

高雄市政府勞工局經管市有房地租賃契約書

出租人：高雄市政府勞工局（以下簡稱甲方）

承租人：_____（以下簡稱乙方）

茲為乙方向甲方承租甲方經管「高雄市前金區中正四路 211 號 17 樓之 5、17 樓之 6 辦公廳舍」房地，經甲乙雙方同意特訂立下列條款共同遵守，爰同意依誠信原則簽訂本租賃契約：

第一條 租賃標的

一、標示：

土地：

市	區	段	小段	地號	出租面積
高雄市	前金區	後金段		0036-0000	6.34m ²
				0040-0000	31.23m ²

建物：

市	區	路	巷	號	樓層	出租面積	建號
高雄市	前金區	中正 四路		211	17 之 5、6 樓	675.6m ²	00906-000
							00907-000

註：上開地號為本案標租之建築物座落之土地，非指出租全部土地之意思表示。

二、租賃標的內容以地政事務所核發之謄本內容為準，乙方絕無異議。

若有施測面積不足登記面積者，乙方不得請求交付不足之面積或請求減少租金。

三、租賃標的交付以現況點交，甲方依現況將標的物全部點交予乙方

使用，點交後租賃標的若有第三人占用或侵害權益之情形，應

由

乙方自行排除。

四、租賃標的點交後由乙方管理及維護並負責其公共安全意外等責任，

乙方應負責維護租賃標的於良好之狀況，若有損壞或故障時，乙

方應即為必要之修護，並應通知甲方，其有關費用均由乙方負責。

第二條 租賃契約期限

一、本契約之租期自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止，共5年。

二、乙方於租期屆滿後如需續租者，應於租期屆滿前1年向甲方提出申請，續租以1次為限，續租期間不得逾5年，並經甲方同意後始得換約續租；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。

第三條 租金繳納與違約金

一、本案得標年租金為新臺幣_____元，每月租金新臺幣_____元，合約期間5年，共計新臺幣_____元。租金每年分1、4、7、10月4期給付，每期繳納3個月租金計新臺幣_____元，如年租金依據第四條規定調整時，則依調整後金額計算。乙方應於下列期限內主動向甲方繳納，繳納期限日如遇休息日、假日或政府機關停止辦公日，順延一日，逾期不繳者，以違約論：

(一)每年第一期：1月2日前。

(二)每年第二期：4月2日前。

(三)每年第三期：7月2日前。

(四)每年第四期：10月2日前。

二、乙方租金得由下列方式擇一繳納：

(一)匯款方式繳納：於繳納期限前匯款至甲方指定金融機構，

銀

行：高雄銀行公庫部，戶名：高雄市政府勞工局身心障礙

者就業基金專戶，帳號：102-103-031-807。

期
(二)國內之各金融行庫為發票人之即期支票方式繳納：於繳納

中
限前親送或掛號寄達高雄市政府勞工局（高雄市前鎮區鎮

路6號）。票據應以「高雄市政府勞工局」為受款人。

三、甲方於收受租金後，應函覆正式收據予乙方。

四、乙方逾期未繳納足額租金時應依下列各款加收違約金，並仍應給

付積欠甲方之租金全部：

(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。

五、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。

第四條 租賃年租金調整方式

一、甲方計收續約租金，應比較續約與得標時之消費者物價指數，其

變動幅度未逾百分之十者，租金不予調整；變動幅度逾百分之十

者，按得標之年租金予以比例調整。

二、租賃期間如遇政府依法重新規定地價且法定租金高於原租金時，自公告當月起，按調漲後之法定年租金計收之，乙方應於甲方通

知之期限內補繳預先繳納租金之差額。

第五條 履約保證金

一、乙方應繳交之履約保證金為決標年租金乘以承租年數所得租金總額10%，共計新臺幣 元整。得將押標金轉為履約保證金並補足差額。除本契約另有約定外，於契約關係終止或租期屆滿消滅時，應優先抵付欠繳租金、水、電、大樓管理費（包含公共水、電費）、保全費、騰空租賃物或損害賠償等費用後，如有賸餘，由甲方1次無息退還；如有不足，由乙方另行給付相關費用。

二、乙方應於甲方核定通知日起 30 日內 1 次繳清履約保證金。

三、乙方不得主張以履約保證金抵繳每年應給付之租金。

第六條 稅捐與費用

一、租賃標的之各項稅費負擔，於點交前由甲方負擔，點交日之次日

起除地價稅、房屋稅仍由甲方負擔外，其餘皆由乙方負擔。

二、前項約定應由乙方負擔之稅捐，由甲方通知乙方於稅捐繳款書繳

納期限內付清。

三、租賃標的大樓管理費、保全費及水電費由承租人自行負擔。

第七條 保險

一、乙方應於租賃契約簽訂日起 1 個月內（末日為例假日者順延至上班辦公之第 1 日），按租賃標的之重置成本投保火險、地震險及公共意外責任險，並於契約期限內保持保險有效。保費由乙方支付。保險單之受益人為甲方，保險契約乙份應交付甲方收執。

