

彰化縣溪湖鎮第一公有零售市場三樓社區長照機構標租 租賃契約書

招標機關：_____（以下簡稱機關）

得標廠商：_____（以下簡稱廠商）

雙方訂立下列條款，以資信守。

第一條：租賃標的物、使用用途與使用限制：

- 一、位置：坐落於彰化縣溪湖鎮平和段784地號土地，基地面積：2,415平方公尺，為地下1層、地上4層之鋼筋混凝土造建築物。
- 二、租賃標的物：彰化縣溪湖鎮第一公有零售市場三樓（詳如附件一）；面積：815平方公尺（使用執照73彰建都（使）字第8269號登載面積1,866.96平方公尺），使用執照用途為倉庫。
- 三、使用用途：日間照顧。
- 四、使用限制：
標的物使用範圍：3樓公共空間及公共設施（包含但不限於公共通道、機房、配電室等），無論廠商是否有使用，應盡善良管理人之責任管理維護，其所需之水電、設備維護、保養及修繕費用，由廠商負擔。

第二條：租賃期間：

- 一、租賃期間10年，自民國____年____月____日起至____年____月____日止。
- 二、期間內，廠商因故申請提前終止契約或可歸責於廠商之事由而終止契約時，履約保證金應予沒收及已繳納租金不予發還，廠商應無條件返還經營權。
- 三、租賃關係於期限屆滿時消滅，機關不另行通知，廠商不得主

張不定期租賃，或要求任何補償。契約期滿，本案標的物由機關收回自行處理，廠商不得異議。廠商如拒不交還，應逕受強制執行並沒入全部履約保證金，以作為懲罰性違約金。

- 四、**租期屆滿重新標租(本所如採最高標標租)，如得標人非為原承租人且原承租人於租賃期間未違反原租賃契約，本所應通知原承租人於接獲通知之日起十日內，以書面表示是否願以決標之租金優先承租。**

第三條：租金繳納及其相關規定：

- 一、租賃期間 **10** 年，年租金額為新臺幣 元整，繳納方式以每**一年**為一期，**每一期繳納金額為新臺幣** 元整，第一期自契約起始日起**30**日內繳納完畢，其餘各期租金應於各期第一個月內或依機關指定日期前繳納完畢。
- 二、廠商應在前款租金繳納日期前，逕向機關(**彰化縣溪湖鎮公所第一零售市場管理員**)領取繳款書或依機關公函檢送之繳款書，在期限內向指定收款銀行繳納，如逾期繳納，機關得以下列之規定，計算遲延違約金：
 - (一) 逾期未滿 1 個月者，照欠額加收 2%。
 - (二) 逾期 1 個月以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 4%。
 - (三) 逾期 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 8%。
 - (四) 逾期 3 個月以上者，一律照欠額加收 10%。
- 三、廠商應繳納之租金或遲延違約金，逾期 3 個月以上未繳納時，機關除追繳使用期間租金及遲延違約金外，得終止契約，履約保證金應予沒收。
- 四、**自租賃日起至正式營運日前一天為本案之裝修及籌備期間，原則以90日為限，得向本所申請展延一次。裝修及籌備期間不計入租賃期間，且不收租金(但須按錶計算水電費用；並請廠商自行辦理三樓獨立電錶，費用由廠商負擔)，惟裝修及籌備期間仍受本案契約及相關規定規範。**

五、廠商得提前結束裝修及籌備期間，惟應於預定可開始營運
日前15日前，檢附經營計畫書、預定可開始營運日等相關
資料，向本所申請開始營運，經本所書面同意並通知正式
營運日後，始得自正式營運日開始營運。

第四條：標的物房屋稅與地價稅及其他廠商經營應納之稅捐、水電費、
維護費、修繕費、清潔清運費、因營運所需相關費用及應依法
辦理建築物公共安全、消防安全檢查，財物損失險、公共意外責
任險、昇降設備定期巡檢(含取得使用許可證)及電梯意外責任
險等營業必要之保險均由廠商負擔。

第五條：

- 一、租賃期間，3樓建築物結構安全之維修，得由廠商提出經公
正第三方簽證之建築物結構安全檢測報告後，由機關負責，
而設施設備及耗材之維修更換、建築公安、消防定期申報檢
修及電氣設備維護保養等費用，則由廠商負責。
- 二、標的物之各項設備，現有之照明設備、消防系統、機電設施
系統、給(排)水系統等，皆以現狀出租，且標的物之設施設
備(包含公共設施)之維修、建築及消防定期申驗、營業所須
之配電、配水設施、水電費用及使用管理相關費用，由得廠
商負擔。
- 三、本建築物非經本所同意不得變更建築結構或改建，如欲變更，
廠商必須自行評估合於市場管理、都市計畫及建築等相關法
令規定，經本所同意後始得為之，且建築物之增建、改建或
修建工程應以本所為起造人申請建築，費用由廠商負擔，建
築完成後，其所有權歸屬本所。
- 三、3樓電梯及電梯(貨梯)東側廁所需無償提供給本樓層其他用
戶使用。其他樓層用戶欲使用電梯需雙方合意協商，不得拒
絕，若無協商結果交由本所仲裁。

