

高雄市旗山區忠孝街 33 之 19 號建物標租案

租賃契約

立契約書人：

出租人 高雄市政府都市發展局 （以下稱甲方）

承租人 （以下稱乙方）

茲為承租所有下列標的，經雙方同意，簽訂契約條款如下：

第一條 本契約文件及效力

一、契約包括下列文件：

- (一)招標文件及其變更或補充。
- (二)評審文件及其變更或補充。
- (三)決選文件及其變更或補充。
- (四)契約本文、附件及其變更或補充。
- (五)依契約所提出之履約文件或資料。

二、契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

三、契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：

- (一)契約條款優於招標文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
- (二)招標文件之內容優於評審文件之內容。但評審文件之內容經甲方審定優於招標文件之內容者，不在此限。招標文件如允許乙方於評審文件內特別聲明，並經機關於審標時接受者，以評審文件之內容為準。
- (三)文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
- (四)大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
- (五)決標紀錄之內容優於開標紀錄之內容。
- (六)同一優先順位之文件，其內容有不一致之處，屬甲方文件者，以對乙方有利者為準；屬乙方文件者，以對甲方有利者為準。
- (七)本契約之附件與本契約內之乙方文件，其內容與本契約條文有歧異

者，除對甲方較有利者外，其歧異部分無效。

- 四、契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。
如有爭議或未盡事宜，依《民法》之規定處理。

第二條 租賃標的及範圍

- 一、租賃標的：高雄市旗山區忠孝街 33 之 19 號建物
- 二、租賃標的面積(依建築使用執照總樓地板面積)：172.04 平方公尺(52.04 坪)
- 三、門牌地址：高雄市旗山區忠孝街 33 之 19 號

第三條 租賃期間

- 一、租賃期間自簽約日起民國（以下同）108 年_____月_____日至 113 年 9 月 6 日止。
- 二、本契約於租期屆滿時當然終止，甲方不另通知，乙方仍繼續占用者，不得主張民法第 451 條規定之適用。
- 三、本契約於租期屆前 2 個月，乙方得書面向甲方申請續約，經甲乙雙方重新議定年租金後續約 1 次，續約期間以 5 年為限，甲方未同意續約者，租賃關係當然消滅，甲方不另通知，乙方不得主張民法第 451 條規定之適用。

第四條 租賃標的點交

- 一、甲乙雙方於簽約日次日起 10 日內由主辦機關通知乙方辦理點交；甲方以標的現況點交予乙方，乙方未會同辦理點交者，視為已點交。
- 二、簽約後，乙方不得請求交付不足之面積或請求減少租金。
- 三、如因可歸責於甲方之事由致遲延點交，甲方不收取遲延月份之租金。
- 四、甲方同意乙方於簽約日起算 3 個月內為裝修期，並於裝修期間免計租金，且以一次為限；屆期不論任何原因，均須開始計收，但如乙方提前於 3 個月內裝修完成或開始使用時，則於裝修完成日或開始使用日始計租金。
- 五、若有因本條第三、四款規定不收取租金或免計租金之情事，而乙方已預為繳納者，得於次年應繳納租金金額中折抵，並不計利息。

第五條 租金之計價與繳付

- 一、年租金：新臺幣_____元整(內含營業稅)。
- 二、租金每年收取一次，首年之年租金應於簽約日次日繳納；第二年起之年租金，乙方應分別於每年___月屆滿前繳納。
- 三、年租金逾期未繳時，經甲方催告乙方於一定期限內繳納，而於催告期限內仍未繳納時，除未繳年租金仍應照繳外，乙方應自租金應繳納日之次日起至清償日止(以下簡稱欠繳日數)加計遲延利息繳付予甲方，年利率按中華郵政股份有限公司1年~未滿2年期定期存款額度未達500萬元之固定利率加2%計算【計算公式：未繳年租金×(年利率÷365)×欠繳日數】，甲方並得依下列標準加收逾期違約金：
 - (一)遲延1個月者，按未繳年租金總額加收1%，遲延未滿1個月者，以1個月計算。
 - (二)遲延2個月者，按未繳年租金總額加收2%，遲延逾1個月未滿2個月者，以2個月計算，以此類推，最高加收至20%。
- 四、乙方繳付本款租金、利息及逾期違約金時，均應一併繳交營業稅。

