臺北市社會住宅
商業設施租賃契約書(樣張)

臺北市政府都市發展局

（契約編號:　　）

臺北市社會住宅商業設施租賃契約

核准文號：115年5月29日北市都企字第1153040506號

出租人 **臺北市政府都市發展局**　　（以下簡稱甲方）

立租賃契約

承租人 ○○○○○○（**法定代表人：○○○**）　　（以下簡稱乙方）

茲乙方向甲方承租南港區南港機廠社會住宅1區內商業設施（以下簡稱租賃不動產）1戶，特訂立本契約，內容如下：

第一條　租賃不動產座落標示如下：

房地標示		自用面積（㎡）	共同使用面積（㎡）	總面積（㎡）	都市計畫使用分區	備註
房屋門牌	南港區忠孝東路七段10號五樓之1	71.18	15.8	86.98	土地使用分區：交通用地（公共設施用地），依本府115年2月12日府都規字第11500008121號公告修訂細部計畫，土地使用分區管制比照第3-1種住宅區之規定，並增列免附條件允許使用及允許使用項目規定辦理。	1.租賃不動產一律按現狀標租。 2.本表標示之租賃面積不含停車位。乙方如有停車需求，請另行向臺北市停車管理工程處申請/另依本社會住宅停車位出租公告辦理。 3.管理費：以外加方式收取，按總面積以每坪113元計收，甲方得視需要隨時調整之。

第二條

乙方應於投標前詳為瞭解租賃不動產現狀包括面積等，於訂約後不得再以實際使用面積與前述承租面積或地政機關登記面積有誤差為由提出任何異議。

第三條

本租賃不動產之使用，除應依臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫及建築法等相關規定使用外，並不得違反「臺北市南港區南港機廠社會住宅1區商業設施使用組別特別規範」。

乙方須主動提供電子化支付設備信用卡、悠遊卡、手機行動支付或其他電子化支付設備等供顧客付費使用，相關設備費用由乙方負擔，如有自動販賣機亦同。

第四條

本契約為定期租賃契約，其期間自民國　年　月　日起至　年　月　日止計　年。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，無民法第451條規定之適用，甲方不另通知。乙方如欲續租時，須另訂新約，乙方於租賃期間若無本契約第15條第5款至第18款之情事者，得於租期屆滿前2個月以書面向甲方申請優先續租3年（累計租期最多不得超過9年），

逾期未申請或申請未獲准者，租賃關係於租期屆滿時當然消滅。

乙方申請續約時，甲方得依乙方就本契約之履行情形、乙方對甲方執行本案住宅或社區停車場管理之配合程度、租金繳交情形或其他情事，列為准否同意續租之審核要件之一，乙方對於前項甲方所為不同意續約之決定，不得聲明異議。

本契約應由甲、乙雙方及連帶保證人簽署並經公證。公證書應依公證法之規定，註明：乙方應如期給付如本契約所載之租金、履約保證金、管理費或違約金，契約期滿乙方應返還如本契約所載之租賃不動產，並將遷入租賃不動產之公司等各項登記遷出。甲方於本契約期滿時，乙方返還租賃不動產並履行本契約一切義務亦無積欠費用後，應無息返還履約保證金，如不履行，雙方及連帶保證人均應逕受強制執行不得異議等內容。

第五條

每月租金為新臺幣　萬　　元(不含每月管理費，甲方應另行加計管理費由乙方併同租金繳交)，採1個月為1期預繳方式，本契約簽訂時乙方應繳納第1期租金及履約保證金差額，簽約租期未足1個月則按實際日數計算租金。爾後各期租金應於應繳當期首日起算10日內繳納（即每月份10日前；付款日期如遇星期例假日則順延至次1營業日），逕匯入甲方之銀行帳戶（台北富邦商業銀行股份有限公司公庫處帳號：1614320570000-4，戶名：臺北市政府都市發展局臺北市住宅基金)，租金逾期未繳者，應依下列規定加收懲罰性違約金，乙方不得異議：

一、逾期繳納在滿3個營業日以上(第4日)未滿1個月者，照欠額加收百分之2。

二、逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收百分之4。

三、逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照欠額加收百分之10。

四、逾期繳納在3個月以上未滿4個月者，照欠額加收百分之15。

五、逾期繳納在4個月以上者，照該期欠額加收百分之20，另每逾1個月，再加收百分之5，最高以該期欠額之1倍為限。

前項租金於續約時，甲方得參照本府主計處公布之消費者物價指數（臺北市房屋租金指數）作必要調整，即以前次簽約當月(或租期)臺北市房屋租金指數與3年租期平均租金指數（以續約時主計處已公布之每月臺北市房屋租金指數平均，如僅公布34個月，即以34個月平均計算）比較，並取至小數點後2位，如上漲率為0.22%，則調高0.22%，以此類推，如指數調降，則維持原每月租金標準。

