

高雄市立民生醫院 公有房地租賃契約書



出租機關：高雄市立民生醫院

承 租 人：

廠商電話：

承租日期：自 112 年 月 日起至 年 月 日止

高雄市市有公用不動產租賃契約

出租人：高雄市立民生醫院（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 租賃物標示

一、土地：

市	區	段	小段	地號	持分	出租面積	使用分區
高雄	苓雅	福裕		0105-0000		63.140m ²	
備註：							

二、建物：

市	區	路	巷	號	樓層	出租面積	建號
高雄	苓雅	凱旋二		134	下一樓；上10樓	63.140m ²	
備註：							

第二條 租賃期間

- 一、自中華民國 112 年__月__日起至__年__月__日止。
- 二、乙方於租期屆滿後如需續租者，應於租期屆滿前三個月內向甲方提出申請，並經甲方同意後始得換約續租一次，並以 5 年為限；屆期未申請者，視為乙方無意續租。
- 三、乙方未經同意換約續租而於租期屆滿後繼續使用租賃物者，不得主張民法第 451 條之不定期限繼續契約，並應返還相當於租金之不當得利予甲方；如造成甲方之損害，並應負賠償責任。
- 四、前項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

一、租金計算方式如下：

(一)每月租金新臺幣\$ 5,129 元(包括土地與房屋租金\$3,950 元、廢棄物清理、消防安全設備、保全等其他費用\$1,179 元)，但乙方使用空間之水電費等另安裝獨立自來水錶、電錶計價。

租金	土地	總面積	x	公告地價	x	使用面積 建物總面積	x	5%	等於
	土地年租金	11575	x	14000	x	$\frac{63.140}{20623.6}$	x	5%	24806.12
						0.00306154			
租金	房屋總現值	x	使用面積 建物總面積	x	10%	等於			
	房屋年租金	73784100	x	$\frac{63.140}{20623.6}$	x	10%	22589.29		
						0.00306154			
年租	土地年租金	+	房屋年租金	=	共				
	24806.12		22589.29		47395.41				
月租						3949.61			

(二) 電費負擔：乙方另裝電錶，每兩個月依當期實際結算金額及實際使用度數進行分攤，支付電費予甲方。

(三) 水費負擔：乙方另裝水錶，每兩個月依當期實際結算金額及實際使用度數進行分攤，支付水費予甲方。

二、前項公告地價、租金率調整時，租金應隨同調整並自次月起依調整後之金額給付，甲方不另行通知。

第四條 租金之給付

一、前條規定繳納租金之方式，乙方應於當月十日前，匯款至以下

甲方指定帳戶之方式一次付清租金費用，甲方並於當月開立收據給乙方。

高雄銀行三多分行

帳戶名稱：高雄市立民生醫院作業基金

帳號：226103043512

二、乙方應依期限自行按照甲方指定方式給付租金，甲方不另行通知。

第五條 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、稅捐、費用及逾期違約金，甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

第六條 押租金

一、乙方應於本租約簽約時，匯款至以下甲方指定帳戶，給付押租金新臺幣_____元予甲方。

高雄銀行三多分行

帳戶名稱：高雄市立民生醫院 押標金專戶

帳號：226103073748

二、押租金於租約終止或租期屆滿，乙方無違約、損害賠償或其他尚待解決事項後1個月內，由甲方無息返還。

第七條 稅捐及其他費用

一、租賃物之地價稅及房屋稅，由乙方依其比例負擔；因出租租賃物所產生之稅捐，由乙方繳納。

二、租賃物之水、電、瓦斯、電信等設施設備，應由乙方自行申請裝

設並負擔所有費用。

第八條 租賃物之使用

- 一、租賃物除供乙方設置便利商店外，不得為其他目的之使用。
- 二、乙方未經甲方同意不得將租賃物之一部分或全部轉租、分租他人或交付他人使用。
- 三、乙方因本租約所取得之權利，不得為移轉或設定負擔。
- 四、租賃物如有損壞，乙方應予修繕並負擔其費用，並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。
- 五、乙方不履行租賃物之修繕義務者，甲方得代為履行，其相關費用得向乙方追償。
- 六、乙方對於租賃物不得為擴建、整建或改建；乙方對於租賃物不得供建築或耕作之使用。
- 七、租賃之土地因重劃、重測或分割，致登記面積有增減者，自變更登記之次月起，重新計算租金。
- 八、乙方因使用或管理租賃物不當，損害他人生命、身體、財產，致甲方應負損害賠償責任時，甲方得向乙方請求損害賠償。
- 九、乙方及其允許為租賃物使用收益之第三人，因故意或過失致租賃物毀損、滅失時，對甲方應負損害賠償責任。但因失火而毀損、滅失者，以乙方有重大過失者為限。
- 十、乙方應自行辦理產品責任險、公共意外責任保險、火災保險以確保甲方全體人員及消費者之安全，並應於投保 7 日後提供投保證明予甲方備查。如因乙方之故意或過失導致意外事件發生，由乙方負完全責任，若因此而遭政府機關裁罰，罰鍰由乙方負責繳納。

