

臺北自來水事業處公用房地使用行政契約

立行政契約人臺北自來水事業處（以下簡稱甲方）茲同意_____（以下簡稱乙方）使用本契約第一條所示之市有公用房地，雙方特約定契約條款如下：

第一條 本契約所定房地標示如下（位置詳如附圖）

房地標示	所有權人	管理機關	使用面積	備註
	臺北市	臺北自來水事業處	平方公尺	包含陽臺及共有部分(不含車位)
	臺北市	臺北自來水事業處	平方公尺	

第二條 使用目的及用途

本契約所定房地之土地使用分區為聯合開發區(捷)，乙方應依臺北市土地使用分區管制自治條例、建築法與其他相關法令規定以及本契約所定房地之公寓大廈規約，使用本契約所定房地。

第三條 契約期間

本契約期間，自房地點交完成日（依雙方會同點交紀錄所載日期為準）之次日起算5年。

第四條 使用費及營業稅

本契約所定房地，除自點交次日起30個日曆天內為使用準備期予以免收使用費外，其餘使用期間，均應計收使用費每月新臺幣（下同）_____元，甲方因收取使用費所需繳納之營業稅（以下簡稱營業稅）每月_____元，亦應由乙方負擔。

前項使用費及營業稅，於第3年使用期間內得以9折計算，第4年至第5年使用期間內得以8折計算。

使用費及營業稅應按月計算其金額，如有不滿1個月者，依其使用日數按「每月為30日」比例計算之。

使用費及營業稅應按期（以每3個月為1期）繳交，除第1期使用費及營業稅至遲應於房地點交完成次日前繳交外，其餘各期使用費及營業稅，應於每年1月、4月、7月及10月之當月5日前預先繳交之。繳交期限適逢例假日者，得於例假日結束後次日繳交之。

第1期應繳交之使用費及營業稅金額如未滿1個月者，應連同第2期使用費及營業稅一併提前繳交之。

乙方應於繳款期限內自行將使用費及營業稅繳入下列帳戶：「銀行及分行名稱：台北富邦銀行和平分行；帳戶名稱：臺北自來水事業處自來水基金；銀行帳號：480331758517」，並將繳款收據影本寄交甲方或另行其他方式通知甲方。

乙方若逾期繳納使用費及營業稅，應依下列各款標準加收懲罰性違約金：

- 一、逾期繳納未滿1個月者，照該期使用費及營業稅之欠額加收百分之二。
- 二、逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照該期使用費及營業稅之欠額加收百分之四。
- 三、逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照該期使用費及營業稅之欠額加收百分之十。
- 四、逾期繳納在3個月以上未滿4個月者，照該期使用費及營業稅之欠額加收百分之十五。
- 五、逾期繳納達4個月以上者，照該期使用費及營業稅之欠額加收百分之二十。

第五條 保證金

乙方應於簽約前，繳清相當於2個月使用費及營業稅金額之保證金_____元予甲方。

第六條 稅捐負擔

本契約所定房地應納之房屋稅及地價稅，由甲方負擔。其他法定稅捐由乙方負擔。

前項地價稅如因乙方使用本契約所定土地之行為而有所增加者，增加之部分由乙方負擔。

第七條 使用房地之注意義務

乙方應以善良管理人之注意義務使用本契約所定房地。

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地之人之故意或過失，致房地毀損、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或滅失者，亦同。

前項所定之人使用本契約所定房地致第三人遭受損害時，乙方應自行對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（包含但不限於國家賠償責任）者，乙方並應賠償甲方之損害。

第八條 不得影響環境

使用本契約所定房地之安全，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地不得產生任何污染、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。

前項情形，乙方應於接獲甲方通知改善後 14 日內或甲方通知所訂之期限內自行負責處理、改善及回復原狀，且不得要求任何補償；本契約期間屆滿或因其他事由致本契約關係消滅者，亦同。

