

臺北市內湖區瑞光社會住宅地上
一層附屬智慧超級市場
租賃契約書(樣張)

臺北市政府都市發展局製表
(契約編號:109)

臺北市內湖區瑞光社會住宅地上一層附屬智超級市場租賃契約

核准文號：109 年 5 月 29 日北市都企字第 10930542861 號

修正文號：109 年 6 月 17 日北市都企字第 1093066508 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)

茲乙方向甲方承租瑞光社會住宅地上一層附屬超級市場 (以下簡稱租賃物) 1 戶，特訂立本契約，內容如下：

第一條 租賃物座落標示及租賃設備：

一、租賃物坐落標示

基地座落/ 建物門牌	所有權	自用面積 (m ²)	共同使用 面積 (m ²)	總面積 (m ²)	都市計畫 使用分區	備 註
臺北市內湖區 文德段五小段 155 地號	臺北市	1293.83	157.93	1451.76	市場用地	1. 租賃物面積之計算，悉以本契約記載面積為準。乙方不得以實測面積與本表記載面積或地政機關登記面積有誤差為由提出任何異議
臺北市內湖區 ○路(街)○ 段○巷○號 (編訂門牌後 填入)						2. 租賃面積未包含地下停車空間，乙方如有停車需求，應另行申請租用。 3. 管理費：以外加方式收取，按總面積以每坪○○元計收，甲方得視需要隨時調整之。

二、租賃設備

設備名稱	數量	置放處	備註
油脂截留器	1 臺	設置於超市自用範圍內	

第二條 租賃面積不得異議

乙方不得以實測面積與本表記載面積或地政機關登記面積有誤差為由提出任何異議，俟本契約屆滿承租人申請續約時，甲方得以地政機關登記面積為續約之承租面積。

第三條 使用用途及營運規定

- 一、租賃物限經營智慧超級市場，乙方應依甲方評定之營運計畫書經營，落實高品質之智慧零售服務及營運管理，經營項目應符合「臺北市零售市場管理規則」第5條所定物品種類，販售生鮮食品營業面積不得少於超市總營業面積20%。
- 二、市場內應備空調系統及食品冷藏、冷凍設備，以確保食品鮮度及空氣調適。貨品應標價陳列，採自動式購物，應保持動線暢通、照明適度及環境衛生整潔。
- 三、乙方應自「點交日次日起90日曆日」內裝修完畢正式營業，準備期間未開業者免收租金，倘乙方未於「點交日次日起90日曆日」內開業，除依第六條第一項約定開始計收租金外，並按實際逾期日數依租金標準(逾期1日之違約金，以1個月租金除以30後取整數)處以懲罰性違約金，倘乙方自「點交日次日起算超過180日曆日」仍未開業，甲方得終止契約收回房地，履約保證金不予發還。惟如準備期間有不可歸責乙方之事由，致無法於期限內正式開業，乙方應於該事由發生日起10日曆日內以書面敘明理由及檢附證明文件向甲方申請展延，經甲方同意後始得展延前開開業期限。
- 四、乙方經營超市及使用租賃物，應遵守下列規定：
 - (一)契約期間非報請甲方同意，不得擅自營業。
 - (二)自行使用本租賃物，不得全部或部分轉讓、轉租、轉借或以其他方式交付他人使用收益。但如乙方於投標階段即將專櫃經營計畫納入營運計畫書參與評選，並經甲方評定者，乙方得依營運計畫書內容劃分專櫃經營，惟專櫃面積不得超過租賃物自用面積二分之一，且不得作違法使用。
 - (三)乙方除應隨時接受甲方及臺北市市場業務主管機關之指導及查察外，並應配合甲方及市場業務主管機關要求提供詳實營業資料。
 - (四)不得陳列或販賣違禁品、贗品、爆炸性物品或損害消費者權益之物品。亦不得於租賃物內貯放危險性物品、爆炸性物品及違禁品，以維公共安全，若因而發生任何損害時，應由乙方負責賠償。
 - (五)販售菸、酒應遵循「兒童及少年福利與權益保障法」、「菸酒管理法」等法規規範，倘有違法販售菸、酒予未成年人之情事，甲方得移請權責機關處置。
 - (六)甲方得要求乙方配合政府政策提供農產品之行情報導。

