臺北市都市更新處全坤X101社區內商辦服務設施租賃契約書

核准文號：115年11月16日北市新企字第11560364041號公告

立租賃契約人：

出租人：臺北市都市更新處（以下簡稱甲方）

承租人：○○○○○○○○○（以下簡稱乙方）

經雙方同意訂立本契約，其條款如下（逕受強制執行事項如公證書所載）：

第一條　租賃標的物

一、臺北市都市更新處全坤X101社區內商辦服務設施門牌號碼為臺北市信義區信義路四段436號，租賃物以建物所有權狀所載面積現況點交出租予乙方作為合法使用，乙方不得以實際使用面積誤差要求增加或折減租金總價。租賃標的標示如附。

二、租賃契約經簽定後，乙方於租賃期間或續約時，不得要求換租他戶。

本契約租賃標的物如下表。

區位	權狀面積（㎡）	使用執照用途	備註
臺北市信義區信義路四段436號19戶商辦設施及12席汽車停車位	5,872.29 （未含車位）	一般事務所	本案公設空間由公寓大廈管理委員會負責管理維護，乙方應依公寓大廈管理條例相關規定及規約使用。

第二條　使用準備期

一、如涉及室內裝修，乙方應於點交日次日起14日內提送施工計畫書。如有不可歸責於乙方之事由，經甲方同意者，不在此限。

二、乙方應於點交日次日起30個日曆天內，完成使用之準備，所指完成使用之準備，包含使用前有裝修需求時乙方之施工作業，乙方如未於期限內完成使用之準備，仍於期限屆滿次日起算租期。

第三條　點交

一、點交日期預定為○○○年○○月○○日，實際點交日期以甲方通知為準，乙方應依甲方指定點交日完成租賃標的點交，若乙方未到視同完成點交，點交程序不因而停止。

二、如租賃標的非因乙方因素而逾越預定點交日達二個月仍無法完成點交，乙方得請求終止契約並申請無息退還履約保證金，但不得追償任何損失及賠償。

第四條　租賃期限及公證

一、本契約租賃期間為自完成使用準備期次日（租賃期間開始日）起36個月（契約屆期日）。即自民國○○○年○○月○日起，至民國○○○年○○月○○日止。

二、本契約稱日(天)，如無另行約定，係指日曆天，期間連續計算，包含星期假日、國定假日、選舉投票日、彈性放假日、民俗節日、停止營運日及其他休息日。依本契約所定繳款期限之末日如為假日，該期限延至假日期滿之次日。

三、本契約經甲乙雙方簽署並經公證。公證書應依公證法之規定，加註乙方給付如契約所載之房租金及保證金，及於期限屆滿交還如契約所載之房屋，甲方返還保證金；如不履行，均應逕行強制執行不得異議等內容。契約公證費用由甲、乙方各負擔一半。

四、乙方於租賃期滿時有意續租者，應於租期屆滿3個月前以書面預告甲方，經甲方書面同意及重新議定租金後另訂定契約，始得於本租約期滿後繼續使用租賃標的物，並以3年以內為限，累計租賃期限不得超過9年。

五、續約評估辦理條件，由本處辦理評核，其廠商履約期間是否涉及違約、租金繳交拖延等整體執行績效情形，作為辦理續約評核之依據。

第五條　本契約租金每月新臺幣（下同）〇佰〇拾〇萬〇仟〇佰元整（含稅）。（租金起算日自民國〇〇〇年〇〇月〇日起，至民國〇〇〇年〇〇月〇〇日止）

一、乙方應於每月繳納日期前匯至甲方，匯款帳戶說明如下：

（一）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:16143212400000,戶名:臺北市都市更新處都市更新基金）

（二）租金計收除首、末月依實際租賃期間以當月日數按比例計收外，每月係指每月1日起至當月最後1日止。

二、本契約於租期滿一年後，第二年起月租金之計算方式，係以租賃期間始日當月(或前次調整日當月)月租金為基準租金，調幅以臺北市政府主計處公布之臺北市房屋租金指數漲幅達百分之三時，按漲幅調整月租金，並自次期開始計收。前述計算方式以元為單位，無條件進位。