第九條 不可抗力致房地不堪用

本契約所定房地因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損或滅失，而不能達成第 2 條所定之使用目的及用途者，經甲方查驗屬實並通知乙方後，乙方得終止本契約，並應即時返還本契約所定房地或其遺留物，且不得要求任何補償。

本契約所定房地因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損，但未達喪失第 2 條所定之使用用途者，應由甲方負責修繕。

第十條 增建、改建、修建或室內裝修

乙方使用本契約所定房地，限現狀使用，非經甲方事前書面同意，不得增設地上物，亦不得就本契約所定房地任意新建、修建、增建、改建、進行室內裝修、修繕或改裝設施，且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。

乙方為前項行為應以自己費用為之，不得抵償使用費及營業稅或請求甲方予以補償。使用期限屆至、契約終止或解除後，乙方應負責回復原狀。但甲方得於使用期限屆至、契約終止或解除等情況之前 1 個月主張留供甲方使用，乙方不得主張任何補償或賠償。

乙方為第 1 項行為時，如須取得建築相關法令規定及相關消防法規規定之許可者，應自行申請通過並檢附相關許可文件報經甲方備查後始可為之，乙方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 3 項約定之情事者，甲方除得限期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，按日計罰相當於每日使用費及營業稅金額 2 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，回復原狀之費用由乙方負擔。

第十一條 自行使用

乙方應自行使用本契約所定房地；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。但事前經甲方書面同意者不在此限。

乙方有違反前項約定之情事者，甲方得限期要求乙方改善，並向乙方請求自事實發生之日起至甲方確認改善日止，計罰相當於每日使用費及營業稅金額 2 倍之懲罰性違約金。

第十二條 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 1 次登記。

第十三條 公共管理費之分擔

乙方於使用期間內，應依比例分攤房地之公共管理費。

第十四條 水電費、瓦斯費、使用管理清潔費之負擔

乙方於使用期間內，應自行負擔本契約所定房地之水電費、使用管理清潔費；因需申請新設（或恢復）用水或用電等所生相關費用，亦由乙方負擔。

第十五條 安全檢查

本契約所定房地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。

房地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，則同前段規定辦理。

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。

第十六條 保險

乙方使用本契約所定房地，應以自己之費用，並以甲方為受益人，投保火災保險並報備甲方，其投保金額不應低於本契約所定房地之現額。

乙方使用本契約所定房地，若係供作營業使用者，另應加保公共意外責任保險並報備甲方，其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所定額度。

第十七條 使用房地面積更正

本契約所定房地嗣後如因辦理分割、地籍重劃、房地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使用費及營業稅。

前項情形，如致存餘面積不達第二條所定使用目的及用途者，甲乙雙方均得終止契約。

本契約所定房地界址發生糾紛時，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。

第十八條 違約罰則之共通性規定

除本契約另有約定者外，乙方如有違反本契約所定義務，經甲方限期要求改善而仍未改善時，應支付每次 3,000 元之懲罰性違約金及營業稅。

第十九條 乙方提前終止

除契約另有約定外，乙方於使用期間內擬提前終止契約者，應於 3 個月前以書面向甲方提出申請，經甲方書面同意後，始生終止契約之效力，甲方並得沒收乙方所繳交之保證金全額，乙方不得向甲方要求任何補償。

第二十條 甲方終止契約

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、政府因舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用。
- 二、政府因實施國家政策、都市計畫、開發利用必須收回。
- 三、經甲方依法出售。
- 四、乙方積欠使用費及營業稅達 2 個月之金額，經定期催告仍不繳納。
- 五、因可歸責乙方之事由致毀損房地或其他設備而不負責修護。
- 六、乙方使用本契約所定房地違反第二條之約定目的及用途。
- 七、乙方解散、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、乙方使用房地違反法令。
- 十一、依其他法令規定，得終止契約。

