

高雄市梓官第二公有零售市場場域
租賃契約書(草案)

高雄市梓官第二公有零售市場場域租賃契約書（草案）

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、土地：

市	區	段	地號	出租面積	使用分區	權管單位
高雄	梓官	頂蚵子寮	15-30	2,496 m ²	市場用地	經濟發展局
高雄	梓官	頂蚵子寮	15-31	2,484 m ²	停車場用地	交通局

二、建物：

市	區	路	號	出租樓層	出租面積	建號	權管單位
高雄	梓官	中正	75	全部	5,362.30 m ²	1774-000	經濟發展局

第二條 租賃期間

一、自____年____月____日起至____年____月____日止共計4年。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4年；屆期未申請或租金協議不成者，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、4年總租金為新臺幣（以下同） 佰 拾 萬 仟 佰 拾
元整。

二、前項公告地價調整時，租金應隨公告地價漲幅比率調整，每次租金漲幅上限為 10%。

第四條 租金之給付

一、租金每年分 2 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：

(一)第一期： 年 月 日前繳納新臺幣_____元整。

(二)第二期： 年 月 日前繳納新臺幣_____元整。

(三)第三期： 年 月 日前繳納新臺幣_____元整。

(四)第四期： 年 月 日前繳納新臺幣_____元整。

(五)第五期： 年 月 日前繳納新臺幣_____元整。

(六)第六期： 年 月 日前繳納新臺幣_____元整。

(七)第七期： 年 月 日前繳納新臺幣_____元整。

(八)第八期： 年 月 日前繳納新臺幣_____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：高雄銀行公庫部（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或前往甲方指定處所給付租金，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給付押租金新臺幣____元予甲方(1期相當於6個月之租金額)。
- 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30日內，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、房屋稅及工程受益費，由甲方繳納；因出租租賃物所產生之稅捐，由乙方繳納。
- 二、租賃物公共設施維護費用，由乙方負擔。
- 三、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。承租期間，乙方得經甲方同意申請變更水、電登記用戶名稱。並應於租期終止或屆滿，返還租賃物時，回復原登記戶名稱。
- 四、乙方應負責及妥為維護管理租賃物(含座落市場後方之蚵子寮停車場)，並應確保該場所之安全及環境整潔，不得違反傳染病防治法、廢棄物清理法、水汙染防治法及高雄市環境維護管理自治條例等相關規定，若因維護不當遭裁罰者，乙方應自行負責。如造成甲方受裁罰者，其罰鍰、怠金、代履行等費用應由乙方全額負責，經甲方通知限期改善環境，乙方仍未改善，甲方得終止契約。
- 五、乙方如欠繳前四項各項費用，經甲方書面通知限期給付，屆期仍不給付者，甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

第八條 租賃物之使用

- 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。乙方應於契約公證日起1個月內提出前開場域經營型態之具體計畫供甲方審核，並應按經營型態自行向建築主管機關，依建築法相關規定辦妥使用執照用途變更事宜，並應符合建管、消防等相關法令。
- 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、租賃標的以現況出租，乙方不得要求甲方對租賃物進行任何變更、改善等事宜，租賃期間乙方不得增建、改建或拆除隔間；乙方如需設置供其使用必要之附屬設施或裝潢，及依「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」規定，有待改善之設施，概由乙方自行規劃設置，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。未經甲方同意擅自設置設施或裝潢者，甲方得沒收全部押租金，並得終止契約。
 - 五、租賃物在租賃期間內，除因天災或其他不可抗力之情事，致發生毀損滅失外，其餘之損害，概由乙方負回復原狀及賠償責任。
 - 六、租賃物增添、更換內部設備與裝潢時，其附合不動產之部分，於租約終止或屆滿時，應無條件歸屬甲方所有。
 - 七、市場外圍走廊、人行道、退縮地、市場周邊道路等不得違法搭建或未經甲方核准而自行改變建物硬體結構，甲方得要求限期回復原狀，逾期未回復原狀，乙方應給付甲方相當於一個月租金之懲罰性違約金。逾期二個月仍未改善者，甲方得終止租約。
 - 八、乙方應於完成簽訂租賃契約後1個月內，足額投保火險及公共意外責任保險(以甲方為被保險人)，各保險項目、(保險事故)內容須符合「高雄市營業場所強制投保公共意外責任保險自治條例」第4條之規定，如未依期限投保，甲方得代為投保，保險費用從押租金中扣繳。其他法規規定之最低保險金額倘高於本契約約定者，從其他法規規定。

- 九、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。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。
- 十、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。
- 十一、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。
- 十二、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。

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) 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) 乙方未經甲方同意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3個月，經定期催告仍未完成繳納者。
 - (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1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。

第十條 租賃物之返還

一、乙方應於租約終止或租期屆滿後 30 日內返還租賃物，該期限內不得營業，違反者依第二條第三項及第四項規定辦理；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，視為乙方同意拋棄該物品及設施之所有權，乙方同意任由甲方處理，甲方不負任何賠償或補償責任。終止契約或租約屆滿至乙方返還租賃物期間之水電費概由乙方負擔。

二、乙方返還租賃物時，除有第八條第四項及第六項情形外，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押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

第十一條 強制執行

一、乙方應給付之租金、相當於租金之不當得利、違約金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前項所定事項辦理公證，公證所需費用由乙方負擔。

第十二條 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。

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、本契約一式 5 份，由甲方、乙方各執 1 份為憑，1 份存公證處(公證人)，另 2 份由甲方收執。

甲 方：高雄市政府經濟發展局
代 表 人：
地 址：高雄市四維三路 2 號 9 樓
電 話：07-3368333

乙 方：
代 表 人：
地 址：
電 話：

中 華 民 國 年 月 日