第六條 租賃標的之使用與管理

- 一、租賃標的之允許使用項目為「非都市土地變更編定執行要點第三點，附錄二」規範之文化事業、餐飲、生物技術產業設施、農產品與農村文物展示(售)等休閒農業設施，乙方非經甲方同意，不得將租賃標的為允許使用項目外之使用，且不得儲放違禁品或危險物品。
- 二、乙方如需於租賃標的之外之公共場域空間進行任何活動，應事先以書面向甲方提出，相關費用繳納依甲方通知之為準。
- 三、有關環保、職業安全衛生、治安、保全及其他之規定：
 - (一)乙方應遵守本契約及治安、保全、安全、環保、職業安全衛生、消防及管理等有關於法令規定，各項設施如因可歸責於乙方之情事，致生損害他人或甲方權益時，由乙方負所有損害賠償責任。
 - (二)乙方對於所屬員工及租賃標的範圍內之設備或措施負起勞動基準法及職業安全衛生法雇主之責任。
 - (三)乙方應負責承租區內環境之清潔及秩序，對所產生之垃圾、廢污水、廚餘、油水等廢棄物，應依有關環保法令之規定，自行收受或委託收受、清運、處理，不得任意堆積垃圾或其他廢棄物，並遵守有關

環保法令規定。

(四)乙方使用承租區之標的，應依環保法令盡善良管理人之注意義務。

若有污染行為，而致該標的經公告為控制場址或污染土壤，其損害、清運、標的復原等相關不利後續使用事宜等費用或損失，均應由乙方負責。

(五)消防設施由乙方依消防法規設置維護，乙方並且為實際支配管理權人。

(六)乙方遇有職業災害等事故致人員傷亡時，除應採取救護或其他必要措施外，應依相關規定將經過情形向甲方及勞動檢查機構申報。

四、乙方如違反本條第一、二款約定，或有其他違反法令之情事，經甲方通知限期改善而未改善，或雖經改善但仍不符本契約約定或法令規定者，每次應給付甲方新台幣 2,000 元懲罰性違約金。甲方對同一事由，得依通知乙方改善次數累計懲罰性違約金。

第七條 租賃標的之裝修限制

- 一、租賃標的於簽約時現況點交出租予乙方，並由乙方自行出資並辦理規劃設計、裝修、經營，且承擔後續可能風險。
- 二、乙方應依第六條第一款允許使用項目使用租賃標的，不得自行變更。如因作業需要變更，應事先獲得甲方書面同意後始可辦理，並不得要求任何補償。
- 三、乙方於租賃標的上如需裝潢、改裝或增加設備時，均應依相關法令之規定辦理，裝修過程不得妨害、破壞建築物主要結構、防火避難設施、防火區劃及消防設備，且不得影響租賃標的之結構，並應於 15 日前先以書面徵得甲方同意，及自行負擔費用。如因乙方裝修租賃標的，致甲方遭主管機關罰款、處分或致甲方或第三人受有損害時，概由乙方負責，並負賠償責任。

第八條 租賃標的之維護

- 一、租賃標的之保養、維護（含油漆）、水電等設備均由乙方負責，乙方須每六個月檢查及保養檢修，並應做成紀錄及接受甲方檢查。
- 二、乙方違反本條第一款約定者，甲方得通知乙方於一定期間內履行。逾期未履行者，乙方應給付甲方新台幣 2,000 元懲罰性違約金。甲方對同一

事由，得依通知乙方次數累計懲罰性違約金。

三、乙方就租賃標的如有維護之必要時，應先經甲方同意後自行負擔費用辦理，乙方所設之設備應自行負責維護，如發生損害時，概與甲方無涉。

第九條 稅捐、水電、保險

一、在契約期間除地價稅及房屋稅外，其餘稅捐、規費、水電及電信等營業費用，概由乙方負擔。惟因房屋課稅現值調整致房屋稅增加，應由乙方負擔。

二、乙方應投保下列保險，並自簽約之日起 30 日內提送正本 1 份及影本 2 份供甲方備查(正本驗訖退還)，保險期間自簽約日起至租賃標的返還之日止。因乙方之故意或過失致保險公司拒絕理賠，或理賠不足時，仍由乙方負責。其他保險得由乙方視實際需要自行增加投保項目或額度，如因未投保而發生賠償責任時，由乙方負責。

