

# 高雄市杉林區公有房地「日光小林工坊」租賃契約書(草案)

出租人：高雄市杉林區公所 (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、日光小林工坊：坐落於高雄市杉林區上平里忠義路10號，地上2層鋼骨構造。

二、土地：

市	區	段	地號	全部面積	使用面積	土地使用分區	權管單位
高雄	杉林	月眉	2008-0012	1,333 平方公尺	666 平方公尺	鄉村區 乙種建築用地	都市發展局

三、建物：

市	區	路	號	出租樓層	面積	建號	權管單位
高雄	杉林	忠義	10	全部	499.62 m <sup>2</sup>	01721-000	杉林區公所

## 第二條 租賃期間

一、自民國 年 月 日起至 年 月 日止，共計3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2次為限，每次租期3年，本次係第1次租賃；屆期未申請、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

年租金：新臺幣(下同)\_\_\_\_元整。租賃期間3年共計總租金\_\_\_\_元整。

前款公告地價、建物現值或租金率調整時，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、每年之年租金，除第1期應於**簽約日起14日內**繳納外，分2期給付，共計6期。各期給付期限如下：

(一) 第1期：民國 年 月 日前繳納。

(二) 第2期：民國 年 月 日前繳納。

(三) 第3期：民國 年 月 日前繳納。

(四) 第4期：民國 年 月 日前繳納。

(五) 第5期：民國 年 月 日前繳納。

(六) 第6期：民國 年 月 日前繳納。

二、租金給付方式：乙方應依前款繳納日期前，匯入指定銀行帳戶，甲方不另行通知。

三、租金給付之行庫：**高雄市杉林區農會（帳號：00244160095247；戶名：高雄市杉林區公所保管金專戶）**

#### 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，照欠額2%計收。

(二) 逾期在1個月以上未滿2個月者，照欠額4%計收。

(三) 逾期在2個月以上未滿3個月者，照欠額8%計收。

(四) 逾期在3個月以上者，一律照欠額10%計收。

二、乙方未依期限給付租金及逾期違約金，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**得標後10日內**給付**押租金2個月**金額予甲方。

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押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向

乙方追償。甲方依契約規定沒收或抵扣押租金時，乙方應於甲方所定期限內補足押租金額，乙方未期限內補足押租金者，甲方得終止契約。

### **第七條 稅捐及其他費用**

- 一、房屋稅、地價稅、工程受益費由甲方負擔，其餘因租賃物所生之稅捐由乙方負擔。
- 二、租賃物之火災保險、公共意外責任險等由乙方負擔，保險證明應送甲方備查，屆期續保亦同。
- 三、租賃期間公共設施之維護費、水電、瓦斯、電信等設施設備，由乙方自行申請裝設並負擔所有費用。承租期間，乙方得申請變更水電登記用戶名稱，甲方同意協辦。但於租期屆滿返還租賃物之同時，乙方應負責變更回復原登記用戶名稱。
- 四、乙方應負責及妥為維護管理租賃物，並應確保場所之安全及環境整潔，不得違反傳染病防治法、廢棄物清理法及高雄市環境維護管理自治條例規定，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，乙方應於甲方繳納之次日起 14 日內給付，如未依甲方通知給付，甲方得自押租金中抵扣，押租金不足抵扣者，得向乙方追償，且經甲方通知限期改善環境，乙方仍未改善，甲方得終止契約。

### **第八條 租賃物之使用**

- 一、租賃物以空屋出租，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。
- 三、乙方不得增建、改建、拆除隔間及設備。但乙方需增設內部設備及裝潢者，應經甲方同意及建築管理之主管機關核准後，由乙方規劃設置及負擔費用，甲方並得提供協助；期增設之內部設備及裝潢，於契約終止或屆滿時，應無條件歸屬甲方所有。

