

臺中市新社多功能綜合商業大樓 1 樓現況租賃契約書

招標機關：臺中市政府新社區公所(以下簡稱機關)

得標廠商：_____ (以下簡稱廠商)

雙方訂立下列條款，以資信守。

第一條：標的物、使用範圍與使用限制：

一、標的物：新社多功能綜合商業大樓坐落臺中市新社區新安段 1036 地號土地，基地面積 1,178.54 平方公尺，為地上三層之鋼骨鋼筋混凝土造建物，門牌編號臺中市新社區興社街四段 57 號。

二、使用範圍(使用執照 108 中都使字第 02444 號)：

使用範圍為建物地上 1 樓及停車空間，合計面積 1,178.54 平方公尺，建物 1 樓總樓地板面積 596.4 平方公尺，依建物使用執照登載 1 樓用途為商場。

三、使用限制：

(一) 得標人經營管理時應開放供大眾消費，不得違反都市計畫相關法令規定，並應接受主管機關相關業務之督導。

(二) 廠商經營時，得劃分設置攤、鋪位、專櫃招商經營，但不得將一部或全部承租經營權利轉讓、轉借、頂讓、委託他人經營、與他人合作經營或提供第三人使用等情形。

(三) 標的物使用範圍，公共空間及公共設施（包含但不限於樓梯間、逃生梯、停車空間、機房、廁所、資源回收室等），無論廠商是否有使用，應盡善良管理人之責任管理維護，其所需之水電、設備維護、保養及修繕費用，由廠商負擔。

(四) 廠商經營時應開放供大眾消費，倘經機關同意依相關

法令辦妥使用項目之用途變更後，廠商應依變更後之用途使用經營，不得違規。

(五) 本標的地之停車空間應開放提供民眾於市場消費時駐停用，不得就其一部或全部或特定時段或長期之排他壟斷性使用。

第二條：租賃期間：

- 一、租賃期間 5 年，自民國 113 年 月 日起至 118 年 月 日止。期間屆滿前 3 個月，廠商得以書面表示續約，無違約情事或有違約經機關限期已改善者，並經機關同意者，得續約一次，續約期間最長 4 年。
- 二、期間內，廠商因故無法繼續經營提前終止契約時，履約保證金應予沒收及已繳納租金不予發還，廠商應無條件返還經營權。
- 三、租賃關係於期限屆滿時消滅，機關不另行通知，廠商不得主張不定期租賃，或要求任何補償。契約期滿，本案標的物由機關收回自行處理，廠商不得異議。廠商如拒不交還，應逕受強制執行並沒入全部履約保證金，以作為懲罰性違約金。

第三條：租金計收基準及相關規定：

- 一、租賃期間 5 年，月租金額為新臺幣_____元整，繳納方式除第一期及第十期外，餘以 6 個月為一期，每期繳納金額為新臺幣_____元整。
第一期__個月為一期，應繳納金額為新臺幣_____元整，
第十期__個月為一期，應繳納金額為新臺幣_____元整。
第一期自契約起始日起 30 日內繳納完畢，其餘各期租金應於各期第一個月內繳納完畢。

- (一) 第一期：民國 113 年__月__日至民國 113 年 12 月 31 日
- (二) 第二期：民國 114 年 01 月 01 日至民國 114 年 06 月 30 日

- (三) 第三期：民國 114 年 07 月 01 日至民國 114 年 12 月 31 日
- (四) 第四期：民國 115 年 01 月 01 日至民國 115 年 06 月 30 日
- (五) 第五期：民國 115 年 07 月 01 日至民國 115 年 12 月 31 日
- (六) 第六期：民國 116 年 01 月 01 日至民國 116 年 06 月 30 日
- (七) 第七期：民國 116 年 07 月 01 日至民國 116 年 12 月 31 日
- (八) 第八期：民國 117 年 01 月 01 日至民國 117 年 06 月 30 日
- (九) 第九期：民國 117 年 07 月 01 日至民國 117 年 12 月 31 日
- (十) 第十期：民國 118 年 01 月 01 日至民國 118 年__月__日

二、廠商應在前款租金繳納日期前，逕向機關(臺中市新社區公所農業及建設課)領取繳款書或依公函檢送之繳款書，在限期內向指定收款銀行繳納，如逾期繳納，機關得以下列之規定，計算遲延違約金，廠商絕無異議：

