

「**高雄市杉林區大愛園區商業中心 B 棟 20 坪**」租賃契約（草案）

106 年 1 月 24 日高市府財公產字第 10630261000 號函修正

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 租賃標的

一、土地：

市	區	段	小段	地號	持分	出租面積	使用分區	權管單位
高雄	杉林	月眉	一	2166-0004、 2166-0005	全部	約 66.116 m ² (20 坪)	鄉村區 特定目的事業用地	經濟發展局

二、建物：

市	區	路	號	棟別	出租面積	建號	權管單位
高雄	杉林	大愛	1	B	約 66.116 m ² (20 坪)	01697-000	經濟發展局

第二條 租賃期間及營運期限

一、自____年____月____日起至____年____月____日止，計 5 年。

本租約租期屆滿時，若未再續約者，租賃關係消滅。

二、租賃標的按現況點交予乙方，雙方應於**簽約後 30 日內**辦理點交，如無法依限完成點交作業，甲方得不經乙方同意，無條件解除本契約。

三、乙方應於簽約日起 3 個月內開始營運，並於營運開始日前 30 日函送營運執行計畫書予甲方備查。屆期未營運者，視為乙方無能力履約，甲方得無條件解除契約並沒收履約保證金。

- 四、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。
- 五、乙方未經甲方同意而於租期屆滿後繼續使用租賃標的者，不得主張民法第451條之不定期限繼續契約之適用及其他異議；除應按年租金補繳使用補償金(相當於日租金之不當得利)於甲方外，並應給付相當於日租金2倍之懲罰性違約金；如造成甲方之損害，並應負賠償責任。
- 六、前款使用補償金(相當於日租金之不當得利)、懲罰性違約金及損害賠償，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。
- 七、本契約日數以日曆天計，星期例假日、國定假日或其他休息日計入。

第三條 租金

乙方應繳5年總租金為新臺幣_____元，如遇公告地價及房屋課稅現值調整時，核計年租金額度逾當期應繳額度，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、租賃期間總租金共分10期給付，第1期應於簽約日起15日內繳納，各期給付期限如下：

- (一) 第一期： 年 月 日。
- (二) 第二期： 年 月 日。
- (三) 第三期： 年 月 日。
- (四) 第四期： 年 月 日。
- (五) 第五期： 年 月 日。
- (六) 第六期： 年 月 日。
- (七) 第七期： 年 月 日。
- (八) 第八期： 年 月 日。

(九) 第九期： 年 月 日。

(十) 第十期： 年 月 日。

二、租金給付之方式：乙方應於前款租金繳納日期前，向指定收款銀行繳納。

三、租金給付之處所：高雄銀行公庫部(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 營運計畫書、最低投入金額

一、營運計畫書：乙方應於繳清履約保證金之次日起 30 日內，提送營運計畫書(包含營運計畫、預估投入項目及金額)，送由甲方備查。惟乙方將租賃標的轉租、分租他人時，須經甲方事前同意，始得為之。

二、最低投入金額：乙方投入金額於簽約後 3 個月內不得少於新臺幣 15 萬元整(含稅)。屆時投入金額仍未達新臺幣 15 萬元者，甲方得終止契約，並沒收全額履約保證金。

三、投入金額係指開業前，為營運之必要，所為規劃設計費用、直接工程費、勞工安全衛生費、營造綜合保險費、間接工程費、建物整建階段(以甲方認定為主)土地租金、資本化利息、購置機器設備(營運設施)等。投入金額之證明應由乙方舉證之。

第六條 租賃標的之使用

一、乙方應自簽訂契約及完成公證之日起 3 個月內按經營型態向建築主管機關，依建築法相關規定辦妥園區租賃標的建物使用執照用途變更事宜。

二、租賃標的以現狀出租，甲方不另出具土地使用權同意書，經甲方以「現狀」點交乙方後，乙方不得再主張租賃標的物有瑕疵，亦不得以標的物有瑕疵為由，於點交後向甲方請求減少租金。

三、乙方不得將租賃標的之全部或一部轉租、分租他人，或將租賃權利讓與他人或由他人使用，違反者，甲方得終止租約，收回租賃標的，乙方已給付之租金不予退還。但營運計畫書已載明且經甲方核准同意轉租、分租者，不在此限。

