

高雄市大眾捷運系統○○線○○站土地開發案開發大樓 不動產租賃契約書(範本)

立租賃契約人

出租人：○○○○○（以下簡稱甲方）

承租人：○○○○○（以下簡稱乙方，為投資人）

營運人：○○○○○（以下簡稱丙方）

經甲方、乙方、丙方同意訂立本租賃契約（以下稱本契約），
條款如下（逕受強制執行事款如公證書所載）

第一條 租賃標的物範圍

一、「高雄市大眾捷運系統○○線○○站土地開發案」開發大樓：

坐落於高雄市○○○區○○○段○○○小段○○○地號等○○
筆土地之開發建物及其附屬設施，其範圍為○（不含捷運系統
場站及相關設施及非甲方分得部分之建物，以下簡稱本租賃標
的物），本租賃標的物以建物所有權狀所載面積現況點交出租
予乙方作為合法使用。本租賃標的物之登記面積、使用執照用
途、持分比例詳如下表：

樓別	面積(平方公尺)	使用執照用途	持分比例

二、乙方不得以本租賃標的物登記面積誤差或狀況欠佳要求折減租
金或為其他任何請求。乙方須自負本租賃標的物整體經營、維
護管理之責。

第二條 租賃使用用途及項目

乙方就本租賃標的物之使用，應符合使用執照用途及相關都市計畫法令所規定之土地使用組別及項目。

第三條 租賃期間

- 一、本契約租賃期間自簽約日民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，共計九年六個月。
- 二、使用準備期：本租賃標的物於點交完成日之次日起○日（即年 月 日至 年 月 日）為使用準備期免收租金，租金自使用準備期屆滿日之次日起計收，乙方如未於上開期限內完成使用之準備，仍於使用準備期屆滿日之次日起計收租金。但若乙方提前完成部分或全部租賃標的之使用準備提前營運，則從營運日起計收租金。
- 三、租金繳交期間：自使用準備期屆滿之次日起算或前款但書之營運日起算至本契約租賃期間屆滿時。
- 四、本契約所載日期除另有註明者外，係以「日曆天」計算，所有日數均應計入。
- 五、乙方有意續租者，應於本契約租賃期間屆滿日前十二個月前以書面向甲方申請續租，每次續租期間以九年六個月為限，經甲方書面同意及重新議定租金、租約條款後另行訂定新租賃契約，始得於本契約租賃期間屆滿後繼續使用本租賃標的物。有關續租條件如下：
 - (一)乙方、丙方無積欠租金或其他費用之情形。
 - (二)乙方、丙方無以下所列重大違約事項
 1. 乙方、丙方未經甲方書面同意擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。
 2. 乙方、丙方有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。

3. 乙方、丙方未經甲方事前書面同意，擅將本契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。

4. 乙方、丙方經目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散者或未經甲方事前書面同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。

(三) 乙方、丙方雖違反約定而經甲方限期改善，無逾期不改善之情形者。

(四) 乙方申請續約時，乙方、丙方應提出信用證明文件。如票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近三年內無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。

六、乙方未於前款所定續租申請期限內提出續租申請者，即為無意續租，本租賃標的物由甲方收回。乙方未經辦妥續租，而任乙方、丙方繼續使用者，應負擔相關責任。

七、本契約租賃期間屆滿時，租賃關係當然消滅，且無民法第四百五十一條規定之適用。

第四條 租金及繳納方式

一、本契約租金每月新臺幣（下同）○元整（含稅）。本契約租賃期間自第六年起之月租金，以第一年（或前次調整後）租金為基準租金，倘依行政院主計處消費者物價房租指數漲跌幅累計達百分之三時（以第一年租金起算月或前次調整月與調整年起同月租金指數相較），乙方得於每年一月一日至一月十日間提出租金調整協商方案，並依完成協商之租金調整方案計收租金，上述計算以元為單位、無條件進位。