- (一) 逾期未滿 1 個月者，照欠額加收 2%。
- (二) 逾期 1 個月以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 4%。
- (三) 逾期 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 8%。
- (四) 逾期 3 個月以上者，一律照欠額加收 10%。

三、廠商應繳納之租金或遲延違約金，逾期 3 個月以上未繳納時，機關除追繳使用期間租金及遲延違約金外，得終止契約，履約保證金應予沒收。

第四條：各項費用之負擔規定：

- 一、廠商應依法經營且自行負擔因營業所發生之一切稅捐，不得有漏稅或違反政府規定，違者廠商自行負擔其責，機關得終止契約。
- 二、房屋稅及地價稅由機關負擔。其餘廠商經營應納之稅捐、水電費、維護費、修繕費、清潔清運費、因營運所需相關費用，應依法辦理建築物公共安全及消防安全檢查、簽證、申報（含檢查申報當時應改善項目之費用）、罰鍰及相關人事費用、財物損失險、公共意外責任險等均由廠商負

擔。

三、為便利水電費之處理，租賃期間廠商得申請更改水電登記用戶名稱，機關同意協辦。但於返還標的物之同時，廠商應負責變更回復原登記用戶名稱。

四、租賃期間建築物結構安全之維修，得由廠商提出經公正第三方簽證之建築物結構安全檢測報告後，由機關負責，而設施設備及耗材之維修更換、建築公安、消防定期申報檢修及電氣設備維護保養等費用，則由廠商負責。

五、廠商應於租賃期間，配合機關辦理建築物耐震補強計畫，該計畫規劃、設計、監造及工程等費用由機關負責，廠商應於工程階段配合施工廠商進行建築物耐震補強作業。

第五條：本案標的物(包括附屬設備如附明細表)在租賃期間內，應以善良管理人之注意義務使用維護，除因天災或其他不可抗力之情事致發生毀損滅失外，其餘之損害概由廠商負責回復原狀及負損害賠償責任，如因此致機關遭受損害或第三人向機關請求損害賠償，廠商應賠償機關之損失，廠商不得異議。

第六條：本案標的物以現狀出租，期間廠商因營業、管理需要必須改善或改建時(包含但不限於增添、更換內部設備與裝潢)，概由廠商自行規劃設置，應事先繪製圖說，提送工程計畫書徵得機關同意，並經建築管理機關核准後始得為之，一切費用概由廠商負擔。如需機關協辦事項，機關在法令規定範圍內得以協助。

一、相關改善或改建工程，不得損及原建築物結構體之安全，違反時經機關通知，逾期未恢復原狀或改善，機關得終止契約收回標的物，廠商並應賠償機關所受損害。

二、相關改善或改建工程所增添、更換之設備或裝潢，在返還標的物時，應無條件歸屬機關所有，但機關認須遷移清除部分，廠商應無條件遷移清除。

三、倘有增建、改建、修建、室內裝修施工時，廠商應依現有

建築物（場所）施工中消防防護計畫指導須知，製定消防防護計畫，並向當地消防機關申報。

第七條：履約保證金：

- 一、廠商應依據投標須知(詳如附件)規定繳納履約保證金共計新臺幣_____元整。
- 二、廠商於租賃期限屆滿前申請終止契約或可歸責於廠商之事由，而終止契約者，其已繳交之履約保證金應予沒收，廠商不得要求扣抵租金、違約金或任何費用。
- 三、租期屆滿或契約終止並完成點交，如無待解決事項者，除廠商違約依規定需扣除履約保證金之情形外，若無需付任何賠償或給付義務時，機關無息發還。
- 四、租期屆滿或契約終止日之次日，廠商應無條件清空、點交並返還場地及附屬設備予機關，違反者，機關得逕予沒收已繳交之全部履約保證金，以作為懲罰性違約金。

第八條：設施使用維護及管理，應遵守下列規定

1. 租賃期間機關提供現有之基本設施(含房舍、消防、空調、水電、燈具等)，廠商應盡善良管理人之責，若有故意或重大疏忽而至房舍及設施毀損時，應依市價賠償機關並得自履約保證金中扣除。
2. 營業所需之裝潢佈置、機電設備增設及建築結構裝修等工程，需徵求機關同意後始得施工。非經機關同意施工，經機關通知限期改善，仍不改善，機關得逕行拆除，其費用由廠商給付。
3. 營業處所之主要設備與基本設施如空調、消防、水電、瓦斯、燈具等，由廠商負責保養維護與維修，並不得以設備不全或任何缺失為由，拒絕履行契約及拒繳付租金。
5. 廠商之設備或各類廣告標示之設置，非經機關同意，不

