

新北市政府行政大樓地下一樓 原住民族商場租賃契約書(稿)

標租機關：新北市政府原住民族行政局(以下簡稱甲方)

承租廠商：(以下簡稱乙方)

雙方同意訂立市有房地租賃契約如下(以下簡稱本契約)：

一、租賃房地標示：新北市板橋區

土地	地段	小段	地號	登記面積 (m ²)	承租面積 (m ²)	備註
	新板	三	5	17610.5	39.6	
房屋	門牌			承租面積 (m ²)		備註
	新北市板橋區中山路一段 161 號 地下一樓			39.6		

二、租賃期間：

本契約為定期租賃契約，期間自民國 111 年○月○日起至民國 113 年○月○日止，合計 2 年 1 個月。

決標後 7 日內於現地辦理點交，點交後始得進行營運整備工作(含室內裝修事項)，並於簽約日後給予寬限期 1 個月。

租賃期間屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知，乙方不得主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。

三、租金：

租金總額計新臺幣○萬○元整，採按月給付，租金由簽約日後 1 個月起計算。

乙方第 2 個月租金應於 111 年○月○日繳交○萬○元；第 2 期至 24 期每月 5 日前應繳交○萬○元，第 25 期應繳交○元。乙方應於當月 5 日前繳交，如繳交期限遇例假日、國定假日或春節，則得順延至假日結束後之第 1 個上班日繳交。

乙方應於每月 5 日前匯入當期租金(帳戶名稱：臺灣銀行板橋分行—新北市政府原住民族行政局保管金專戶 93016502700221 帳號)，並於 10 日前提提供匯款單據正本予本局備查。

乙方如逾 2 個月未繳交者，甲方得逕行終止契約，並逕以履約保證金抵扣未繳租金。

四、逾期繳納租金之違約金標準：

乙方逾期繳納未滿 1 個月者，每逾 1 日按當期租金千分之五支付懲罰性違約金，並得累計收取至租金繳納當日為止。

逾期繳納在一個月以上者，未滿二個月者，每逾 1 日按當期租金千分之十支付懲罰性違約金，並得累計收取至租金繳納當日為止，前開懲罰性違約金之計收最高以不超過契約租金總額之百分之三十。

乙方如逾 2 個月未繳交者，甲方得逕行終止契約，並逕以履約保證金抵扣未繳

租金。

乙方如於每月 1 日前未接到租金繳納通知書者，應於每月 1 日起 7 天內主動洽甲方補單繳納，逾期未申請補單繳納者，依前項約定計收違約金。

五、履約保證金：

乙方應於簽約日之次日起 10 日內繳交 2 個月租金總額之履約保證金新臺幣〇萬〇元整。若繳交期限遇例假日、國定假日或春節時，則得順延至假日結束後之第 1 個上班日繳交。於租期屆滿時，抵付欠繳租金、違約金、使用補償金、損害賠償、拆除地上物或騰空租賃物及其他乙方應納之費用(如水、電費)後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由乙方另行支付。

租賃期間因可歸責於乙方之事由致發生提前終止契約情事者，乙方已繳交之履約保證金不予退還，欠繳租金及前項相關費用由乙方另行支付。

六、稅捐及費用：

租賃房地應納之房屋稅、地價稅由乙方負擔，有關接(復、用)水、電、瓦斯、電信等費用及大樓管理費、清潔、管理維護、簡易修繕等相關費用由乙方負擔，工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。依招標公告載明租賃房地租金應繳納營業稅者，該營業稅由乙方負擔。

七、租賃房地使用限制：

租賃房屋者，乙方不得要求修建、增建、改建或拆除重建。如有修繕必要時，除依法令規定應由甲方負擔者外，由乙方取得甲方同意後自行修繕並負擔相關費用。

乙方使用租賃物，應受下列限制：

- (一) 不得作違反法令或約定用途之使用。
- (二) 不得擅自將租賃物或租賃權之全部或一部轉租或轉讓。
- (三) 不得要求設定地上權。
- (四) 不得經營特種咖啡茶室、理髮美容院、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。
- (五) 不得有室內施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為。

八、租賃房地使用之注意義務：

乙方應以善良管理人之注意，保管使用租賃房地，如因管理不當衍生之各項清潔、維護、保養及修繕之費用，由乙方負擔。如房屋損毀，應於三日內通知甲方查驗，由甲方依有關規定處理。其因乙方之故意或過失所致者，並應照甲方規定價格賠償或按原狀修復，本契約終止時，不得要求補償。

