銀行及分行名稱：台北富邦銀行公庫處

帳戶名稱：臺北市政府財政局

銀行帳號：_____。

三、自租賃期間之始日起算2個月供承租人自行整理租賃之不動產，免收租金。

四、乙方逾期繳納租金，以違約論，應依下列約定加收違約金，乙方絕無異議：

- (一)逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
- (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)逾期繳納在四個月以上者，照該期欠額加收百分之二十。

第五條 履約保證金

- 一、履約保證金新臺幣_____元整，乙方得將投標保證金轉換為履約保證金之一部分，並應於決標之日起十五日內以下列方式擇一繳納，作為其履行本契約義務之擔保。乙方經甲方同意後得變更履約保證之方式。
 - (一) 金融機構簽發之即期本票或支票，以「臺北市政府財政局」或「臺北市政府財政局」為受款人。
 - (二) 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，以「臺北市政府財政局」或「臺北市政府財政局」為受款人。
 - (三) 於繳付期限前將履約保證金全額自行繳入下列帳戶。
銀行及分行名稱：台北富邦銀行公庫處
帳戶名稱：臺北市政府財政局出售市有土地保證金專戶
銀行帳號：210-131-060259
- 二、乙方積欠租金、違約金、其他應繳費用及損害賠償，甲方得自履約保證金中抵扣，乙方應自接獲甲方書面通知之次日起一個月內補足履約保證金。乙方逾期未補足履約保證金者，應支付當月租金一倍計算之懲罰性違約金，並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。

第六條 點交不動產

- 一、甲方應於本契約簽約後十日內會同乙方完成租賃不動產現況點交。如可歸責於乙方之事由致點交完成日遲延逾五日，除依本契約第四條計收租金外，甲方並得按月計罰月租金金額一倍之懲罰性違約金，必要時得終止契約，並沒收履約保證金。
- 二、點交應由甲方製作點交紀錄，現況如有瑕疵，雙方應於點交紀錄註明。
- 三、租賃不動產以現況點交使用，乙方不得以租賃不動產面積誤差、功能或狀況欠佳要求甲方折減租金或其他補助。

第七條 建築物之修繕及室內裝修

- 一、乙方應自行辦理租賃不動產復水、復電、修繕及室內裝修等事項，並負擔所需費用。建物內如有廢棄物亦應由乙方自行清運。
- 二、甲方提供乙方之建築物或設施設備，乙方因履行本契約，致有室內裝修之必要者，乙方應依建築物室內裝修管理相關規定及相關消防法法規規定，經向有關機關提出送審後始可進行裝修，並依建築法等相關法規辦理施工監造，以確保公共安全。乙方應自行負擔費用，且不得損害原有建築物之構造及設備安全。
- 三、本契約第一條約定之臺北市中正區濟南路二段 62 巷 5 號不動產，乙方需配合本府工務局衛生下水道工程處(下稱衛工處)辦理「濟南路 2 段 62 巷附近地區用戶排水設備接管工程」，工程施工期間，乙方需配合施工單位廠商進行會勘、開挖、排水測試…等工程前置作業，另本案建物後巷因區域管線工程，須拆除市有建物牆面，由乙方

配合自行拆除並負責拆除後之修繕復原，相關費用由乙方負擔。

第八條 不得任意增建、改建或修建

- 一、乙方未經甲方事前書面同意，不得就租賃不動產任意增建、改建或修建。如經甲方同意者，應由乙方自行負擔費用。
- 二、乙方增建、改建或修建，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。乙方不得以甲方依前款約定所為之書面同意，取代本款之許可或藉以對抗政府之取締。
- 三、乙方不得對增建之地上物辦理地上權設定登記。
- 四、乙方若有違反前開三款約定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方回復原狀。逾期未回復原狀者，以違約論，甲方得逕行終止契約，並得以履約保證金回復原狀。乙方並應自違約時起算至甲方確認已回復原狀為止，按月計罰當月租金二倍計算之懲罰性違約金。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。

