高雄市政府社會局長青綜合服務中心辦理「前金區大同社會住宅一樓多功能空間」出租辦理社區照顧關懷據點並設置C級巷弄長照站市有不動產租賃契約

109年7月10日高市長青教字第10970248800號簽核准

出租人：高雄市政府社會局長青綜合服務中心（以下簡稱甲方）
承租人：○○○○○○○○○○○○○○○○（以下簡稱乙方）
雙方同意訂定市有不動產租賃契約，共同遵守，其條款如下：

第一條　租賃標的（以下簡稱租賃物）如下：

項目	市	區	路	巷	號	樓層	出租面積	地號/建號
多功能空間	高雄	前金	大同二路		54號之11	1	30平方公尺	後金段0051-0002/00495-000

第二條　租賃期間

一、自109年9月1日起至114年8月31日止，共計5年。另租賃期間經甲乙雙方同意得提前解約，但甲方應返還剩餘租金。

二、乙方於租期屆滿後如需續租者，應於租期屆滿前3個月提出申請，經甲方同意後始得優先換約續租1年，但續租以1次為限；屆期未申請者，視為乙方無意續租。乙方怠於前項之通知，至逾越租賃期限，未辦理續租者，逾期期間乙方應支付甲方租金，若有損害，乙方應負損害賠償。

三、乙方於租期屆滿後繼續使用租賃物者，除不得主張民法第451條之不定期限繼續契約外，應按當年度租金比例計算相當於租金之損害金予甲方；如造成甲方之損害，並應負賠償責任。

四、前款不當得利及損害賠償，甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

第三條　租金及繳納期限

一、年租金為新臺幣壹拾捌萬元整(180,000元)。

第一期：民國109年9月至12月共4個月之租金，計為新台幣陸萬

元整(60,000 元)，於 109 年 12 月 3 日前繳納。

第二期：民國 110 年度租金，計為新台幣壹拾捌萬元(180,000 元)，於 110 年 12 月 3 日前繳納。

第三期：民國 111 年度租金，計為新台幣壹拾捌萬元(180,000 元)，於 111 年 12 月 3 日前繳納。

第四期：民國 112 年度租金，計為新台幣壹拾捌萬元(180,000 元)，於 112 年 12 月 3 日前繳納。

第五期：民國 113 年度租金，計為新台幣壹拾捌萬元(180,000 元)，於 113 年 12 月 3 日前繳納。

第六期：民國 114 年 1 月至 8 月共 8 個月之租金，計為新台幣壹拾貳萬元(120,000 元)，於 114 年 8 月 3 日前繳納。

二、租金給付之方式：開立支票或匯款。

三、租金給付之處所：以正式函文檢附支票親送甲方或以郵政金融機構轉帳匯款。

四、乙方應依期限自行按照甲方指定方式或前往甲方指定處所給付租金，甲方不另行通知。

第四條　逾期違約金

一、乙方未依期限給付租金者，甲方得依下列規定計收違約金：

（一）逾期未滿 1 個月者，依欠額 2%計收。

（二）逾期 1 個月以上未滿 2 個月者，依欠額 4%計收。

（三）逾期 2 個月以上未滿 3 個月者，依欠額 8%計收。

（四）逾期 3 個月以上者，依欠額 10%計收，甲方並得終止租約。

二、乙方未依期限給付之租金及逾期違約金，甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

第五條 押租金

一、乙方應於本契約簽約後 5 日內給付押租金新臺幣參萬元(30,000 元)予甲方。

二、押租金於契約終止或租期屆滿，乙方無違約、損害賠償、應付水電費用或其他尚待解決事項後 60 日內，由甲方無息返還。

第六條　稅捐及其他費用

一、租賃物之地價稅、房屋稅及各項因租賃物所生之稅捐由乙方繳納。

二、租賃物之建物及相關設施設備之水電費、管理、清潔、維護、修繕、電話費、交通車油脂、稅捐、規費及保險等費用及其他費用，由乙方支付。

第七條　保險

一、契約期間乙方應投保下列保險項目，除依法令規定或經甲方同意者外乙方不得變更保單內容，其保費由乙方全額負擔：

（一）**火險（含地震險）及財產綜合險**，保險金額為租賃物價值（含財物）金額之110%。

（二）**公共意外險（含人、財物）**，其投險範圍及金額不得低於行政院核定之「公共場所或舉辦各類活動投保責任保險適足保險金額建議方案」保險內容規劃，且該公共意外責任保險單或影本應懸掛於營業場所明顯處。其最低保險金額如下：