乙方違反前項回復原狀義務者，甲方履約保證金修復，乙方不得要求補償。乙方應自違約時起算至甲方已回復原狀為止，按違約期間計罰另加收相當於月租金金額 1 倍懲罰性違約金，若致甲方損害，並應賠償甲方所受損害。如有下列情形之一者，無論為乙方所為或第三人所為，乙方均應負回復原狀之義務：

- (一) 堆置雜物。
- (二) 他減損租賃房地價值或效能之行為。

前二項情形，經甲方回復原狀而不為回復原狀時，甲方除得終止契約外，因此所致損害，乙方應負賠償責任。

乙方因使用或管理租賃房地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致甲方賠償時，乙方應賠償甲方。

乙方因違背相關法令，經主管機關裁處甲方之罰鍰等費用，應由乙方負擔，乙方並應負改善及賠償一切損失之責任。

九、環境管理：

使用租賃房地之安全，應由乙方負責，並作適當之安全措施。

乙方應依機關政策及相關法令規定，限制使用塑膠類（含保麗龍）免洗餐具。放置**垃圾廚餘之容器須加蓋**，每日下班後自行清運（洗）完畢，不得違反廢棄物清理法等相關規定。

乙方可提供餐飲服務（限無油煙之料理），不得造成環境及空氣污染，並不得違反空氣污染防治法、水污染防治法、廢棄物清理法、噪音管制法及其他相關法令之規定。

乙方不得將工作場所供作堆棧、人員留宿之用，並不得將違禁品及與工作無關物品放置於內。違者除罰款之外並應立即移除。

乙方應保持所租賃房地完整，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，其週邊應隨時保持清潔、乾淨及衛生，除每日休業後之清理，每週應大掃除一次，並確實做到垃圾分類及資源回收工作。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並於所訂之期限內將租賃房地回復原狀，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。

十、建築法令及室內裝修限制：

乙方應依建築法第七十七條規定，維護租賃房屋合法使用與其構造及設備安全。

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。租賃房屋非供公眾使用者，內政部認有必要時，亦同。

乙方就租賃房屋為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二規定，辦理如下事項：

（一）租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要時，亦同。

（二）裝修材料應合於建築技術規則之規定。

（三）不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。

（四）不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。

（五）租賃房屋室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

因乙方違背建築法之規定，經主管機關裁處甲方之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由乙方負擔，乙方並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

十一、使用：

乙方對於租賃房地全部不使用時，應向甲方辦理終止租約手續，不得擅自轉租、分租、轉讓他人或以任何方式交由他人使用。

乙方不自行使用時，應於事實發生前十五日向甲方申請提前終止契約。

乙方依前項申請提前終止契約時，應在甲方規定期限內將租賃房地回復原狀，騰空非屬市有地上物或掩埋之廢棄物，返還甲方，並不得向甲方請求任何補償。

十二、承租面積增減處理：

租賃房地面積以地政機關登記或複丈結果為準，如因地政機關辦理更正、分割、重測或重劃致租賃房地標示有變更時，應將變更登記之結果記載於本契約變更記事欄。其有面積增減者，除有顯失公平之情事外，租金維持不變。

地上建物倘無增、改建情事，經重新鑑界致租賃房地面積有增減者，應依地政機關鑑界結果，記載於本契約變更記事欄。

租賃房地，如界址發生糾紛時，應依照地政機關鑑界結果辦理。但於地政機關複丈成果圖核發日前，仍以本契約所記載之承租面積為準。

十三、租賃房地崩塌、流失或埋沒情形：

租賃房地因天然災害及其他不可抗力事由，致租賃房地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，乙方應即通知甲方查驗，經甲方查明一部或全部不能使用時，本契約即當然變更或終止，甲方不負回復原狀義務，乙方得請求變更或終止租約。有前項事由致租賃物無法使用者，甲方得就租賃物無法使用之期間及範圍減收租金。

十四、當事人變更、死亡或法人人格消滅：

乙方轉讓其租賃權，應先經甲方同意。經甲方同意者，應於移轉事實發生之日起一個月內會同受讓人向甲方申請過戶承租。

乙方死亡，與他公司合併或其他原因致人格消滅者，其繼承(受)人欲繼續租使用者，應於乙方死亡之日起六個月內或法人人格消滅後三個月內檢具證明文件向甲方辦理繼承(受)承租。但不可歸責於繼承(受)人或經各主管機關核准者得申請展期。