第九條 使用不動產之注意義務

- 一、乙方應以善良管理人之注意義務使用租賃不動產。乙方於本契約租賃期間，應對租賃不動產作整體之管理。租賃不動產之安全，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。
- 二、如因乙方、乙方之使用人或受僱人，或其他經乙方轉租、分租或允許使用租賃不動產之第三人之故意或過失致房屋毀損、滅失時，乙方應自負回復原狀或損害賠償責任，甲方概不負責。租賃不動產因乙方之重大過失致失火而毀損、滅失者，乙方對甲方應負損害賠償責任。
- 三、前款所定之人使用租賃不動產致第三人遭受損害時，乙方應對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失。
- 四、乙方如未依本契約第二條約定使用租賃不動產，致甲方遭相關業務主管機關裁罰，其罰款由乙方負擔。

第十條 不得影響環境

- 一、乙方應保持租賃不動產之完整，且不得產生任何污染、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。
- 二、前款情形，乙方應於接獲甲方通知改善後十日內或甲方通知所訂期限內將租賃不動產回復原狀，且不得要求任何補償；租賃期間屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。

第十一條 轉租(或分租)

- 一、乙方得將租賃不動產全部或部分轉租第三人，惟仍應對租賃不動產盡善良管理人責任。
- 二、乙方將租賃不動產全部或部分轉租第三人者，應承諾下列事項，並承諾將第四目至第七目載明於乙方與第三人所訂契約內。另乙方於契約期間內，應每半年將與第三人之契約影本送交甲方備查：
 - (一)乙方與第三人所訂契約期限不得超過本契約之租賃期限。
 - (二)乙方對第三人行為所造成之損害對甲方負連帶損害賠償責任。

- (三)第三人違反本契約，視為乙方違反本契約。
 - (四)第三人不得再轉租租賃不動產。
 - (五)第三人應遵守相關法令，並保障甲方及其人員使其免於遭受索賠及控訴。如有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受索賠或涉訟，第三人承諾賠償甲方及其人員因此所受之一切損害（包括但不限於訴訟費用及律師費用）。
 - (六)乙方與第三人所訂契約條款不得與本契約任一條款牴觸，如有牴觸，乙方與第三人不得對抗甲方，甲方得主張契約條款為無效。乙方應將本契約納入與第三人所訂契約之附件，且載明第三人須同意遵守本契約。
 - (七)本契約如有提前終止情事，乙方與第三人所訂之契約應併同本契約終止日同時終止。
- 三、乙方未依前款檢送契約影本，應於甲方通知期限內改善。逾期未改善者，應給付甲方新臺幣參仟元之懲罰性違約金，甲方並得連續按次計罰。

第十二條 不可抗力致不動產不堪用

- 一、租賃不動產因天災或其他不可抗力之事由致毀損或滅失，致不能為第二條所定之使用目的及用途者，經乙方通知甲方查驗屬實後，乙方得終止契約，並應即返還租賃不動產或其遺留物。
- 二、租賃不動產因天災或其他不可抗力之事由致毀損或一部滅失，但未達喪失第二條所定之使用目的及用途者，乙方得請求按比例減少租金。

第十三條 稅捐負擔

租賃不動產應納之房屋稅、地價稅，由甲方負擔。其他法定稅捐由乙方負擔。

第十四條 質押禁止

乙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

第十五條 水電費等費用之負擔

契約期間內租賃不動產所產生之水費、電費、電話費、管理費、維護費及其他費用，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 保養維護權責

乙方應自行修繕、保養、維護租賃不動產及附屬設施、設備，其費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或請求甲方予以補償。

第十七條 安全檢查及消防檢查

租賃不動產依法令規定辦理公共安全及消防檢查，應由乙方負責並負擔其相關費用。

第十八條 保險

- 一、乙方應於契約簽訂後 15 日內對於甲方所提供之建築物及附屬設備投保火災保險(含地震險)，保險金額不得低於附表一所列各租賃標的應投保金額，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（須加蓋乙方印章）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（須加蓋乙方印章）送交甲方備查。於契約期間內發生火災時，如因可歸責於乙方或其使用人、受僱人之事由所致，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部分仍應由乙方負損害賠償責任。
- 二、倘租賃不動產之使用依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應

