高雄市旗津區中興公有零售市場2樓場域租賃契約

出租人：高雄市政府經濟發展局(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、 旗津區中興公有市場2樓座落旗津區中興段1090-1、1091-17地號，基地面積2,104平方公尺，為地上二層鋼筋混凝土造。門牌整編號高雄市旗津區中港街10號2樓。

二、 座落土地：

市	區	段	地號	持分	面積
高雄	**旗津**	**中興**	1091-0017	**全部**	1,618 ㎡
高雄	**旗津**	**中興**	1090-0001	**全部**	486 ㎡

三、 建物

市	區	路	號	出租樓層	面積	建號
高雄	**旗津**	**中港街**	**10號**	**2樓**	1471.65 ㎡	01005-000

第二條　租賃期間及營運期限

一、 本租約為定期租賃契約，自民國○年○月○日起至民國○年○月○日止，計**6年0個月**。租賃關係於期限屆滿時消滅。

二、 乙方於租期屆滿後如需續租者，應於租期屆滿前3個月內向甲方提出申請，並經甲方同意後另行議定租金換約續租，**續租以1次為限**，每次租期3年10個月；屆期未申請或租金協議不成，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於甲方；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，甲方得自履約保證金中抵扣；履約保證金不

足抵扣者，得向乙方追償。

五、 乙方應於決標日起 10 日內繳納履約保證金，於履約保證金繳納日起 20 日內與甲方完成簽約及公證，並於契約公證日起 1 個月內按「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」提出租賃物場域經營型態供甲方審核。

六、 甲方於行政院「閒置公共設施活化補助經費審議執行及考核要點」核定經費額度內，按前項經甲方審核同意之租賃物場域經營型態辦理租賃物基本設施修繕，乙方得提出修繕建議。

基本設施修繕期間，乙方得依比例減免租金，其計算方式如下：〔(依實際場域正式會勘點交日－乙方提出標租場域經營型態之日）／365〕*年租金金額。

乙方應於基本設施修繕驗收完畢日起 2 個月內與甲方完成現況點交，如因可歸責於乙方之事由致無法完成點交，甲方得不經乙方同意，無條件解除本契約，沒收履約保證金，並得請求損害賠償。

七、 乙方得於點交後，進場裝修經甲方審核同意之租賃物場域經營型態必要設施，裝修期間應給付租金。

八、 乙方應於點交日起 1 年內開始營運，並於營運開始日前 30 日內函送營運計畫書予甲方備查。乙方若未於前開期間開始營運，經通知限期營運，屆期仍未營運者，視為乙方無能力履約，甲方得無條件解除或終止租約並沒收履約保證金。

第三條　租金

乙方應繳年租金為新臺幣(以下同)　　元整。(如遇公告地價調整時，租金隨公告地價調漲幅比率調整，每次租金漲幅上限為 10%)

第四條　租金之給付

一、租賃期間總租金每半年給付 1 期共 12 **期**給付，第 1 期應於**簽約日起 14 日內**繳納，各期給付期限如下：

第一期：　　年　　月　　日前繳納_____元整。

第二期：　　年　　月　　日前繳納_____元整。

第三期：　　年　　月　　日前繳納_____元整。

第四期：　　年　　月　　日前繳納_____元整。

第五期：　　年　　月　　日前繳納_____元整。
第六期：　　年　　月　　日前繳納_____元整。
第七期：　　年　　月　　日前繳納_____元整。
第八期：　　年　　月　　日前繳納_____元整。
第九期：　　年　　月　　日前繳納_____元整。
第十期：　　年　　月　　日前繳納_____元整。
第十一期：　　年　　月　　日前繳納_____元整。
第十二期：　　年　　月　　日前繳納_____元整。

二、租金給付之方式：乙方應於前項租金繳納日期前，向指定收款銀行繳納。

三、租金給付之處所：**高雄銀行各營業單位（帳號：102-103-16052-6，戶名：高雄市政府經濟發展局市場地租收入專戶，支票抬頭：高雄市政府經濟發展局）**。

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

第五條　營運計畫書

營運計畫書：乙方應於營運開始前 30 日內，提送營運計畫書(包含營運計畫、預估營業項目及金額)，送由甲方備查。惟乙方將租賃契約分租他人時，須經甲方事前同意，始得為之。

第六條　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逾期違約金：

（一）逾期未滿一個月者，照欠額百分之二計收。

（二）逾期在一個月以上未滿二個月者，照欠額百分之四計收。

（三）逾期在二個月以上未滿三個月者，照欠額百分之八計收。

（四）逾期在三個月以上者一律照欠額百分之十計收。

二、乙方未依期限給付租金及逾期違約金，甲方得自履約保證金中抵扣，履約保證金不足抵扣者，得向乙方追償。

第七條　履約保證金

一、**履約保證金： 46 萬元**，乙方應於**決標日起 10 日內**一次繳清。乙方不得將此項履約保證金返還請求權讓與他人或出質。

二、乙方已繳納之履約保證金，應優先清償欠繳租金、拆除地上物之費用、騰空租賃物之費用、逾期違約金、損害賠償或應由乙方支付之款項等費用。履約保證金於契約終止或租期屆滿，乙方無違約、損害賠償或其他尚待解決事項後 30 日內，由甲方無息返還。

三、乙方如有違約情事，經限期改善而未改善者，甲方得代為履行，其相關費用甲方得自履約保證金中抵扣；履約保證金不足抵扣者，得向乙方追償。甲方依本契約規定沒收或抵扣履約保證金時，乙方應於甲方所定期限內補足履約保證金額，乙方未於期限內補足履約保證金額度者，甲方得終止本契約。

