

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

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	建物標租面積 (平方公尺)	土地標示	土地標租面積/ 土地宗地面積 (平方公尺)	都市計畫 使用分區
臺北市木新路3段147號 1樓	82.24	臺北市文山區實踐段 二小段339地號	66.37/891	第三種住宅區
臺北市文山區實踐段二 小段1759建號				
臺北市木新路3段149號 1樓	82.21			
臺北市文山區實踐段二 小段1767建號				

第二條 使用用途

- 一、依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、依不動產使用執照所載用途或依相關法令規定使用：第一條所示之市有不動產領有使用執照，承租人之使用應符合不動產使用執照所載用途或建築管理相關法令規定。

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____日起至民國____年____月____日止。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、決標金額為新臺幣〇〇〇元，折算月租金（計算方式以元為單位，無條件進位）為新臺幣〇〇〇元。
- 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3個月供乙方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提早完成裝修工程並開始營業，則自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，應依下列約定加收懲罰性違約金，乙方絕無異議：
(一) 逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收百分之二。
(二) 逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照該期欠額加收百分之四。

(三) 逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照該期欠額加收百分之十。

(四) 逾期繳納在3個月以上未滿4個月者，照該期欠額加收百分之十五。

(五) 逾期繳納在4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租指數（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房租指數為基準，若有調整，則為前次調整日當月之指數），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。

第五條 履約保證金

一、履約保證金新臺幣〇〇〇元整，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30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、懲罰性違約金、應負擔之罰款、稅捐、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1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5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，經催告後乙方仍不配合點交，甲方得逕行終止契約，並沒收履約保證金。

二、前款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、乙方應檢視租賃不動產之衛浴設備、管線系統、室內地坪、天花板、壁癌及漏水等部分，並就應整修部分進行整修以達正常使用之狀態，另應於租賃期間之始日起3個月內提供各項目整修前、中、後照片及修繕費用明細予甲方備查，乙方未提供者視為未整修。

三、房屋現況受有地震損害情形，乙方應於租賃期間之始日起2個月內提供修繕估價單

予甲方（修繕估價單須以甲方為買方）、於租賃期間之始日起3個月內完成修繕，並於租賃期間之始日起6個月內提供經建築師或結構技師簽證鑑定房屋安全無虞之報告書予甲方備查。

- 四、甲方提供乙方之建築物或設備，乙方因履行本契約，致有室內裝修之必要者，如依建築法及建築物室內裝修管理辦法相關規定應申請審查許可者，乙方應向主管機關提出送審並取得許可後始得進行裝修，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。乙方並應於主管機關核准日起1個月內，將許可文件影本送交甲方備查。
- 五、乙方如有違反第一款至第四款情事，經甲方限期乙方改善而逾期仍未改善者，應自違約時起算至甲方確認已改善為止，按月計罰當月租金一倍計算之懲罰性違約金（未達1個月者，以1個月計算），甲方並得終止契約。

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。
- 二、乙方增建、改建或修建，應自行負擔費用。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、乙方依前款約定取得主管機關之許可者，應於主管機關核准日起1個月內，將許可文件影本送交甲方備查。
- 四、乙方不得對增建之地上物辦理地上權設定登記。
- 五、乙方若有違反第一款、第二款或第四款約定之情事者，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，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。經甲方第二次催告後乙方仍未依限回復原狀者，甲方得逕行終止契約，並得以履約保證金回復原狀。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。
- 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，倘有包含但不限於漏水、污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境之情形或構成違法情事，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害。
- 二、前款情形，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 自行使用

- 一、乙方對於租賃不動產應自行使用，不得私自轉租、分租、將租賃權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。
- 二、乙方有前款違約情事者，甲方得不經催告立即終止契約，收回租賃不動產，並得按月請求乙方支付當月租金額二倍計算之懲罰性違約金。

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，且不得要求任何補償。
- 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用途者，乙方得請求按比例減少租金。

第十三條 稅捐負擔

- 一、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。
- 二、前款房屋稅、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。甲方依本契約收取之租金如需繳納營業稅，由乙方負擔。

第十四條 質押禁止

- 一、乙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。
- 二、乙方不得要求就本契約所定土地設定地上權或辦理建物所有權第一次登記。

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、瓦斯費、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、維護租賃不動產及設備，其費用由乙方自行負擔，不得抵償租金及履約保證金或請求甲方予以補償。