第六條　保證金

一、為保證本契約各條款之確實遵守與履行,乙方應於簽約前繳納(即相當於2個月租金)保證金新臺幣〇佰〇拾〇萬〇仟〇佰〇拾〇元整，於租約期滿或終止，乙方遷出並交還租賃標的物及對甲方履行本約一切義務且無任何債務牽涉時，經甲方查驗無誤，無息退還。

二、前款租賃保證金之繳交，乙方應依下列方式辦理：

（一）租賃保證金得以現金、金融機構簽發之本票或支票、設定質權之金融機構定期存款單、金融機構出具之連帶保證書繳納。

（二）乙方以金融機構出具之連帶保證書繳納者，其有效期限應為租賃期間之末日加3個月內未獲甲方書面通知履行保證責任時，

方得終止。

三、本契約存續期間，甲方得要求乙方延長其租賃保證金之有效期限，乙方不得拒絕，若乙方不予延長，甲方得押提租賃保證金。

第七條　租賃標的物點交、使用維護及其他限制

一、租賃標的物相關設施設備，經甲乙雙方完成會勘點移交手續後，其維護管理由乙方負責，嗣後不得提出異議。

二、乙方應以善良管理人之注意使用房屋，如因乙方或其共同生活之家屬或使用人故意或過失致租賃標的物毀損者，乙方應負賠償責任。

三、租賃期間乙方需增添、更換非屬於甲方點（移）交之設施設備與裝潢時，概由乙方自行規劃設置，如屬甲方點移交之設施設備必須變更或改善時，應事先檢附圖說送請甲方同意（或另經建築管理機關核准）後始得施工，一切費用概由乙方負擔，除經甲方同意依現況點交外，應於租約期滿當日前或契約終止時，依甲方通知期限內回復原狀。如需甲方協辦事項，甲方得於法令規定範圍內儘量予以協助。本項增添、更換內部設備與裝潢時，不得損及原建築物結構體之安全。另本租賃標的物（含附屬設施）於契約期間之裝潢、維修、清潔、安全及相關管理費用或有益費用概由乙方負擔。

四、本租賃物點交以現況點交，甲乙雙方應儘速於決標日之次日起30個日曆天內完成簽約及租賃物點移交。

五、本租賃物於點交之次日起30個日曆天（民國○年○月○日至民國○年○月○日）為使用準備期免收租金，租金自使用準備期屆滿之次日起算，但若乙方提前完成部分或全部租賃標的之使用準備時，得向甲方申請提前使用，並從開始使用日起計租金。

六、轉租

（一）乙方得將租賃不動產全部或部分轉租第三人，惟仍應對租賃物盡善良管理人責任。

（二）乙方簽訂轉租契約時，應於轉租契約中載明其租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之約定，並於每個月1日繳交轉租記錄予甲方。(詳附件1，轉租記錄)

（三）乙方將租賃不動產全部或部分轉租第三人者，乙方應承諾如下，並應將承諾事項4、5、6、7款載明於乙方與第三人所訂契約內：

1、乙方與第三人所訂契約期限應至少為一個月以上，且不得超過本契約之租賃期限。

2、乙方應對第三人之行為所造成之損害對甲方負連帶損害賠償責任。

3、第三人違反本契約，視為乙方違反本契約。

4、第三人不得再轉租或移轉。

5、第三人應遵守相關法令，並保障甲方及其人員使其免於遭受索賠及控訴。如有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受索賠或涉訟，第三人承諾賠償甲方及其人員因此所受之一切損害（包括但不限於訴訟費用及律師費用）。

6、乙方與第三人所訂契約條款不得與本契約任一條款牴觸，如有牴觸，乙方與第三人不得對抗甲方，甲方得主張契約條款為無效。

7、本契約如有提前終止情事，乙方與第三人所訂之契約應併同本契約終止日同時終止。

七、乙方就租賃物之使用應依法為之，不得有妨害公共安全或不法行為（如酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物、窺視、竊聽、竊錄他人隱私或其他不法情事）使用，不得在租賃標的物內儲存任何違禁品、爆炸物、易燃性或危險性之物品，並不得私用過量之電器或設置高壓之電機設備。

八、租賃期間，乙方得申請變更電表登記用戶之名稱，應先向該大樓管理委員會溝通，且需經甲方審查同意後辦理，若甲方不同意，乙方不得有異議；租賃屆滿或提前終止租約，返還租賃物之前，乙方