二、乙方應以匯款方式於本條所定每期租金繳納日前，將本契約租金分別匯至甲方指定之帳戶（帳戶名稱：高雄市大眾捷運系統

土地開發基金(高雄銀行公庫部，帳號：102-103-160925)，並由甲方發給收據或發票。本契約首期租金繳納日為使用準備期屆滿之次日或本契約第三條第二款但書之營運日，其後每期租金繳納日即以相當首期租金繳納日之前一日為租金繳納日，遇假日則順延至假日期滿後之第一個工作日。

三、租賃期間若確實遇特殊狀況時（如總體經濟或環境變動等等，造成整體不動產市場與租金行情大幅成長或衰退或經營成本大幅增加），甲、乙方均得提出租金調整協商方案，啟動市場鑑價機制，重新檢討合理租金調整之。

第五條 租賃標的物點交

本租賃標的物以現況點交使用。乙方、丙方應於甲方所指定之點交日會同點交標的物，若乙方、丙方屆時未到場，視同完成點交，點交程序不因而停止。

第六條 租賃標的物返還

- 一、除甲方同意乙方之續約申請並已另訂新租賃契約外，於本契約期滿、終止或解除後，乙方、丙方不得繼續使用、占有本租賃標的物，且除經甲方同意依現況點交外，乙方、丙方應回復原狀（含回復使用執照用途），並依甲方指定期日共同會勘點交本租賃標的物，不得異議。
- 二、乙方、丙方倘逾期返還本租賃標的物，乙方、丙方應按本契約第四條所訂租金數額，連帶給付甲方自租賃期滿、終止或解除契約次日起至本租賃標的物返還日止相當租金之不當得利。
- 三、乙方、丙方應於本條第一款甲方指定共同會勘點交本租賃標的物之期日前，將增設或改裝設施自行搬遷或拆離（但經甲方同意保留者，無條件歸甲方所有），並經甲方會勘認可後返還甲

方所有之本租賃標的物及設備。

- 四、乙方、丙方應搬遷或拆除之設施未依前款規定處理者，視同廢棄物，同意任由甲方處理，不得異議或要求賠償，甲方處理之費用應由乙方、丙方負責，甲方並得由租賃保證金先行扣抵，如有不足扣抵時，得另向乙方、丙方分別追償之。

第七條 租賃保證金

- 一、租賃保證金為○元整（即相當於本契約第四條約定之租金開始計收第一年之三個月租金），乙方應於簽約前，向甲方指定收款處所一次繳清，除甲方同意乙方續約申請並已另訂新租賃契約外，於本契約期滿、終止或解除，以及乙方、丙方遷出並交還本租賃標的物，並對甲方履行本契約一切義務且無任何債務牽涉時，經甲方查核無誤，無息退還扣抵相關費用後之餘額。
- 二、前款租賃保證金之繳交，乙方應依下列方式辦理：
- (一)租賃保證金得以現金、金融機構簽發之本票或支票、設定質權之金融機構定期存款單、金融機構出具之連帶保證書繳納。
 - (二)以設定質權之金融機構定期存款單繳納或金融機構出具之連帶保證書或連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分別記載高雄市政府捷運工程局為質權人、受益人、被保證人、被保險人或連帶保證保險人。
 - (三)以金融機構出具之連帶保證書繳納者，其有效期限應為本契約期間之末日起加計三個月內未獲甲方書面通知履行保證責任時，方得終止。
- 三、本契約存續期間，甲方得要求乙方延長其租賃保證金之有效期限，乙方不得拒絕，若乙方不予延長，甲方得押提租賃保證金。

第八條 稅捐及保險

- 一、本租賃標的物出租期間之地價稅、房屋稅由甲方負擔，其餘各項稅捐、規費由乙方、丙方負擔。
- 二、本租賃標的物自點交日起至返還期間，乙方、丙方應投保建物火災險，並依法投保公共意外責任險，投保金額不得低於消費場所最低之投保金額。上開各保險應以甲方為共同被保險人，並應將所投保之契約（影本應載明與正本相符）送交甲方備查。
- 三、甲方因乙方、丙方未投保、投保不足、理賠不足（甲方實際受損金額高於保險理賠額）或延遲繳交投保費用所受損失或致第三人受有損失時，由乙方、丙方負責連帶賠償責任。乙方、丙方之財物、設備由乙方、丙方自行投保。