投保公共意外責任險，乙方應於契約有效期間內依規定自行投保，投保金額不得低於臺北市政府強制規定消費場所最低之投保金額，並以甲方為共同被保險人，其保險費由乙方全額負擔。

三、乙方續保前二款保險時，應依當時標準調整投保金額，並應於保險期間始日起一個月內將保險單據或證明文件影本（須加蓋乙方印章）送交甲方備查。

第十九條 面積增減之處理

租賃不動產，如因地政機關辦理更正、分割、重測或重劃致標示面積有變更時，應將變更登記之結果記載於本契約，惟租金不予調整。

第二十條 乙方提前終止

乙方於租賃期間屆滿前擬提前終止契約者，應於預定終止日前三個月通知甲方終止租約，其已繳交之履約保證金不予退還。但因不可歸責於承租人之事由而終止租約，並經甲方同意者，承租人繳交之履約保證金依本契約第二十四條約定辦理。

第二十一條 甲方終止或解除契約(一)

一、有下列各目情形之一者，甲方得隨時終止或解除契約，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償：

- (一)經甲方發現乙方不具投標須知等之投標人資格。
- (二)乙方經撤銷、廢止、解散登記或破產宣告。
- (三)乙方未取得甲方同意而變更約定用途或違反法令使用。
- (四)因可歸責乙方之事由致租賃不動產或其設施毀損，或其他造成影響環境情形而不回復原狀或改善。
- (五)租賃不動產因乙方之重大過失，致失火而毀損、滅失者。
- (六)乙方積欠之租金，達二期之金額，經限期催告仍不支付。
- (七)除本契約各條另有約定外，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。
- (八)經發現乙方或其負責人曾得標承租或使用本局經管之市有不動產，因履約情形異常，於標租公告日前三年前，經本局解除或終止契約者。
- (九)依民法、土地法或其他法律規定，得終止契約。

二、乙方如有違反前款第三目至第八目情事，致甲方依前款約定終止契約者，乙方並應支付當月租金二倍計算之懲罰性違約金。如因此致甲方受有損害，並應負損害賠償責任。

第二十二條 甲方終止或解除契約(二)

一、有下列各目情形之一者，甲方得就第一條約定之租賃不動產之全部或一部隨時終止或解除契約，並應於3個月前通知乙方，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償：

- (一)因政府舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用。
- (二)因開發、利用、參與都市更新或重建而有收回之必要。
- (三)政府實施國家政策或都市計畫必須收回。

二、甲方依前款約定就租賃不動產之全部或一部終止或解除契約，得依附表二按各戶租金底價所占標租總底價之比例換算該租賃不動產之年租金，並自次月起減收租金。

第二十三條 返還不動產

一、本契約租賃期間屆滿、契約終止或解除時，租賃關係即行消滅，乙方應於期間屆滿

之次日或甲方指定之日無條件將租賃不動產點交返還甲方。

- 二、前款情形，乙方應將租賃物騰空返還甲方。但增建、改建、修建、修繕或室內裝修之部分，經甲方同意留置者，應無條件無償歸屬甲方所有，不得拆除，並不得向甲方請求任何補償。
- 三、乙方於契約關係消滅時，應搬遷或拆除之物品、設施未經處理者，同意視同廢棄物，任由甲方處理，不得異議或請求任何賠償，乙方並願支付甲方處理之費用，該費用得由履約保證金內扣除。
- 四、契約關係消滅後，如乙方逾第一款期限仍未返還租賃不動產者，除應依月租金金額按日核計收不當得利外，並應依逾期返還日數給付按月租金二倍計算之懲罰性違約金予甲方。

第二十四條 返還履約保證金

本契約期滿、終止或解除後，除本契約另有約定外，甲方得自履約保證金中扣除乙方尚未繳納之租金、違約金、應負擔之費用及損害賠償，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。