(一) 雇主責任保險，以乙方為被保險人，其最低保險金額如下：

1. 每一個人身體傷亡：新台幣 300 萬元。
2. 每一意外事故身體傷亡：新台幣 500 萬元。
3. 保險期間最高賠償金額：新台幣 1,000 萬元。

(二) 火險：保險標的為甲方點交之標的及乙方改建或修建、增添之設備等，保額不得低於 500 萬元，並以台灣糖業股份有限公司及甲方為共同受益人。

(三) 公共意外責任險，以台灣糖業股份有限公司及甲方為共同被保險人，並加註交互責任條款，其最低保險金額如下：

1. 每一個人身體傷亡：新台幣 600 萬元。
2. 每一意外事故身體傷亡：新台幣 3,000 萬元。
3. 每一事故財產損失責任：新台幣 500 萬元。
4. 保險期間最高賠償金額：新台幣 6,600 萬元。

第十條 不可抗力及除外情事

租賃標的遭受天然災害之處理：

一、如因不可歸責於雙方當事人之事由而毀損，致租賃標的全部不能為約定之使用收益，而尚能修繕者，乙方得停止給付租金，直至租賃標的重新修繕而得使用為止。

二、修繕期間不計租金，乙方已給付之租金，甲方應按日數比例計算抵付

次年租金或無息退款；但僅部份不堪使用，其餘仍可維持正常營運時，則按可使用面積比例計收。

- 三、因不可歸責於雙方當事人之事由，致租賃標的之一部毀損，無法修繕或雖能修繕而需費過鉅者，經雙方當事人會勘確認後，該部分之租賃契約自毀損之日起終止。
- 四、前揭不可抗力情事包含但不限於下列事由：水災、地震、火山爆發、颱風、瘟疫、因第三人引發火災、政府作為、戰爭、國家間侵略或敵對行為、暴動、叛亂、示威、社會動亂、全國性罷工。

第十一條 轉租及設定負擔之限制

本契約一切權利與義務限於乙方行使、履行。在租賃契約存續期間，非經甲方書面同意，乙方不得將租賃標的轉租、或將本契約之權利義務轉予第三人或增列共同使用人。若經甲方同意，乙方第三人間之約定與責任，不得違反本契約之約定。

第十二條 履約保證金

- 一、乙方應於甲方發文日起 10 日內繳交履約保證金新臺幣_____元，甲方於本契約期滿或終止且雙方無任何爭議及待解決事項後，無息發還。
(該履約保證金金額為 6 個月租金之總額，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人之金融機構即期本票、支票、保付支票或郵政匯票支付)。
- 二、乙方所給付之履約保證金得部分或全部不予發還之情形：
 - (一)因可歸責於乙方之事由，致甲方終止或解除本契約或停止營業一部或全部者。
 - (二)其他因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，其應由乙方賠償而未賠償者，與應賠償金額相等之保證金。
 - (三)如有契約第十三條第六款之情形，甲方得沒入履約保證金。
 - (四)乙方違反法令或不履行本契約所訂各條款之義務，致甲方受有任何損失時，其應繳納之各項租金、懲罰性違約金、修復或損害賠償等費用，甲方得於履約保證金內扣抵，乙方絕無異議。如保證金扣抵後仍有不足者，甲方並得向乙方求償。
- 三、履約保證金之發還

- (一)除本契約另有規定外，甲方同意於租賃期限屆滿且乙方完成本契約履約事項、無待解決事項時，於乙方完成租賃標的返還之日起30日內，無息一次發還剩餘履約保證金。
- (二)因不可歸責於乙方之事由或本契約第十三條第三款情形，致終止契約者，經甲方扣除契約相關應抵扣金額後，餘額得無息發還乙方。
- (三)乙方因爭議發生而致暫停履約者，須至終止契約後，經甲方扣除契約相關應抵扣金額後，餘額得無息發還乙方。

第十三條 契約解除及終止之條件及處理

- 一、本契約存續期間，經查明發現乙方違反下列事項者，甲方得解除契約，並得究責及要求賠償損失，乙方應按本條第七款將租賃標的回復原狀，已繳租金不予退還，如甲方因此受有損害，乙方並應負賠償責任。
 - (一)投標之書表文件記載事項及檢附之證明文件，有偽造或變造之情形。
 - (二)招標期間與其他投標人互相勾結、壟斷標價，借用證照、圍標等違規及不法情事。
 - (三)乙方於投標期間，以屬於同一公司之二以上分公司、同一公司與其分公司、其他類似分公司之分支主辦機關者(如分行或辦事處)、同一案分別遞件者或投標人之負責人／代表人為同一自然人者。
 - (四)乙方之負責人／代表人於投標期間為本案其他遞件投標人之授權簽屬代表人。
- 二、本契約存續期間，乙方有下列情事之一者，甲方得終止本契約，已繳租金不予退還，如甲方因此受有損害，乙方並應負賠償責任：
 - (一)違反本契約之任一規定，經甲方以書面限期改善而未改善。
 - (二)乙方積欠租金並經甲方催告乙方於一定期限內繳納，而於催告之期限內仍未給付時。
 - (三)乙方未盡善良管理人之責任，違反法令或本契約之約定，或不履行應盡之責任與義務者，經甲方通知限期改善，期限屆滿仍未改善，或乙方改善後仍不符合本契約或相關法令規定者。
 - (四)乙方使用租賃標的之方式有違反法令之情事。
- 三、有下列情形之一者，甲乙雙方得終止本契約：
 - (一)舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用者。
 - (二)因實施國家政策、重大建設或開發計畫必須收回者。

