

竹北市縣華段 142 地號  
門牌號碼：竹北市光明  
六路 89 號\_\_\_\_樓\_\_\_\_室  
商場空間租賃契約書

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)租賃建物標的：

- 1、門牌新竹縣竹北市光明六路 89 號(基地坐落竹北市縣華段 142 地號。)
- 2、建號竹北市縣華段 1021 號，權利範圍 1/1(以下稱本大樓)。
- 3、租賃商場部分：本大樓 樓 室，(如附圖一「租賃商場位置示意圖」標註之租賃範圍)。
- 4、面積約 平方公尺 ( 坪)。

(二)空地使用權：本土地中未供建築使用之部分空地(詳如附件圖二藍色部分)，出租人同意承租人享有使用權，以作為承租人卸貨之用，且不得另向承租人收取任何費用或租金。

(三)招牌：出租人同意將「新竹縣竹北市光明六路 89 號廣告牆」提供 1 至 2 處設置必要廣告招牌使用(位置如附圖三標註部分所示，原則以臨光明六路、縣政九路及光明九路)，其位置及尺寸需經出租人同意，由出租人依照建築法規及招牌廣告及樹立廣告管理辦法等相關規定申請雜項執照，並取得廣告設置許可。

(四)公共空間及設施之管理：本大樓第 1、2、3 樓公共空間(廁所、梯廳及樓梯等)及設施(電動步道及貨梯等)由出租人負責維護、清潔及管理(如附圖一「租賃商場位置示意圖」黃色部分)，承租人應依規使用不得以固定物或另做隔間使用，應維持公共空間使用。

(五)承租人如需建置必要之設施如空調、機電設備、冷卻水塔、消防及保全等設備所使用空間，其面積及租金另計。

### 第二條 租賃期間

(一)租賃期間自民國 115 年 月 日起至民國 年 月 日止。租賃期間屆滿，承租人有以相同條件優先承租之權倘有意續租，應於租賃期滿前三個月，以書面向出租人申請換約續租，以一次(五年)為限，經同意續租者，續租時應另行簽訂新約並辦理公證，於本契約期滿前完成相關程序，公證費用由承租人負擔。

(二)承租人未於前款規定期限提出申請或完成續約相關程序，除經出租人書面同意者外，視為無意續租，應依本契約第十一條規定返還租賃建物，承租人不得異議。

(三)租期屆滿後或依本契約終止後，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。

### 第三條 租金約定及支付

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)每月租金為新臺幣(以下同) 元整(不含加值型營業稅，營業稅另計)，租金應於每月 5 日前給付當月租賃物月租金總額與出租人。除另有規定或雙方另以書面議定外。

(二)租金每二年調漲 2%。

(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：註明樓層、室別。

(三)承租人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。

#### 第四條 履約保證金

- (一)履約保證金新臺幣 \_\_\_\_\_ 元整，承租人應於得標之日起三十日內向指定收款處所一次繳清相當二個月月租金之履約保證金。已繳之押標金得予抵扣。
- (二)承租人積欠租金、違約金、懲罰性違約金、應負擔之罰款、稅捐、費用及損害賠償，出租人得自履約保證金中抵扣，承租人應自接獲出租人書面通知之次日起一個月內補足履約保證金。承租人逾期未補足履約保證金者，應支付當月租金一倍計算之懲罰性違約金，並經出租人再次書面通知限期承租人補足，承租人逾期仍未補足者，出租人得終止契約。

#### 第五條 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：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)瓦斯費由承租人負擔：11 元/度。
- (五)上述(二)~(四)費用倘因能源政策改變導致單價調整，另行議定。
- (六)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。
- (七)承租人使用商場空間應配合相關法規之規定需自行定期辦理相關應申報事項如消防及公共安全等(包含但不限於)。

#### 第六條 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。

#### 第七條 使用租賃商場之限制

- (一)本租賃商場係供營業使用，承租人不得變更用途。
- (二)承租人同意遵守法律規定，不得違法使用及存放有爆炸性或易燃性物品。
- (三)承租人得將本約轉讓與其投資持股占百分之五十以上之子公司。但承租人應以書面通知出租人。承租人已給付之履約保證金及預付未用之租金均由本契約之受讓人承受。
- (四)出租人若因商場規劃櫃位調整需求，應提前一個月以書面通知承租人，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。

#### 第八條 修繕

- (一)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。
- (二)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。

#### 第九條 室內裝修

- (一)出租人提供之建築物或設施設備，承租人因履行本契約，致有室內裝修之必要者，應經出

租人同意並依建築法及建築室內裝修管理辦法相關規定向主管機關申請並取得許可後始得進行裝修，並依建築法等相關規定辦理施工監造，以確保公共安全。承租人應自行負擔費用，且不得損害原有建築物之構造及設備安全。承租人並應於主管機關核准日起一個月內，將許可文件影本送交出租人備查。

