

新北市淡水區中正路 65 號建物 1 樓標租契約(草案)

核准文號：○○○○第 ○○○○○○○○○○○號

承租人：○○○

出租機關：新北市政府

雙方同意訂立市有房地租賃契約如下（以下簡稱本契約）：

一、租賃房地標示：新北市淡水區

土地	地段	地號	登記面積	權利範圍	所有權人	管理機關	備註
	滬尾段	938	449.92	1711/10000	中華民國	新北市淡水區公所	權利使用範圍以租賃建物面積占本建物面積比例計算。
		938-1	50.28				
房屋	門牌	承租面積 (m ²)		所有權人	管理機關	備註	
	新北市淡水區中正路 65 號	310.6		新北市	新北市淡水區公所	承租範圍為建物地上 1 樓。	

二、租賃期間：

- (一) 本契約為定期租賃契約，期間自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止。
- (二) 租賃期間屆滿時，租賃關係即行消滅，出租機關不另通知，承租人不得主張民法第四百五十一條規定之適用及其他異議。

三、租金：

- (一) 本契約租金每月新臺幣○○○○元整，以 1 個月為 1 期繳納。承租人應以每月 1 日為當期租金繳付日，由承租人於每租賃年度預先開立 1 年份租金之即期支票(抬頭記載為【新北市市庫存款戶】，普通平行線並記載「禁止背書轉讓」字樣)予新北市政府財政局。
- (二) 若當月份承租人承租之日數不滿 1 個月者，該月份之租金應按承租人實際承租日數占當月總日數之比例(即承租人實際承租日數除以當月總日數)計算。
- (三) 承租人積欠租金金額達月租金 6 倍以上，經定期催告仍未繳納者，出租機關得終止租約。

四、逾期繳納租金之處理：

承租人逾期繳納時，應依下列各款加收違約金：

- (一) 逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收 2%。
- (二) 逾期繳納在 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額加收 4%。
- (三) 逾期繳納在 2 個月以上未滿 3 個月者，照欠額加收 8%。
- (四) 逾期繳納在 3 個月以上者，照欠額加收 10%。

五、履約保證金：

- (一) 承租人應繳納之履約保證金新臺幣○○○○元(相當於決標之 2 個月租金總額)，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、租賃房地使用相關費用、違約金、使用補償金、損害賠償、出租機關代墊款項、拆除地上物或騰空租賃房地及其他承租人應納之費用(如水、電費)後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。
- (二) 租賃期間承租人倘有欠繳租金及租賃房地使用相關費用、損害賠償、稅費、懲罰

性違約金、出租機關代墊款項等費用，出租機關得押提履約保證金抵付，並通知承租人即補足其差額。如因可歸責於承租人之事由致發生提前終止契約情事者，承租人已繳交之履約保證金不予退還，欠繳租金及前款相關費用由承租人另行支付。

- (三) 租賃期間因不可歸責於承租人之事由致發生提前終止契約情事者，承租人繳交之履約保證金，得依第一款約定辦理。
- (四) 承租人於租期屆滿前，經出租機關同意轉讓其租賃權者，已繳交之履約保證金，於受讓人繳交同額之履約保證金後，無息退還。

六、稅捐及費用：

- (一) 租賃房地之房屋稅及地價稅出租機關負擔，租賃房地之加值型營業稅、工程受益費、水費、電費、瓦斯費及管理維護費用等由承租人負擔（包括租賃房地契約終止後騰空並回復租賃房地原狀期間內所生前述費用，亦由承租人負擔），並依各該費用應繳納期間繳納。
- (二) 租賃關係存續期間，承租人因故需辦理土地複丈時，應向出租機關申請發給土地複丈申請書後自行向地政機關繳費申請，申請土地複丈相關費用，由承租人負擔。

七、租賃房地使用限制：

- (一) 承租人不得要求修建、增建、改建或拆除重建。如有修繕必要或因承租人需求增加其他功能之設施時，應先經出租機關同意後始得為之，其費用由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償，且不得損及原租賃房地結構體之安全。
- (二) 承租人使用租賃房地，應受下列限制：
 1. 不得作違反法令或約定用途之使用。
 2. 本租賃房地經營事業之種類，以附件 1「本案廠商之公司登記營業項目」為限，且不得作違反法令之使用。
 3. 未經出租機關同意，不得擅自將租賃房地或租賃權之全部或一部轉租、轉讓、出借或委託他人經營。
 4. 不得要求設定地上權。
 5. 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。
 6. 不得在租賃房地內使用明火，或儲存任何違禁品、爆炸物、易燃性或危險之物品，且不得私用過量之電器設備。
 7. 本租賃房地範圍及周邊空地不得擺放攤位、棚架等物品。