第九條 一般費用之負擔

- 一、本契約租賃期間內，本租賃標的物之管理費、設施設備維護費、清潔費、水電費、瓦斯費及其他耗材一般修繕等費用，概由乙方、丙方負擔，並於各該費用應繳納期間內繳納，與甲方無涉，其餘依法令規定辦理。本契約租賃期間，乙方、丙方得申請變更水電登記用戶名稱，甲方應同意配合辦理，但於租期屆滿、終止或解除，返還本租賃標的物之前，乙方、丙方應負責變更回復原登記用戶名稱，費用由乙方、丙方負責。
- 二、本契約租賃期間，本租賃標的物除因天災或不可抗力之原因造成損壞，而影響乙方、丙方使用，應由甲方按區分所有之應有部分負擔修繕費用外，其餘租賃標的物之修繕、維護費用應由乙方、丙方負擔。

第十條 危險責任之負擔

- 一、本租賃標的物之設施及設備由乙方、丙方自行負責維修，本契約租賃期間所發生之毀損滅失概由乙方、丙方負回復原狀責任，如因而肇致其他賠償責任時，亦應由乙方、丙方連帶負賠償責任。
- 二、本契約租賃期間內，乙方、丙方應依本契約第十七條約定經營管理。對於直接或間接因本租賃標的物內乙方、丙方附屬之裝置、傢俱、配線等，或因乙方、丙方暨其等之受僱人、代表人、代理人或受任人等之行為導致甲方、其他第三人或物品損害者，乙方、丙方應連帶負全部賠償責任。甲方並得在租賃保證金內抵扣，不足抵扣時，得再向乙方、丙方追償之。

第十一條 本租賃標的物建築裝修

乙方、丙方如須就本租賃標的物進行建築裝修，應先行擬具裝潢設計圖及施工進度表等書面，函請甲方同意，經甲方書面同意後，並依法令規定經主管機關核准後，始得進行裝修，前開核准文件及圖說影本應於施工前十日送甲方備查，裝修進行期間應注意公共安全，甲方得隨時派員至現場勘查。裝修完成，應將主管機關相關核准文件及圖說影本三份經乙方、丙方用印後，送甲方備查。

第十二條 租賃限制

乙方、丙方不得非經甲方同意將本開發案建物或設施出租或委託第三人（以下簡稱次承租人或受託人）經營。

第十三條 設施變更

- 一、本租賃標的物應按現狀使用，乙方、丙方改裝原有設施、修繕、增添、新建、增建、改建、修建或加設水、電、空調設備或其他固定與非固定設施時，應在不危及建築物本體結構安全，及不影響本租賃標的物之安全、衛生、觀瞻與用電安全之

原則下，事先繪製圖說並檢附相關書面資料函請甲方同意，經甲方書面同意後，依相關法令規定經主管機關核准後進行變更施工，一切費用概由乙方、丙方自行負擔。前述設施變更工程完成後，應將主管機關相關核准文件及圖說影本三份經乙方、丙方用印後，送甲方備查。

二、如有涉及結構體變更、建物變更使用、消防、水電、環控、災防等事項，應依法令規定經主管機關核准後進行變更，且一切費用概由乙方、丙方自行負擔，如有須甲方協辦事項，甲方在法令規定範圍內得予協助。