五、契約期間倘因產業、經濟環境變遷等因素，致乙方有調整營運計畫之必要者，乙方應出具會計師簽證之 2 年營運期間(不含營業準備期)收支虧損財務報表，並檢附調整營運計畫書報請甲方審核，經甲方核定後始得調整營運。

第四條 乙方與第三人締約專櫃經營應約定事項

一、乙方依甲方評定之營運計畫書與第三人簽訂契約(以下簡稱第三人契約)，除不得有損甲方權益外，應遵守並約定下列事項：

(一)乙方與第三人所約定之使用期限，不得逾越本契約第四條所定租賃期限，並應於第三人契約簽訂後 1 個月內將契約副本送甲方備查。

(二)乙方應與第三人約定，本契約因終止或解除時，第三人契約亦隨同終止或解除，第三人不得異議，乙方應將本契約終止或解除之情事通知第三人。

(三)第三人契約應經公證，並約定乙方如有破產、重整、財務困難等無法繼續經營或類似情事時，**第三人不得向乙方主張租賃物留置權等權利。**

(四)第三人經營之營業項目，僅限於甲方評定之**營運計畫書所載營業項目，且不得再將使用房地再予轉租、分租或將使用權讓予他人或以其他方式供他人使用**，有違者，乙方應終止該第三人契約，並通知甲方。

(五)因可歸責於第三人之事由致租賃物或設備毀損，乙方應限期該第三人修復原狀，逾期未修復者，除賠償甲方損失外，乙方應終止第三人契約並通知甲方。

(六)第三人或第三人之受僱人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、違反社區管理規約規定經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)，乙方應秉權查處，經查明屬實者，該第三人除賠償甲方損失外，乙方應終止第三人契約並通知甲方。

二、乙方有怠於履行前項第三人契約相關管理義務時，甲方得限期乙方履行，倘逾期未履行，乙方應按實際逾期日數依租金標準(逾期 1 日之違約金，以 1 個月租金除以 30 後取整數)支付懲罰性違約金，乙方若置之不理，情節重大時，甲方得逕依第十五條第 15 款終止契約，並依法請求損害賠償。

第五條 租賃期間

本契約期間自民國 年 月 日起至 年 月 日止計 5 年。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，無民法第 451 條「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約」規定之適用。

乙方如欲續租，且乙方於租賃期間無本契約第十五條第 4 款至第 15 款之情事者，

得於租期屆滿前3個月以書面向甲方申請優先續租5年(累計租期最多不得超過10年),經甲方同意後另行議定契約條款(包括但不限於使用期限及租金約定),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,列為準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。

第六條 租金計收

每月租金為新臺幣〇〇〇〇〇〇元(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。

除第一期租金應自實際計收日起至當月最末一日止,由甲方開單送交乙方限期繳納,第二期起各期租金應於應繳月首日起算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(台北富邦商業銀行公庫處、帳號:1614320570000-4號,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、逾期繳納在超過4個營業日(第5日起)未滿1個月者,照欠額加收2%。
- 二、逾期繳納在1個月以上未滿2個月者,照欠額加收4%。
- 三、逾期繳納在2個月以上未滿3個月者,照欠額加收10%。
- 四、逾期繳納在3個月以上未滿4個月者,照欠額加收15%。
- 五、逾期繳納在4個月以上者,照該期欠額加收20%,另每逾1個月,再加收5%,最高以欠額之1倍為限。

本契約租金於續約時,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,即以本契約簽約當月(或租期)「臺北市房屋租金指數」與最近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2%。
- 二、逾期繳納在1個月以上未滿2個月者,照欠額加收4%。
- 三、逾期繳納在2個月以上未滿3個月者,照欠額加收10%。
- 四、逾期繳納在3個月以上未滿4個月者,照欠額加收15%。

五、逾期繳納在 4 個月以上者，照該期欠額加收 20%，另每逾 1 個月，再加收 5\$，最高以欠額之 1 倍為限。

第七條 履約保證金

履約保證金(相當 3 個月租金)新臺幣〇〇〇〇〇〇元整，乙方應於本契約簽訂前將現金匯入第五條約定之甲方銀行帳戶，以作為其履行契約義務之擔保。

履約保證金於契約屆滿、終止或解除，並將全部應無償歸甲方所有之財產點交甲方，且無待解決事項後，一次無息返還。

乙方有欠繳租金、管理費、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因可歸責於乙方之事由，致甲方受有損害、或遭第三人索賠時，除本契約另有約定者外，甲方均得先自履約保證金扣抵，如有不足，並得請求損害賠償，甲方得請求賠償範圍包含其他因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。