1、每一個人身體傷亡：至少新臺幣300萬元。

2、每一事故身體傷亡：至少新臺幣1,000萬元。

3、每一事故財產損失：至少新臺幣200萬元。

4、保險期間總保險金額：至少新臺幣2,400萬元。

（三）第三人責任險及產品責任險，每一事故之最高理賠金額不低於200萬元。

二、乙方投保標的若屬甲方所有或所交付者，以甲方為受益人；保險單應加批甲方為受益人或賠款受領人。

三、保險期間：自契約簽訂日起至契約所定履約期限之日止。契約期間如有延長，乙方應即延長相關保險期限；如有違反，甲方得先付費延長保險期間，並向乙方求償，或以乙方違約辦理。

四、乙方應於契約簽訂日起1個月內函送保險單及繳費收據副（影）本1份予甲方備查。

五、保險單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償應由乙方負擔。乙方未依本契約規定辦理保險、保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他因素，致甲方或第三人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。

六、乙方怠於辦理投保時，甲方得代為辦理及墊付費用，所墊付之保險費自押租金抵扣之，押租金不足抵扣者，得向乙方追償。但甲方並無代為投保或代墊付保險費之義務。

第八條　租賃物之使用

一、租賃物除供乙方作為提供辦理社區照顧關懷據點並設置C級巷弄長照

站使用外，不得為其他目的之使用。

二、乙方如需設置識別標誌，應於營運前備具識別標誌設置計畫，經甲方同意後始得設置。

三、乙方未經甲方同意不得將租賃物之一部或全部轉租他人或交付他人使用。

四、乙方因本租約所取得之權利，不得為移轉或設定負擔。

五、乙方對租賃物應盡善良管理人之責任，除因天災地變等不可抗力情形外，因乙方故意或過失致租賃物毀損時，應負回復原狀義務，如回復原狀有困難時，乙方應按毀損程度依照毀損時之市價賠償，概無異議。

六、租賃物如有損壞，乙方應予修繕並負擔其費用，乙方不得請求抵扣租金或要求甲方補償。但重大修繕應經甲方同意後始得為之。

七、乙方不履行租賃物之修繕義務者，甲方得代為履行，其相關費用甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

八、乙方未經甲方同意，對於租賃物不得為擴建、整建、改建或室內外裝修，並不得逕行更換門鎖；其經甲方同意者，於租約終止或租期屆滿時，該擴建、整建、改建、室內外裝修及增置動產部分應無條件交付甲方所有，不得拆除或請求甲方補償。

九、甲方提供或將其所有之財物之滅失、減損或遭侵占時，乙方應負賠償責任；若乙方有購置或使用委託甲方之財產，應負有管理財產之責任，配合甲方依相關規定進行財產管理，應自行造冊並拍照列管，每年至少盤點一次並作成盤點紀錄，送甲方備查，待契約終止後，列管財產應悉數交回甲方，以釐定相關保管使用權責。

十、租賃物作業有發生意外事件之虞時，乙方應立即採取防範措施。發生意外時，應立即採取搶救、復原、重建及對甲方與第三人之賠償等措施

十一、乙方應於申請續租時前3個月提送租賃期間之成果報告、財務情形、績效說明及續約工作計畫等資料函送甲方，經簽報核准者，可續約。

十二、契約期間乙方管理租賃物如有缺失時，甲方得以書面載明缺失之具體事實並通知乙方於一定期限內完成改善，如屆期仍不改善或其缺失情形足以嚴重影響租賃物之使用，甲方得逕以終止契約。

第九條　租約之終止

一、有下列情形之一者，甲方得終止租約，乙方不得請求任何賠償或補償：

（一）租賃物因政府執行公共政策而有收回之必要。

（二）租賃物因政府開發、利用或重行修建而有收回之必要。
（三）租賃物經政府核定出售或列入出售範圍而有收回之必要。
（四）租賃物毀損或滅失。
（五）租賃物依法變更使用，不得出租。
（六）乙方使用租賃物違反租約約定或法令規定。
（七）乙方將租賃物之全部或一部轉租、分租或交付他人使用。
（八）乙方將因本租約所取得之權利移轉他人或為他人設定負擔。
（九）乙方未經甲方同意對於租賃物為擴建、整建、改建或室內外裝修。
（十）乙方逾期給付租金逾3個月，經催告限期繳納仍不支付時。
（十一）乙方拒保地震火災保險費、拒交水、電等費用，經催告限期繳納仍不支付時。
（十二）其他依租約約定或法令規定得終止租約者。