三、乙方、丙方若因第一款、第二款等裝修、變更或拆除各項設施設備過程，致使本租賃標的物受損或致甲方或第三人受有損害，乙方、丙方除應負責修復外，並應負賠償責任。

四、乙方、丙方有違反本契約第十一條及本條前述各款約定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方、丙方回復原狀，乙方、丙方應立即停工，並俟完成相關程序後，方得施作，逾期未回復原狀者，甲方得逕行終止本契約，且若因此造成甲方損害，乙方、丙方並應連帶賠償甲方所受損害，且不得要求補償。

第十四條 損害賠償

乙方、丙方如未能履行法律上或本契約之義務，致生損害賠償責任時，應連帶賠償予甲方。甲方於受損之範圍內得由租賃保證金中逕自扣抵，如有不足，乙方、丙方應另行補足，不得異議。

第十五條 保養維修權責

一、乙方、丙方應自行維護本租賃標的物，使其經常保持良好狀況，凡維修保養上所需之零配件、照明燈具、消耗性保養零件等，均由乙方、丙方自行負責購置汰換。乙方、丙方如怠履

行，甲方得代為履行，所需費用由租賃保證金中扣抵。

二、本租賃標的物如涉及相關財產報廢事宜，乙方、丙方應經甲方同意後，由乙方、丙方列冊交由甲方依規定程序辦理報廢。

第十六條 安全檢查

一、本租賃標的物如有公共安全及消防檢查之必要，應由乙方、丙方負責。乙方、丙方應依法為適當之安全措施，並接受甲方及主管機關檢查。且乙方、丙方須於主管機關所訂期限內完成年度消防、公共安全檢查申報及簽證後，提交安全檢查報告予甲方與大樓管理委員會各乙份存查。

二、本租賃標的物依法令規定應定期施作之相關公共安全及消防檢查、簽證及申報由乙方、丙方負責辦理，其相關費用由乙方、丙方全額負擔之，並將申報結果副知甲方。如依法規認定因乙方、丙方用途使用致所使用樓層為同一申報客體者，則同前段規定辦理。

三、若乙方、丙方未依期限辦理公共安全及消防檢查或檢查未通過者，甲方得限期乙方、丙方改正。

第十七條 租賃標的物使用約定

一、本租賃標的物之使用管理不得違反公寓大廈管理條例及其他法令規定。

二、本租賃標的物內不得存放致生公共安全危險之易爆、易燃或其他危險物品，甲方並得要求乙方、丙方移除上開危險物品。

三、本租賃標的物外圍走廊（人行道）、退縮地及其他供公共使用部份、不得違法任意使用或搭建，否則除依法告發取締外，甲方得要求乙方、丙方限期回復原狀。

四、乙方、丙方應盡善良管理人之注意義務，維護本租賃標的物及

各項設施設備。乙方、丙方於租賃期間內，應對本租賃標的物作整體之管理，如景觀美化、清潔保養及公共安全等工作。本租賃標的物之安全，應由乙方、丙方負責，並作適當之安全措施，接受甲方及主管機關檢查。

五、乙方、丙方承租期間有關營運場所之環境衛生、公共安全及防災避難等管理，應接受各級政府機關與甲方督導。

六、乙方、丙方承租使用本租賃標的物不得有妨礙大眾捷運系統之交通、安全、衛生或觀瞻之情事。如因而致生違規處分，其罰鍰由乙方負責，不得異議。

第十八條 使用本租賃標的物之注意義務

一、乙方、丙方應以善良管理人之注意義務使用本租賃標的物。

二、乙方、丙方就本租賃標的物之使用應依法為之，不得供非法使用，不得在本租賃標的物內儲存任何違禁品、爆炸物、易燃性或危險性物品，並不得私用過量電器或設置高壓電機、鍋爐及壓力容器等設備。

三、乙方、丙方應保持本租賃標的物完整，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，乙方、丙方應自行負責處理，並自負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害，乙方、丙方應連帶賠償甲方之損害。乙方、丙方如怠履行，甲方得代為履行，所需費用由租賃保證金中扣抵。

四、前二款情形，乙方、丙方應於接獲甲方通知改善後十日內或甲方通知所訂之期限內將租賃標的物回復原狀，且不得要求任何補償；租賃期間屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。