應負責變更回復原電表登記用戶之名稱，變更費用均由乙方負責。

第八條　使用租賃住宅之限制

本租賃標的係供轉租作事務所使用，乙方不得變更用途。

第九條　使用管理規定

一、乙方之使用管理不得違反公寓大廈管理條例及大樓規約，並應遵守本契約第十四條裝修施工規定。

二、本租賃物內不得存放致生公共安全危險之易爆、易燃或其他危險物品。

三、租賃物外圍走廊（人行道）、退縮地及其他供公共使用部分，不得違法任意使用或搭建，否則除依法告發取締外，甲方得要求限期回復原狀。

四、乙方應盡善良管理人之注意義務，維護本租賃物及各項設施設備。

五、乙方承租期間有關使用場所之環境衛生、公共安全及防災避難等管理，應接受各級政府機關與甲方督導。

六、乙方承租使用本標的物不得有妨礙安全、衛生或觀瞻之情事。如因而致生違規處分，其罰鍰由乙方支付，不得異議。

七、甲方訪視租賃標的發現有影響安全或環境衛生情事，乙方應依甲方通知期限改善，逾期不改善甲方得終止契約收回租賃標的。

第十條　出席大樓管理委員會及區權會相關事務

一、由乙方派人代表或會同區權人出席大樓管理委員會議及區分所有權人會議。

二、討論議題涉及開發大樓公有不動產權益或緊急事項，應於開會前事先通報甲方，並於會後7日內將會議紀錄送予甲方備查。

三、乙方代表出席管理委員會議，有關出席費、有價證券、紀念品等，

處理原則如下：

（一）屬致贈個人出席代表之紀念品部分，均婉拒不領取，發給個人的酬勞、出席費、車馬費等則領回後造冊送機關辦理繳庫，同時亦不出席會議以外之餐敘。

（二）依「產權戶數」分發之現金、有價證券、受贈之紀念品等，應領回後造冊送機關依程序辦理。

第十一條　變更

一、契約之變更，非經甲方及乙方雙方合意，作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

二、甲方於必要時得於契約所約定之範圍內通知乙方變更契約，乙方不得拒絕。

三、同基地公有不動產如有新增空戶或本處另有特殊需求，得以得標單價協議增、減包租戶數。

第十二條　環境影響與安全維護

一、租賃標的物之安全，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。

二、乙方應保持所租用之租賃標的物完整，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。

三、前項情形，乙方應於接獲甲方通知後30日內或甲方通知所定之期限內將租賃標的物回復原狀，且不得要求任何補償；租賃期間屆滿或其他事由致使契約關係消滅者，亦同。

第十三條　不可抗力致房屋不堪使用

租賃標的物因天災或其他不可抗力之事由致毀損或滅失，乙方應即通知甲方查驗，經甲方查明不能達到第二條所定之使用目的或用途時，即終止契約收回租賃標的物，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，租賃標的物之全部或一部，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，甲方應按乙方使用租賃標的物之期間，依比例返還乙方已付而未屆期之租金，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。

第十四條　增建或改建

一、租賃標的物僅限現況使用，不得更改隔間及門窗位置，如房屋有修繕或改裝設施之必要，乙方應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。

二、乙方非得甲方事前書面同意，不得就租賃標的物任意增建、改建或裝修，且應以自己費用增建、改建或裝修。若乙方裝修、增建或改建地上物須經建築相關法令規定及相關消防法規規定之許可者，乙方應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造。甲方所為之書面同意，不得取代本項之許可或藉以對抗主管機關之取締。

三、若乙方有違反前二項約定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方回復原狀。逾期未回復原狀者，甲方得立即終止契約，並得以押租金回復原狀。乙方並應自違約時起算至甲方確認已回復原狀為止，計罰該期間租金金額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，且不得要求補償。

第十五條　消防及安全檢查

一、租賃標的物(含電梯及其他設備)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。

二、租賃標的物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。

三、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，其相關費用由乙方負擔，乙方並應給付相當於2個月租金總額之懲罰性違約金。

第十六條　稅捐、火險費分擔

一、本租賃標的物出租期間之地價稅、房屋稅費由甲方負擔，其他(含火險及公共意外責任險)由乙方負擔。

二、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(須乙方用印及加蓋與證本相符章)送交甲方。倘採分年投保者，應於保險期間滿期前30日內辦妥續保，並於續保後10日內將保險單據副本或證明文件影本（須乙方用印及加蓋與證本相符章）送交甲方。