八、租賃房地使用之注意義務：

- (一) 承租人應以善良管理人之注意使用與維護管理租賃房地，並負擔本建物 1 樓空調設備維護及更新、租賃房地清潔、租賃房地安全、經點交完成之動產修繕等相關費用，除天災或不可抗力之原因造成損壞且影響承租人使用應由出租機關修繕外，其餘如有損壞、損毀之情事，一切修繕維護費用均由承租人負擔。
- (二) 承租人如因違法或違反本契約使用租賃房地所生之各項責任，概由承租人自負其責，與出租機關無涉；如因此造成出租機關或第三人損害者（包括但不限於國家賠償責任），出租機關應負損害賠償責任。

- (三) 如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
1. 堆置雜物。
 2. 掩埋廢棄物。
 3. 採取土石。
 4. 破壞水土保持。
 5. 造成土壤及地下水污染。
 6. 破壞租賃房地建築主要結構、主要設備、防火避難設施、消防設備。
 7. 其他減損租賃房地價值或效能之行為。
- (四) 前款情形，經出租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，出租機關除得終止契約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
- (五) 承租人因使用或管理租賃房地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致出租機關賠償時，承租人應賠償出租機關。
- (六) 承租人使用租賃房地倘經目的事業主管機關依國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法、建築法等相關法令規定裁處罰鍰或限期變更使用、停止使用、拆除地上物、恢復原狀等，承租人應配合辦理且不得向出租機關請求任何補償。

九、租賃房地使用環境影響：

- (一) 使用租賃房地之安全，應由承租人負責，並作適當之安全措施，租賃期間有關租賃房地之環境衛生、公共安全及防災避難等管理，應接受各級政府機關與出租機關督導。
- (二) 承租人應保持所租賃房地完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境。如因承租人之使用與維護管理租賃房地致使租賃房地附近居民提出抗議或要求改善時，承租人應自行負責並妥善溝通、協調、補償與依法處理，並自負損害賠償責任，出租機關概不負責。如因此致出租機關遭受損害（包括但不限於國家賠償責任），承租人應賠償出租機關之損失。
- (三) 前款情形，承租人應於接獲出租機關通知改善後7日內或出租機關通知所訂之期限內將租賃房地回復原狀，且不得要求任何補償；租賃期間屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。
- (四) 租賃房地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃房地受管制之日起每年主動自費辦理租賃房地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送出租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於出租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。

十、建築法令及室內裝修限制：

- (一) 承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃房屋合法使用與其構造及設備安全。
- (二) 租賃房屋係供公眾使用者（指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用），承租人應依建築法第七十七條規定定期委託內政部認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。租賃房屋非供公眾使用者，內政部認有必要時，亦同。

- (三) 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規定，辦理如下事項：
1. 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，亦同。
 2. 裝修材料應合於建築技術規則之規定。
 3. 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。
 4. 不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。
 5. 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。
- (四) 若施工涉及空氣污染防制費之申繳，承租人應依空氣污染防制法相關規定辦理申報作業並繳納空氣污染防制費。施工期間出租機關得不定期檢查，如有不合規定者須立即改善，並不得影響租賃房地之安全、進出、衛生與觀瞻。
- (五) 因承租人違背建築法之規定，經主管機關裁處出租機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