管理費計收標準，由甲方訂定，並得視需要隨時調整之，甲方得以公告或其他方式通知金額及繳納方式，乙方不得異議。管理費逾期未繳者，應依下列規定加收懲罰性違約金，乙方不得異議：

一、逾期繳納在滿3個營業日以上(第4日)未滿1個月者，照欠額加收百分之2。

二、逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收百分之4。

三、逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照欠額加收百分之10。

四、逾期繳納在3個月以上未滿4個月者，照欠額加收百分之15。

五、逾期繳納在4個月以上者，照該期欠額加收百分之20，另每逾1個月，再加收百分之5，最高以該期欠額之1倍為限。

第六條

履約保證金(相當2個月租金)新臺幣　萬　　元整，乙方應於本契約簽訂前逕匯入甲方之銀行帳戶，以作為其履行本契約義務之擔保，已繳之投標保證金得予抵扣。

履約保證金於乙方交還房屋時無息返還，但乙方有欠繳租金、水、電、瓦斯費用、停車場租金、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

反本契約所生之損害或違約金、訴訟及執行費用，應由履約保證金扣除，其不足金額，乙方應於甲方通知後1個月內補足。乙方逾期未補足履約保證金者，應支付相當於1個月租金之懲罰性違約金，甲方並得終止本契約。

第七條

租賃不動產（連同附屬基地）應納之房屋稅、地價稅、租金及管理費所需繳納營業稅由甲方負擔。管理費自第四條約定之起租日起由乙方負擔，其他水、電、瓦斯等費用，自租賃不動產完成點交日起由乙方負擔。甲方依法應納之其他法定稅捐，由乙方負擔。

乙方應於甲方指定期日前，將前項應負擔之稅捐連同租金一併繳交予甲方。如有遲延繳交者，除應賠償因此所生之滯納金及罰鍰外，並應給付甲方相當於1個月租金總額之懲罰性違約金。

本契約期間內，乙方應對租賃不動產與裝潢設施及投資設備等，向主管機關核准設立登記之產物保險公司投保公共意外責任險、火險，所需保費由乙方自行負擔。乙方應於簽約後30日內投保，並於投保後10日內將保險單據副本或證明文件影本(須加蓋乙方印鑑章)送交甲方，分期繳交者亦同。

前項火險之投保金額不得低於新臺幣　　萬　　元，並以甲方為受益人。

公共意外責任險之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規定最低之投保金額，並以甲方為共同被保險人。

乙方倘未依法或本契約約定辦理保險，或有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足等其他情事，致甲方未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，乙方應負擔所有損失及損害賠償，並以違約論。

租賃期間內如可歸責於乙方或其使用人、受僱人、協力(或分包)廠商、乙方轉(租)借之第三人之事由而發生火災時，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部分由乙方補足。

第八條

租賃不動產點交後，乙方如需進行室內裝修者，應先行擬具裝潢設計圖送交甲方備查。

乙方應依相關法令、本契約等規定進行室內裝修，並視實際情形依法令規定申請室內裝修許可。裝潢、清潔、申請裝修許可等費用，均由乙方自行負擔。

工程進行期間應注意公共安全，甲方得隨時派員至現場勘查。裝修完成後，乙方應即將主管機關相關核准文件及圖說副本各乙份送交甲方備查。

第九條

乙方應以善良管理人之注意義務使用本契約所定租賃不動產。乙方不得將租賃不動產全部或一部轉租（借）予第三人經營使用。如因乙方、乙方之同居人或受僱人，或其他經乙方允許使用租賃不動產之人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，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。

前項所定之人使用租賃不動產致第三人遭受損害時，乙方應對於該第三人負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方受有損害或第三人向甲方請求賠償（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損害。

第十條

乙方使用之租賃不動產，限現狀使用，不得增建或改建；惟如租賃不動產有修繕或改裝設施之必要，應取得甲方之書面同意後始得為之，且不得有損害原有建築之功能、結構等減損原有建築利用價值之情事。其修繕費用或裝設費用由乙方自行負擔，