三、前項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；商業火險之投保金額不得低於新臺幣○○○元，並以甲方為受益人。

四、乙方之財物、設備由乙方自行投保。甲方因乙方未投保、投保不足或理賠不足(甲方實際受損金額高於保險理賠額)所受損失，由乙方負責賠償。

第十七條　一般費用之負擔

租賃期間之管理費、設施設備 維護費、修繕費、清潔費、水電費、瓦斯費及其他耗材一般修繕等費用，自點交之日起概由乙方負擔並依各該費用應繳納期間繳納，與甲方無涉，餘依法令規定辦理。租賃期間，乙方得申請變更水電登記用戶名稱，甲方應同意配合辦理，但於租期屆滿返還租賃物之前，乙方應負責變更回復原登記用戶名稱，費用由乙方負責。

第十八條　修繕費用之負擔

一、乙方租賃之標的物，除天災或不可抗力之原因造成損壞影響乙方使用應由甲方修繕外，租賃標的物之一切修繕、維護費用均由乙方負擔。

二、甲方點交之租賃標的如留有設備，均依現狀交付，不負堪用之責，並自承租當日起由乙方負責修繕，不得要求甲方維修或補償。

三、租賃標的或附屬設備損壞時，應由乙方全部負責修繕及負擔其修繕費用，相關設備清單將於點交時核對。

四、如有修繕行為，應於完成修繕後10日內繳交修繕記錄予甲方，紀錄內容須包含受理修繕案件之時間、地點、設備(含照片)及修繕進度。

第十九條　危險責任之負擔

一、租賃標的物之設施設備由乙方自行負責維修，契約期間所發生之毀損滅失概由乙方負回復原狀責任，如因而肇致其他賠償責任時，亦應由乙方負賠償責任。

二、契約期間對於直接或間接因租賃標的物內乙方附屬之裝置、傢俱、配線等之燬損及故障，或因乙方或其轉租人之行為導致其他任何人或物品損害者，乙方應負全部賠償責任。甲方並得在保證金內抵扣，不足抵扣時，得追償之。

第二十條　違約處罰

一、乙方積欠租金、未依約辦理或其他違約情事，經甲方催告仍不依約辦理時，甲方得自保證金沒入充作違約金。

二、乙方遲延繳付月租金時，逾期未滿兩日者不予計罰；逾期繳納逾兩日者，除照所積欠租金額按年利率百分之五計算遲延期間利息外，並應依所積欠月租金之百分之二計罰，乙方不得異議。

三、乙方未經甲方同意擅自改變建物硬體結構及屬甲方點移交之設施設備，經甲方限期回復原狀逾期未回復原狀者，乙方應給付相當於1個月租金之懲罰性違約金，並應逕行受強制執行。經甲方終止契約時，應依甲方通知期限內回復原狀，逾期由甲方逕行僱工回復原狀。所需費用或使用(占用)租金，由甲方逕沒入保證金扣抵，如有不足得另予追償。

四、乙方使用屬甲方點移交之設施設備，如有故意或過失損壞情事者，經甲方限期改善而逾期仍未改善時，甲方得自行僱工修復，所需修復費用由保證金中扣抵，乙方絕無異議，惟如保證金不敷扣抵時，乙方應無條件補足差額。

五、除前述第一、二、三、四項外乙方違反本契約其他之約定，甲方得限期要求改善，乙方逾期未改善，每逾1日甲方得依本契約年租金總價千分之一計罰；逾期超過15日仍未改善者，甲方得終止本契約。

六、乙方未依規定提送施工計畫書時，按逾期之日數(每日)給付3000元違約金。

第二十一條　契約終止

一、　乙方有下列情形之一者，甲方得終止契約、停止其參加甲方投標權一年外，保證金不予發還，如有不足得另予追償：

（一）乙方受強制執行、破產之宣告或解散。

（二）乙方經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。

（三）未經甲方同意，擅自改裝，經甲方催告改善，仍未改善。

（四）乙方擅自變更用途，經甲方阻止仍繼續為之。

（五）乙方違反約定使用，經甲方催告仍不改正，或未依本契約約定擅將租賃標的物出借、轉租或轉讓由他人使用或營業。

（六）乙方積欠租金、未依約辦理或其他違約情事，經甲方催告仍不依約辦理。

（七）積欠租金達2個月以上。

（八）證金經甲方扣抵之金額，乙方應於甲方通知之期限內補足之，逾期未補足者，甲方得終止本契約，保證金不予退還。

（九）違反本契約約定，經甲方給予適當期限改善而逾期仍未改善。

（十）於租賃期間，乙方因故無法履行本契約所規定之各項義務，應於6個月前以書面向甲方申請提前終止契約，乙方仍應按期繳交租金及相關費用直至契約終止日，保證金及其孳息不予退還，乙方不得拒絕。

