

豐原安康一期好宅好站租賃契約書

立契約書人 出租人：臺中市政府住宅發展工程處（以下簡稱甲方）

承租人：_____（以下簡稱乙方）

雙方同意訂立豐原安康一期好宅好站租賃契約如下(以下簡稱本契約)：

第一條 租賃標的所在地及使用範圍

- (一) 門牌地址：臺中市豐原區永康路 286 號。(一樓平面位置如附件一)
- (二) 面積：85.2 坪 (含公共設施)。
- (三) 租賃使用範圍：附屬設備依實際點交現況為準(點交清冊如附件二)。

第二條 租賃期間

- (一) 租賃期間：本契約為定期租賃，期間自民國_____年__月__日起至_____年__月__日止，計 2 年。租賃期間屆滿時，租賃關係當然消滅，甲方不另通知。
- (二) 裝潢期：甲方提供乙方免租金裝潢期 1 個月(乙方為前契約承租人則無適用)，惟管理費不適用，且裝潢期間不得有營利行為。
- (三) 承上，同一承租人於同一空間，僅能享有 1 次本項裝修期減免，且於權利金減免期間不得有營利行為，倘經發現，則須繳回該月全部減免費用。
- (四) 乙方於裝修租金減免期間有提前營運之需要，應主動通知甲方後得開始營運，且該優惠即終止，並開始計算租金。

第三條 租金、費用、保證金及支付方式

- (一) 租金每月新台幣_____元，管理費(原價)每月新台幣_____元(進駐前 3 年 6 折優惠，第 4 年起恢復原價計算，乙方曾為同一空間進駐廠商則無適用優惠)，乙方應於決標日翌日起 15 日內繳交第 1 個月租金及履約保證金(第 1 年每月應繳納之租金計 2 個月金額總和取整數)。
- (二) 租金及管理費之支付方式，依下列條件辦理付款：
 1. 分期繳納：分 24 期(每月為 1 期)，乙方應於點交日後第 2 個月始，每個月依本契約繳納租金及管理費，按期以數位生活管家系統(PWA)於每月 10 日前繳交。
 2. 繳交期限：乙方應於每月 10 日前繳交租金及管理費。

3. 計收方式：第 1 期將自甲方點交日起計收，倘最後一期費用計算期間不足 1 個月時，則採按日計收，並於履約期間結束前繳納，各種繳納方式如有衍生手續費用，由乙方負擔。

(三) 保證金

1. 保證金約定為**第 1 年每月應繳納之租金計 2 個月金額總和計**_____元整。乙方不得主張以保證金抵付租金。
2. 保證金於乙方將租賃物回復原狀遷出(含戶籍遷出，下同)及完成退租點交手續後，且無依約應履行之債務時，無息返還予乙方。但乙方如有欠繳租金、停車位清潔使用費、水、電、瓦斯費用、甲方為清除廢棄物所生之費用、乙方不當使用設備致毀損，或其他乙方違反本契約所衍生之損害或違約金、訴訟及執行費用、公證費等，甲方有權自保證金扣除；保證金不足扣除時，甲方得選擇扣除項目之優先順序，其不足金額，乙方仍應給付，絕無異議。
3. 續租時，甲方有權將本契約保證金轉作續租案契約保證金，本契約保證金不足續租案契約保證金時，乙方應給付差額；本契約保證金超過續租案契約保證金時，甲方有權將該差額抵扣第一期租金。
4. 乙方應於**決標日翌日起 15 日內**，以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債，一次繳清保證金，帳戶：臺中市市庫總存款戶，**帳號：臺灣銀行臺中分行 010-0450-00088。(屬住宅基金經費來源者，匯款時請備註：「住企基金+繳款廠商名稱」)**

(四) 稅捐及其他相關費用之支付

1. 財務原則： 乙方應對受託之業務獨立設帳及自負盈虧。
2. 租金不包含以下費用，該費用概由乙方自行負擔且依期限繳納：
 - (1) 稅金與罰款：營業稅、房屋稅、地價稅等相關稅金，以及消防檢測或公共安全申報費用與因此產生之所有罰款。
 - (2) 公用事業費：水、電、瓦斯、電信等費用。
 - (1) 空間營運費：管理費、簡易修繕、行政管理費、人事費用、開辦及空間

經營及所屬空間專用電梯維修、保養之費用等各項支出，以及設置設備所需費用。

3. 稅捐處置：

- (1) 營業稅部分：依乙方開立之統一發票或憑據辦理，並由乙方自行申報。
- (2) 所得稅部分：甲方於付款(已扣除扣繳稅額後之給付淨額)後，應即時通知乙方依所得稅法第 88 條及第 92 條規定依限繳納扣繳稅款及申報憑單，並副知乙方所在地國稅局。