第十七條 安全檢查

- 一、租賃不動產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。
- 二、租賃不動產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。乙方並應於主管機關核定申報結果日起1個月內，將核定申報結果文件影本送交甲方備查。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。
- 三、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設備投保火災保險(含地震

險)，每戶應投保金額不得低於附表一所列各租賃標的應投保金額，並須以甲方為被保險人及受益人，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1個月內送交甲方備查。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，並應於保險期間始日起1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。

三、前二款保險之期限屆滿時，乙方應辦理續保並依當時標準調整投保金額，另應於保險期間始日起1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3個月以書面通知甲方終止租約，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，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、解散登記或依破產法經法院為破產宣告。

(三)乙方積欠之租金，達二期之金額，經限期催告仍不支付。

(四)乙方違反第二條約定之使用用途或違反法令使用。

(五)因可歸責乙方之事由致租賃不動產或設備毀損、滅失，或有包含但不限於漏水、污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境之情形或構成違法情事而不回復原狀或改善。

(六)租賃不動產因乙方之重大過失，致失火而毀損、滅失者。

(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)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。

(九)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目至第八目情事，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)

- 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終止或解除契約者，自終止或解除之日起免收租金；就租賃不動產之一部終止或解除契約者，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，乙方應於租賃期間屆滿、契約終止或解除之次日起算7日內（若第7日適逢星期例假日、國定假日或其他休息日者，以其休息日之次工作日代之）無條件將租賃不動產點交返還予甲方。
- 二、前款情形，乙方應將租賃不動產騰空返還甲方。但增設(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、乙方於租賃關係消滅時，除經甲方同意留置之室內裝修及物品，應自行搬遷或拆除，未處理者，同意視同廢棄物，任由甲方處理，不得異議或請求任何賠償，乙方並應支付甲方處理之費用，該費用得由履約保證金內扣除。
- 四、租賃關係消滅後，乙方依第一款期限返還租賃不動產者，不計收使用補償金。乙方逾第一款期限仍未返還者，除應依逾期返還日數按月租金換算日租金額核算不當得利外，並應給付按不當得利金額二倍計算之懲罰性違約金予甲方。
- 五、租賃關係消滅之日起至乙方返還租賃不動產之日止，期間所產生之相關費用（包括但不限於本契約第十五條），應由乙方負擔，若有違反本契約各條約定致甲方遭相關業務主管機關裁罰或受有損害（包括但不限於國家賠償責任）之情形，乙方應負擔相關罰款並賠償甲方之損害。

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、懲罰性違約金、應負擔之罰款、稅捐、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、代表人變更之情事，應於變更登記後10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，乙方因合併、分割或其他原因致法人格消滅者，其繼受人應於主管機關核定基準日起（無核定基準日者，以主管機關核准之日為準）6個月內以書面向甲方申請換約。但不可歸責於繼受人並經甲方同意者，得辦理展期。屆期繼受人未申請換約者，原租約溯及法人人格消滅之日起失效。乙方已繳之履約保證金

及租金用於抵付第二十三條第三款之處理費用及第二十四條所列各項費用後，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1號中央區8樓。

(二) 乙方地址：_____。

二、當事人之任何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、懲罰性違約金、應負擔之罰款、稅捐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，並開立電子發票。

二、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二。

三、為達資訊揭露維護消費者權益，乙方承租之租賃不動產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。

四、乙方倘就租賃不動產裝設瓦斯表，應配合臺北市政府政策裝設微電腦瓦斯表。另乙方應於租賃不動產裝設火災警報器。

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、台北市結構工程工業技師公會之既有建築物結構安全鑑定報告書。
- 二、招標公告、投標須知。

變更記事

項次	日期	內容

附表一 應投保火險(含地震險)標的及金額表

建物門牌	建物面積 (平方公尺)	公設面積 (平方公尺)	應投保金額 (元)	備 註
臺北市文山區木新路3段147號1樓	68.43	13.81	2,072,600	以中華民國產物保險商業同業公會公布臺灣地區住宅類建築造價參考表為準計算應投保金額
臺北市文山區木新路3段149號1樓	64.33	17.88	2,071,700	

附表二 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

立契約書人

甲方：臺北市政府財政局

代表人：局長 胡曉嵐

地址：臺北市信義區市府路1號中央區8樓

乙方：

(簽名及蓋章)

(身分證)統一編號：

代表人：

身分證字號：

地址：

電話：

中華民國 年 月 日