不得抵償租金或請求甲方予以補償。

乙方裝修租賃不動產須依建築法及消防法等相關法令規定辦理，乙方應自行申請相關許可通過後始可為之，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用以對抗有關機關之取締。

若乙方有違反前2項規定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方回復原狀。逾期未回復原狀者，甲方得逕行終止契約，並得向乙方請求回復原狀之費用。乙方自違約時起算至甲方確認已回復原狀為止，應按月計罰月租金額3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，且不得要求補償。

乙方依第1項所為對租賃不動產必要之變動或改裝部分，各項設施設備(如燈具、空調等)需具1級能源標章，如有影響甲方修繕租賃不動產之既有設施或其他設備，應無條件配合修繕。如不配合修繕造成該部分損壞，甲方不負損害賠償責任。

第十一條

租賃不動產之安全，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。

乙方應保持所租用之租賃不動產完整，並不得產生任何污染、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，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失。

前項情形，乙方應於接獲甲方通知改善後10日內或甲方通知所訂之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。

租賃不動產因不可抗力而致毀損，乙方應即通知甲方查驗，經甲方查明不能使用時，即終止契約收回租賃不動產，乙方絕無異議。如乙方怠於通知，應賠償甲方因此所受之損害。租賃契約存續期間，租賃不動產之全部或一部，因不可抗力或不可歸責於甲方之事由，致毀損無法使用而終止租約之全部或一部時，甲方應按乙方當月使用租賃不動產之日數，依比例返還乙方已付而未屆期之當月租金，或依比例減少租金，但乙方不得向甲方請求任何賠償。其部分毀損而尚可修繕使用時，得按比例減租使用。

第十二條

乙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

第十三條

租賃不動產(含其他設備)如有消防及安全檢查之必要，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。

租賃不動產依相關法令規定應定期施作之消防或安全檢查、簽證及申報等事項，由乙方負責辦理，乙方並應將辦理結果副知甲方，並全額負擔相關費用。

若乙方未依期限辦理消防及安全檢查或消防及安全檢查未通過者，甲方得限期乙方改正。逾期未改正或改正後仍未達法定標準者，甲方得代乙方辦理，其因此所生相關費用或所受之罰鍰概由乙方負擔，乙方並應給付相當於1個月租金總額之懲罰性違約金。

第十四條

租期屆滿或終止租約時，乙方應將租金及水、電、瓦斯、管理費及停車場租金等相關費用繳清至遷離之月份止，並將租賃不動產騰空，且回復原狀點交甲方接管，如有家具雜物者，視為放棄，除任憑甲方處理及不得要求任何補償外，並須給付甲方為處理家具雜物所支出之費用；如未回復原狀，甲方得代為回復原狀，所需費用由甲方逕由押租金中扣除，倘有不足，乙方應於甲方通知期限前補足。

第十五條

有下列各款情形之一者，甲方得隨時終止契約，乙方不得異議。回復原狀所需費用概由乙方負擔，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、參與都市更新或重行修建而有收回之必要。

三、政府實施國家政策或都市計畫必須收回。

四、經甲方依法標售或列入標售範圍。

五、有改建、增建、違建情事者。

六、因可歸責乙方之事由致毀損租賃不動產或其他設備，或其他造成不良環境影響之情形而不改善或回復原狀。

七、租賃不動產因可歸責於乙方之事由致焚毀。

八、乙方經法院裁定重整或宣告破產，進行破產法上之和解，或有公司法第185條第一項所定情事，或因違反法令經主管機關命令解散、停業或歇業。

九、乙方違反本契約第17條至第21條以外之約定，經甲方2次限期改善而仍不改善，或未依限期完成改善者。

十、依民法、土地法或其他法令規定，得終止契約。

十一、未向本府主管機關申請，即自行設置招牌者。

十二、未做好隔音設備、污廢水放流，經本府主管機關處分仍未改善者。

十三、將承租之租賃不動產作非法使用或因故意、過失或使用不當致租賃不動產損壞者。

十四、積欠租金達2個月，經催告仍不清償者。

十五、未依規定申請辦理室內裝修及未經協調甲方同意而變更租賃不動產內部設施、結構體室內隔間者，或為非符合都市計畫使用分區規定之使用者，或不符合租約第3條規定者。

十六、乙方及其員工或家屬有妨害公共安全或不法行為者(如酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事)，或有惡意行為者(破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道、違反租約規定經甲方或甲方委託之管理人員勸阻不聽、對管理人員惡言恐嚇或施報復手段者等)，經查明屬實者。