因可歸責於乙方之事由，致甲方依前項規定終止契約者，除本契約另有約定外，甲方得

視情節輕重向乙方收取相當於6個月以下使用費及營業稅金額之懲罰性違約金。如致甲方受有損害者，並應負損害賠償責任。

第二十一條 返還房地

本契約期間屆滿後，除已續約者外，契約關係即行消滅，乙方應於屆滿日將房地點交返還甲方。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，期間費用按每日使用費及營業稅金額計收。

前項情形，除甲方依據本契約第十條主張留供使用外，乙方應將房地回復原狀交還甲方，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14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，留置期間費用按每日使用費及營業稅金額計收。

契約關係消滅後，乙方仍繼續占有本契約所定房地者，除應按使用費及營業稅標準返還不當得利外，並應依逾期返還日數按相當於每日使用費及營業稅金額2倍支付懲罰性違約金。

第二十二條 返還保證金

除本契約第十九條所定情形外，本契約期間屆滿、終止或解除後，甲方得自保證金中扣除乙方尚未繳納之使用費、營業稅、懲罰性違約金、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 當事人變更、死亡或法人格消滅

房地管理機關變更時，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、分割或其他原因致法人格消滅者，其繼承人或繼受人欲繼續使用房地者，應於乙方死亡或法人格消滅後3個月內以書面向甲方申請另訂新約（申請使用期間以本契約剩餘期間為限）。屆期無人申請者，本契約即溯及乙方死亡或法人格消滅之日起失效，甲方得逕行收回房地。

第二十四條 續約

契約期間屆滿，乙方如有意繼續使用本契約所定房地者，應於期間屆滿前3個月以書面向甲方申請續約1次（續約期間為4年，與本契約第三條所定使用期間合計不得超過9年），經甲方同意後，由雙方另定書面使用行政契約。乙方屆期未提出申請者，視為無意繼續使用，本契約期間屆滿後，使用關係當然消滅。

本契約續約後之使用費及營業稅，得依本契約第四條所定金額以8折計收之。本契約期間屆滿時，倘行政院主計總處公佈之「消費者物價房租類指數」已較本契約訂約當時漲幅達3%以上者（其計算方式以「本契約期間屆滿當日前1年度之平均指數」與「本契約第三條所定房地點交完成日之當年度平均指數」相比較為準），甲方並得依其漲幅，相應調漲雙方續約後之使用費及營業稅金額。

甲方行使續約同意權時，除得就前項所定使用費及營業稅金額予以調整外，並得就保證金額度或本契約其他約定事項進行調整，經雙方議約後依第一項另定書面使用行政契約。

第二十五條 連帶責任

乙方如有數人者，應連帶負責。

契約簽訂前，應由乙方覓妥連帶保證人1人，經甲方同意後始得簽約，該連帶保證人須為自然人。連帶保證人對乙方積欠之使用費、營業稅、懲罰性違約金、損害賠償、稅捐、廢棄物之處理費用、其他費用及不履行本契約各項約定或因契約關係消滅後發生之一切義務，均負連帶清償責任。

保證期間連帶保證人申請解除保證責任時，乙方應立即覓保更換，經甲方同意並辦妥換保手續後，原連帶保證人始得解除保證責任。

第二十六條 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：臺北市大安區長興街 131 號。

二、乙方地址：_____。

當事人之任何一方未依前項規定辦理地址變更，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。

第二十七條 管轄

本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，其標的之金額或價額在 40 萬元以下者，以臺灣士林地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院，餘以臺北高等行政法院為管轄法院。

前項約定於本契約之連帶保證人亦有適用。

第二十八條 執行

乙方依本契約所負擔之義務不履行時，同意接受甲方依行政程序法第 148 條規定，以本契約為強制執行名義逕為執行。

前項約定，乙方如為中央各行政機關（構）或學校者，其於契約簽訂前應經主管院、部或同等級機關之認可；乙方如為地方自治團體之行政機關（構）或學校者，應於契約簽訂前經該地方自治團體行政首長之認可。

第二十九條 其他法令之適用與準用

本契約如有未盡事宜，適用行政程序法等有關法令之規定，並準用民法相關規定。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