第九條 經營、衛生管理與安全維護

- 一、乙方經營期間內，所有提供之商品或服務應符合政府相關法令之規定。

- 二、乙方應遵守政府機關或甲方所訂定之衛生相關規定，於疫情期間，應切實遵守政府所定之防疫措施，並做好各項膳食衛生管理以保障甲方全體人員及消費者飲食安全。
- 三、乙方應遵守消防法及其他相關法令之規定。
- 四、各項衛生工作，如經甲方檢查，未按規定處理或清潔衛生未達衛生檢查單位之標準時，甲方得視情節輕重，要求乙方停業清掃，乙方不得異議，若違反經甲方要求停業清掃時，每次處以懲罰性違約金新臺幣 3,000 元整，第二次後違約金得倍增之。

第十條 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) 租賃物因政府或甲方執行公共政策而有收回之必要。
 - (二) 因依法變更使用而不得出租。
 - (三) 租賃物因政府或甲方開發、利用或重行修建而有收回之必要。
 - (四) 租賃物經政府核定出售或列入出售範圍而有收回之必要。
 - (五) 乙方使用租賃物違反租約約定或法令規定。
 - (六) 因可歸責於乙方之事由致租賃物毀損或滅失。
 - (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) 乙方將因本契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、整建或改建。
 - (十) 乙方逾期給付租金逾三個月或積欠租金總額達三期之租額。
 - (十一) 其他依契約約定或法令規定得終止租約者。
- 二、前項情形，除第(一)款至第(四)款或其他可歸責於甲方之事由，甲方應於終止前一個月通知乙方外，甲方得隨時終止契約。
- 三、因第一項第(五)款至第(十)款或其他可歸責於乙方之事由致終止契約者，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。

第十一條 租賃物之返還

- 一、乙方應於租約終止或租期屆滿後7日內返還租賃物。
- 二、乙方返還租賃物時，應回復租賃物原狀；其未依規定回復原狀者，甲方得代為履行，如有遺留物品，皆視為廢棄物，任憑甲方處置，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。

第十二條 強制執行

- 一、乙方應給付之租金、違約金、稅捐、費用及租期屆滿應返還之租賃物未依期限給付或返還者，乙方同意甲方得不經訴訟程序逕為強制執行。
- 二、乙方應於本契約簽約日偕同甲方就本契約辦理公證，公證所需費用由乙方負擔。

第十三條 附則

- 一、本契約未盡事宜，依民法及高雄市市有財產管理自治條例等相關規定辦理。如因法令變更致有增修之必要時，雙方應配合修訂之。
- 二、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。
- 三、本契約正本3份由甲方、乙方及公證處(公證人)各執1份；副本4份，由甲方執3份，乙方執1份，副本與正本如有不符者，以正本為準。

第十四條 附錄

- 一、高雄市立民生醫院租金計算表
- 二、高雄市立民生醫院一樓平面圖

甲 方：高雄市立民生醫院 (蓋章)

代 表 人：顏家祺 (蓋章)

地 址：高雄市苓雅區凱旋二路 134 號

電 話：07-751-1131

乙 方： (蓋章)

代 表 人： (蓋章)

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

高雄市立民生醫院土地、房屋租金計算表

土地座落：苓雅區0909福裕段010500000地號

房屋門牌：高雄市苓雅區凱旋二路134號

出租範圍：63.140平方公尺

		計算方式	年租金	月租金
租金(基準)	土地租金	公告地價×土地宗地面積×(使用面積÷建物總樓層面積)×年租金率5%	24,806	2,067
		$14,000\text{元}/\text{m}^2 \times 11,575\text{m}^2 \times (63.140\text{m}^2 \div 20,623.6\text{m}^2) \times 5\% = 24,806.12 \rightarrow 24,806\text{元}$		
	建物租金	房屋總現值×(使用面積÷建物總樓層面積)×年租金率10%	22,589	1,882
		$73,784,100\text{元} \times (63.140\text{m}^2 \div 20,623.6\text{m}^2) \times 10\% = 22,589.29 \rightarrow 22,589\text{元}$		
合計			47,395	3,950
清理費	廢棄物清理費	清潔廢棄物契約金額×(使用面積÷建物總樓層面積)	4,960	413
		$1,620,000 \times (63.140\text{m}^2 \div 20,623.6\text{m}^2) = 4,959.69\text{元} \rightarrow 4,960\text{元}$		
消防安全設備	消防安全設備費	消防安全設備委托服務契約金額×(使用面積÷建物總樓層面積)	1,382	115
		$451,449 \times (63.140\text{m}^2 \div 20,623.6\text{m}^2) = 1,382.12\text{元} \rightarrow 1,382\text{元}$		
駐衛保全服務契約	保全費	駐衛保全服務契約金額×(使用面積÷建物總樓層面積)	7,809	651
		$2,550,668 \times (63.140\text{m}^2 \div 20,623.6\text{m}^2) = 7,808.97\text{元} \rightarrow 7,809\text{元}$		
合計			14,151	1,179
月租金總計			5,129	
說明	1. 廢棄物清理費及消防安全設備費、保全費為計算基準採用本局所屬市立民生醫院各項定期外包合約發包契約金額。 2. 計算公式：發包契約金額×(使用面積÷建物總樓層面積)。			

