

## 烏日高鐵好宅(店鋪1)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）

雙方同意訂立烏日高鐵好宅(店鋪1)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：臺中市烏日區三榮路二段 87 號。(一樓平面位置如附件一)
- 二、 面積：173.95 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)。
- 四、 使用類組：G3、G2、H2。

### 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 5 年。前開租賃期間皆以日曆天計算。租賃期間屆滿時，租賃關係當然消滅，甲方不另通知。
- 二、 裝修期：甲方提供乙方免租金裝修期 1 個月，惟管理費不適用，且裝潢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。(乙方為前契約承租人則無適用)
- 三、 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、履約保證金及支付方式

- 一、 租金每月新臺幣(原價)\_\_\_\_\_元(進駐第一年 8.5 折、第二年 9 折、第三年及續約皆為 9.5 折，乙方曾為同一空間進駐廠商則無適用優惠)，乙方應於甲方通知決標公告公文之文到翌日起 15 日內繳交第 1 個月租金及履約保證金(以得標之月租金額 2 個月原價金額總和計算)，管理費每月新臺幣\_\_\_\_\_元，租金及管理費原則每 3 年租金評定調整±5%，以函文通知為主。
- 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 60 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。
4. 其他：因法令、政策、稅捐、規費、公告（含公定或管制價格或費率）之變更，致乙方履約費用增加或減少者，甲方得予調整租金及管理費金額。

### 三、履約保證金

1. 履約保證金約定為以得標之月租金計 2 個月原價金額總和計 \_\_\_\_\_ 元整。乙方不得主張以履約保證金抵付租金。
2. 履約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、管理費、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，甲方有權自履約保證金扣除；履約保證金不足扣除時，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，甲方有權將本契約履約保證金轉作續租案契約履約保證金，本契約履約保證金不足續租案契約履約保證金時，乙方應給付差額；本契約履約保證金超過續租案契約履約保證金時，甲方有權將該差額抵扣第一期租金。
4. 乙方應於決標公告公文之文到翌日起 15 日內，以現金一次繳清履約保證金，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：「住宅基金+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(本案出租店舖所生之營業稅及廠商執行自己義務所生

之營業稅)、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。

(3) 其他空間營運衍生費用：行政管理費、人事費用、開辦及空間經營等各項支出，以及設置設備所需費用。

3. 其他費用：倘本案基地有收取其他費用之必要，如所屬空間專用電梯維修、保養之費用，甲方應行文函知乙方應繳納項目及其金額，併納入管理費，前開費用如有調整時，自甲方通知之次月起依調整後之金額給付。

#### 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審查，經甲方同意後，乙方得優先續租 5 年，得續租一次。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、 續約之租金調整費用以±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、租賃標的物廣告招牌設置，於辦理廣告物相關施工前，乙方應提送施工計畫(含設計內容、尺寸規格、施工位置等)、期程予甲方同意備查，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，前開費用由乙方自行負擔。
- 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. 不得經營無人商店、選物自動販賣機、休閒娛樂服務業、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. 租賃期間，乙方除負責租賃標的、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. 租賃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) 每一事故之自負額上限 2,500 元
2. 商業火災保險：
  - (1) 重置成本 3,900 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 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：以乙方本身為經營主題，提出詳細之經營時間、經營項目、經營型態、空間利用構想等，請乙方自行評估與規劃，並於營運計畫書中提出完整說明，乙方於營運計畫書提出上述之經營內容等納入契約文件皆作為履約依據。

三、經營及配合項目：

1. 空間運用：

(1) 乙方針對本案空間擬經營型態，如經本甲方同意後，請按各目的事業主管機關之法令規定申辦籌設，申請等事宜，於正式營運後乙方所提供相關商品或服務，如需依規開立統一發票者，請依規申請，另提供本棟好宅住民相同或同等之商品或服務，其價格、費用應按市場合理行情提供或各目的事業主管機關所公告規定辦理，不得有暴利、剝削等情事。