二、前項保險若有理賠事宜，甲方應依乙方修復進度分期撥付理賠金予乙方，乙方若拒絕修復，則理賠金歸甲方所有，乙方不得申請給付。因可歸責於乙方之事由而發生理賠，致甲方終止契約或標的物滅失致契約當然終止時，除理賠金歸甲方所有外，如有其他損害，乙方應負賠償責任。

三、保險期限屆滿而更新或延長保險契約者，前二項之約定，亦適用之。

四、乙方若未依第一項規定投保，經甲方通知限期履行而未依限履行者，甲方得終止契約，並得請求損害賠償。

第八條 損害賠償

一、乙方於契約有效期間內，因使用或管理租賃房地，如有侵害他人權益或致生損害於他人而應負賠償責任者，乙方應儘速妥為賠償。其因而致甲方負擔損害賠償他人時，甲方應通知乙方限期償還。如有遲延償還情事者，乙方應按遲延日數，每日給付甲方按給付數額百分之一計算之懲罰性違約金。

二、乙方因違背相關法令，經主管機關裁處甲方之罰鍰等費用，應

由乙方負擔，乙方並應負改善及賠償一切損失之責任。

第九條 建物管理

一、乙方應自行進行並負擔分戶、隔間、裝修、生財器具及營運所需之設備等相關費用。

二、乙方不得要求增建、改建或拆除新建，違反者，經甲方通知乙方限期拆除或改善，逾期未改善完竣者，甲方得終止契約，並得自行或委託他人回復原狀，所需費用由乙方負擔，其因而致甲方受有損害者，甲方得就損害金額請求賠償。如必須修建或於租賃房地內辦理相關設施及設備之增設、修繕、使用執照之變更、室內裝修，應先徵得甲方同意，並依建築法相關法令規定辦理，相關費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。

承租人就租賃房屋為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二及建築物室內裝修管理辦法規定，辦理如下事項：

