

臺東縣東河鄉公所鄉有房地租賃契約書

立契約書人：臺東縣東河鄉公所（以下簡稱甲方）

_____（以下簡稱乙方）

茲因乙方租用甲方之房地，經甲、乙雙方同意訂立並遵守下列條款：

第一條 租賃標之物之標示

(一)租賃標之物座落位置與面積：

1. 租賃土地：

土地座落地號	登記面積 (平方公尺)	所有權/ 管理機關	租賃範圍
臺東縣東河鄉東河段 592 地號	面積:179.49 平方公尺	東河鄉 東河鄉公所	限租賃建物座 落之土地範圍 (水平投影面 積)
臺東縣東河鄉東河段 596 地號	面積:146.27 平方公尺	東河鄉 東河鄉公所	限租賃建物座 落之土地範圍 (水平投影面 積)

2. 租賃建物：

建物地址	登記面積 (平方公尺)	所有權/ 管理機關	租賃範圍
臺東縣東河鄉東河村北東河 11 號	稅籍面積:96.8 平方公尺	東河鄉 東河鄉公所	全部
臺東縣東河鄉東河村北東河 12、13 號	權狀面積:154.38 平方公尺	東河鄉 東河鄉公所	全部

(二)租賃標之物位置示意圖：



第二條 契約期間

- (一)租賃期間：自民國 年 月 日起至 年 月 日止，期間共計 5 年。
契約期滿乙方得依本契約第十條規定申請優先續租 3 年並以 1 次為限。
- (二)使用準備期：本租賃標的物於租賃期間開始起 3 個月(即 年 月 日至 年 月 日)為使用準備期免收租金，除因天然災害及其他不可抗力事由或可歸責甲方之事由致使用準備工作受影響，得經甲方同意展延至天災事變或其原因消滅，延長期間以 1 個月為限。租金自使用準備期屆滿之次日起計算，乙方如未於期限內完成使用之準備，仍於期限屆滿次日起計收租金。
- (三)契約期滿時則本契約確定終止，甲方不另行通知，乙方不得持任何理由主張適用民法第 451 條規定。
- (四)乙方應於契約期滿或契約終止之翌日起 10 日(末日為例假時延至下一上班日)內將租賃標的物回復原狀經會同甲方點交無誤後返還，乙方未於上開期間返還租賃標的物，自上開期間之翌日起至乙方返還租賃標的物予甲方接管之日止，每逾一日按每日租金收取使用補償金及按日計算加收每年租金總額千分之十之懲罰性違約金。乙方遷出或租賃期限屆滿後，如遺留任何物品不移除時，視為廢棄物，由甲方逕行處理，乙方不得提出異議，因此所生費用由乙方負擔，甲方得逕由履約保證金中扣抵，不足數額並得向乙方追償。
- (五)乙方於本契約期間屆滿或終止契約時，如無履約保證金被扣抵或應沒收之情事，乙方於返還租賃標的物及履行本契約全部義務後，且無待解決事項後 30 日內，甲方應將履約保證金無息返還於乙方。

第三條 履約保證金

- (一)履約保證金額為 2 個月月租金金額為新臺幣 萬 仟 佰 拾 元整，乙方應於決標日起 3 日內一次繳清，以作為履行本契約義務之擔保，乙方不得將此項履約保證金請求權讓與他人或設質，且不得主張扣抵租金。
- (二)乙方違反本契約規定，或因可歸責於乙方之事由，造成甲方之損害或負擔費用，或發生乙方依本契約應給付甲方懲罰性違約金、損害賠償或其他費用等情形，甲方得逕行抵用履約保證金之一部或全部以扣抵乙方應給付之金額。扣抵後，乙方應於自甲方通知之日起 10 日內補足該履約保證金，否則甲方得終止契約。

第四條 租金及稅費負擔

- (一)年租金：新臺幣 拾 萬 仟 佰 拾 元整，租金以每年為 1 期，依期繳納。第 1 期租金於簽定契約時繳納，如當期契約期間不足整期，則依實際契約期間月數比例計算，其餘期數於每年 1 月 5 日前繳納該期年租金，繳納方式請至金融機構臨櫃匯款(戶名：臺東縣東河鄉公所 帳號：00044160000000 公庫銀行：臺東縣東河鄉農會東河分部)或以郵局匯票、金融機構簽發之本票、支票、保付支票(抬頭記載為【臺東縣東河鄉公所】)向甲方一次繳清該期租金。如有延遲，另按本契約第九條第二款規定加收違約金，且違約金應連同租金一同繳清。
- (二)乙方逾期未繳納租金，甲方依本契約第九條第四款約定終止契約，乙方即應無條件返還租賃標的物，並應付清所欠租金、違約金及其他應負擔之一切費用，否則甲方得自履約保證金中扣抵，不足數額並得向乙方追償。
- (三)本案設有獨立水、電錶，乙方自行負擔復水、電費用，並依台灣電力公司及台灣自來水公司通知逕自繳納。
- (四)乙方負責管理、維護甲方所交付之標的物並善盡保管責任，且因承租管理期間衍生之各項費用(包括但不限於人事、規費、清潔維護、機器設備保養、保全、保險、水電、空調、電話、網路等)、稅捐(包括但不限於營業稅、營利事業所得稅等)、因違反法令應繳納之罰鍰及其他一切必要等費用由乙方負擔。
- (五)房屋稅及地價稅由甲方負擔。
- (六)乙方須負責垃圾、廚餘及資源回收物清運，如違反廢棄物清理法等各項法規，經環保稽查機關開立之罰單費用由乙方負擔。
- (七)租賃標的物之消防安全設備、定期檢修及申報由乙方依消防法等相關規定辦理，所需費用由乙方負擔，如乙方違反規定致甲方受損害時，應負賠償責任。
- (八)因可歸責於乙方之事由，租賃範圍內各項設施之設置或管理有欠缺，致人民生命、身體及財產受損害者，乙方應負一切賠償之責任，並與賠償請求人達成協議。如經賠償請求人依法向甲方請求國家賠償，甲方得向乙方請求所有損害及一切費用。