繼承(受)人逾前兩項規定期限申請繼承(受)承租，應以月租金額按逾期天數比例計收懲罰性違約金，但至多不得超過六個月。甲方並得終止租約。

租賃基地管理機關變更時，由變更後之管理機關概括承受本契約甲方之相關權利義務。乙方變更時，由變更後之乙方概括承受本契約原乙方之相關權利義務。

十五、返還租賃房地：

本契約解除、終止或租賃期間屆滿時，乙方應繳清租金及其他未清款項，並於一個月內遷出戶籍及騰空房屋，回復原狀後返還租賃房地，並不得要求任何補償。但應予拆除之設施物，其設置如未違反法令規定，且經甲方評估保留有利環境維護或租賃房地管理使用者，得免拆除騰空。

乙方未於前項規定期限返還租賃房地，即為無權占用。甲方應自租約解除、終止或期間屆滿之次日起至返還租賃房地止，向乙方收取相當於租金額度之使用補償金，並另計收違約金（違約金計收標準為：按日依終止契約時之租金倍計收）。其留置物品未完成搬遷者，視為廢棄物，任憑甲方處理，其處理費用由乙方負擔。

十六、終止契約收回租賃房地：

租賃房地有下列情形之一者，甲方得隨時終止契約，乙方絕無異議，且不得向甲方請求任何補償：

- (一)因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- (二)政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- (三)甲方因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- (四)因都市更新權利變換或整建維護而不能達原租賃之目的時。
- (五)乙方未依約定期限繳交租金或違約金，經甲方限期催繳，屆期仍不繳納時。
- (六)乙方使用租賃房地違反法令者。
- (七)乙方違反本契約約定，經甲方限期改善而仍不改善者。
- (八)乙方毀損租賃房地或其他設備而不負責修護者。
- (九)租賃房屋焚燬或滅失致不堪使用者。
- (十)乙方死亡而無繼承人或法人、團體解散時。
- (十一)經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租者。
- (十二)經目的事業主管機關認定屬危險地區，或通知應收回時。
- (十三)依其他依法令規定得終止租約者。

十七、保險：

乙方於契約有效期間內對於甲方所提供之建築物及附屬設備應投保地震火災保險，保險金額不得低於簽約時建物及附屬設備之帳面價值，並須以甲方為受益人，其保險費由乙方全額負擔，並將保險單據或證明文件影本（需加蓋乙方印章）於承租起一個月內送交甲方備查。於契約期間內發生災害時，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部分由乙方補足，但因天災或其他不可抗力事由致發生者，不在此限。

十八、監督：

乙方應接受甲方之監督，對甲方之經營建議，應配合辦理，並應指派專人負責與甲方聯繫。

甲方得隨時檢查乙方使用其財產之情形，乙方不得拒絕。

十九、損害賠償責任：

因下列原因致造成乙方之損失，甲方不負損害賠償責任：

- (一)天災及不可抗力之意外損害
- (二)因自來水事業處、電力公司停水、電之供應。
- (三)其他不可歸責於甲方之事由。

乙方於承租範圍負公共安全責任。如因可歸責於乙方之事由，導致第三人或甲方受有損害時，乙方應負損害賠償責任。

乙方因設施之設置或管理有欠缺，致人民生命身體及財產受損害，經賠償請求權人依國家賠償法向甲方請求損害賠償，甲方得依國家賠償法第三條第二項規定向乙方求償。

乙方應依法辦理雇主意外責任險、建築物及設備火災保險及公共意外責任險保險費用，並於決標日起 30 日內提供前述所保保險單之副本。乙方得視營運需

要自行辦理相關公共責任保險投保事宜。

二十、懲罰性違約金及契約終止事項

有下列情形之一者，甲方得通知乙方限期改善，乙方如每逾期1個月未改善或改善未符合規定者，乙方應給付甲方懲罰性違約金新臺幣1萬元整。逾期3個月未改善或改善未符合規定者，甲方得逕行終止契約並沒入履約保證金；如受有損害，並得請求賠償。