第三十條 契約修訂

本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之。

第三十一條 契約份數

本契約一式 10 份，正本 3 份、副本 7 份，經雙方當事人簽章後生效，正本由甲、乙方及連帶保證人各執 1 份，副本由甲方保管。

立契約書人

甲方：臺北自來水事業處
代表人：陳錦祥
地 址：臺北市長興街 131 號

乙 方：
身分證字號／統一編號：
代表人：
身分證字號：
地 址：
電 話：

連帶保證人：
身分證字號／統一編號：
代表人：
身分證字號：
地 址：
電 話：

中 華 民 國 年 月 日

臺北自來水事業處市有公用房地提供使用補充說明

一、一般規定：

- (一) 案 名：臺北市大同區民權西路237之 號 樓之 房地提供使用。
- (二) 履約地點：臺北市大同區民權西路237之 號 樓之 房地提供使用。
- (三) 連帶保證人資格：中華民國年滿 20 歲且具完全行為能力之自然人（申請廠商負責人除外），並經本處同意。
- (四) 每月使用費預算金額：新臺幣 元(不含營業稅)。
- (五) 本案營業稅另計，為使用費 5%。

二、特殊規定：

- (一) 申請人及其次承租人應遵守契約、本補充說明、公寓大廈管理條例及本大樓區分所有權人會議通過之規約等有關規定。
- (二) 如涉及室內裝修，申請人經本處事前書面同意，得就現場點交狀況作自行設計、施工，並自行向該房地社區管委會(或物管中心)繳納裝潢保證金，並應依規定投保公共意外責任險。
- (三) 本案房地以現況提供使用，申請人如須新建、修建、增建、改建、增設地上物及裝修應依契約規定辦理，且應符合相關法令規定，如違反法令時概由申請人負完全責任，施工後應將環境清理乾淨，如有損壞建物或損及本處設施時申請人應負責修復或賠償。
- (四) 施工前申請人應做好安全措施，並派安衛人員負責督導，如因防護不周或施工不慎，造成人員或施工器材危害，概由申請人負責。
- (五) 申請人施工所需用電或工具須自備。
- (六) 申請人、申請人之同居人或受僱人，或其他經申請人允許使用房地之人，就提供使用房地如有與本處眷舍配住戶或其他承租人共同使用之部分，有互相協調配合及共同維護管理之義務。
- (七) 申請人應配合本處年度房地巡查，於本處通知之時間，開啟屋內門鎖，供本處入內存證。
- (八) 申請人於訂約前應至提供使用房地現場實地勘查，並充分了解契約相關文件規定，申請經本處同意後無正當理由不得拒絕訂約及點交。
- (九) 契約份數依契約規定並依本處規定格式製作，印刷及裝訂費由申請人負擔。

三、其他規定：

- (一) 本案如應臺北市議會專案小組開會需要，邀請申請人前往說明時，申請人不得拒絕（依臺北市議會 84.4.11 議法字第 2419 號函辦理）。

- (二) 本案以房地現況提供使用，本處僅提供房地之使用權；使用房地所需之相關文件或證照，均由申請人自行申辦，並將主管機關核發之證明文件送本處備查。
- (三) 本補充說明為契約附件，如有其他未盡事宜，悉依契約規定辦理，及以契約內容解釋為準，申請人不得異議。
- (四) 本案提供使用房地使用類別組為 H-2 集合住宅，得標後使用用途如非住宅使用，應符合區分所有權人會議通過之規約，不符合者不得以該用途使用。亦不可以該理由歸責於本處。
- (五) 提供使用標的點交日期：預定為訂約日之次日起 15 個工作日內完成點交，實際點交日期以本處通知為準，申請人應依本處指定點交日完成使用標的點交，若申請人未到視同完成點交，點交程序不因而停止。
- (六) 本案房地用途以供自行居住使用，不得違反「租賃住宅市場發展及管理條例」相關規定，全面禁止牟取轉租利益。