(一)租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃

房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要時，承租人亦應遵

照辦理。

(二)裝修材料應合於建築技術規則及消防法規相關之規定。

(三)不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要

構造。

(四)不得妨害或破壞保護民眾隱私權之設施。

(五)租賃房屋室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

三、租賃期間本租賃標的有修繕必要時，乙方應負責修繕，所需費用均由乙方負擔。

四、甲方所提供之設備有損壞之情形時，乙方應立即通知甲方，並依甲方指示為適當處置，不得逕行拆除或丟棄。如有違反，應給付按該設備帳面價值計算之違約金。

五、租賃標的如因乙方之修繕、裝修施工或其他原因增加價值時，乙方不得請求償還。

六、甲方得隨時檢視本租賃標的使用情形，包含相關設施、器具與設

備，但應以不影響乙方正常營運為原則，乙方應配合為之。

第十條 租賃標的使用用途之限制

一、乙方對租賃標的使用必須符合土地相關法規及建築法等相關法

令規定，且不得經營特種咖啡茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、

舞場、酒吧、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館

業、色情視聽歌唱業及色情行業等特定目的事業使用用途，更不

得有違反法律之使用用途。乙方若違反上述規定，經甲方訂相當

期限，催告乙方改善，逾期未改善時，甲方得終止契約，並沒收

已繳交之履約保證金。

二、本基地使用事項詳參使用執照規定並注意不得做餐廳使用。

第十一條 其他終止契約事由與履約保證金沒收

一、有下列情事之一時，甲方得逕行終止契約，乙方不得請求任何賠償或補償：

(一)乙方依消費者債務清理條例聲請更生或清算或經法院裁定重整、宣告破產、進行破產法上之和解或因違反法令經主管

行政機關命令解散或命令停業或歇業。

(二)乙方違反本契約規定或重大違反法令致嚴重影響其經營能力或甲方聲譽者，經甲方訂相當期限，催告乙方改善完畢，而逾期未改善時者。

(三)租賃物因政府執行公共政策而有收回之必要。

(四)因依法變更使用而不得出租。

(五)租賃物因政府開發、利用或重行修建而有收回之必要。

(六)租賃物經政府核定出售或列入出售範圍而有收回之必要。

(七)乙方使用租賃物違反租約約定或法令規定。

(八)因可歸責於乙方之事由致租賃物毀損或滅失。

(九)乙方將租賃物之全部或一部轉租、分租或交付他人使用。

(十)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。

(十一)乙方未經甲方同意對於租賃物為擴建、整建或改建。

(十二)乙方逾期給付租金逾 3 個月或積欠租金總額達 3 期

之租額。

(十三)其他依契約約定或法令規定得終止租約者。

- 二、甲方因可歸責於乙方之事由終止租賃契約時，乙方所繳之履約保證金，由甲方沒收；已交付而未到期之租金，乙方不得請求返還；乙方欠繳之租金及相關費用仍須繳納，不得主張與履約保證金抵銷。其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。
- 三、租賃標的如因都市更新權利變換不能達原租賃之目的時，雙方得終止本租賃契約，乙方除請求退還預付之租金外，不得向甲方要求任何補償。
- 四、乙方於租期屆滿前終止本租賃契約者，應得甲方同意後，始生終止效力。因可歸責於乙方之事由終止租賃契約時，乙方所繳之履約保證金，由甲方沒收；已交付而未到期之租金，乙方不得請求返還；乙方欠繳之租金及相關費用仍須繳納，不得主張與履約保證金抵銷。其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。
- 五、租賃標的因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部崩塌、流失、埋沒或滅失時，甲方不負回復原狀義務，乙方得請求變更或終止租約。

第十二條 租賃標的返還

- 一、除甲方提供之設備外，租賃標的應以良好狀態騰空返還為原則，如有附加權利應註銷及應繳清各項租賃標的使用之相關費用（如水電、保全、管理費等）。
- 二、租賃標的應於租期屆滿時依前項返還甲方並完成點交收回，未能於租期屆滿時將租賃標的依前項返還者，遺留之設施器具無償歸甲方所有，且得由甲方處分並搬遷拆除，其搬遷拆除所需全部費用由乙方負擔，乙方並應給付甲方自租期屆滿翌日起，至乙方前項返還租賃物或甲方代為搬遷拆除完畢之日為止，按遲延日數每日給付甲方按年租金千分之6計算之違約金，其因而致甲方受

損害者，甲方並得按損害金額請求賠償，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、租賃契約於租期屆滿前終止者，應於契約終止後2週內將租賃物
依第1項規定返還甲方，若期限屆滿未返還，遺留之設施器具
無償歸甲方所有，且得由甲方處分並搬遷拆除，其費用均由乙方
負擔。乙方並應給付甲方自期限屆滿翌日起，至乙方依第1項返
還租賃物或甲方代為搬遷拆除完畢之日為止，按遲延日數每日給
付甲方按年租金千分之6計算之違約金，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。

第十三條 強制執行

一、乙方應給付之租金、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。

第十四條 租賃契約生效及修改，權利之行使

一、本租賃契約自簽約之日起生效。除本租賃契約另有規定外，本租
賃契約條款之變更、修改應經雙方以書面為之，始生效力。

二、本租賃契約任一方，如於任何時刻未行使其依本租賃契約應享
有之權利，不應視為放棄該權利或其他有關之權利，亦不應視為
嗣後不得行使此等權利。

第十五條 租賃契約之解釋及管轄法院

一、本契約任何條款或約定有無效原因，如除去該部分，契約亦可

成

立者，其他條款應不受影響而仍完全有效。

二、本契約附件為本契約內容之一部分，與本契約條款具有相同之效

力，二者如有不同約定者，以本契約為準。本契約及其附件構成

雙方當事人之完整契約，並取代雙方先前以書面或口頭明示或暗

示所為一切關於本契約之涵意。

三、因本租賃契約所生或與本租賃契約有關之訴訟，雙方當事人同意

以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

四、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。

第十六條 送達地址

本租賃契約所為任何意思表示之送達均悉以本契約書所載之地址為準，一方如有遷移或改變者，應以書面通知他方，否則如有拒收或無法送達之情形而致退回者，悉按第1次附郵寄送通知之日期，視為已送達他方。

第十七條 附件

本租賃契約附件如下：

- 一、附件一：土地登記謄本影本。
- 二、附件二：建物登記謄本影本。
- 三、附件三：建物使用執照影本。

第十八條 契約份數

本租賃契約乙式4份，由甲方留存2份，乙方留1份、另1份由公證人留存。

甲 方：高雄市政府勞工局
代 表 人：局長

地 址：高雄市前鎮區鎮中路6號
電 話：07-8124613

乙 方：
代 表 人：
統 一 編 號：
地 址：
電 話：

中 華 民 國 年 月 日