得任意為之。

6. 廠商在設備之使用、場地之裝潢及管理，應符合建築法、室內裝修法、環保及消防等相關規定，使用耐火材料施作；有關土建、電氣、瓦斯、給（排）水、消防、空調等部分，應由專業建築師、電機技師、消防技師等簽證，且隨時檢查。若因違法導致災害發生，則一切財產、建物之損失與修復，人員之傷害賠償，概由廠商自行負責（含災害現場及周邊被波及之處所）。
7. 廠商因天然災害所造成之物品或設備損失，機關不負災損責任。

第九條：標的物之營業規範，應遵守下列規定：

1. 廠商應於營業前完成營業登記或機關團體設籍登記，並應於契約起始日起四個月內開業經營，開業後不得停業，但有特殊情事無法開業或須暫停營業，報經機關同意者，不在此限。
2. 廠商就委託標租房地標的物，應依使用執照用途及都市計畫法規定辦理營運，經機關書面同意後並得經營其他附屬業務，並應以自己名義對外為法律行為，自為權利義務主體。
3. 廠商營業行為或銷售之商品，如違反規定受主管機關處罰或損及消費者安全、健康或權益時，廠商應負一切法律責任及損害賠償，與機關無涉。因廠商之營業行為或銷售服務致機關遭受任何損壞或賠償時，應由廠商負責處理。
4. 廠商不得有妨礙衛生、清潔、違反公共安全或清潔秩序之行為；非飲食攤鋪位禁止在攤鋪位使用生火器具，且需明訂用火安全須知；生鮮、飲食攤鋪位，應設置油脂

截流器；飲食攤鋪位，應提供消費者非一次性使用之餐具，禁止提供免洗餐具。

5. 廠商提供之餐飲及設備，應符合衛生機關之要求，如有第三人因廠商提供之餐飲導致身體病害或其他嚴重事故時，廠商應負責被害人醫療費用、其他傷害損失與一切法律責任，概與機關無涉。
6. 廠商應僱用合法勞工，其工作人員與機關無僱傭關係，在工作期間內之安全，由廠商自行負責(其勞健保由廠商自行投保)，如發生傷亡等情事，概由廠商負責。
7. 廠商須負責垃圾、廚餘清理費用，以及違反廢棄物清理法，經環保稽查機關開立之罰單費用。
8. 租賃期間發生國家賠償事件時，廠商應負責與請求權人協商和解，若和解不成立，而由機關依規定賠償請求權人後，對於廠商有求償權。

第十條：懲罰性違約金之約定：

一、有下列情事之一者，機關得通知廠商限期改善，逾期未改善者，廠商應給付懲罰性違約金新臺幣陸萬元，經機關懲罰3次或認為違規情形嚴重者得終止契約，收回標的物，廠商不得向機關請求任何損害賠償或補償：

- (一) 廠商違反本契約約定，經機關限期改善，廠商逾期仍未改善。
- (二) 廠商未經機關同意任意裝修損及原建築物設備或結構體。
- (三) 廠商擅自停業或未於簽約之日起四個月內開業經營，但有特殊情形無法開業或需暫停營業，報經機關同意者，不在此限。
- (四) 廠商將一部或全部承租經營權利轉讓、轉借、頂讓、委託他人經營、與他人合作經營或提供第三人

使用等情形。

(五) 廠商限制營業對象或陳售貨品違反相關法令規定。

(六) 廠商對本案標的物未投保足額公共意外責任險、未辦理契約公證、未定期申報建築物公安、未定期消防設備檢驗申報及未定期報請消防機關核備消防防護計畫。

(七) 廠商將騎樓退縮地、防空避難空間等出租謀利或搭蓋違章建築任意使用。

(八) 廠商使用標的物或設施違反政府有關法令或政策。

二、廠商應給付懲罰性違約金逾期 6 個月以上未繳納者，機關得終止契約，收回標的物，履約保證金應予沒收。

第十一條：本案標的物，有下列情形之一者，機關得終止契約，依法處理，廠商不得異議：

1. 因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用。
2. 因政策需要或配合都市計畫變更需要，必須收回。
3. 廠商使用標的物或設施違反政府有關法令或政策。
4. 違反法令或其它契約約定之情形。