履約保證金如經甲方依本契約約定扣抵者，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，甲方應依實際逾期日數按租金標準(逾期 1 日之違約金，以 1 個月租金除以 30 後取整數)處以懲罰性違約金，甲方並得終止契約。

第八條 稅費、保險及其他乙方應負擔費用

租賃物(連同附屬基地)應納之房屋稅、地價稅由甲方負擔，管理費及其他法定稅捐，自第四條約定之起租日起由乙方負擔。

乙方應於甲方指定期日前，將前項應負擔之稅費繳交予甲方。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 個月租金之懲罰性違約金。

本契約期間內，乙方應對本租賃物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 56,244,600 元**，並以甲方為受益人。

乙方投保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，保險受益人應及於消費者與從業人員。

乙方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。

自點交日起，租賃物之水、電、瓦斯費等費用，及甲方負責修繕範圍外(附件一)之其他修繕費用，概由乙方負擔。

第九條 使用房地及設備注意義務

乙方使用租賃物不得增建或改建，租賃房地及設備以現況點交，甲方僅提供現有場地及設備供乙方使用，乙方應負責其租賃設備之保養及檢修，以維持正常使用及運作，租賃物所在建築物公共設施及各樓層共用設備之維護，以甲方負責為原則，**甲方或甲方之受僱人因辦理機電、消防設備、建築結構、外牆維護修繕作業，須進入或使用部分乙方租賃物內部時，乙方不得拒絕。**

乙方應以善良管理人之注意義務，保管使用本約所定租賃物(包含租賃設備、社區共有設備等)，契約期間內，除因天災或其他不可抗力之情事致發生毀損、滅失外，乙方應負損害賠償責任(包含但不限於回復原狀)，其因故意或重大過失致毀損、滅失者，乙方應另行支付甲方相當於3個月租金之懲罰性違約金。如因乙方、乙方之受僱人，或其他經乙方允許使用租賃物之人之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。

租賃物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，甲方應按乙方當月使用租賃物之日數，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，得按比例減免租金。

乙方、乙方之受僱人，或其他經乙方允許使用租賃物之人使用房地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，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)，乙方應賠償甲方之一切損失(包括訴訟費用及律師費用)。

第十條 裝修規定

乙方裝修時應依附件二、「綠建築自行裝修空間施作過程中須注意事項」規定辦理，並於**正式營業日前提交該附件二所定資料予甲方**，如經甲方通知限期補件，應於期限內補正。

租賃期間乙方有裝潢、增添更換設備之必要，概由乙方自行規劃設置，惟不得

損及建築結構安全及減損原有建築利用價值，且應一併施作防水工程，並依建築管理法規取得建築主管機關核可。**如遇硬體工程必須改善時，施工前應檢具圖說及施工計畫報請甲方同意**，倘乙方未經甲方同意或取得建築主管機關之核准，擅自動工修繕或改變建築硬體結構，甲方得要求限期回復原狀或取得建築主管機關之核准。

乙方逾期未恢復原狀或取得建築管理機關核准者(以下稱改善)，應依實際逾期日數按租金標準給付懲罰性違約金，逾期超過 30 日未改善者，甲方得逕行改善，所需之費用自履約保證金扣抵，乙方不得異議，甲方並得終止租約收回房地，履約保證金不予發還。

乙方裝修房屋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。

若乙方有違反前開 2 項規定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方改善。逾期超過 30 日未改善者，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，應依實際逾期日數按租金標準給付懲罰性違約金。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。

承租人依第 1、2 項所為對租賃物必要之變動或改善部分，如有影響甲方維護或修繕附件一載建物結構或結構附屬機電、消防設備，應無條件配合改善。如不配合改善造成毀損或影響甲方維護修繕作業，應由乙方負責賠償。

第十一條 禁止污染、髒亂或遭噪音等情事

乙方應保持所租用之租賃物完整，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所生契約關係消滅者，亦同。

第十二條 質押禁止

乙方不得以本租約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

第十三條 安全檢查

乙方應就租賃物(含設備)自行擬訂安全檢查計畫，聘請合格之防火管理人、機電、消防等相關專業廠商，依計畫及相關法令辦理(包括但不限下列事項)，乙方並應作成書面紀錄備供甲方查核：