(三)其他合於民法或其他法令規定得予終止者。

- 四、依本條第二款情形終止者，應於4個月前以書面通知乙方，始生終止本契約之效力。經甲方依前段規定提出終止契約之通知後，乙方不得拒絕，且不得提出請求任何賠償或補償。
- 五、依本條第三款情形終止者，甲方應按未使用期間比例無息發還已繳租金。
- 六、租賃關係續存期間，除本條第三款終止契約事由外，乙方未經甲方同意不得解除與終止契約。違反本款，租賃關係續存期間應給付之租金、懲罰性違約金、修復或損害賠償等負擔之費用，乙方應依租賃契約規定全額照付，甲方並得沒入履約保證金，乙方絕無異議。
- 七、乙方應於本契約期限屆滿、解除或終止之次日起7日內，將本契約租賃標的回復原狀交還甲方，倘無法於期限內回復原狀，應於本契約期限屆滿前20日，以書面敘明理由向甲方申請展期。甲方未同意展期而乙方仍繼續佔用者，乙方應自本契約期限屆滿、解除或終止之次日起至完成返還租賃標的之日止，依逾期之日數按相當於本契約所定年租金換算一日租金之1倍金額計算使用補償金，給付予甲方。如甲方有其他損害，並得請求乙方賠償之。
- 八、本條第七款租賃標的之返還，應由雙方共同完成屋況及附屬設備等之點交手續。契約任一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。
- 九、乙方於租賃標的上之修繕改良、裝潢、改裝、增設之設備，除甲方同意接受乙方贈與外，乙方應依本條第七款回復原狀，否則視為廢棄物，甲方得代為清除或處理，費用由乙方負擔。費用從履約保證金扣抵，如有不足，甲方得檢具費用單據向乙方請求。
- 十、前款甲方同意保留部分，乙方不得拆除或毀損，亦不得要求任何補償及其他費用。
- 十一、如租賃標的有損壞，乙方應依實際損害額賠償予甲方。
- 十二、如乙方違反本條第九款或第十一款任一規定，應以實際發生損害賠償予甲方。

第十四條 爭議處理及法院管轄

- 一、本契約以中華民國法律為準據法，甲乙雙方就本契約內容所生爭議，得以調解或訴訟方式處理，並合意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

- 二、甲乙雙方因爭議發生而暫停履約，乙方不得就暫停履約要求延長履約期限或免除契約責任。

第十五條 其他約定事項

- 一、甲方已善盡告知租賃標的現況，並經乙方充分了解。乙方同意使用本契約租賃標的，應遵守一切法令規定，並依土地使用管制及建築法相關規定合法使用。如違反法令規定等任何事件，應由乙方負責解決及負擔一切法律責任，另如有損及甲方之權益，乙方並應補償甲方之一切損失。
- 二、依本契約規定應給付對方之任何通知或文件，均應以書面為之，並應送達對方於本契約所載之地址，始生送達效力。甲乙雙方地址變更，應於變更地址後7日內以書面通知他方，如未通知他方致無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期為合法送達之日期。
- 三、本契約應經公證，公證書並應載明逕受強制執行事項：「本契約所訂之第五條、第六條第四款、第八條第二款、第十二條及第十三條，未依約執行時，應逕受強制執行。」，公證費用由乙方負擔。
- 四、本契約存續期間，如有未盡事宜，依相關法令規章辦理，如有修正應自修正生效之日起，依修正規定辦理。
- 五、本契約經雙方簽署並作成公證書後，自簽約日生效。
- 六、本契約之修正或變更應以書面為之，並經雙方同意後始生效力。

第十六條 契約份數

本契約公證書正本1式4份，甲方3份，乙方1份。

立契約書人：

甲方：高雄市政府都市發展局

法定代理人：

地址：

統一編號：

電話：

乙方：

代表人(負責人)：

身分證/統一編號：

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日