十一、使用：

- (一) 承租人不自行使用時，應於事實發生前 15 日向出租機關申請提前終止契約。
- (二) 承租人依前款約定申請提前終止契約時，應在出租機關約定期限內將租賃房地回復原狀，騰空非屬市有之地上物或掩埋之廢棄物，返還出租機關，並不得向出租機關請求任何補償。
- (三) 轉租：
1. 承租人得經出租機關同意後，將租賃房地全部或部分轉租予符合附件 1「本案廠商之公司登記營業項目」之一且實際營業項目在附件 1 所列項目中及不違反相關法令規定之業者，惟仍應對租賃房地盡善良管理人責任。
 2. 承租人將租賃房地全部或部分轉租第三人者，承諾下列事項，並承諾將第(4)款至第(7)點載明於承租人與第三人所訂契約內，且不得為不利於出租機關之任何負擔行為。另承租人於契約期間，應每半年將與第三人之契約影本送交出租機關備查，承租人與第三人間如有任何爭議，應由承租人自行承擔：
 - (1) 承租人與第三人所訂契約期限不得超過本契約之租賃期限。
 - (2) 承租人對第三人行為所造成之損害對出租機關負連帶賠償責任。
 - (3) 第三人違反本契約，視為承租人違反本契約。
 - (4) 第三人不得再轉租租賃房地。
 - (5) 第三人應遵守相關法令，並保障出租機關及其人員使其免於遭受索賠及控訴。如有任何故意或過失行為致出租機關或其人員遭受索賠或涉訟，第三人承諾賠償出租機關及其人員因此所受之一切損害（包括但不限於訴訟費用及律師費用）。
 - (6) 承租人與第三人所訂契約不得與本契約任一約定牴觸，如有牴觸，承租人與第三人不得對抗出租機關，出租機關並得主張該契約約定為無效。承租人應將本契約納入與第三人所訂契約之附件，且載明第三人須同意遵守本契約。
 - (7) 本契約如有提前終止情事，承租人與第三人所訂之契約應併同本契約終止日同時終止。

3. 承租人未依本款約定檢送契約影本，應於出租機關通知期限內改善。逾期未改善者，應給付出租機關月租金額三分之一之懲罰性違約金，出租機關並得連續按次計罰。

十二、承租面積增減處理：

- (一) 租賃房地面積以地政機關登記或複丈結果為準，如因地政機關辦理更正、分割、重測或重劃致租賃房地標示有變更時，應將變更登記之結果記載於本契約變更記事欄。其有面積增減者，除有顯失公平之情事外，租金維持不變。
- (二) 地上建物倘無增、改建情事，經重新鑑界致租賃房地面積有增減者，應依地政機關鑑界結果，記載於本契約變更記事欄。
- (三) 租賃房地，如界址發生糾紛時，應依照地政機關鑑界結果辦理。但於地政機關複丈成果圖核發日前，仍以本契約所記載之承租面積為準。

十三、租賃房地崩塌、流失或埋沒情形：

- (一) 租賃房地因天然災害及其他不可抗力事由，致租賃房地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，承租人應即通知出租機關查驗，經出租機關查明一部或全部不能使用時，本契約即當然變更或終止，出租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。
- (二) 有前款事由致租賃房地無法使用者，出租機關得就租賃房地無法使用之期間及範圍減收租金。

十四、當事人變更或法人人格消滅：

- (一) 承租人轉讓其租賃權，應先經出租機關同意。經出租機關同意者，應於移轉事實發生之日起1個月內會同受讓人向出租機關申請過戶承租。
- (二) 承租人與他公司合併或其他原因致人格消滅者，其繼受人欲繼續租用者，應於承租人法人人格消滅後3個月內檢具證明文件向出租機關辦理繼受承租。但不可歸責於繼受人或經各主管機關核准者得申請展期。
- (三) 繼受人逾前兩款約定期限申請繼受承租，應以月租金額按逾期天數比例計收懲罰性違約金，但至多不得超過6個月。出租機關並得終止租約。
- (四) 承租人因公司登記或設立資料有變更時，應立即書面備妥相關資料通知出租機關並記載於本契約，該變更不得損及出租機關權益，並概括承受本契約之一切權利與義務。
- (五) 租賃基地管理機關變更時，由變更後之管理機關概括承受本契約出租機關之相關權利義務。承租人變更時，由變更後之承租人概括承受本契約原承租人之相關權利義務。

十五、返還租賃房地：

- (一) 本契約解除、終止或租賃期間屆滿時，承租人應繳清租金及其他未清款項，並於1個月內騰空房屋，回復原狀後返還租賃房地，並不得要求任何補償。但應予拆除之改良物、裝潢及設施物，其設置如未違反法令規定，且經出租機關評估保留有利環境維護或租賃房地管理使用者，得免拆除騰空，其所有權於租賃房地返還時一併點交予出租機關，並無償移轉予出租機關，移轉所需相關費用由承租人負擔。
- (二) 承租人未於前款約定期限返還租賃房地，即為無權占用。出租機關應自租約解