第五條 租賃標的物之使用規範

- (一)租賃標的物使用分區為住宅區，其使用項目應在法律許可範圍內使用。

- (二) 乙方應善盡管理人之責任，若因營業或其他行為導致災害發生，則一切財產、建物之損失與修復，人員之傷害賠償，概由乙方負責（含災害現場及周邊被波及之處所）。
- (三) 經營期間甲方提供現有之基本設施，乙方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，應依市價賠償甲方並得自履約保證金扣抵，不足數額並得向乙方追償。
- (四) 乙方之營運行為不得違反法令規章，亦不得悖於公共秩序或社會善良風俗，否則由乙方負擔相關法律責任。甲方亦得要求乙方立即將相關商品下架或停止服務，若因此造成甲方任何形式之損失，需全額由乙方賠償，乙方並同意甲方得逕由履約保證金中扣抵，不足數額並得向乙方追償。

第六條 租賃標的物之裝修、修繕

- (一) 乙方對其內部之裝潢佈置、電氣、供水或排水、照明或其他任何設備或管線，如需新設、變更、整修、增設或移動時，不得損害原有建築物之構造及設備安全，施工前應以書面檢附相關圖說，經甲方書面同意後，依建築法、消防法及建築物室內裝修管理辦法等相關規定自行向主管機關申請核准始得施工。
- (二) 乙方之各類廣告標示之設置，非經甲方同意，不得任意為之。
- (三) 租賃期間，乙方應自行維護租賃標的物，使其經常保持良好狀況，凡維修保養上所需零配件、照明燈具、消耗性保養零件等，均由乙方自行負責購置汰換。
- (四) 租賃標的物因天災地變等不可抗力之情事而毀損時，乙方應在 10 日內通知甲方查驗，經甲方查明不能繼續使用或有涉及本體結構安全時，甲方得終止契約，乙方並應即時交回租賃標的物，不得主張自行修繕而請求甲方償還其費用或於租金中扣抵之。如乙方不通知甲方仍繼續使用致乙方受有損害時，不得向甲方請求賠償；如因而侵害第三人權益時，悉由乙方負擔損害賠償責任。
- (五) 乙方自行所為增設或改裝之設施或裝潢，因天然災害所造成之物品或設備損失，應由乙方負責修繕，甲方不負災損責任。
- (六) 乙方設備之使用、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；有關土建、電氣、給排水、消防等部分，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，概由乙方自行負責（含災害現場及周邊被波及之處所）。

(七)本契約期滿或終止時，乙方自費裝潢、修繕部分甲方得主張留供甲方使用或由乙方回復清空，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利或補償，亦不得向甲方請求遷移費或任何費用，逾時尚留滯之物品，視為廢棄物，任由甲方處理，或逕行回復裝潢及清空廢棄物，所有費用自履約保證金中逕行扣抵，不足數額並得向乙方追償。

第七條 營業規範

- (一)乙方禁止假借或利用甲方名義進行不當營利、破壞甲方形象之行為。
- (二)乙方存放或留存之任何物品（包含但不限於現金、有價證券、商品、原料、設備等），概由乙方自行負責管理，如有毀損滅失，概由乙方自負其責。
- (三)乙方應保持標租空間之完整，且嚴禁存放易燃及易爆之危險物品，並不得製造任何污染、髒亂或噪音致影響附近住戶生活及工作環境。
- (四)不得經營特種咖啡茶室、理髮美容院、三溫暖業、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。
- (五)乙方應妥善處理營業時產生之之噪音、光源、氣味或其他任何汙染，不得影響住戶及附近居民。
- (六)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。
- (七)乙方應僱用合法勞工，其工作人員與甲方無僱傭關係，在工作期間內之安全，由乙方自行負責（其勞健保由乙方自行投保），如發生傷亡等情事，概由乙方負責。
- (八)乙方有下列各款情事之一時，應於 10 日內通知甲方，其變更並不得損及甲方權益：
 - 1. 公司之法定代理人變更。
 - 2. 公司之組織變更。
 - 3. 總公司（總店）之地址變更。
 - 4. 公司之章程變更。
 - 5. 營業項目或資本結構變更。

