

臺中市新社多功能綜合商業大樓 1 樓現況租賃契約書(A)

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建造物，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，建物 1 樓總樓地板面積 596.4 平方公尺，建物使用執照登載 1 樓用途為商場。

### 三、使用限制：

### （一）本標的物限作為商場使用。

(二) 廠商經營之業種應符合商場用途，不得經營下列業務：

1、具色情、賭博或足以影響公序良俗之營業。

2、易產生劇烈震動、惡臭、噪音或具危險性(如瓦斯充填、易燃物存放)之營業。

### 3、未經立案或非法之醫療行為。

4、若對經營業種有疑義，應以機關之解釋為準。

(三) 廠商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。

(四) 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。

(五) 廠商依本條第(四)項辦理招商時，其與進駐攤、鋪位或專櫃廠商簽訂之合約，應送機關備查。廠商仍須就本標的物負擔

本契約之一切履約義務，不得以其與第三人之合約內容對抗機關。

- (六) 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、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。
- (七) 廠商應依消防法及相關規定，定期辦理消防安全設備檢修申報及公共安全檢查簽證，相關費用由廠商負擔，申報結果應副知機關。
- (八) 租賃期間內，廠商應投保公共意外責任保險，保險保額應符合臺中市政府相關投保標準，將機關列為附加被保險人，且保險期間應持續至租約屆滿或終止日為止，廠商應於開業前將保單影本送機關備查，租賃期間保險若有中斷，視為重大違約。

第二條：契約主體變更義務與連帶保證責任：

- 一、廠商（即投標人）依其投標身分（法人或自然人）與機關簽訂本契約。
- 二、廠商承諾於本標的物經營商場。廠商應於契約起始日起 4 個月內，依相關法令完成營業登記、稅籍登記或機關團體設籍登記並開業經營。開業後不得任意停業，但有特殊情事報經機關同意者，不在此限。廠商應於完成營業登記或變更後 15 日內，檢附證明文件書面通知機關。
- 三、通知義務與變更協議：
  - (一) 廠商應於完成前項登記或變更後 15 日內，檢附證明文件書面通知機關。
  - (二) 若廠商係以自然人身分投標，並於事後成立公司（法人）或行號經營者，應配合機關簽署補充協議，將承租人名義變更或增列為該事業體名稱（如：○○○即 XX 商行，或變更為 XX 有限公司），並依法辦理公證。

#### 四、連帶保證人之設置與轉換

(一) 若廠商為法人：簽約時應由其負責人（自然人）擔任連帶保證人，就法人履行本契約負連帶清償責任。

(二) 若廠商為自然人：

1、登記完成前：廠商應提供一名具備財力之第三人（自然人或法人）為連帶保證人。

2、登記完成後：廠商（即原簽約自然人）應為該登記事業體之負責人。辦理前述承租主體名義變更或增列時，該自然人應轉任（或兼任）為連帶保證人，並重新簽署保證文件。原第三人之保證責任自補充協議公證完成之日起解除。

#### 五、共通條款：

(一) 不論承租人名義為何，本契約之連帶保證人均應聲明拋棄民法第 745 條之先訴抗辯權。

(二) 承租主體之變更不影響變更前已發生之債務責任。廠商及其負責人（或設立人）不得因主體變更、機構名義轉換、股權轉讓或職務異動而主張免除保證責任。

(三) 本契約及後續補充協議均應辦理公證。承租人或連帶保證人於給付租金、違約金或應遷讓房屋而違約時，均應逕受強制執行。

#### 第三條：租賃期間：

一、租賃期間 5 年，自民國 115 年 月 日起至 120 年 月 日止。

二、租賃期間內，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。

第四條：租金計收基準及相關規定：

一、本契約租賃期間共計 5 年。

二、月租金額為新臺幣\_\_\_\_\_元整（含營業稅）。每 6 個月為一期，每期應繳金額為新臺幣\_\_\_\_\_元整。但第一期、第二期及第十一期依本條第四款規定計收。

三、營運準備期：為利廠商辦理室內裝修等營業準備，機關同意給予廠商自契約起始日起 3 個月為營運準備期（自 115 年\_\_月\_\_日至 115 年\_\_月\_\_日）。該期間內免收租金，惟廠商仍應自契約起始日起，負擔因使用標的物所產生之水費、電費及各項法定規費。

四、各期租金給付期程與金額：廠商應於第一期租金繳納期限內（自契約起始日起 30 日內）及各期第一個月內繳納完畢：

（一）第一期：民國 115 年\_\_月\_\_日至 115 年\_\_月\_\_日，扣除 3 個月準備期，應計收\_\_個月租金，金額計新臺幣\_\_\_\_\_元。