五、如因乙方、丙方之受僱人、代表人或其他經乙方、丙方允許進入、使用本租賃標的物之人之故意或過失致房屋毀損、滅失

時，乙方、丙方應連帶負回復原狀或損害賠償責任。本租賃標的物因乙方、丙方之過失致失火而毀損、滅失者，乙方、丙方對甲方應連帶負損害賠償責任。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害，乙方、丙方亦應連帶賠償甲方之損害。

六、前款所定之人使用本租賃標的物致第三人遭受損害時，乙方、丙方應對於該第三人負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害，乙方、丙方亦應連帶賠償甲方之損害。

第十九條 危險負擔

- 一、本租賃標的物因天災、事變或其他不可抗力之事由致滅失或毀損不堪使用，喪失本契約第二條所定之使用目的及用途者，經乙方、丙方通知甲方查驗屬實後，乙方、丙方得終止本契約，並應即返還本租賃標的物，並不得對甲方主張任何損害賠償。
- 二、本租賃標的物因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損，但未達喪失本契約第二條所定之使用目的及用途者，應由乙方、丙方負責修繕。

第二十條 質押之禁止

本契約租賃權，乙方、丙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

第二十一條 違約罰則

- 一、乙方、丙方違反本契約第四條約定之租金給付義務及本契約其他各條約定，經甲方催告仍不依約辦理時，甲方得自租賃保證金扣抵乙方、丙方所欠租金、遲延利息及懲罰性違約金。租賃保證金不足時，乙方、丙方應依甲方通知之期限內補足之。

二、乙方、丙方遲延繳付月租金時：

- (一)逾期未超過二日者不予計罰。
- (二)逾期繳納超過二日者，逾期期間追溯至租金應繳日期計為遲延期間，除依照所積欠租金額按週年利率百分之五計算遲延期間利息外，並應依所積欠月租金之百分之二按日計罰懲罰性違約金，乙方、丙方應給付上開遲延利息及懲罰性違約金，不得異議，懲罰性違約金最高以相當於一個月租金（以本契約第四條約定之第一年月租金計算）為限。

三、乙方、丙方未經甲方同意不得擅自改變本租賃標的物之建物結構，若違反時經甲方限期回復原狀逾期仍未回復原狀者，乙方、丙方應給付相當於一個月租金（以本契約第四條約定之第一年月租金計算）之懲罰性違約金。

四、乙方、丙方違反第六條第一款約定者，除依本契約第六條第二款約定應連帶給付不當得利，並應給付相當於前述不當得利金額一倍之懲罰性違約金予甲方。

五、乙方、丙方違反本契約第十三條、十五條、第十六條約定者，經甲方限期改善而逾期未改善者，自限期改善日期屆滿至乙方、丙方完成改善之日止，乙方、丙方應以平均日租金（以本契約第四條約定之第一年月租金三十日平均計算）按日計罰懲罰性違約金，最高以相當於一個月租金（以本契約第四條約定之第一年月租金計算）為限。

六、乙方、丙方未依第二十三條第三款約定於期限內辦理變更承租人名義之手續者，每逾一日，乙方、丙方應給付相當一日租金額（以本契約第四條約定之第一年月租金三十日平均計算）之懲罰性違約金，最高以相當於一個月租金（以本契約第四條約定之第一年月租金計算）為限。

- 七、除前述第一款至第六款約定外，乙方、丙方違反本契約其他之約定，甲方得限期要求改善，乙方、丙方逾期未改善，每逾一日甲方得依本契約年租金總價千分之一計罰懲罰性違約金，最高以相當於一個月租金（以本契約第四條約定之第一年月租金計算）為限。
- 八、乙方或丙方之一行為，同時該當違反本契約義務及「高雄市大眾捷運系統○○線○○站土地開發案營運契約書」之義務，而應計罰懲罰性違約金時，依約定懲罰性違約金額較高之規定計罰。

