

文化內容策進院
國有房地租賃契約書

出租人：文化內容策進院（以下稱本院）

承租人：〇〇〇〇〇〇〇（以下稱廠商）

訂定租賃契約如下：

第一條、租賃房地標示：

- 一、房屋：臺北市大同區華陰街 36 號、38 號 1 樓，建號 00387-000、00386-000，租用面積 63.36 平方公尺。
- 二、土地：臺北市大同區市府段 3 小段，地號 0246-0000、0245-0000，租用面積 63.36 平方公尺。
- 三、備註：如需求書附件 1 平面圖網底所示部份。

第二條、用途：漫畫基地 1 樓主題商店經營權。

第三條、本租約為定期租賃契約，其期間為自決標日起至民國 111 年 12 月 31 日止。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，本院不另通知；承租人未經同意仍繼續使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

第四條、租金：

- 一、每月新臺幣〇〇〇〇元整，以 1 個月為一期，由承租人於每月 10 日前以匯款方式繳納當月租金至本院指定帳戶；首月租金繳納期限由本本院另行通知依限繳納。
- 二、前項租金因房屋課稅現值變動，土地申報地價或租金率調整等因素，經本院評估須重新調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。
- 三、承租人所繳交之房地租金不足以支付本本院依法應繳納之地價稅、房屋稅時，應改按本本院所繳納之地價稅及房屋稅數額計收租金費用。
- 四、本契約有效期間內，如因天災地變等不可抗力事故致廠商無法營業時，廠商應於事故發生之日起 7 個日曆天內，以書面通知本院，並由本院認定是否符合停業事由，經本院核可後，得依本院認定之停業日數按投標金額比例扣減租金。

第五條、承租人於訂約時，應繳納履約保證金新臺幣 10 萬元予本院，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

- 第六條、租賃房地，如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。
- 第七條、承租人逾期繳納租金及水電費時，依下列標準加收違約金：
- 一、逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期 2 個日曆天以內繳納者，免予計收。
 - 二、逾期繳納在一個月以上者，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
 - 三、逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。
- 第八條、因本合約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：
- 一、租賃房地之房屋稅及土地稅，由本院負擔。
 - 二、承租人使用房地所生之其他稅捐，由承租人負擔。
 - 三、工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。
- 第九條、本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之水電費、瓦斯費、電話費、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用，均由承租人負擔。承租人之代理人、受僱人、受任人、承攬人或其他使用人所為與履行本契約義務有關之行為，均視同承租人之行為，承租人應對之負一切責任。承租人因經營本契約業務而致第三人任何損害，概由承租人負損害賠償責任，如因而造成本院任何損害，亦由承租人負損害賠償責任。
- 第十條、承租人對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於 3 個日曆天內通知本院查驗，其因承租人之故意或過失所致者，並應照本院規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，終止租約時不得要求補償。租賃土地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
- 一、堆置雜物。
 - 二、掩埋廢棄物。
 - 三、其他違反租賃物之效能之使用。
- 第十一條、承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃房舍合法使用與其構造及設備安全。
- 第十二條、承租人就租賃房屋為室內裝修時，應遵守建築法第七十七條之二規定如下：
- 一、租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。
 - 二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。

三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。

四、租賃房屋室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

第十三條、因承租人違反建築法之規定，經主管機關裁處本院之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

第十四條、承租人使用租賃房地，應受下列限制：

一、不得作違反法令或約定用途之使用。

二、承租人應自行使用，不得擅自將租賃房地之全部或一部出租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。

三、承租人未經本院同意，不得就使用房地任意增建或改建。若經同意，而承租人裝修、增建或改建地上物，須依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，承租人應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由承租人自行負擔。

四、承租人應保持所使用房地完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境，如構成危害或違法情事，承租人應自行負責處理並負損害賠償責任。

五、承租人有違反前項約定之違約情事者，本院得不經催告立即終止租約，收回租賃房地。並得向承租人請求新臺幣 20,000 元之違約金。

第十五條、承租人因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，本院得向承租人求償。

第十六條、租賃關係存續期間，承租人因基地界址不明，或發生界址糾紛而須鑑界時，應自行向地政本院繳費申辦。

第十七條、承租人對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向本院申請退租，交還租賃物。

第十八條、承租人最遲應於決標日起 60 個日曆天內正式對外營業（裝修期間不計算租金，所有委託範圍之房屋及土地租金起計日期皆自正式對外營業日計算）；承租人如逾期，每逾 1 個日曆天罰契約總額之千分之一。

第十九條、租賃房地有下列情形之一時，本院得終止租約：

一、政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。

二、政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。

三、本院因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。

四、承租人積欠租金達法定期數之總額時。

五、承租人違反本租約規定時。

- 六、租賃房屋滅失時。
- 七、承租人死亡而無法定繼承人時。
- 八、承租人騰空申請退租時。

第二十條、契約期滿或終止、解除時，承租人應於契約期滿或終止之次日起 10 個日曆天內清理現場，並完成場地及設施復原，交還本院各項設備。承租人逾期不處理滯留之非本院物品，本院得依廢棄物自行處理，廠商不得異議。其清理搬運所需費用得逕由履約保證金中扣抵。上述工作，承租人如逾期，每逾 1 個日曆天罰契約總額之千分之一。另契約期間由承租人修繕、改建或增建部分，應於契約期滿或終止、解除時無條件交本院接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

第二十一條、承租人如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本租約時，本院得自承租人已付履約保證金中扣抵；其有不足者，得通知承租人給付，承租人應付賠償之完全責任。

第二十二條、承租人之住址、電話有變更時，應由承租人通知本院記載於「變更記事」欄。

第二十三條、因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第二十四條、本契約未盡事宜悉依民法、國有財產法及其施行細則等相關規定辦理。

第二十五條、本租約乙式三份，由承租人執 1 份、本院執 2 份。

第二十六條、特約事項：

- 一、有關委託經營項目、場地條件、委託經營期間、經營管理義務及權利、履約保證及損失賠償之特約事項、詳如「漫畫基地主題商店委託經營管理案」需求說明書之肆、伍、陸、柒、捌項。
- 二、承租廠商於合約期間在租賃房地所在地址若有設立公司行號者，於租賃期限屆滿或租約終止之翌日起 7 個日曆天內，應即遷出或廢止，並應將主管本院准予遷出或廢止登記之證明文件交付本院存查。承租人違反該規定者，承租廠商應按遲延日數連續給付新臺幣 50,000 元之違約金。

立契約人

出 租 人：文化內容策進院

代 表 人：丁曉菁

統一編號：76306972

地 址：11072 台北市信義區光復南路 133 號 松山文創園區 北向製菸工廠 2 樓

電 話：(02) 2745-8186

承 租 人：

代 表 人：

統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 1 0 9 年 月 日

(本頁請附在合約後面)

[illegible]