四、乙方因本租約所取得之權利，不得移轉或設定負擔。

第七條 租賃標的及營運建物之維護管理

一、乙方在租賃期間應盡善良管理人之注意義務，維護租賃標的之完整。因有可歸責乙方之事由，致租賃標的遭受毀損或甲方損失，或使甲方對第三人應負賠償責任時(包括但不限於國家賠償責任)，得向乙方求償，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。

二、租賃標的如有損壞，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。但重大修繕經甲方同意後始得為之。乙方不履行租賃標的之修繕義務者，甲方得代為履行，其相關費用甲方得自履約保證金中抵扣；履約保證金不足抵扣者，得向乙方追償。

三、乙方應負責及妥為管理營運建物，並確保該場所之安全及環境整潔，不得產生任何污染、噪音或髒亂，致影響附近居民生活環境，如維護不當或因周邊環境而遭環保機關罰鍰或負擔其他賠償責任者(包括但不限於國賠責任)者，乙方應自行負責，不得請求任何補償。如造成甲方受罰或賠償者，其罰鍰或賠償金額應由乙方全額負責，乙方應於甲方繳納之次日起 14 日內給付，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。

四、乙方不得刊登、懸掛或以任何方式為違反法令(含智慧財產權相關法令)、公共秩序、善良風俗或涉及政治競選、宣傳相關活動或其他人身攻擊、侮辱、污蔑、誣謗文字及圖像之廣告，違者乙方應自負相關法律責任。乙方有刊登、懸掛或以任何方式為廣告之需要者，應事先經甲方審查同意後，始得為之，未經甲方同意擅自刊登、懸掛或以任何方式為宣傳廣告或揭露、表現文字或圖像者，甲方得拆除、逕為取下或取消該廣告或其他文

字或圖像，並得終止契約。

- 五、乙方應與大愛園區其他經營廠商共同負擔大愛園區中未委外營運區域(包括但不限於廣場、停車場及其他開放空間)之水電費及清潔維護管理費用，按契約標的之建物面積與 A、B、C、D 建物面積總和之比例訂之。水電費及清潔維護管理費用之執行方式，由甲方召集大愛園區所有經營廠商共同議定，水電費及清潔維護管理費用無法獲得共識時，乙方同意接受甲方決定之金額，就甲方所為水電費及清潔維護管理費用執行方式及其他爭議之決定，乙方不得異議。違反上開規定者，本局得逕予終止租約。
- 六、乙方應每半年定期委託消防設備師(士)或專業檢修機構檢修消防安全設備，其檢修結果應依限報請當地消防機關備查，並於申報後 15 日內將消防安全設備檢修申報書提送甲方備查。
- 七、租賃標的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，違反者，甲方得終止租約，收回租賃標的：
 - (一) 堆置雜物
 - (二) 掩埋廢棄物
 - (三) 採取土石
 - (四) 破壞水土保持
 - (五) 其他違反租賃物效能之使用
- 八、乙方因使用或管理租賃標的不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，對於甲方因此所受損害，應負賠償責任。
- 九、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。

第八條 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。

第九條 履約保證金

一、履約保證金：新臺幣 **3 萬 3,036 元**，乙方應於甲方核定通知日起 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，如有賸餘且無其他尚待解決事項後 30 日內，餘額由甲方無息返還；如有不足，由甲方通知乙方給付。

三、甲方依本契約扣抵履約保證金後，得通知乙方補足之，乙方未於通知後 1 個月內補足履約保證金額度時，甲方得終止本契約。

第十條 稅捐及其他費用

一、租賃標的營運建物應納之地價稅及房屋稅由甲方負擔；租賃標的應納之其他各項稅捐及履約期間營運標的之管理費、維護費、其他雜支等營業相關費用皆由乙方負擔。

二、租賃標的營運建物公共設施維護費用，由乙方負擔。

三、租賃標的營運建物之水、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，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、水污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、乙方如因欠繳前述各項費用，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扣抵；履約保證金不足扣抵者，甲方得終止契約並向乙方追償。