（二）第二期：民國 115 年\_\_月\_\_日至民國 115 年 12 月 31 日，應計收\_\_個月租金，金額計新臺幣\_\_\_\_\_元。

（三）第三期：民國 116 年 01 月 01 日至民國 116 年 06 月 30 日

（四）第四期：民國 116 年 07 月 01 日至民國 116 年 12 月 31 日

（五）第五期：民國 117 年 01 月 01 日至民國 117 年 06 月 30 日

（六）第六期：民國 117 年 07 月 01 日至民國 117 年 12 月 31 日

（七）第七期：民國 118 年 01 月 01 日至民國 118 年 06 月 30 日

（八）第八期：民國 118 年 07 月 01 日至民國 118 年 12 月 31 日

（九）第九期：民國 119 年 01 月 01 日至民國 119 年 06 月 30 日

（十）第十期：民國 119 年 07 月 01 日至民國 119 年 12 月 31 日

（十一）第十一期：民國 120 年 01 月 01 日至民國 120 年\_\_月\_\_日，應計收\_\_個月租金，金額計新臺幣\_\_\_\_\_元。

五、廠商應在前款租金繳納日期前，逕向機關領取繳款書或依公

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%。

六、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。

第五條：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，如致機關受有損害或受罰鍰處分，廠商應負賠償之責，機關並得終止契約。
- 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檢查、簽證、申報（含簽證、申報及改善費用）、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。其中公共意外責任險之投標金額不得低於臺中市政府規定金額。
- 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、維修責任劃分：

- (一) 租賃期間建築物主體結構安全（含外牆及屋頂漏水）之維修，得由廠商提出經公正第三方簽證之檢測報告後，由機關負責。如經檢測證明非屬結構問題，則簽證費用由廠商負擔。
- (二) 除前項外之設施設備、耗材更新、建築公安、消防設備、

室內管線、電氣設備及電梯（如有）之維護保養等費用，均由廠商負責。

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。廠商應於工程階段配合，施工期間如導致廠商完全無法營業者，機關得按日扣除該部分面積之租金，廠商不得另行要求其他損害賠償。

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「新社多功能綜合商業大樓 1 樓現況租賃投標須知」規定繳納履約保證金新臺幣\_\_\_\_\_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，結清所有水、電規費及完成點交，

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：

一、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。

二、廠商如需進行裝修、變更隔間、更換招牌或更動機電設備，應檢附裝修設計圖說報經機關同意，並依法取得裝修許可後始得動工。廠商不得損及建物主體結構，如造成損害，應負回復原狀或金錢賠償之責。

三、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。

四、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。

五、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）。

六、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：

- 一、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 4 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。
- 二、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。
- 三、廠商依約招商經營時，應負督導之責。攤鋪位或專櫃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。
- 四、廠商設置招牌、廣告物或燈箱，應事先檢附設計圖說報經機關同意，並應符合建築及廣告物管理相關法令。未經同意擅自設置者，機關得要求限期拆除，逾期未辦者機關得逕行拆除，費用由廠商負擔。
- 五、標的物外牆廣告或招牌之設置，應依機關指定位置及樣式辦理，不得遮蔽建築物逃生口或影響公共安全。
- 六、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。
- 七、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，需明訂用火安全須知並送機關備查；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。
- 八、廠商之營業時間應報機關備查，如有變動時亦同。深夜或凌晨營業若有噪音、燈光干擾鄰里之虞，應設置適當防制設

備。

九、廠商經營應注意鄰里和諧，營業時間內之音量應符合噪音管制法規，不得影響周邊安寧。進出貨作業應於機關指定之時間與區域辦理。若因噪音、異味、排煙致生民眾陳情或檢舉，廠商應立即改善，如致機關受有商譽損害，機關得視為重大違約。

十、廠商應建立安全管理機制，包含但不限於監視系統維護、防竊管理及緊急事故處理流程（含緊急聯絡人名冊），並於開業前報機關備查。如標的物內發生刑事案件，廠商應立即報警並通知機關。

十一、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。

十二、廠商經營衍生之廢棄物應自行負責清運，不得堆置於公共區域或周邊環境。如經營餐飲業，應設置足夠之防制設施（如截油槽、排煙設備），確保排放符合環保法規，若因環境干擾導致陳情案件，廠商應負責解決並承擔相關罰緩。