- 四、 乙方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，甲方得代為履行，其相關費用甲方得自押租金中抵扣，乙方並應給付相當於1個月租金之懲罰性違約金。逾期2個月仍未改善者，甲方並得終止租約。
- 五、 乙方應於完成簽訂本契約後1個月內，**投保公共意外責任保險**並應將投保契約送交甲方備查，每期屆滿應予續保，不得中斷，如未投保而發生賠償責任時，由乙方負賠償責任。各保險之項目、(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高於前揭規定者，從其規定。
- 六、 租賃物如有損壞，乙方應予修繕並負擔其費用，不得請求抵扣押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。
- 七、 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，甲方得終止契約，收回租賃物，乙方已給付之租金及押租金不予退還，但營運計畫書已載明且經甲方核准同意分租者，不在此限。
- 八、 因乙方未善盡善良管理之責任，造成他人生命、身體或財產損害，乙方應負損害賠償責任；倘因而致生國家賠償責任，甲方對乙方有請求權，乙方不得異議。
- 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（包括國家賠償責任）。
- 十、 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 契約之終止

- 一、 有下列情形之一者，甲方得無條件終止租約，乙方不得請求任何賠償或補償：
  - (一) 租賃物因政府開發、利用、重行修建、執行公共政策或施政需要而有收回之必要。
  - (二) 租賃物因依法變更使用，不得出租。
  - (三) 租賃物經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) 乙方使用租賃物違反契約約定或法令規定。
  - (六) 乙方將租賃物之全部或一部轉租或交付他人使用。
  - (七) 乙方將本契約所取得之權利移轉他人或為他人設定負擔。
  - (八) 乙方未經甲方同意對於租賃物為擴建、增建或改建
  - (九) 乙方逾期給付租金逾3個月。
  - (十) 其他依法令規定或違反本契約約定得予終止租約者。
- 二、前款情形，除第(一)目至第(三)目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、因第一款第(五)目至第(十)目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；乙方欠繳之租金及水電等相關費用仍須繳納；其因而致甲方受損害者，乙方並應負賠償責任。

#### **第十條 租賃物之返還**

- 一、乙方應於契約終止或租期屆滿後30日內返還租賃物。
- 二、租賃關係消滅時，乙方除有經甲方同意之擴建、增建或改建或同意保留之設備或裝潢外，應即將租賃物回復原狀並無條件交還予甲方。又租賃關係消滅時，乙方應將其所有之動產搬遷或拆離，如乙方屆期未依規定回復原狀，如不自行搬遷或拆離者，甲方得代為履行且甲方不付任何賠償責任，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。
- 三、租賃關係消滅至乙方實際交還租賃標的物期間之水、電費概由乙方負擔，並計收未交還租賃物期間相當於租金之不當得利或損害賠償金。

#### **第十一條 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) 乙方依第4條約定應給付之租金未依期限給付者。
  - (二) 乙方依第5條約定應給付之逾期違約金未依期限給付者。
  - (三) 本契約租期屆滿時，乙方應返還之租賃物未依期限返還者

(租賃物返還義務)。

- 二、乙方應於本契約簽約日偕同甲方就前款所定事項辦理公證，其所需費由乙方負擔，乙方不得拒絕履行公證義務，本契約辦理公證後，契約始生效力。
- 三、前項逕受強制執行內容登載於公證書中，以利後續強制執行。

## 第十二條 附則

- 一、乙方在承租期間，如代表人變更、聯絡資料異動，均應隨時函告甲方備查，乙方如送達地址變更而未通知甲方者，在乙方通知甲方地址變更前，甲方依乙方之原地址所送達之文書均為有效。
- 二、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。
- 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1式6份，甲、乙雙方及公證處各執1份以昭信守，餘由甲方留存。

## 立租約人

甲 方：高雄市杉林區公所

法定代理人：區長 蕭見益

統一編號：87401609

地 址：高雄市杉林區上平里山仙路6號

電 話：(07)677-1340

乙 方：

統一編號：

代表人：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 112 年 月 日