第十一條 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，甲方得沒收全部履約保證金，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、租賃物外圍走廊、公共區域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，保險費用從履約保證金中扣繳。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、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。但因失火而毀損、滅失者，以乙方有重大過失者為限。
- 十一、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。

第十二條 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標的毀損或乙方損失，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標的物滅失或無法使用，乙方得解除或終止租約。
- 二、有下列情形之一者，甲方得無條件解除或終止租約，乙方不得請求任何賠償或補償：
 - (一)租賃標的因政府舉辦公共事業、執行公共政策需要而有收回之必要或依法變更使用。
 - (二)租賃標的因政府實施國家政策或都市計畫必須收回。
 - (三)租賃標的因開發、利用或重行修建，有收回必要。
 - (四)租賃標的經政府核定出售或列入出售範圍。
 - (五)租賃標的毀損或滅失。
 - (六)乙方違反本契約約定、中央、地方法令規定或未按核准計

畫及年限使用者。

- (七)乙方變更約定用途或違反法令使用。
- (八)乙方積欠租金逾3個月者。
- (九)乙方未於簽約日起3個月內開始營運，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。
- (十)乙方未依期限繳納履約保證金，經通知限期繳納，屆期仍未繳納或未於通知後1個月內補足履約保證金額度。
- (十一)乙方將本租約所取得之權利移轉他人或為他人設定負擔。
- (十二)乙方私自將租賃標的轉租、分租或將租賃權利轉讓他人或交予他人使用。(營運計畫書已載明且經甲方核准同意轉租、分租者，不在此限。)
- (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)乙方未經甲方同意，擅自於租賃標的搭蓋建物，經甲方書面通知限期拆除仍不拆除者。
- (十五)乙方違反第七條第四款規定，未經甲方同意擅自刊登、懸掛或以任何方式為宣傳、廣告、表現文字或圖像者。
- (十六)其他依契約約定或依法令規定得予終止租約者。

三、因前款第一日至第四目事由致解除或終止租約者，甲方應於解除或終止租約前1個月通知乙方；因前款第五日至第十五目及其他可歸責於乙方之事由致解除或終止租約者，其因而致甲方受損害者，乙方應負賠償責任。

第十三條 租賃標的之返還

除經甲方同意按現況點交甲方管理外，乙方應自本契約解除、終止或租賃期間屆滿次日起30日內無條件回復原狀並返還租賃建物。乙方於租賃建物上設置之任何設施，於契約解除、終止或租賃期間屆滿次日起30日內，應無條件清除或遷移且不得要求任何補償，逾期未經遷移或清除之地上物，均視為廢棄物，由甲方代為清除，所需費用由履約保證金扣除；履約保證金不

足抵扣者，得向乙方追償。

第十四條 保險

一、乙方就必要之營運資產及所提供之服務產品，至少投保並維持下列各項保險：

(一)火險及財產綜合險。

(二)公共意外險(包含人、財務)(如乙方經營「高雄市營業場所強制投保公共意外責任保險自治條例」第三條各款規定之營業場所，即應依該自治條例第四條之規定投保，不適用本款規定)，每一事故之最高理賠不低於新臺幣 200 萬元。

(三)產品責任險，每一事故之最高理賠額度不低於新臺幣 200 萬元。

二、乙方依上開規定所投保各類保險之保險單及批單之副(影)本，應於投保後 15 日內提送甲方備查。乙方並應逐年將保險單及繳費收據副本各 1 份送甲方收執。

第十五條 強制執行、公證及管轄法院

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)乙方依第八條約定，應給付之逾期違約金，未依期限給付者。

(三)租賃契約因期間屆滿而消滅時，乙方應返還之租賃標的未依期限返還者。

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。

三、雙方因本契約所生爭議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。

第十六條 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、 乙方於訂約時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。
- 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、 本契約一式 6 份，正本 3 份由甲方、乙方及公證處(公證人)各執 1 份；副本 3 份，由甲方收執，副本與正本如有不符者，以正本為準。

立租約人

甲 方：高雄市經濟發展局

統一編號：79828898

法定代理人(代表人)：廖泰翔

地 址：高雄市苓雅區四維三路2號

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