第十二條：本約承租廠商不得作財務或債務上之質押或抵押，及不利於機關之各項負擔或行為。

第十三條：應逕受強制執行事項：

1. 廠商如不按期給付租金、違約金或機關代為支付水、電費等費用，與租賃期間屆滿，不交還標的物時均應逕受強制執行，另有關租金、違約金或機關代為支付水、電費等費用強制執行之規定，亦及於連帶保證人。
2. 契約之連帶保證人應負法律上之連帶責任，並不得主張先訴抗辯權。
3. 廠商繳清履約保證金後，應於繳清日起 15 日內，完成本契約簽訂，以簽約日為起租日，並依公證法規定辦理公證，逾期以棄權論，所繳押標金及履約保證金不予發還。

4. 本契約訂約完成，並依公證法規定辦理公證始生效力，所需公證費用概由廠商負擔，廠商不得拒絕履行公證義務。

第十四條：返還標的物：

- 一、詳臺中市新社多功能綜合商業大樓 1 樓現況租賃案點交補充說明。
- 二、廠商如於租賃期間屆滿或契約終止日之次日起仍有營業行為者，依營業日數收取 3 倍使用補償金。每日使用補償金以月租金額除以 30 日計算。

第十五條：廠商在租賃期間，負責人(含董事長、總經理)、地址（法人所在地、人民團體會址或商業所在地）有變更或資本變更，均應隨時函告機關，否則不得以其變更對抗機關，機關依原地址送達，如無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期為合法送達之日期。

第十六條：本案標的物附屬設備：包含但不限於照明設備、空調設備、消防系統、機電設施系統、給(排)水系統等承租範圍內設備，機關重申以現狀租賃，如設備機件、管線老舊、損壞或短缺，屋頂、牆壁或地板漏水、滲水，所需修復項目及經費，概由廠商慎重從公安、消防、營業等需求評估，自費處理，機關不負責修復。

第十七條：附則：

- 一、廠商為租賃標的物管理權人，應依消防法規遴用防火管理人，製定消防防護計畫，報請消防機關核備，並依計畫執行有關防火管理上必要之業務。
- 二、廠商不得以機關代理人或代表之名義或受任人、受僱人之身分對外為任何法律行為，廠商不得以前揭僱用職員或對外承擔、承諾債務或擔任保證等事宜。
- 三、就本契約之履行及各項義務之遵守，廠商之受僱人及任何使用本案標的物之使用人如有故意過失情事時，視為廠商

之故意過失。

四、機關對於廠商及其人員因履約所致之人體傷亡或財務損失，不負賠償責任，對於人體傷亡或財務損失之風險，廠商應投保必要之保險。

五、廠商依契約規定應履行之責任，不因機關對於履約事項之審查、認可或核准行為而減少或免除。

六、經營期間如發生糾紛或損害賠償或罰款等民事、刑事或行政責任時，與機關無涉，概由廠商負完全責任。

七、機關如對標的物設施(備)進行改善工程時，廠商應配合辦理，不得以任何理由拒絕，亦不得要求減繳租金或求償。

第十八條：本租賃契約如有未盡事宜，依民法、臺中市市有不動產標租作業要點等相關規定辦理或由雙方協議之。

第十九條：本案契約涉訟時，雙方同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

第二十條：本案契約一式 8 份，正本 2 份由機關、廠商雙方各執一份為憑、副本 6 份，機關 3 份、廠商 1 份備查、另 2 份公證使用。

立契約人

機 關：臺中市新社區公所

代 表 人：林淑惠

地 址：臺中市新社區興社街二段 28-1 號

電 話：(04)25811111 轉 201

廠 商：

統一編號：

地 址：

電 話：

法定代理人：

出生年月日：

身分證統一編號：

廠商連帶保證人：

統一編號：

地 址：

電 話：

法定代理人：

出生年月日：

身分證統一編號：

中 華 民 國 113 年 月 日

附件：臺中市新社多功能商業大樓 1 樓財產明細表

一、本案標的物

- (一) 市場坐落：坐落臺中市新社區新安段 1036 地號土地，基地面積 1,178.54 平方公尺，門牌編號臺中市新社區興社街四段 57 號。
- (二) 使用範圍為建物地上 1 樓及附屬停車空間，合計面積 1,178.54 平方公尺，建物 1 樓總樓地板面積 596.4 平方公尺，依建物使用執照登載 1 樓用途為商場。

二、附屬設施設備明細: (詳如點交清冊)