第四條 契約之續約與變更

- (一) 乙方於租賃期間若無本契約第十條之情事者，得於租期屆滿 90 日前以書面向甲方申請，並提報營運狀況成果及後續經營管理計畫等文件資料供甲方備查，經甲方同意後，乙方得優先續租 2 年。甲方得依乙方就本契約之履行情形、配合程度、租金繳交情形等情事，列為準否同意續租之審核要件，對於前項甲方所為不同意續約之約定，絕無異議。
- (二) 乙方如逾期未申請或申請未獲甲方核准者，視為不續租，租賃關係於租期屆滿時當然消滅。
- (三) 續約之租金調整費率以±5%為上限。
- (四) 乙方於租期內延遲繳納租金及管理費，如延遲繳交天數累計 180 天者，甲方得不同意其續租申請。

第五條 標的物裝修

- (一) 乙方不得要求修建、增建、改建或拆除重建。所有變更、增添或修繕，須經甲方書面同意，並應在不影響結構安全原則下辦理，且費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或求償。
- (二) 涉及建築管理法令時，乙方應依「建築法」、「建築物室內裝修管理辦法」、「消防法」等相關法規辦理該設施之規劃、設計、施工、使用變更及後續維護管理等，相關費用概由乙方自行負擔。履約期間，若因乙方未申請相關執照，以致被舉發具違規事實者，乙方應負擔相關責任暨全部罰款。如有任何損失，不得以任何理由向甲

方求償。

- (三) 委託經營標的物廣告招牌設置，於辦理廣告物相關施工前，廠商應提送施工計畫(含設計內容、尺寸規格、施工位置等)、期程予機關同意備查，且應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」自行向目的事業主管機關(本府都市發展局都市修復工程科)申請辦理廣告物、招牌設置事宜，前開費用由廠商自行負擔。
- (四) 乙方於裝修前應配合甲方辦理會勘，並將結論併入施工計畫予甲方備查。乙方如無法如期完成裝修應**提前 15 日函文檢送展延計畫**。裝修完成後，應提供竣工圖電子檔、室內裝修許可證核准函等文件予甲方留存。正式**開辦營運日應於 15 日前**，通知甲方同意備查後，始得營運。

第六條 標的物使用限制

- (一) 乙方應確保租賃標的符合相關法令(包含但不限於建築、消防、特種行業等)，不得作違反法令或約定用途、轉租或要求設定地上權。
- (二) 乙方使用租賃標的，應受下列限制：
1. 不得作違反法令或約定用途之使用。
 2. 不得擅自將租賃標的之全部或一部轉租。
 3. 不得要求設定地上權。
 4. 不得經營特種咖啡室、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情視聽歌唱業及色情行業等特定目的事業使用用途。

第七條 標的物空間維護

- (一) 租賃房屋係供公眾使用者(指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用)，乙方應依建築法第七十七條規定定期委託內政部認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。
- (二) 乙方不得於租賃標的範圍，或任何樓面、樓梯、樓梯間、安全門、消防梯、電梯或防火通道等場所或區域內堆積貨物或收置危險物品或任何可能會妨礙消防機能之器具或物品，以免發生妨礙公共安全或公眾利用之行為。

(三) 標的物清潔維護

1. 租賃標的一般垃圾及資源回收垃圾之清運以自行清運處理為原則。
2. 委託經營管理期間，乙方除負責委託標的、設施及設備財產之管理、清潔維護外，並應負責周邊環境(至少 3 公尺範圍)之清潔維護與管理。乙方應善盡管理人責任，妥善維護管理；如有遺失、毀損，應由乙方賠償、修理。

(四) 標的物安全維護(消防及安全檢查、公安申報)

1. 委託經營標的物如有消防及安全檢查、公安申報之必要，應由乙方自行負責，依法向各目的事業主管機關申辦，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。
2. 若乙方未依期限辦理安全檢查或安全檢查未通過者，如違反各目的事業主管機關或機關相關規定，致產生相關罰款或其他費用時，前開費用應由乙方負擔。

第八條 保險與安全責任

(一) 乙方應於租賃期間內辦理保險，種類如下：

1. 公共意外責任險：
 - (1) 每一個人體傷或死亡：300 萬元。
 - (2) 每一事故體傷或死亡：3,000 萬元。
 - (3) 每一財損：300 萬元。
 - (4) 保險期間內最高累積責任：6,000 萬元。
 - (5) 每一事故之廠商自負額上限 2,500 元
2. 商業火災保險：
 - (1) 重置成本 1,800 萬。
 - (2) 商業火災保險自負額每筆至少 30,000 元