第二十二條 契約終止

- 一、乙方、丙方於本契約期間屆滿前擬提前終止契約者，除第十九條第一款外，應於預定終止日前六個月以書面向甲方提出申請，經甲方同意後始得終止契約，所繳租賃保證金之二分之一由甲方充作懲罰性違約金，如甲方另受有損害，乙方、丙方並應連帶負損害賠償責任。
- 二、乙方、丙方有以下各項情事之一者，甲方得隨時終止本契約，乙方絕無異議，有第（三）、（四）、（七）目等情形，乙方、丙方並應負賠償責任，甲方得不發還租賃保證金，充作違約金：
- （一）乙方、丙方積欠租金達二個月之租額，經定期催告仍不履行者。
 - （二）乙方、丙方使用本租賃標的物違反法令或有違反公序良俗之情形。
 - （三）乙方、丙方毀損本租賃標的物或其他設備而不負責修繕者。
 - （四）本租賃標的物因可歸責於乙方、丙方之事由致滅失者。
 - （五）其他依民法及土地法規定得終止租約者。

- (六)乙方、丙方違反本契約第十六條第三款之約定時。
- (七)乙方、丙方違反本契約第二十條之約定時。
- (八)乙方、丙方違反本契約第二條、第十二條之約定時。
- (九)乙方、丙方所繳租賃保證金依本契約第十四條約定，由甲方逕行扣抵後，經甲方通知限期補足，逾期未補足者。
- (十)經甲方催告限期改善，逾期十五日仍未改善者。
- (十一)乙方、丙方經法院裁定重整或宣告破產，進行破產法上之和解，或有公司法第一八五條第一項所定情事，或因違反法令經主管機關命令解散或歇業者。

三、本契約與甲方、乙方、丙方間之高雄市大眾捷運系統○○線○○站土地開發案營運契約書為聯立契約，其中一契約終止或解除，另一契約亦隨同終止或解除。

第二十三條 一般約定

- 一、乙方、丙方於本契約期間，如有公司改組、公司名稱、地址、資本額、負責人變更之情事，應於變更登記後十日內檢具有關證明文件通知甲方。
- 二、本租賃標的物管理機關變更時，由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。
- 三、乙方、丙方如為法人，並與他公司合併致人格消滅者，其繼受人欲繼續承租者，應於乙方、丙方法人人格消滅後三個月內以書面向甲方申請另訂新約。屆期無人申請者，本契約即溯及乙方、丙方法人人格消滅之日起終止，甲方得逕行收回本租賃標的物。
- 四、本契約如發生爭議，若經甲方、乙方、丙方書面同意，得交付仲裁處理；若因契約爭議發生訴訟，甲方、乙方、丙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

- 五、本契約應經公證，公證費用由乙方、丙方負擔。公證書上應載明乙方、丙方如不給付租金、懲罰性違約金，或於租賃期間屆滿時未於期限內完成本租賃標的物之返還時，甲方得逕付強制執行。
- 六、本契約未盡事宜，依民法、土地法及大眾捷運系統土地開發之相關法令辦理。本契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。本契約如有修正必要，應經甲方、乙方、丙方同意後，以書面修正或補充之。
- 七、本契約正本一式○份，除由公證人存留一份外，甲方執○份、乙方執○份及丙方執○份，另副本○份，甲方存○份，乙方存○份，丙方存○份，如有誤繕，以正本為準。

第二十四條 特別約定

本契約期間內，甲方請求乙方、丙方為有關契約相關事項之說明時，乙方、丙方不得拒絕。

第二十五條 送達

- 一、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，各方之地址應以下列為準：
- 出租人(甲方)：
承租人(乙方)：
營運人(丙方)：
- 二、當事人之任一方未依前款約定辦理地址變更，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。
- 三、前款之按原址寄送，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。

立契約書人

出租人(甲方):

承租人(乙方):

營運人(丙方):

中 華 民 國 年 月 日