十三、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。

十四、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。

十五、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。廠商投保之公共意外責任險，應納入前述國家賠償事件之保障範圍。

## 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 30,000 元，並得按次處罰至改善為止。經機關累計處罰 3 次仍未改善，或其違規情形屬重大影響公共安全、機關聲譽者，機關得逕行終止契約，沒收履約保證金並收回標的物，廠商不得要求賠償或補償：
- (一) 廠商違反本契約各項約定（含營業規範、環境衛生、安全管理等），經機關限期改善，逾期仍未改善。
  - (二) 廠商未經機關書面同意任意裝修、損及原建築物設備、結構體，或未依限期修復回復原狀者。
  - (三) 廠商擅自停業、未於限期內開業經營，或未依限完成主體變更協議及公證程序者。
  - (四) 廠商將一部或全部經營權轉讓、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。廠商與第三人簽訂之招商契約應送機關備查，未備查者一律視為違反本(四)款
  - (五) 廠商限制營業對象、陳售貨品違反法令、或廣告招牌設置違反機關規定。
  - (六) 廠商未投保足額險種(含機關為被保險人)、未辦理公證、未定期申報建築物公安、消防設備檢驗申報、未報備消防防護計畫。
  - (七) 廠商將騎樓、防空避難空間、停車空間等出租謀利或搭蓋違章建築。
  - (八) 廠商使用標的物違反政府法令或政策，致機關受有罰鍰或商譽損害者。
- 二、前項違約金，機關得逕自履約保證金中扣抵，廠商應於扣抵後 15 日內補足保證金差額，逾期不補足者視同違約。
- 三、廠商應給付懲罰性違約金逾期 2 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：

- 一、因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用。
- 二、因政策需要或配合都市計畫變更需要，必須收回。
- 三、廠商使用標的物或設施違反政府有關法令或政策。
- 四、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：

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、本契約訂約完成(含主體變更後之補充協議)，應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：履約保證金與連帶保證責任之抵充順序

- 一、廠商如有欠繳租金、違約金、損害賠償、逾期衍生之規費或應拆除復原之費用時，機關得逕自履約保證金中扣抵。廠商不得異議，並應於機關通知後 15 日內補足保證金差額。
- 二、廠商依本契約所負之一切給付義務，連帶保證人負連帶清償責任。機關得依其裁量，選擇先就履約保證金抵充，或

直接向連帶保證人請求給付，或同時為之。

三、機關行使抵充權時，其抵充順序由機關逕行決定，不適用民法關於抵充順序之規定。除另有約定外，原則上依下列順序抵充：

- (一) 違約金。
- (二) 損害賠償金（含拆除復原費）。
- (三) 欠繳之租金。
- (四) 欠繳之水電、管理及其他規費。

四、連帶保證人承諾拋棄民法第 745 條之先訴抗辯權。機關無須先向廠商財產為強制執行，即可直接向連帶保證人請求清償。

五、履約保證金之存在，不減輕或免除連帶保證人應負之擔保責任。如履約保證金不足扣抵甲方所欠債務，連帶保證人應就其剩餘差額負完全清償之責。

第十五條：標的物之返還與移交：

一、依據「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」辦理。

二、本案標的物（含附屬設備明細表所列項目）在租賃期間內，廠商應盡善良管理人之注意義務。租期屆滿或契約終止後，廠商應於 15 日內將標的物騰空清理，並回復租賃時之原狀（除自然折舊及經機關書面同意保留之裝修或設施外）返還機關。

三、除因天災或其他不可抗力情事外，標的物如有毀損滅失，廠商應負責回復原狀或按市價賠償。如因此導致機關遭受損害或第三人向機關請求損害賠償，廠商應負最終賠償責任。

四、返還期限屆滿後，廠商仍未搬離之物件，一律視同廢棄物，機關得逕行處置（含拆除、清運），所需費用由廠商負

擔（機關得自履約保證金中扣抵，不足部分另行追償）。廠商不得異議，亦不得請求任何賠償或補償。

五、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，廠商絕無異議。

六、點交時，廠商應檢附水、電、瓦斯等各項費用之結清證明。若未結清，機關得逕自履約保證金中扣除。

第十六條：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。

第十七條：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，除建物結構本體(如主樑、柱、承重牆)之重大損壞外，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。

第十八條：附則：

一、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。

二、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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

第十九條：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。

第二十條：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。

第二十一條：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 關：臺中市新社區公所

代表人：林淑惠

地址 址：臺中市新社區興社街二段 28-1 號

電話 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 114 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)