

竹北市縣華段 142 地號

門牌號碼：竹北市光明

六路 89 號_____室

建物空間租賃契約書

機 關：新竹縣政府
代 表 人：縣長楊文科
承 租 人：

立契約書人承租人：_____，出租人： 新竹縣政府 茲為商場租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條 租賃標的

(一)租賃建物標示：

地號:新竹縣竹北市縣華段 142 地號，門牌號碼:新竹縣竹北市光明六路 89 號_____樓 _____室，實際位置如附件。

(二)面積約_____平方公尺 (_____ 坪)。

第二條 租賃期間與租金

(一)租賃期間自民國 113 年 _____ 月 _____ 日起至民國 114 年 11 月 30 日止。租期屆滿時，租賃關係消滅，出租人不另通知。每月租金為新臺幣(以下同) 113/ / ~114/11/30 \$ _____ 元整(含稅)，租金應於每月 5 日前繳納。

承租人逾期違約時應依下列各款加收違約金：

- 1、逾期繳納未滿一個月者，照該期欠額加收百分之二。
- 2、逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照該期欠額加收百分之四。
- 3、逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照該期欠額加收百分之八。
- 4、逾期繳納在三個月以上者，一律照欠額加收百分之十。

承租人逾租金繳納期限未接到租金繳納通知書者，應自動洽出租人補單繳納，逾期未申請者，比照前項標準計收違約金。

(二)租期屆滿後或經單方書面終止，倘承租人仍繼續無權占用本建物，則出租人除可訴請承租人搬遷外，承租人另同意給付出租人自無權佔用之日起至搬遷日止，按每月租金兩倍計算之違約金。

(三)出租人指定之匯款帳戶如下：

銀行：臺灣銀行竹北分行

戶名：新竹縣公有收費停車場作業基金專戶

帳號：068038065314

備註：註明室別

第三條 押金約定及返還

押金由租賃雙方約定為二個月租金，金額為_____元整。承租人應於簽訂本契約成立時，以現金、銀行本行本票或銀行保付支票等方式給付。出租人應於本租賃契約終止或期限屆滿，承租人交還房屋後，扣除承租人未付之租金、違約金、費用後，就餘額無息返還。

第四條 租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃商場所生之相關費用，依下列約定辦理：

- (一) 管理費由承租人負擔租賃商場每月_____元整(200 元/坪)，管理費併同租金於每月 5 日前繳納。
- (二) 水費由承租人負擔： 18 元/度。
- (三) 電費由承租人負擔：夏月每度 5 元整，非夏月每度 4 元整收取，但均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額，若因台灣電力股份有限公司計費費率變動、商業大樓因需求調整用電整契約容量，將重新製定收費標準。
- (四) 上述 (二) ~ (三) 費用倘因能源政策改變導致單價調整，另行議定。
- (五) 前述費用由出租人先行向公用事業單位繳納後，依各承租人每期抄錶結果，通知承租人依規定繳納。

第五條 稅費負擔之約定

本契約有關租賃商場之房屋稅、地價稅由出租人負擔。

第六條 使用租賃商場之限制

- (一) 本租賃商場係供營業使用，承租人不得變更改用途。
- (二) 承租人同意遵守法律規定，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品。
- (三) 承租人不得將本租賃商場之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。
- (四) 出租人若因商場規劃櫃位調整需求，應提前一個月通知承租人，並提供一個月免租搬遷期，承租人不得任何形式要求出租人賠償。

第七條 修繕

租賃標的損壞時，應由出租人負責修繕。但其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

出租人為修繕租賃商場所為之必要行為，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕。

第八條 室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。相關裝潢或修繕費用應由承租人自行負擔。

承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕，承租人返還租賃商場時，應負責回復原狀返還。

第八條之一 廣告招牌裝設

承租人有廣告招牌、冷氣裝設之需要，應經出租人同意並依相關法令規

定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。相關裝潢或修繕費用應由承租人自行負擔。

承租人經出租人同意裝設者，其裝設部分若有損壞，由承租人負責修繕，承租人返還租賃商場時，應負責回復原狀返還。

第九條 承租人之義務及責任

承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃商場。

承租人違反前項義務，致租賃商場毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃商場之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

前項承租人應賠償之金額，得由押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

第十條 租賃商場之返還

租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，如有損壞，承租人應負責回復原狀或以金錢賠償出租人因此所生之修繕費用及修繕期間不能出租商場之損失，且不得向出租人請求搬遷費或任何費用。如現場發現上鎖等情事，承租人同意出租人逕自拆毀以收回商場空間，承租人不得異議或請求賠償。

前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

前項金額與承租人未繳清之租金及相關費用，出租人得由押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用。