十七、甲方(或其業務主辦單位)為辦理各項設施之維護檢修或依需要檢查租賃不動產及核對乙方身分，必須進入或使用乙方租賃不動產內部時，經通知後乙方拒絕配合者；或經檢查發現有影響公共安全或環境衛生之虞時，乙方未依甲方通知限期改善者。

十八、其他違反本租賃契約之約定者。

第十六條

乙方於經營租賃不動產有違反下列各款情形之一，經甲方限期改善，逾期未改善或未完成改善者，處以1個月租金之懲罰性違約金：

一、租賃不動產之公共區域，乙方應維持公共使用，不得為營業使用。

二、乙方不得於租賃不動產貯放危險易燃物品、危險物品（包括但不限於瓦斯、刀械等器具）或法令禁止之物品，以維公共安全，若因而發生任何損害時，應由乙方負責賠償。

三、乙方不得陳列或販賣爆炸物、易燃性、危險性之物品或損害消費者權益之物品。

四、乙方不得販賣檳榔、現場油炸及其他任何氣味濃郁令人產生不適或影響空氣品質之物品。

五、乙方使用租賃不動產應隨時保持清潔，不得產生造成污損、腐蝕或化學性異味。

六、乙方不得於租賃不動產之樓梯間、外牆、公共通道及消防空間做任何佈置、加裝

設備、儲存危險物品及存放貨物。

七、乙方設置之招牌、廣告、看板、燈箱、櫥窗等，其內容不得有違反公序良俗之情形，且不得懸掛張貼政治性文宣。

八、乙方為營業需要播放音樂或廣播時，其聲音不得超過七十均能音量之標準。

第十七條

乙方有下列情事之一，經甲方警告或勸導未改善，甲方得按次數執行扣3分累計，並依第21條規定辦理，乙方不得異議：

一、在社區內公共空間晾曬衣物、拖把等私人物品；但於甲方同意處所或頂樓晾曬者不在此限。

二、在窗台懸掛衣物或在露台放置滴水花盆或滴水衣物致有水滴滴落屋外。

三、未依規定使用臺北市專用垃圾袋。

四、於公共空間任意張貼未經甲方同意之文宣傳單。

第十八條

乙方有下列情事之一，經甲方警告或勸導未改善，甲方得按次數執行扣5分累計，並依第21條規定辦理，乙方不得異議：

一、積存污水致有蚊蠅滋生之虞者。

二、製造噪音滋擾住戶安寧者。

三、冷氣機滴水。

四、在租賃不動產內積放垃圾或廢物，產生難聞氣味。

第十九條

乙方有下列情事之一，甲方得不經通知即按次數執行扣5分累計，並依第21條規定辦理，乙方不得異議：

一、亂拋或隨地棄置垃圾者。

二、在社區公共空間燃燒物品(金紙)者。

三、在社區內公共空間及租賃範圍吸煙者。

四、在租賃不動產放置未固定具掉落危險之盆栽或物品者。

五、任意於走廊或樓梯通道堆置私人物品者。

六、攀折花木或破壞環境景觀設施者。

第二十條

乙方有下列情事之一，甲方得不經通知即按次數執行扣7分累計，並依第21條規定辦理，乙方不得異議：

一、破壞或汙損電梯梯廂、消防等公共安全設施(備)者。

二、隨意抽取其他住戶信箱內文宣廣告傳單私人信件等。

三、未經甲方書面同意於租賃不動產飼養動物者。

第二十一條

依前4條規定於扣分累計達30分時，甲方得立即終止契約，乙方不得異議。

扣分累計達10分時，甲方應發函告知乙方，並適用第24條之規定。

第二十二條

本契約期滿、終止或解除後，乙方所繳付之履約保證金，於乙方交還租賃不動產時無息返還。但乙方如有欠繳租金、管理費及水、電、瓦斯等費用，或租賃不動產內設備因不當使用致毀損或須代為清除廢棄物或回復原狀，或甲乙雙方因本契約所生訴訟及損害賠償金，或乙方尚未繳納之懲罰性違約金及損害賠償，甲方得自履約保證金中扣除，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。