(一)未經甲方同意，將經營權之全部或一部讓與第三人；或將設施、設備、場地讓與第三人使用或提供為其他用途者。

(二)未依契約規定或甲方核定之進度或內容開辦設施及營運者。

(三)對於業務、財務為不實之陳述或提出之文件係屬偽造者。

(四)未經甲方同意，擅自變更裝潢、硬體設備、供水供電設施。

(五)違反法令或公序良俗者。

(六)違反本契約任何條款之一者以及標租作業內容說明相關規定者。

有下列情形之一者，甲方得通知乙方後立即終止契約並沒入履約保證金；如甲方受有損害，並得向乙方請求賠償。

(一)乙方嚴重違約、經營不善或其他重大情事致公益或公共安全有急迫或重大危害之虞者。

(二)乙方因違法經有關單位調查屬實或經判決確定者。

(三)有破產或其它情節重大致無法繼續履約者。

(四)因乙方場地承租範圍、業務所衍生之問題、事件致第三人受損害。

(五)乙方非因不可抗力或可歸責於乙方之事由而停止營業。

二十一、契約變更、解除、終止及期滿之處理：

有下列情形之一時，甲、乙雙方得以書面方式請求變更本契約，經雙方同意始得修改：

(一)法令變更，致影響本契約履行者。

(二)提供服務事項經甲方評估有變更之必要者。

(三)因不可抗力事由，致影響本契約履約者。

本契約解除、終止或期滿後，乙方應於解除、終止或期滿日將代為管理之財產無條件回復原狀或甲乙雙方協議後，與財產清冊一併點交甲方。甲方得於契約期滿前1個月或終止前1個月派員辦理點交準備事宜。

乙方未依前項規定辦理點交，甲方得逕行收回代為管理之財產，並沒入履約保證金。

契約期滿或終止後，乙方應於甲方指定期限內搬離其自有設施或物品，不得異議或要求任何補償；逾期未搬離者，視同拋棄，由甲方逕自處理，其所生費用或所受損害，乙方應賠償之。

有下列情形之一者，甲方於2個月前預先通知乙方後得終止契約。如因本項第一款至第四款之事由終止契約，致乙方受有損害，乙方得請求補償。

(一)為配合政策需要收回自行處理者。

(二)都市計劃或公共設施用途變更者。

(三)公有財產變更用途者。

(四)場地出租之理由消滅者。

(五)其他不可抗力之因素致無法履約者。

二十二、履約保證金之扣抵：

契約解除、終止或期滿後，因乙方違反法令或契約應賠償損害、違約金或其他給付，甲方得逕由履約保證金扣抵，如履約保證金扣抵仍有不足者，得向乙方求償；無損害或違反法令或契約情形者，履約保證金無息發還之。

契約期限未滿，乙方因故無法履行契約或解除契約者，應於2個月前通知機關；經甲方書面同意後得終止契約，履約保證金及其孳息不予發還。

二十三、投標資格及附繳證件虛偽不實之處理：

乙方不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，除應負法律責任外，甲方並得撤銷本契約，所繳公證費、租金、履約保證金及已負擔之接(復)水、電、瓦斯、電話、網路費及大樓管理費等費用不予退還。

二十四、禁止事項：

(一)本租賃房地不讓售。

(二)乙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

二十五、連帶責任：

乙方為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。

二十六、通訊資料變更之通知：

乙方之住址、電話等資料有變更時，應由乙方通知甲方記載於「變更記事」。

二十七、管轄：

雙方應依誠信原則確實履行契約，如有涉訟以臺灣新北地方法院為管轄法院。

二十八、契約修訂：

本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之，並記載於變更記事。

二十九、契約附件：

租賃房地標租公告及投標須知為本契約附件，屬契約內容。

三十、其他法令之適用與準用：

本契約如有未盡事宜，悉依「**新北市市有財產管理規則**」及「**新北市市有非公用不動產標租作業要點**」等相關規定辦理。

三十二、其他約定事項：

為增加原住民就業機會，乙方雇用人員應以原住民為優先。

立契約書人：

甲 方：新北市政府原住民族行政局
代 表 人：羅美菁
地 址：新北市板橋區中山路一段 161 號 26 樓
電 話：02-2960-3456

乙 方：
負 責 人：
地 址：
電 話：

中 華 民 國 1 1 1 年 月 日

變 更 記 事 (本欄由甲方填寫)

項次	日期	內容	備註
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			