第十一條 出租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：

- (一) 政府因舉辦公共事業需要、公務需要或依法變更使用者
- (二) 政府因開發利用、實施國家政策或都市計畫，必須收回者。
- (三) 出租人為重新建築而必要收回。
- (四) 承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (五) 承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (六) 承租人擅自變更改用途，經出租人阻止仍繼續為之。
- (七) 承租人違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止仍繼續為之。
- (八) 承租人擅自將租賃商場轉租或轉讓租賃權予他人。

- (九) 承租人毀損租賃商場或附屬設備，經出租人定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。
- (十) 承租人未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (十一) 承租人未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (十二) 承租人進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。
- (十三) 承租人使用行為違反法令、違背公共秩序或善良風俗者。
- (十四) 承租人受監護宣告、輔助宣告、死亡或受破產宣告或解散者。
- (十五) 承租人未經同意，擅自增設地上物、變更使用房地或約定用途者。
- (十六) 承租人違反契約約定者，經出租人催告限期改正，而仍未改正或改正不符出租人要求時。

出租人依前項規定提前終止租約者，應以書面通知承租人並定相當合理期間，通知承租人搬遷。

第十二條 承租人提前終止租約

租賃期間因非可單獨歸責承租人，造成租賃標之物之毀損致不堪使用或滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的，承租人得提出終止本契約，出租人不得要求任何賠償，承租人應於終止前三十日檢附相關事證，應以書面通知出租人。

承租人欲提前終止本租約，應六個月前以書面通知出租人。本約終止後，承租人已預繳而未使用之租金，均不得要求返還，但出租人應於承租人遷讓返還租賃物同時，倘無違約情事，並扣除承租人所需繳納之一切費用，將押金無息退還予承租人。

第十三條 連帶責任

承租人如有數人者，應負連帶清償責任。

第十四條 遺留物之處理

租賃關係消滅，依第十條完成點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於租賃商場有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經出租人定相當期限向承租人催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

出租人處理前項遺留物所生費用，得由第三條押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

第十五條 危險負擔

- (一) 除民法第 434 條之情形外，因承租人或其所僱用、指揮、監督人員之故或過失致本建物有任何毀損滅失時，由承租人負損害賠償之責。

- (二) 因不可抗力因素或非可歸責於出租人之事由使承租人受有不能經營或營收減少之商業上損害時，出租人不負賠償責任，承租人不得以此要求變更本契約條件或向出租人請求賠償。

第十六條 保險

- (一) 承租人應依「新竹縣供公共使用營利場所強制投保公共意外責任險自治條例」就租賃商場區域投保公共意外責任險，費用由承租人負擔。
- (二) 承租人應就租賃商場區域投保火災法定責任險，以承租人為投保人及受益人，但雙方同意所受理之理賠金，於承租人提出復業計劃後，該理賠金應優先用於修復本租賃商場區域建物之使用，其餘不足之工程款由承租人自行負責。
- (三) 承租人應自行就租賃商場區域的財產及內部裝潢，自行投保財產險，有關保險之內容及保險公司由承租人自行決定，保險費由承租人負擔。

第十七條 送達

除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方同意變更地址者外，雙方之地址應以下列為準。

(一) 出租人地址：新竹縣竹北市光明六路十號。

(二) 承租人地址：_____。

1、當事人之任何一方未依前項規定辦理地址變更，他方按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

2、前項按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

(三) 通知得經租賃雙方約定以 電子郵件信箱 _____、
 手機簡訊 _____、 即時通訊軟體以文字顯示方式為之。

第十八條 管轄

本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有訴訟，以臺灣新竹地方法院為第一審管轄法院。

第十九條 其他法令之適用與準用

本契約如有未盡事宜，依民法、土地法及新竹縣縣有財產管理自治條例等相關規定辦理。契約內容如生疑義，依公平合理原則解釋之。

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

第二十條 契約修訂

本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之。

第二十一條 其他約定

本契約租賃雙方同意辦理公證，所需公證費用，由承租人負擔。

本契約經辦理公證者，租賃雙方同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

- (一) 承租人如於租期屆滿後不返還租賃商場。
- (二) 承租人未依約給付之欠繳租金、違約金、管理費、回復原狀費用等情事經扣抵履約保證金後仍不足者，就不足額之部分，應逕受強制執行。
- (三) 出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還承租人之全部或一部押金。

第二十二條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，契約正本共 5 份，公證人和承租人各執 1 份，餘由出租人存執。

本契約相關附件視為本契約之一部分。

附件

- 承租人身份證文件影本。
- 租賃商場位置格局示意圖。

立契約書人

出 租 人：新竹縣政府

法定代表人：楊文科

統一編號：46806205

營業登記地址：302 新竹縣竹北市光明六路 10 號

承租人（法人/自然人）：

負 責 人：

簽章

統一編號（身分證明文件編號）：

戶籍地址（營業登記地址）：

通訊地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日