除、終止或期間屆滿之次日起至返還租賃房地止(以日曆天、期間連續計算，星期六、星期日、國定假日、民俗節日、彈性放假日、選舉投票日或其他休息日均計入)，向承租人收取相當於本契約租金額度之使用補償金。其留置物品未完成搬遷者，視為廢棄物，任憑出租機關處理，其處理費用由承租人負擔。

十六、終止契約收回租賃房地：

租賃房地有下列情形之一者，出租機關得隨時終止契約，承租人絕無異議，且不得向出租機關請求任何補償：

- (一) 因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策、都市計畫、土地重劃或參與都市更新有收回必要時。
- (三) 因都市更新權利變換或整建維護而不能達原租賃之目的時。
- (四) 因開發、利用而有收回之必要時。
- (五) 承租人使用租賃房地違反法令且情節重大者。
- (六) 承租人違反本契約約定，經出租機關限期改善而仍不改善者。
- (七) 承租人毀損租賃房地或其他設備而不負責修護者。
- (八) 租賃房屋焚燬或滅失致不堪使用者。
- (九) 承租人解散、清算、破產及重整時。
- (十) 經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租者。
- (十一) 經目的事業主管機關通知應收回時。
- (十二) 承租人積欠租金達一定金額者。
- (十三) 租約有需變更事項者，承租人不配合辦理公證時。
- (十四) 依其他依法令符合終止契約之條件者。

十七、保險：

- (一) 承租人於契約有效期間內對於出租機關所提供之建築物及附屬設備應投保地震火災保險，保險金額不得低於簽約時建物及附屬設備之帳面價值，並須以出租機關為受益人，其保險費由承租人全額負擔，並將保險單據或證明文件影本（需加蓋承租人印章）於承租起1個月內送交出租機關備查。於契約期間內發生火災、地震時，出租機關之損失除由保險公司賠償外，不足部分由承租人補足，但因天災或其他不可抗力事由致發生者，不在此限。
- (二) 承租人應依新北市消費者保護自治條例等相關規定投保公共意外險（受益人為受害人），其保險費由承租人全額負擔，並將保險單據或證明文件影本（須加蓋承租人印章）於室內裝修審查許可之日起1個月內送交出租機關備查。

十八、投標資格及附繳證件虛偽不實之處理：

承租人於取得租賃房地得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，除應負法律責任外，出租機關並得撤銷本契約，所繳公證費、租金、履約保證金及已負擔之接(復)水、電、瓦斯、電話、網路費等費用不予退還。

十九、禁止事項：

- (一) 本租賃房地不讓售。
- (二) 承租人不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

二十、連帶責任：

承租人為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。

二十一、通訊資料變更之通知：

承租人之地址、電話等資料有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」。

二十二、管轄：

本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，以臺灣新北地方法院為管轄法院。

二十三、契約修訂：

本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之，並記載於變更記事。倘修正或補充之契約內容，經出租機關認定涉及履約及雙方權利義務事項重大，有重新公證必要時，承租人應配合辦理公證。

二十四、契約附件：

租賃房地標租公告投標須知為本契約附件，屬契約內容，並得為互相補充、解釋。

二十五、其他法令之適用與準用：

本契約如有未盡事宜，悉依「新北市市有財產管理自治條例」及「新北市市有公用不動產辦理收益及無償提供使用原則」等相關規定辦理。

二十六、公證及費用：

本契約應經公證，公證費用由承租人負擔。證書上應載明承租人不給付租金或違約金，或於契約關係消滅時未於期限內繳清租金或其他未清款項並騰空交還租賃房地時，出租機關得逕付強制執行。