（十一)乙方有欠繳租金、管理維護費、水、電、瓦斯費用、停車場租金、甲方代為清除廢棄物費用、乙方不當使用住宅內設備致毀損，或其他乙方違反本契約所生之損害或違約金訴訟或執行費用，應由保證金扣除，其不足金額，乙方仍應給付。

二、 乙方有下列各款情形之一者，甲方得隨時終止本契約，並強制執行，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）經甲方核定或列入出售範圍。

（五）乙方違反法令使用租賃標的物。

（六） 乙方所積欠之租金，除以押租金抵償者外，已達2個月以上之

金額，經定期催告仍不如期繳清者。

（七）因可歸責乙方之事由致毀損租賃標的物或其他設備，或其他造成不良環境影響之情形而不改善或回復原狀。

（八）租賃標的物因可歸責於乙方之事由致焚毀。

（九）乙方擅自增建、改建或裝修租賃標的物。

（十）乙方違反本契約之約定，經甲方二次限期改善而仍不改善，或未依限期完成改善者。

(十一)依民法、土地法或其他法令規定，得終止契約。

(十二)乙方於全坤X101社區內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、窺視、竊聽、竊錄他人隱私或其他不法情事），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、違反本契約約定經甲方或甲方委託之管理人勸阻不聽、對管理人員惡言恐嚇或施報復手段者等），經查明屬實。

(十三)甲方為辦理各項設施之維護檢修、反偷拍偵測或依需要檢查租賃物及核對乙方身分，必須進入或使用租賃物屋內部時，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時，乙方未依甲方通知限期改善。

第二十二條 契約屆滿或終止時租賃標的物歸還、遺留物之處理

一、 乙方應於契約屆期日次日起停止使用，並於契約屆期日次日起15日內，經甲方確認且保持完好可用狀況之標的物返還甲方，如有缺失乙方應於甲方通知期限內改善完成，經甲方確認後，乙方方完成義務。

二、 乙方對其所增添之改良物或裝潢除經甲方同意外，應於租期屆滿日次日起30日內或甲方所定期限內回復原狀，並將其所有一切物品搬離，上開事項所需費用由乙方負擔，不應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。逾期未

回復原狀，甲方得自行僱工代為回復原狀，所需費用或使用（占用）租金由甲方逕沒入保證金扣抵，不足時依法追償。

三、 乙方使用後歸還甲方之設施設備，應經雙方現場點交，如有非正常使用之損害，乙方應負責修復、購置、補充或賠償。

第二十三條 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：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

二、 乙方地址：

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。

第二十四條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

一、 由臺北市不動產糾紛調處委員會調處。

二、 由臺北市消費爭議調解委員會調解。

三、 除專屬管轄外，以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十五條 契約文件效力順序

下列各項文件均為契約文件，其於衝突或不一致之情形時，優先順序如下：

一、 本契約條款。

二、 開標、決標紀錄。

三、 招標公告及其附件。

四、 投標須知及其附件。

五、 其他契約文件。

第二十六條契約份數、附件及其他：

一、 本租賃契約正本3份，由甲、乙雙方各執1份為憑，1份存法院公證處，副本3份，甲方存2份乙方存1份，如有誤繕，以正本為準。

二、 本契約外之其他文件包括投標單、投標須知及其附表附件、租賃物點移交現況照片、點交設施設備明細表等，均視同本契約之一部分，與本契約有同等效力。

三、 本契約如有未盡事宜，依民法、土地法及臺北市市有財產管理自治條例、租賃住宅市場發展及管理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。

立約人：

甲方：臺北市都市更新處

統一編號：99607900

代表人：詹育齊

地址：臺北市中山區南京東路3號17樓

電話：(02) 2781-5696

乙方：

統一編號：

負　責　人：

身分證字號：

地址：

電話：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日