(二) 保險金額不得低於簽約時建物及附屬設備之帳面之值，並須以乙方為被保險人，保險費用由乙方全額負擔。

(三) 保險單正本或保險機構出具之保險影本證明 1 份及繳費收據副本 1 份，應於點交後 30 日內及保險期滿續約前 30 日內函送甲方收執。

- (四) 因不可歸責於乙方之事由致須延長履約期限者，因而增加之保費，由契約雙方另行協議其合理之分擔方式；如因可歸責於甲方之事由致須延長履約期限者，因而增加之保費，由甲方負擔。
- (五) 於契約期間內發生火災、地震時，甲方之損失應由保險公司賠償，如為火災不足部分並應由乙方補足，但因天災或其他不可抗力事由致發生者，不在此限。

第九條 委託服務事項與管理

- (一) 服務對象之界定：乙方應依本契約規定，提供服務予租賃標的所在之全部社會住宅住民及到訪民眾。
- (二) 服務時間：週一至週五每日開放 8 小時為原則，開放時數不足者，得於周末開放或平日延長開放時間。並依「紀念日及節日實施辦法」規定放假之紀念日、節日及其補假，餘依勞動基準法規定辦理。倘每月開放時間超過 180 小時，得自行排定休假日。服務時間乙方需報經甲方備查後使得調整。
- (三) 服務人力與管理：
1. 人員配置：乙方應配置固定人員 1 名（具有社工背景或經驗）。相關講座或活動得視需求邀請社福單位或專家支援。
 2. 人事責任：好站人員之聘用、資遣、薪給、退休、保險、勞資爭議等事項悉由乙方負責。乙方應於人員聘任後 30 日內，檢附相關文件報請甲方備查；人員異動時，亦同。
 3. 聯絡與會議：乙方應指定統一聯絡窗口負責與甲方聯繫本計畫事宜，於契約執行期間，應配合出席甲方或委託單位召開之相關會議及活動，並配合說明計畫執行情形。相關會議書面資料由乙方提供。
 4. 通報機制：乙方應建立緊急事件通報機制，並依甲方相關規定辦理，及配合於相關系統辦理登錄及通報作業。
 5. 人員限制：有下列情事之一者，不得擔任本服務空間之工作人員：
 - (1) 曾犯妨害性自主罪、性騷擾罪，經緩起訴處分或有罪判決確定。
 - (2) 罹患精神疾病或身心狀況違常者。

(3) 前經甲方要求更換之人員。

6. 配置人員對於所應履約之工作有不適任之情形者，甲方得要求於一定期限內更換，乙方不得拒絕。

(四) 服務項目：

1. 個案工作服務：

- (1) 需對本棟社宅具「住宅法第四條」弱勢身分之關懷戶及甲方（含相關系統）通知知之住戶，主動進行訪視評估、輔導或資源轉介。
- (2) 需對有社會福利需求或特殊家庭狀況之住民，進行關懷訪視、提供福利諮詢或依法進行通報轉介。
- (3) 關懷戶租約到期前，配合甲方（含相關系統）通知對於不續約之關懷戶進行訪視。瞭解案家需求，並評估案家狀況，轉介社會資源協助搬遷或安置資源。

2. 社區工作服務：

- (1) 辦理各項不同特色服務方案活動，促進社會住宅住民社會參與，應每月至少舉辦1場，月報應有前月之活動紀錄。
- (2) 視住民及社區之組成，發展在地特色服務（如：弱勢兒少課後輔導班、社區共餐等）。
- (3) 發生特殊事件時召開臨時月例會，進行緊急提案，通知相關社政主管機關出席。

3. 乙方應於每月10日前配合甲方規定之方式提送工作月報（含工作事項、進度、人數、時數、異常及因應對策等）。

4. 其他

- (1) 甲方得不定期派員訪視相關業務辦理情形。乙方應接受甲方之監督，對於不符契約情事應儘速合理改善。若發現有損害甲方權益之行為，乙方應賠償甲方相關損失。
- (2) 乙方欲張貼、放置或吊掛各類文宣、廣告物於本棟社宅其他場地，須經甲方同意始得辦理。

(五) 紀錄與保密：

1. 乙方營運之好站應配合甲方（包含相關系統）建立受理資料及工作紀錄，其所有權歸屬甲方，並接受甲方查閱。
2. 乙方營運之好站對於前項受理資料有保密的義務，如因專業服務需要，應經甲方同意，始得提供予第 3 人；其經個案本人或其法定代理人之同意者，始得對外公開。
3. 如有不當使用侵甲方、服務對象或第 3 人合法權益時，由乙方處理並負擔一切法律責任。