第八條　稅捐及其他費用

一、租賃物應納之地價稅由甲方負擔，租賃物應納之房屋稅、工程受益費(或有)及其他各項稅捐及履約期間租賃物之管理費、維護費、其他雜支等營業相關費用皆由乙方負擔。

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。

三、乙方如欠繳前二項各項費用，經甲方書面通知限期給付，屆期仍不給付者，甲方得自履約保證金中抵扣；履約保證金不足抵扣者，甲方得終止契約並向乙方追償。

第九條　租賃標的之使用

一、租賃物除供乙方為經甲方審核同意之租賃物場域經營型態使用外，不得為其他目的之使用。

二、租賃期間由乙方自行規畫設置營業用途必要設施，並應事先繪製圖說徵得甲方同意及經建築管理機關核准後始得為之，所需費用概由乙方負擔。甲方於法令規定範圍內得予協助。

三、前項營業用途必要設施之增添，更換內部設備與裝潢時，其附合不動產之

部分，於契約終止或租期屆滿時，應無條件歸屬甲方所有，乙方不得請求償還價額。

四、租賃物如有損壞，乙方應予修繕並負擔費用，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、乙方不履行租賃物修繕義務者，甲方得代為履行，其相關費用甲方得自履約保證金中扣抵；履約保證金不足扣抵者，得向乙方追償。

六、乙方對於租賃物不得擴建、整建或改建。

七、乙方不得以租賃物或租賃契約作為設定擔保之標的或為其他類似之使用。

八、乙方不得將租賃物之全部或一部轉租、分租他人，或將因本契約所取得之權利為移轉或設定負擔；違反者，甲方得終止租約，收回租賃物，乙方已給付之租金及履約保證金不予退還。但營運計畫書已載明且經甲方核准同意分租者，不在此限。

九、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。

十、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（包括國家賠償責任）。但因失火而毀損、滅失者，以乙方有重大過失者為限。

第十條　　租約之解除或終止

一、租賃期間，不論任何人為因素、天然災害或其他不可抗力因素造成租賃物毀損或乙方損失，概由乙方自行負責，與甲方無涉，乙方不得據此向甲方要求任何賠償或補償。惟如因上述原因造成租賃物滅失或無法使用，乙方得解除或終止租約。

二、有下列情形之一者，甲方得解除或終止租約，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)因依法變更使用而不得出租。

(三)租賃物因政府開發、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本租約約定或法令規定者。

(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、分租或交付他人違法使用。(營運計劃書已載明且經甲方核准同意分租者，不在此限。)

(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、改建或搭蓋建物，經甲方書面通知限期回復原狀，屆期仍不回復者。

(十)乙方積欠租金達 2 期之租額。

(十一)乙方未於點交日起 1 年內開始營運，經通知限期營運仍未營運者，或未於營運開始日前 30 日將營運執行計畫書函送甲方備查，經通知限期函送仍未函送者。

(十二)乙方未依期限繳納履約保證金，經通知限期繳納，屆期仍未補足履約保證金額度。

(十三)乙方受破產之宣告或經裁撤無接管機關或經清算完結者。

(十四)其他依契約約定或依法令規定得予終止租約者。

三、前項情形，除第(一)款至第(四)款或其他可歸責於甲方之事由，甲方應於解除或終止租約前 1 個月通知乙方外，甲方得隨時終止契約。因前項第(五)款至第(十三)款或其他可歸責於乙方之事由致解除或終止租約者，履約保證金不予返還；其因此致甲方受有損害者，乙方並應負賠償責任。

第十一條　租賃標的之返還

乙方應於租約解除、終止或租期屆滿後 30 日內返還租賃物，該期間內不得營業，違反者依第二條第三項規定辦理；乙方於期限屆滿後遺留於租賃物之設施如不自行搬遷或拆離，任由甲方處理，甲方不負任何賠償責任。解除、終止契約或租約屆滿至乙方返還租賃物期間之水電費由乙方負擔。乙方返還租賃物時，除有第九條第三項之情形外，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，其相關費用甲方得自履約保證金中扣抵；履約保證金不足扣抵者，得向乙方追償。

第十二條　強制執行、公證及管轄法院

一、乙方應給付之租金、相當於租金之不當得利、逾期違約金及契約解除、終止或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、本租約應辦理公證，於公證書載明前述乙方同意得不經訴訟程序逕受強制執行事項，並得依該公證書執行之。乙方應於**繳清履約保證金日起 20 日內**，與甲方完成簽訂租約及公證事宜，公證日即為簽約日及租賃期間起算日，公證費用由乙方負擔。本契約於公證前，視為契約不成立。

第十三條 附則

一、乙方同意拋棄土地法第一百零四條第一項及其他相關法令規定對本土地之法定優先承買權。

二、本租約未盡事宜，依民法、高雄市市有財產管理自治條例等相關法令辦理。

三、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。

四、租賃關係存續期間，乙方因界址不明，或發生界址糾紛而需鑑界時，應向甲方申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

五、乙方於取得租賃物得標權時不具投標資格，或訂約所繳證件有虛偽不實時，乙方除負法律責任外，並同意任由甲方取消得標資格、解除或終止租約，所繳之租金及履約保證金，不予退還。

六、本場域招標公告、補充說明、標租須知及其附件視為本契約之一部分。

七、本租約正本 1 式 5 份，甲、乙雙方及公證人各執 1 份為憑，一份存法院公證處，另兩份由甲方收執。

立租約人

甲　　方：高雄市政府經濟發展局

統一編號：七九八二八八九八

法定代理人(代表人)：代理局長 ○○○

地　　址：高雄市苓雅區四維三路 2 號 9 樓

乙　　方：

統一編號：

代表人：

身分證統一編號：

地　　址：

中　華　民　國　　年　　月　　日