- 一、消防安全設備定期檢查及年度檢修申報工作。
- 二、建築物公共安全檢查簽證及申報工作。
- 三、租賃物範圍內各項機電設施設備之定期檢查、年度安全檢查及許可證換發工作。

乙方辦理前項各項工作，其相關費用由乙方負擔，如經相關業務主管機關現場改善之不合格項目，係屬乙方增設、裝修所致，乙方應於相關業務主管機關要求改善之期限內改善，如未改善或未完全改善，遭相關業務主管機關處罰，其罰款由乙方負擔。甲方並得逕行代為改善，所需費用及衍生罰鍰概由乙方負擔，得自履約保證金扣抵，乙方並應給付**相當於1個月租金總額之懲罰性違約金**。

乙方如未依法辦理安全檢查、消防檢查、簽證及申報等工作，造成甲方損害時，應賠償甲方所受損害。

第十四條 結清費用及恢復原狀義務

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當月份止，並將租賃物騰空，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履約保證金中扣除，倘有不足，乙方應於甲方通知期限前補足。

第十五條 終止契約

有下列各款情形之一者，甲方得隨時終止契約，逕付強制執行，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、有改建、增建、違建情事者。
- 五、因可歸責乙方之事由致毀損租賃物或其他設備，或其他造成不良環境影響之情形而不改善或回復原狀。
- 六、租賃物因可歸責於乙方之事由致焚毀。
- 七、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。
- 八、乙方違反本契約約定情節重大，經甲方2次限期改善而仍不改善，或未依限期完成改善者。
- 九、未完善隔音設備、污廢水放流，經主管機關處分通知限期改善，仍未改善者。

- 十、使用租賃物違反法令，或因故意、過失或使用不當致租賃物損壞者。
- 十一、積欠租金達 2 個月以上，經定期催告仍不清償者。
- 十二、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物內部設施、結構體室內隔間者。
- 十三、乙方或乙方之受僱人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)，經查明屬實且情節重大者。
- 十四、甲方(或其業務主辦單位)為辦理各項設施之維護檢修或檢查租賃物及核對承租人身分，必須進入或使用乙方租賃物屋內部時，經通知乙方後拒絕配合者。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者。
- 十五、其他依法令或本租賃契約約定得終止契約者。

第十六條 公共區域及機電消防設備管理

乙方於經營本租賃物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、甲方或甲方之受僱人因辦理機電、消防設備及建築結構、外牆修繕維護必要，須進入或使用部分乙方租賃物內部時，乙方不得拒絕。
- 二、租賃物內應開放公共使用之區域，乙方應維持公共使用，不得為營業使用。
- 三、乙方使用本租賃物應隨時保持清潔，不得產生造成污損、腐蝕或化學性異味。
- 四、乙方不得於本租賃物之樓梯間、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。
- 五、乙方設置之招牌、廣告、看板、燈箱、櫥窗等，其內容不得違反公序良俗。
- 六、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 社區管理制度

一、乙方及乙方之受僱人有下列情事之一，經甲方警告或勸導未改善，甲方得按次數執行扣 3 分累計，乙方不得異議：

- (一)在社區公共空間晾曬衣物、拖把等私有物品；但於甲方同意之處所者不在此限。
- (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。

二、乙方及乙方之受僱人有下列情事之一，經甲方警告或勸導未改善，甲方得按次數執行扣 5 分累計，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)在租賃物內積放垃圾或廢棄物，產生難聞氣味或病媒蚊。

三、乙方及乙方之受僱人有下列情事之一，甲方得不經通知即按次數執行扣 5 分累計，乙方不得異議：

- (一)亂拋或隨地棄置垃圾者。
- (二)擅自在社區公共空間燃燒物品(金紙)者。
- (三)在社區內公共空間吸煙者。
- (四)於租賃物內放置未固定具掉落危險之盆栽或物品，造成公共危險者。
- (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。

四、乙方及乙方之受僱人有下列情事之一，甲方得得不經通知即按次數執行扣 7 分累計，並依第十八條規定辦理，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私人信件等。
- (三)未經甲方書面同意於租賃物內飼養動物者。

五、契約期間乙方遭甲方**扣分累計達 10 分時**，**甲方應發函告知乙方**，並適用第二十一條之規定，乙方遭甲方**扣分累計達 30 分時**，甲方得立即終止契約，逕付強制執行，乙方不得異議。