(2) 乙方所經營項目必須符合該空間之建築使用類組規定之使用別，倘須依法進行建築使用類組變更時，應先取得甲方同意後，始得辦理變更事宜，前開變更相關費用及程序應由乙方自行負擔及辦理。

2. 人事責任：店鋪人員之聘用、資遣、薪給、退休、保險、勞資爭議等事項悉由乙方負責。

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。
7. 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。
8. 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。
9. 其他雙方協議事項。

## 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，每件每次應繳納違約金新臺幣 200 元，且同一違規事項得累計扣罰。

(4) 乙方未依約定返還租賃物時，甲方得向乙方請求未返還租賃物期間之相當月租金額及月清潔使用費外，並得請求相當月租金額及月清潔使用費 1 倍(未足一個月者，以日租金及日清潔使用費折算)之違約金至返還為止。

## 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「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。

(3) 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，並另計收懲罰性違約金（按日依終止契約時之租金 1 倍計收）。

(4) 凡可歸責於乙方之原因，致發生本契約第十二條各款情事之一而經甲方終止契約者，乙方除應負擔甲方之損害賠償責任外，另應支付甲方懲罰性違約金，金額按原價租金 6 個月及保證金 2 個月之總額計算。

3. 乙方應對租賃標的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，且履約保證金不予返還。
- 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履約保證金不足扣除者，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、租賃期間屆滿或因故終止時，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)，乙方應負責於租賃期間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、地下水污染情事者，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，費用由乙方負擔並自保證金扣抵，不足部分乙方仍應補足及賠償。

### 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、本契約簽訂時雙方同意送公證，本契約一式三份，由公證人、甲方及乙方各執一份為憑。
- 二、公證費用由乙方負擔。
- 三、甲乙雙方同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

(一) 乙方如於租期屆滿後不返還房屋。

(二) 乙方未依約給付之欠繳租金、清潔使用費、甲方代繳之水、電、瓦斯費、修繕、清潔所需費用，或違約時應支付之違約金等。

四、「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。

五、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) 向甲方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。

(三) 就本契約法律關係所生之訴訟，雙方同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

#### 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，應由乙方函文通知甲方。如乙方未履行通知義務，致甲方公文依本契約所載資料交寄而無法送達或遭拒收者，仍視為已依本契約規定送達，乙方不得異議。

三、乙方同意本契約有效期間，因不可歸責於甲方之事由，致乙方無法正常營業而受有損失時，甲方不負任何賠償或補償責任，但可協議調整契約內容。

四、履約標的須於一定期間內送達甲方之場所者，除另有規定外，紙本以甲方收文日為準，電子公文以系統交換甲方收受時間為準。

五、本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。





附件二

點交清冊(以實際點交為主)

烏日區三榮路二段 87 號			
項目位置	項次	項目	數量
室內外空間	1	大門門鈴	1
	2	大門門鈴(含密碼鎖)	2
	3	電子鎖密碼	2
	4	門卡	2
	5	電子鎖鑰匙	4
	6	對講機	1
	7	燈具開關 1 切	1
	8	燈具開關 3 切	2
	9	燈具開關 4 切	1
	10	燈具開關 5 切	1
	11	燈具	0
	12	電視插座	2
	13	電源插座	7
	14	電話插座	3
	15	網路插座	3
	16	冷氣排水	2
	17	偵煙探測器	0
	18	牆面及油漆	1
	19	介面收邊	1
	20	磁磚	1
	21	開關箱	1
	22	弱電箱	1
	23	緊急排煙窗	1
	24	緊急手動排煙開關	1
	25	熱水器	0
	26	滅火器	2
	27	橫招牌	2
	28	直招牌	1
	29	消防栓箱	1

廁所	30	廁所門(含門鎖)	1
	31	燈具	1
	32	電源插座	1
	33	洗臉盆(含水龍頭)	1
	34	馬桶	1
	35	抽風機	1
	36	化妝鏡	1
	37	置物架	1
	38	緊急求救按鈕	2
	39	專用扶手	2
廚房設備	40	電源插座	4
外走道	41	水龍頭	1
	42	燈具	2