乙方如於租賃期限未滿前，欲終止雙方租賃關係時，應於2個月前向甲方提出書面

申請，並經甲方同意後終止契約，並應賠償甲方1個月租金金額，乙方應將租金、管理費及水、電、瓦斯等費用繳至遷離之月份止，實際租用之期間不滿1個月者，以1個月計。

第二十三條

租賃存續期間，如遇乙方死亡，本契約當於乙方死亡之日終止。惟乙方之配偶或同戶內直系親屬，得檢具相關證明於乙方死亡之日起2個月內，以書面向甲方就本契約所定之內容申請另訂新約，但以本契約未屆滿之租賃期間為其租期，並不得超過原乙方依第4條約定所累計之租賃期限。

第二十四條

甲乙雙方租賃關係消滅時，乙方應將租賃不動產騰空且回復原狀返還甲方，其遷離日以甲方實際點收租賃不動產之日為準。乙方未依約將租賃不動產騰空返還甲方，應按租金與管理費總額之2倍給付無權占用期間之使用費。

契約期滿或本契約經解除或終止時，除經甲方同意依現況返還者外，乙方應將第一條所列租賃不動產，按甲、乙雙方依第八條約定點交時之現況，回復原狀後返還予甲方，並將遷入租賃不動產之公司等各項登記遷出。乙方不得向甲方請求回復原狀之費用、遷移費或各項登記遷出費用。逾期未回復原狀者，甲方得自行僱工代為回復原狀，所需費用，甲方並得自履約保證金內抵扣，不足抵扣時，得追償之。

契約期滿或本契約經解除或終止後，乙方未依第一項約定返還租賃不動產時，甲方得依下列方式處理：

一、甲方得定期通知點交，雙方同意自甲方以郵寄、親自交付或將通知書面張貼於乙方承租之租賃不動產門口之時起，即已發生送達之效力。

二、如乙方仍未出面點交，甲方得再定期通知點交，並按前款方式送達。為避免屋內危險狀況，乙方同意甲方得自行進入租賃不動產訪視查看。乙方未依第一項約定返還租賃不動產時，甲方除得按日向乙方請求未返還租賃不動產期間之相當日租金外，並得請求相當日租金額之懲罰性違約金至返還時為止。甲方並得自履約保證金內抵扣，不足抵扣時，得追償之。

第二十五條

乙方應於訂約時，覓得連帶保證人一名。

乙方如為公司者，除因特殊情形無法由公司負責人擔任連帶保證人，並經甲方同意後另由第三人擔任連帶保證人者外，均應以公司負責人為其連帶保證人。但公司負責人債信不良或受破產宣告等原因，致甲方對其保證能力有所疑慮時，甲方得要求乙方另覓連帶保證人。

乙方如為個人者，其覓得之連帶保證人應經甲方同意。甲方並得視需要，要求連帶保證人說明與乙方之關係及提供財力證明。

連帶保證人對於乙方未忠實履行本契約各項約定所產生之一切損害賠償責任，均應連帶負其全責，並願拋棄民法第七百四十五條規定之先訴抗辯權。

第二十六條

除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、催告、文件或資料，均應以中文書面信函為之，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9樓/代表人:

二、乙方地址：○○○○○○○○○○○○○○/承租人及代表人(或負責人):

當事人之任一方未依前項規定辦理地址變更，他方按原址，並依送達當時法律規定之任一方式辦理送達時，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

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。

前項約定於本契約之連帶保證人亦有適用。

第二十八條

本契約簽訂時，雙方同意由甲方、乙方及連帶保證人會同辦理公證，所需公證費用由雙方各負擔一半。公證書上應載明乙方不給付租金或懲罰性違約金，違反金錢或其他替代物之給付，或於契約屆滿時未於期限內完成租賃不動產之返還時，甲方得逕付強制執行。連帶保證人於乙方不給付房地租金或懲罰性違約金時，亦應逕受強制執行。

第二十九條

下列各項文件均為契約文件，如有衝突或不一致時，其適用之優先順序如下:

一、本契約條款。

二、標租公告及附件。

三、投標須知。

本契約倘有未盡事宜，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。

第三十條

本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之，並視為本契約之一部分。

第三十一條

本契約書1式4份，正本4份。自辦妥公證之日起生效，正本除由公證人存留1份外，由甲乙雙方及連帶保證人各執1份。

立契約書人

甲　　方　臺北市政府都市發展局
法定代理人：
代　理　人：

乙　　方　姓　　名：
統一　編號：
住　　址：
電　　話：

連帶保證人　姓　　名：
身分證字號：
住　　址：
電　　話：

中　華　民　國　1　1　5　年　　月　　日