二十七、其他約定事項：

- (一) 承租人應於簽訂本契約之1個月內辦理本建物1至3樓之水電分表，其費用由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。
- (二) 出租機關基於職權之行使及為瞭解承租人契約履行狀況，得定期要求承租人提供相關資料，並得通知承租人後，進入租賃房地內為必要之行為及查核，承租人於出租機關進行查核時，應配合提出所有相關資料及必要之協助（包含配合出席相關會議說明），不得拒絕。
- (三) 本建物使用機關如有管線裝修、銑洞等需求，承租人應配合辦理。
- (四) 承租人應依本契約附件2圖說留設通道並維持淨空以供通行，且應與營業空間明顯區隔，所需相關費用由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。
- (五) 承租人應依本契約附件2圖說，於規劃之空間設置旅遊服務資訊據點及提供洗手間、哺乳室，並配合營業時間開放，供不特定民眾使用。旅遊服務資訊據點之設施應至少包含海報看板及DM架，承租人應主動聯繫各公部門取得新北市觀光資訊(如文宣、摺頁、海報或旅遊套裝行程)供民眾索取，如有郵資由承租人負擔。
- (六) 承租人有違反本條第一款至第五款情形者，應於出租機關通知期限內改善。逾期未改善者，應給付出租機關5萬元之懲罰性違約金，出租機關並得連續按次計罰。
- (七) 相關執照申請：
 1. 本租賃房屋允許承租人申請建造執照變更設計及變更建築物使用類組，惟其使用行為不得違反本契約及其他相關法令規定，並應於申請前通知出租機關，依建築法第73條及建築物使用類組及變更使用辦法規定辦理，依法變更使用執照後，始得依變更後使用用途使用。建物之建造執照變更設計費用由承租人方負擔，不得抵償租金或要求任何補償。
 2. 變更建築物使用類組應依以下程序處理：

- (1) 依建築法第七十三條及建築物使用類組及變更使用辦法規定申請變更使用執照，其費用由承租人負擔（不含本建物 2 至 5 樓變更建築物使用類組之實質檢討費用及本建物 2 至 5 樓消防檢討需改善之施工費用），不得抵償租金或要求任何補償。
 - (2) 出租機關就承租人申請變更使用執照得依法提供適當協助與建議。
 - (3) 依法變更使用執照後，承租人始得依變更後使用用途使用租賃房地。
- (八) 本契約一式 3 份，自租約起始日生效。並由承租人、出租機關與法院公證處(或民間公證人)各執 1 份。

承租人姓名/法人名稱及代表人姓名：



身分證字號/法人統一編號：

出生： 年 月 日

通訊地址：

電話：

代理人：

出租機關：新北市政府



代表人：市長 侯友宜

代理人：

※變更記事※（由出租機關填寫）

項次	日期	內容	記事專用章

中 華 民 國 年 月 日

附件 1-本案廠商之公司登記營業項目

營業項目代碼	營業項目	營業項目代碼	營業項目
F102170	食品什貨批發業	F209060	文教、樂器、育樂用品零售業
F104110	布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業	F210010	鐘錶零售業
F105050	家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業	F210020	眼鏡零售業
F106010	五金批發業	F213010	電器零售業
F106020	日常用品批發業	F213030	電腦及事務性機器設備零售業
F106050	陶瓷玻璃器皿批發業	F213060	電信器材零售業
F108040	化粧品批發業	F215010	首飾及貴金屬零售業
F109070	文教、樂器、育樂用品批發業	F216010	照相器材零售業
F110010	鐘錶批發業	F218010	資訊軟體零售業
F110020	眼鏡批發業	F299990	其他零售業
F115010	首飾及貴金屬批發業	F301010	百貨公司業
F116010	照相器材批發業	F301020	超級市場業
F118010	資訊軟體批發業	F399010	便利商店業
F199990	其他批發業	F399990	其他綜合零售業
F201010	農產品零售業	F501030	飲料店業
F201020	畜產品零售業	F501060	餐館業
F201061	種苗零售業	F501990	其他餐飲業
F201070	花卉零售業	I501010	產品設計業
F201990	其他農畜水產品零售業	I502010	服飾設計業
F202010	飼料零售業	I503010	景觀、室內設計業
F203010	食品什貨、飲料零售業	I504010	花藝設計業
F204110	布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業	I599990	其他設計業
F205040	家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業	J601010	藝文服務業
F206010	五金零售業	J701040	休閒活動場館業
F206020	日常用品零售業	J799990	其他休閒服務業
F206050	寵物食品及其用品零售業	J902011	旅行業
F208040	化粧品零售業	JZ99990	未分類其他服務業
F208050	乙類成藥零售業	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

資料來源：經濟部商業司

最新更新日期：110年3月17日