第十九條 終止租約

本契約期滿、終止或解除後，乙方所繳付之履約保證金，於乙方交還租賃物時無息返還。但乙方如有欠繳租金、管理費、水電費、瓦斯等費用，或租賃物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。

乙方於租賃期限未滿，欲提前終止契約時，應於**2 個月前**向甲方提出書面申請，**並賠償甲方 1 個月租金金額**，**且經甲方同意後始得終止契約**，乙方應將租金、管理費及水電、瓦斯等費用結清至遷離之當月份止，實際租用期間不滿 1 個月者，以 1 個月計。

第二十條 騰空返還租賃物

甲乙雙方租賃關係消滅時，乙方應將租賃物騰空且回復原狀返還甲方，其遷離日以甲方實際點收租賃物之日為準。乙方未依約將租賃物騰空返還甲方，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，且不得主張續約。

第二十一條 送達事項

除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、催告、文件等資料，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:局長 黃景茂。

二、乙方地址：○○○○○○○○○○/承租人及代表人:○○○。

當事人之任何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。

第二十二條 管轄

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。

第二十三條 公證及執行

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，所需公證費用由乙方負擔**。證書上應載明乙方欠繳租金或懲罰性違約金，違反金錢或其他替代物之給付，或乙方於契約關係消滅時未於期限內完成租賃物之返還，甲方得逕付強制執行。連帶保證人於乙方欠繳房地租金或懲罰性違約金時，亦應逕受強制執行。

第二十四條 契約文件

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。

第二十五條 契約修訂或補充

本契約得經雙方同意後，以書面修訂或補充之，並視為本契約之一部分。

第二十六條 契約生效

本契約書1式5份，正本4份、副本1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，副本1份由甲方留存。

立契約書人

甲 方 臺北市政府都市發展局
法定代理人：黃景茂

乙 方 姓 名：
法定代理人：
統一編號：
住 址：
電 話：

連帶保證人 姓 名：
身分證字號/統一編號：
住 址：
電 話：

中 華 民 國 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件一、瑞光社會住宅附屬超市房地，由甲方負責修繕範圍表

自用範圍(區分所有權部分)	共同使用範圍(公共設施部分)
<p>1. 建物結構或結構附屬機電、消防設備在正常使用、維護下之情況下所造成的毀損、滅失或不堪使用。</p> <p>2. 前揭項目因天災、其他不可抗力情事造成之毀損、滅失或屆滿使用年限不堪使用時之更新。</p>	<p>1. 建物結構或結構附屬機電、消防設備(例如：電梯)在正常使用、維護下之情況下所造成的毀損、滅失或不堪使用。</p> <p>2. 前揭項目因天災、其他不可抗力情事造成之毀損、滅失或屆滿使用年限不堪使用時之更新。</p> <p>3. 建築外牆整修工程。</p>

備註：結構附屬之消防、機電設備在正常使用、維護情況下所造成之毀損、滅失或不堪使用，由乙方報請甲方修繕，其餘設備(含乙方自行加裝管線、設備)均由乙方自行維護及汰換更新。

附件二、瑞光社會住宅「綠建築自行裝修空間施作過程中須注意事項」

項次	提供資料	是否提供 ○X	條件限制	備註
(一)	日常節能指標-照明			
	1. 照明燈具(含採用燈管)規格型錄。			照明燈具平面圖必須與現場一致。
	2. 照明燈具平面圖(須標示瓦數、規格等)。提供 CAD 檔及 PDF 檔			
	3. 照明燈具完工數量證明。(小包需蓋章)。			
	4. 室內各種燈具照片一張。			
(二)	日常節能指標-空調			
	1. 中央空調節能計畫書(含空調技師簽證)。		空調系統節能效率 EAC 須小於 0.8 以下。	1. 空調平面圖必須與現場一致。 2. 空調室外機近照須照到完整清晰的銘牌照片。
	2. 空調平面圖。			
	3. 空調各機型型錄。			
	4. 空調昇位圖。			
	5. 空調節能 EAC 計算。			
	6. 空調室外機各機型照片(遠近各一張)。			
(三)	法規-綠建材			
	1. 室內裝修材料表。		室內空間施工範圍內所使用綠建材比例須大於 45% 以上。	標章證書不可過期，須在有效期限內。
	2. 綠建材標章證書。			
	3. 綠建材完工數量證明。(小包需蓋章)。			
	4. 各種綠建材施作完工照片一張。			