第二十五條 法人變更或合併

- 一、租賃不動產管理機關變更時，由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。
- 二、乙方於租賃期間，如有公司名稱、地址、資本總額或組織種類、營業項目、負責人變更之情事，應於變更登記後十日內通知甲方，且其有關變更事項不得損及甲方權益，變更後之組織應概括承受本契約之所有權利義務。
- 三、租賃關係存續期間，乙方法人合併時，應由存續之法人於主管機關核定合併基準日起六個月內申請換約，未有合併基準日者，應於主管機關核准之日起六個月內申請換約。但不可歸責於存續之法人並經甲方核准者，得申請展期。
- 四、乙方未依前款約定申請換約者，甲方得終止契約，乙方已繳之履約保證金及租金用於抵付拆除增設地上物或騰空租賃不動產、損害賠償等費用後，如有賸餘，均不予退還。

第二十六條 送達

- 一、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：臺北市信義區市府路一號中央區八樓。
 - (二)乙方地址：_____。
- 二、當事人之任一方未依前款約定辦理地址變更，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。
- 三、前款按址寄送，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。

第二十七條 管轄

本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，以臺灣臺北地方法院為管轄法院。

第二十八條 公證與強制執行

本契約應經公證，公證費用由甲、乙雙方平均負擔。公證書上應載明乙方積欠租金、違約金，或於租賃期限屆滿後未依第二十三條約定返還租賃不動產時，甲方得逕付強制執行。

第二十九條 其他特別約定事項

倘就租賃不動產經營商業，乙方應主動提供電子化支付設備（信用卡、悠遊卡或手機行動支付.....等）供顧客付費使用。

第三十條 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。

第三十一條 契約修訂

- 一、本契約之修正或變更，應經雙方同意，並以書面為之。
- 二、本契約變更不涉及雙方權利義務者，記載於變更記事。

第三十二條 契約份數

本契約一式三份，除由公證人存留一份外，雙方當事人各執一份為憑。

第三十三條 契約文件及效力

本案標租公告及投標須知亦為租賃契約之一部分，如與租賃契約內容不一致，以租賃契約為準。

變更記事

項次	日期	內容

立契約書人

甲方：臺北市政府財政局

代表人：兼代局長 陳志銘

地址：臺北市信義區市府路一號中央區八樓

乙方：

統一編號：

代表人：

身分證字號：

公司地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

附表一 應投保火險(含地震險)標的及金額表

不動產標的	建物面積 (m ²)	應投保金額 (元) (無條件進位至 百位)	備 註
臺北市中正區濟南路二段 62 巷 5 號	115.14	1,915,700	以中華民國 產物保險商 業同業公會 公布台灣地 區住宅類建 築造價參考 表為準計算 應投保金額
中正區臨沂段二小段 79 建號			
臺北市中正區重慶南路三段 3 巷 5 號 4 樓	68.15	1,278,500	
中正區南海段三小段 1162 建號			
臺北市大安區信義路四段 30 巷 41 弄 18 之 2 號(3 樓)	76.78	1,370,600	
大安區大安段一小段 830 建號			
臺北市大安區安和路二段 217 巷 14 弄 7 號	30.91	233,800	
大安區通化段六小段 10 建號			
臺北市松山區復興南路一段 47 巷 9 弄 7 號	30.86	233,500	
大安區敦化段三小段 27 建號			
臺北市中山區遼寧街 199 巷 1 號 2 樓	48.50	865,600	
未辦保存登記			
臺北市中山區撫順街 24 之 2 號 4 樓	103.24	1,936,300	
中山區中山段二小段 286 建號			

附表二 標租不動產各戶租金底價

不動產標示	租金底價 (元)	比例 (%)	備註
臺北市中正區濟南路二段 62 巷 5 號	535,900	33.99	
臺北市中正區重慶南路三段 3 巷 5 號 4 樓	153,000	9.70	
臺北市大安區信義路四段 30 巷 41 弄 18 之 2 號(3 樓)	161,600	10.25	
臺北市大安區安和路二段 217 巷 14 弄 7 號	186,700	11.84	
臺北市松山區復興南路一段 47 巷 9 弄 7 號	184,700	11.71	
臺北市中山區遼寧街 199 巷 1 號 2 樓	160,000	10.15	
臺北市中山區撫順街 24 之 2 號 4 樓	194,900	12.36	
標租年租金底價合計	1,576,800	100.00	