第八條 保險

- (一)乙方應自簽約日起至契約期滿日止，投保雇主意外責任險、公共意外責

任險、地震及火險，保險費均由乙方負擔，並以甲方為被保險人，保險契約正本 1 份及繳費收據副本 1 份應於辦妥保險後 10 日內送交甲方備查。

- (二)公共意外責任險之保額：每一個人體傷害責任保險金額至少 200 萬元，每一意外事故體傷責任保險金額不得低於 1,500 萬元，每一意外事故財損責任保險金額不得低於 200 萬元，保險期間內之最高賠償金額不得低於 3,000 萬元。
- (三)保險單記載契約規定以外之不保事項，其風險及可能之賠償由乙方負擔。另未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。

第九條 違約處罰

- (一)乙方違反本契約之約定，經甲方通知乙方限期改善，若未於限期內改善，每逾 1 日按日計算加收每年租金總額千分之三之懲罰性違約金。
- (二)乙方有下列各款情事之一時，經甲方通知乙方限期改善，若未於限期內改善，每逾 1 日按日計算加收年租金總額千分之十之懲罰性違約金。
 - 1. 未依本契約規定投保。
 - 2. 逾期繳納租金。
- (三)本契約懲罰性違約金，累計金額以年租金總額為上限。
- (四)如乙方未依第一款及第二款約定改善，經甲方通知限期改善而不改善或經改善仍不符甲方要求時，甲方得終止契約。

第十條 優先續租權

乙方如欲續約，應於契約屆滿之日 30 日前以書面向甲方申請之，否則視為無意續約。除無下列事由外，經甲方同意後，雙方始得辦理續約事宜。

- 1. 於契約期間乙方有無欠繳租金、水電費或其他乙方應負擔之稅捐及費用之情形。
- 2. 乙方因使用租賃標的物、營業行為或可歸責於乙方之行為被政府機關裁罰之情形。
- 3. 其他經甲方認定嚴重違反本契約約定者。

經甲方審約後不同意續租者，乙方不得有任何異議或請求任何補償或賠償。

第十一條 終止契約

(一)乙方有下列情形之一者，甲方得解除或終止契約：

1. 因政府舉辦公共事業需要或依法變更使用者。
2. 政府實施國家政策或都市計劃必須收回者。
3. 經甲方整體規劃、業務需要或特殊原因有收回必要經雙方同意者。
4. 經本所依法出售者或經政府核定出售或列入出售範圍者。
5. 承租人死亡而無法定繼承人者。
6. 承租人使用房地違反法令或存放危險物品致影響公共安全者。
7. 承租人擅自增加或變更使用房地用途。
8. 承租人違反本契約約定，經甲方認定違約情事重大而嚴重影響本契約履行者。
9. 承租人未經甲方同意，擅自將使用房地出租、分租或以其他方式將使用權轉讓他人者。
10. 因可歸責於承租人之事由，致使用物或其他設備毀損，而不修復者。
11. 其他依法令規定得予解除或終止契約者。

(二)甲方因前款第一日至第五日規定解除或終止契約者，乙方得無息請求退回保證金及未屆期租金；因第六日至第九日終止契約者，甲方得收回租賃物，並沒收履約保證金及未屆期租金。因第十日終止契約者除沒收履約保證金及未屆期租金外，乙方應另負損害賠償責任。因第十一日解除或終止契約者，履約保證金及未屆期租金依民法及其他法令規定辦理。甲方終止契約時，乙方不得向甲方請求賠償或補償。

第十二條 強制執行

(一)本契約應辦理公證，公證費用由乙方負擔。

(二)應受強制執行事項：乙方如於契約期滿不交還租賃物，或依契約所生金錢給付義務不履行時，應逕受強制執行。

第十三條 準據法

本契約之訂定、修改、效力、履行、解釋及其他一切事項，悉依中華民國法令規定。本契約如有未盡事宜，依民法、臺東縣縣有財產管理自治條例、國有財產法及其施行細則等相關規定處理。

第十四條 爭議處理

(一) 因本契約而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得以下列方式處理之：

1. 提起民事訴訟。
2. 依其他法律申請調解。
3. 依本契約或雙方合意之其他方式處理。

(二) 履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：

1. 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約，爭議無關或不受影響之範圍，由甲方依客觀事實認定，乙方不得異議。但經甲方同意無須履約者不在此限。
2. 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果，認定無理由者，不得就暫停履約之部分，要求延長履約期限或免除契約責任。

(三) 本契約為民事契約，合意以臺灣臺東地方法院為第一審管轄法院。

第十五條 契約份數

本契約正本乙式 3 份，由公證人、甲方與乙方各執 1 份，副本乙式 3 份由甲方留存。本契約副本如有誤繕，以契約正本為準。

立契約人

甲 方：臺東縣東河鄉公所

法定代理人：葉啟伸

地 址：959 臺東縣東河鄉東河村 311 號

電 話：089-896200

乙 方：

承租人姓名：

身分證字號：

出生年月日：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日