二、前款情形，除第（一）目至第（三）目或其他非可歸責於乙方之事由甲方應於終止前3個月通知乙方外，甲方得隨時終止租約。
三、因第一款第（六）目至第（十二）目或其他可歸責於乙方之事由致終止租約者，押租金不予返還；其因此致甲方受有損害者，乙方並應負賠償責任。

第十條　租約變更及轉讓

一、甲方於必要時得於租約所定之範圍內通知乙方變更租約(含新增項目)，乙方於接獲通知後，除雙方另有協議外，應於10日內向甲方提出契約標的或其他租約內容須變更之相關文件。
二、乙方於甲方接受其所提出須變更之相關文件前，不得自行變更租約。除甲方另有請求者外，乙方不得因前款之通知而遲延其履約期限。
三、租約之變更，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。
四、乙方不得將租約之部分或全部轉讓予他人。但因單位分割或其他類似情形致有轉讓必要，經甲方書面同意轉讓者，不在此限。

第十一條　租賃物之返還

一、乙方應盡善良管理人注意義務，並應於契約終止或租期屆滿後14日內返還租賃物。
二、終止契約或契約到期時，乙方應返還租賃物及回復租賃物原狀，將租賃物交甲方接管，乙方不得要求補償費、搬遷費或任何費用。如有滅失

減損或遭侵占時，乙方應負賠償責任。其未依規定回復原狀者，甲方得代為履行，相關費用甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

第十二條　租賃物之續租

一、乙方因業務需要，於租期屆滿後須繼續承租租賃物時，應於租期屆滿前3個月提出申請，經甲方同意後始得優先換約續租1年，但續租以1次為限；屆期未申請者，視為乙方無意續租。

二、乙方怠於前項之通知，至逾越租賃期限，未辦理續租者，逾期期間乙方應支付甲方租金，若有損害，乙方應負損害賠償。

第十三條　強制執行

一、下列事項，乙方同意得不經訴訟程序逕受強制執行：

（一）乙方應給付之租金未依期限給付者。

（二）乙方於租期屆滿時應返還之房屋及動產未依期限返還者。

二、乙方應於本租約簽約日偕同甲方就前項所定事項辦理公證，其所需費用由乙方負擔。

第十四條　附則

一、乙方自行負責工作人員僱用及資遣、處理勞資爭議、督導考核與配合相關法令規定之責任等。

二、除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方與其代理人、受僱人、受任人、或任何第三人間因使用租賃物所生之權利義務，應由乙方負責處理並承擔一切法律責任及費用，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。

三、契約期間乙方使用及管理租賃物如有意外事件或重大事件發生，應立即以電話通知甲方，並於事件發生後8小時內提供事件經過及處理情形紀錄予甲方。所有可能影響租賃物之現有及預期情況等事項由乙方自負全責，並不得以租賃物性質、位置、或其它當地一般狀況及其他可能影響履行本契約以及管理租賃物相關成本費用等一切任何已知或不知或可預料或不可預料之任何情事或其他任何事故、風險或錯誤等為理由，向甲方提出索賠或補償請求。

四、契約未盡事宜，依民法及高雄市市有財產管理自治條例等相關規定辦理。

五、本契約為立約雙方之全部約定。本契約以外之任何口頭或書面陳述、

承諾、協議或來往文件均不發生效力。甲乙雙方得合意修訂、變更或補充本契約。本契約之修訂、變更或補充應以書面為之，並經甲乙雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

六、本契約以中華民國法律為準據法，並以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

七、契約正本2份由甲方、乙方各執1份；副本1份，由甲方執1份存案備查。

立契約書人

甲　　方：高雄市政府社會局長青綜合服務中心
代　表　人：主任 姚◯◯
地　　址：高雄市苓雅區四維二路51號
電　　話：07-7710055

乙　　方：
代　表　人：
地　　址：
電　　話：

中　華　民　國　109　年　月　日