- (二) 承租人辦理室內裝修，應於租賃契約書簽訂完成後且於3個月內，依建築法及建築室內裝修管理相關規定向本府提出申請，於租賃期間應取得「室內裝修合格證明」。
- (三) 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，應按本契約第十一條之協議回復並返還。
- (四) 承租人辦理室內裝修期間，得以向出租人提報書面室內裝修期程表，經出租人同意後得於室內裝修期間免收租金，免收租金最長不得超過二個月，管理費及水、電、瓦斯等費用仍需繳納。

#### 第十條 承租人之義務及責任

- (一) 承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供出租人核對。
- (二) 承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃商場。
- (三) 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。
- (四) 前項承租人應賠償之金額，得由履約保證金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額
- (五) 承租人使用商場空間應配合相關法規之規定需自行定期辦理相關應申報事項如消防、電梯、公共安全及電氣高低壓檢測等(包含但不限於)，並自行負有維護、保養管理之責任。

#### 第十一條 租賃建物之返還

- (一) 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。除經雙方協議保留之設施外，承租人應清除裝修隔間並將租賃物內裝潢、展示物品、設備、安裝之動產全部騰空移除、並清除垃圾及廢物後將租賃物返還予出租人。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。
- (二) 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。
- (三) 前項金額與承租人未繳清之租金及相關費用，出租人得由履約保證金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用。

#### 第十二條 違約與提前終止租約

- (一) 出租人如有違反本契約之情事發生，經承租人通知後六十日內仍未改正者，承租人得聲明終止契約。承租人依前項規定終止契約時，出租人應將所收之履約保證金以及已收取而未使用之租金返還予承租人，出租人並應支付按已收款項(包括履約保證金)貳倍計算之金額予承租人，作為懲罰性違約金。
- (二) 承租人如有違反本契約之情事發生，經出租人通知後六十日內仍未改正者，出租人得聲明終止契約。出租人依前項規定終止契約時，出租人應將所已收取而未使用之租金及履約保證金無息返還承租人，但承租人應同時支付按履約保證金之貳倍計算之金額予出租人作為懲罰性違約金。
- (三) 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：
  1. 政府因舉辦公共事業需要、公務需要或依法變更使用者。
  2. 政府因開發利用、實施國家政策或都市計畫，必須收回者。
  3. 出租人為重新建築而必要收回。
  4. 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。

5. 承租人擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 承租人進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。
11. 承租人使用行為違反法令、違背公共秩序或善良風俗者。
12. 承租人受監護宣告、輔助宣告、死亡或受破產宣告或解散者。
13. 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。
14. 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。

- (四)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。
- (五)承租人欲提前終止本租約，應六個月前以書面通知出租人。但出租人應於承租人遷讓返還租賃物同時，將履約保證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 保險

- (一) 承租人應就租賃商場區域投保公共意外責任險，費用由承租人負擔。其最低保險金額應符合下列各款：
  - 1、每一個人身體傷亡：新臺幣貳佰萬元。
  - 2、每一事故身體傷亡：新臺幣貳仟萬元。
  - 3、每一事故財產損失：新臺幣貳佰萬元。
  - 4、保險期間總保險金額：新臺幣參仟陸佰萬元。
  - 5、營利場所，申請範圍(樓層)樓地板面積達三百平方公尺以上者，其保險期間總保險金額：新臺幣柒仟貳佰萬元。
- (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。
- (四) 各營利場所之保險單應置於營業場所，以供查驗。

### 第十五條 遺留物之處理

- (一) 關係消滅，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。
- (二) 出租人處理前項遺留物所生費用，得由履約保證金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

### 第十六條：危險負擔

- (一)除民法第 434 條之情形外，因承租人或其所雇用、指揮、監督人員之故意或過失至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萎縮之商業上損害時，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 10 號。
- (二)承租人地址：
  - 1、當事人之任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，如有涉訴訟者，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、新竹縣縣有房地短期出租作業要點等有關規定辦理。契約內容如生疑義，由出租人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**

- (一)本契約之修正或變更，應經雙方同意後，並以書面為之。
- (二)本契約變更不涉及雙方權利義務者，記載於變更記事。
- (三)本契約倘修正或補充之契約內容，經出租人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，公證費用由承租人負擔。

### **第二十一條 其他約定**

- (一)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。
- (二)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：
  - 1、承租人如於租期屆滿後不返還租賃商場。
  - 2、承租人未依約給付之欠繳租金、違約金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。
  - 3、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履約保證金。

### **第二十二條 契約及其相關附件效力**

- (一)本契約自簽約日起生效，契約正本共 5 份，承租人及公證人各執 1 份外，餘由出租人存執。
- (二)本契約相關附件視為本契約之一部分。

### **附件**

- 附圖一:租賃商場位置示意圖。
- 附圖二:卸貨位置圖。
- 附圖三:廣告牆設置圖。

契約附件：招標公告、投標須知

**變更記事**

項	次	日	期	內	容

**立契約書人**

出租人：新竹縣政府  
 法定代理人姓名：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：  
 法定代理人：  
 統一編號：  
 營業登記地址：  
 通訊地址：  
 聯絡電話

中華民國            年            月            日

附圖一 租賃商場位置示意圖：

1. 地籍位置圖









附圖三：廣告牆設置圖(1F)