(六) 如因應甲方後續綠建築標章申請作業之需，請廠商協助提供相關資料(如：空調設備規格表、型錄、出廠證明、空調設備具節能效率證明文件、各空調主機完工銘牌清晰照片、室內裝修平面圖等)予甲方。

第十條 違約處理

(一) 乙方應對租賃標的盡善良管理人之注意。乙方違反善良管理人義務或因人為因素致租賃標的毀損、滅失者，乙方應回復原狀並負損害賠償責任。

(二) 違約金及賠償：

1. 逾期違約金：

- (1) 乙方逾期繳納租金時，逾期違約金以日為單位，按逾期日數，每日依當月租金 3% 計算逾期違約金（所有日數均應納入）。
- (2) 保險文件：乙方未於期限內函送保險文件，每件應繳納違約金新臺幣 500 元，且同一違規事項得累計扣罰。
- (3) 乙方未依契約規定，於時限內繳交工作月報及其他行政配合事項，每件每次應違約金新臺幣 200 元，且同一違規事項得累計扣罰。

2. 懲罰性違約金

- (1) 若未依第八條投保，致保險期間不足或不足額，不足期間及不足額部分依保險公司估價之保險費用 120% 扣罰。

- (2) 乙方違反契約書**第九條**營業時間規定，每次繳納懲罰性違約金新臺幣 500 元。
- (3) 乙方違反「社會住宅住民生活管理公約」**經勸導後仍再發生者**，其違規事項每件懲罰性違約金為新臺幣 500 元，且同一違規事項得累計扣罰。
- (4) 租賃期滿或終止前，乙方除經甲方同意範圍外，應負責於限期內騰空使用範圍並回復原狀。乙方未於規定期限返還，即為無權占用，甲方將收取相當於租金額度之使用補償金，並另計收違約金（按日依終止契約時之租金 1 倍計收）。
3. 乙方應對委託場所作業及履約方法適當性、可靠性、安全性完全負責，有發生意外事件之虞時，乙方應立即採取防範措施。發生意外時，應立即採取搶救、復原、重建及對甲方與第 3 人之賠償等措施。

第十一條 乙方提前終止本契約

- (一) 乙方逕行終止本契約者，應賠償甲方提前終止日當期之 1 個月租金額之違約金，**且保證金不予返還**。
- (二) 就前款乙方應賠償之違約金，乙方絕無異議。但乙方如因本契約其他扣款事由致保證金不足扣除者，乙方仍應給付予甲方，絕無異議。

第十二條 甲方終止本契約

如有以下情形時，甲方得立即終止契約，乙方不得異議：

- (一) 租賃標的如有因舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用，或政府實施國家政策等情事時。
- (二) 乙方有契約書第六條第二款之情事。
- (三) **乙方遲付租金之總額達二個月之租額**。
- (四) 乙方如有違反本契約條款或相關法令之情事。

第十三條 租賃物之返還

- (一) 租賃限屆滿或因故終止時，室內外相關設施除經徵得甲方同意移轉為甲方所有外（該部分乙方不得請求補償或賠償），乙方人應負責於**租賃期限內**拆除室外增設之

設施及騰空地上建物室內空間並回復原狀，再交還租予甲方。

- (二) 如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水汙染情事者，乙方應負責清除、改善及整治後返還土地及地上建物。乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用，逾時所有尚留滯在營運範圍內之物品得由甲方視同為廢棄物處理，並逕行招商回復裝潢(修)及清空廢棄物，所有費用由乙方負擔。

第十四條 送達及不能送達之處置

- (一) 甲方對乙方所為之書面通知、催告或其他意思表示，於租期開始前依**投標文件**記載之通訊地址，租期開始後依承租地址，租期結束後依乙方登記地址所為之送達處所，並以郵寄或甲方自行投遞之方式為之。甲方依約定地址所為之送達，即發生送達之效力。
- (二) 非經甲方書面同意，乙方不得變更送達處所。乙方如未經甲方同意而擅自變更送達處所，仍以雙方約定之地址為送達處所。甲方依約定地址所為之送達，乙方拒收或無人收受而致退回時，乙方同意以郵局或甲方人員第一次投遞日為送達生效日。

第十五條 契約文件

- (一) 「臺中市社會住宅住民生活管理公約」、本案申請須知及其相關規定、視為本契約之一部分，如有修正依公告方式行之。
- (二) 乙方因加退租汽、機車停車位時，甲方書面同意公函效力同本契約之一部分。

第十六條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

- (一) 向房屋所在地之不動產糾紛調處委員會調處。
- (二) 向臺中市政府消費爭議調解委員會申請調解。

第十七條 其他事項

- (一) 租賃標的如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。
- (二) 乙方因更名或住址、電話等資料有變更時，應由乙方通知甲方記載於「變更紀事」。

