

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	承租建物 面 積 (平方公尺)	土 地 標 示	承 租 土地面積 (平方公尺)	都市計畫 使用分區	備 註
臺北市中山區長安東路1段87號	178.19	中山區正義 段一小段 434地號	269.00	第四種 商業區 (特)	
中山區正義段一小段372建號					
臺北市中山區長安東路1段89號	178.19				
中山區正義段一小段371建號					

第二條 使用目的及用途

- 一、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。另不得作為「臺北市舞廳舞場酒家酒吧及特種咖啡茶室管理自治條例」所訂舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、視聽歌唱業、夜店業、三溫暖業之八大行業營業場所。
- 二、本契約之租賃不動產無使用執照，依本府都市發展局109年10月21日北市都建字第10932133431號令訂定「臺北市建築管理工程處辦理營業場所協助查詢服務作業規範」第三點規定，本案得免依前點規定檢附使用執照存根影本，依同點第一款、第二款分別規定，其營業項目僅得供建築物使用類組為G2類組（供商談、接洽、處理一般事務之場所），及地面層第一層得為G3類組（供一般門診、零售、日常服務之場所）等用途使用。另上開使用類組各使用用途仍須符合各該用途相關法令規定。

第三條 租賃期間

- 一、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。
- 二、乙方於履約期間倘無本契約第二十一條第一款第二目至第十目之情事，得於租期屆滿前三個月，以書面向甲方申請續約，經甲方同意得續約一次，租期為二年，並依本契約第四條第六款約定調整租金。
- 三、乙方未於第二款期限內提出申請，或雖於期限內提出但未於租期屆滿前一個月完成簽約程序者，喪失續約之權利。

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2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 4 個月供承租人自行整理修繕租賃不動產，免收租金。倘乙方於上開免租期內，將本案房地轉租第三人使用，或提早完成裝修工程並開始營業，則自轉租契約起始日或開始營業並開立第一張統一發票、收據或有實際啟用事實之日起計收租金。
- 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。
- 五、本契約於租期滿一年後，第二年起每月月租金之計算方式，係以租賃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屋租金指數(以下簡稱房租指數)漲幅達百分之三時(以租賃期間始日當月指數為基準，若有調整，則為前次調整月指數)，按漲幅調整月租金，並自次期開始計收。計算方式以元為單位，無條件進位。
- 六、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(若租賃期間無調整月租金之情形，則以租賃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扣抵，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、乙方應於甲方指定日期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，甲方並得依實際逾期日數比例計罰月租金金額一倍之懲罰性違約金，經催告後仍未改善得終止契約，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。

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、乙方如將租賃不動產轉租予第三人，轉租部分不得超過建築物樓地板總面積 50%，且轉租對象以 2 人（包括自然人、法人）為限，惟乙方仍應對全部租賃不動產盡善良管理人責任。
- 二、乙方如將租賃不動產部分轉租予第三人，登記營業項目應包含 H706021 租賃住宅包租業，並取得租賃住宅服務業登記證。
- 三、乙方若有違反前開兩款約定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方改善。逾期未改善完成者，以違約論，乙方應自違約時起算至甲方確認已改善完成為止，按月計罰當月租金一倍計算之懲罰性違約金，經甲方再次限期改善而乙方仍未改善者，甲方得逕行終止契約。
- 四、乙方依第二款約定將租賃不動產部分轉租第三人者，應承諾下列事項，並承諾將第四日至第七日載明於乙方與第三人所訂契約內。另乙方應於上開契約簽訂後三十日內，將該契約轉租標的範圍、租賃期間、第三人之名稱或姓名及其通訊地址等資訊以書面通知甲方，併同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。
- 五、乙方未依第四款將轉租事項及第三人資訊以書面通知甲方或未檢送契約影本，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、電信費、管理費、維護費及其他費用，由乙方負擔。乙方如因欠繳各項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

乙方應依法令規定辦理租賃不動產之公共安全及消防檢查及申報，並負擔相關費用。

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)，每戶應投保金額不得低於新臺幣 349 萬 8,200 元，並須以甲方為被保險人，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。但因不可歸責於乙方之事由而終止租約，並經甲方同意者，乙方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甲方經管之市有不動產，因履約情形異常，於標租公告日前三日，經甲方終止或解除契約者。

(九)乙方或其代表人、代理人、受僱人或其他從業人員，對本契約甲方相關人員或其他投標人要求、期約、收受或給予賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經第一審為有罪判決者。

(十)依民法、土地法或其他法律規定，得終止或解除契約。

二、乙方如有違反前款第三日至第九目情事，致甲方依前款約定終止或解除契約者，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)

有下列各目情形之一者，甲方得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。

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算計收不當得利外，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，乙方公司合併時，應由存續之公司於主管機關核定合併基準日起六個月內申請換約，無合併基準日者，應於主管機關核准之日起六個月內申請換約。但不可歸責於乙方公司之事由並經甲方同意者，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、違約金或本契約第十五條所列各項可得確定之費用，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

- 一、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（如信用卡、悠遊卡或手機行動支付等）供顧客付費使用。乙方如有提供內用餐具，餐具不得使用一次性及美耐皿餐具；設有自動販賣機者，應禁售瓶裝水。乙方如因消費者須外帶但未自備環保餐具者，不得免費提供一次性餐具，且其售價不得內含於消費者所購買之商品中，一次性餐具售價如附表一。
- 二、為達資訊揭露維護消費者權益，乙方承租之不動產標的如有供應膳食應以優先使用國產豬肉為原則。倘無法配合優先使用國產豬肉，應公開肉品原產地資訊，並備妥進口肉品各項進口來源、檢驗合格等相關資料，以備查驗。

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。

契約附件

- 一、附表一：外帶一次性餐具及售價
- 二、招標公告、投標須知

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：局長 陳家蓁

地址：臺北市信義區市府路一號中央區八樓

乙方：

(簽名及蓋章)

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：外帶一次性餐具及售價

外帶一次性餐具種類	售價(新臺幣：元)
餐盒	2
碗	1
筷子	1
湯匙	1