第六條：為便利水電費之處理，租賃期間廠商得申請更改水電登記用戶名
稱，機關同意協辦。但於返還標的物之同時，廠商應負責變更回
復原登記用戶名稱。

第七條：本案標的物在租賃期間內，應以善良管理人之注意義務使用維護，除因天災或其他不可抗力之情事致發生毀損滅失外，其餘之損害概由廠商負責回復原狀及負損害賠償責任，如因此致機關遭受損害或第三人向機關請求損害賠償，廠商應賠償機關之損失，廠商不得異議。

第八條：本案標的物以現狀出租，期間廠商因營業、管理需要必須改善或修建時(包含但不限於增添、更換內部設備與裝潢)，概由廠商自行規劃設置，應事先繪製圖說，提送工程計畫書徵得機關同意，並經建築管理機關核准後始得為之，一切費用概由廠商負擔。如需機關協辦事項，機關在法令規定範圍內得以協助。

- 一、相關改善或修建工程，不得損及原建築物結構體之安全，違反時經機關通知，逾期未恢復原狀或改善，機關得終止契約收回標的物，廠商並應賠償機關所受損害。
- 二、相關改善或修建工程所增添、更換之設備或裝潢，在返還標的物時，應無條件歸屬機關所有，但機關認須遷移清除部分，廠商應無條件遷移清除。
- 三、倘有改善、增建、改建、修建、室內裝修施工時，廠商應依現有建築物（場所）施工中消防防護計畫指導須知，製定消防防護計畫，並向當地消防機關申報。

第九條：履約保證金：

- 一、廠商應依據投標須知(詳如附件)規定繳納履約保證金共計新臺幣_____元整（按得標年租金乘以總標租(契約)年數計算租金總額之百分之十計算）。
- 二、廠商於租賃期限屆滿前申請終止契約或可歸責於廠商之事由，而終止契約者，其已繳交之履約保證金應予沒收，廠商不得要求扣抵租金、違約金或任何費用。
- 三、租期屆滿或契約終止並完成點交，如無待解決事項者，除廠商違約依規定需扣除履約保證金之情形外，若無需付任何賠

償或給付義務時，機關無息發還。

- 四、租期屆滿或契約終止日之次日，廠商應無條件清空、點交並返還場地及附屬設備予機關，違反者，機關得逕予沒收已繳交之全部履約保證金，以作為懲罰性違約金。

第十條：本案標的物之使用及貨品經營，應遵守下列規定：

- 一、廠商應於營業前自行辦妥營業登記或機關團體設籍登記，開業後不得停業，但有特殊情事無法開業或須暫停營業，報經機關同意者，不在此限。
- 二、廠商對貨品之經營，除應開放對外營業供一般民眾(消費者)購買外，陳售貨品不得違反相關法令規定，並應隨時接受機關業務之指導與查察。
- 三、廠商不得有妨礙衛生、清潔、違反公共安全或清潔秩序之行為。
- 四、配合政府智慧節電政策，於經營計畫書訂定節電計畫送機關審查，並依計畫執行。

第十一條：懲罰性違約金之約定：

- 一、有下列情事之一者，機關得通知廠商限期改善，逾期未改善者，廠商應給付懲罰性違約金新臺幣陸萬元，經機關懲罰3次或認為違規情形嚴重者得終止契約，收回標的物，廠商不得向機關請求任何損害賠償或補償：
 - (一) 廠商違反本契約約定。
 - (二) 廠商未經機關同意任意裝修損及原建築物設備或結構體。
 - (三) 廠商擅自停業，但有特殊情形無法開業或需暫停營業，報經機關同意者，不在此限。
 - (四) 廠商將一部或全部承租經營權利轉讓、轉借或其他類似之行為。
 - (五) 廠商限制營業對象或陳售貨品違反相關法令規定。
 - (六) 廠商對本案標的物未投保足額公共意外責任險等營

業必要之保險、未辦理契約公證、未定期申報建築物公安及消防設備檢驗。

(七) 廠商使用此標的物或設施違反政府有關法令或政策。

(八) 廠商因維護不良、經營不善或無故停止營業，足以影響公共安全或公眾利益。

(九) 廠商容許違規設攤營業或限制消費對象。

(十) 廠商未配合辦理機關指示事項。

(十一) 其他違反政府有關法令或政策。

二、廠商應給付懲罰性違約金逾期3 個月以上未繳納者，機關得終止契約，收回標的物，履約保證金應予沒收。

第十二條：本約承租廠商不得作財務或債務上之質押或抵押，及不利於機關之各項負擔或行為。

第十三條：返還標的物：

廠商如於租賃期間屆滿或契約終止日之次日起仍有營業行為者，依營業日數逐日收取 3 倍每日使用補償金。每日使用補償金以月租金額除以 30 日計算。

第十四條：廠商在租賃期間，負責人(含董事長、總經理)、地址(法人所在地、人民團體會址或商業所在地)有變更或資本變更，均應隨時函告機關，否則不得以其變更對抗機關，機關依原地址送達，如無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期為合法送達之日期。

第十五條：本案標的物，有下列情形之一者，機關得終止契約，依法處理，廠商不得向機關訴求損害賠償或補償：

一、因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用。

二、因政策需要或配合都市計畫變更需要，必須收回。

三、廠商因維護不良、經營不善或無故停止營業，足以影響公共安全或公眾利益。

四、因辦理標的物改善、增建、改建、修建、拆除、重建等工

程，機關須收回。

第十六條：應逕受強制執行事項：廠商如不按期給付租金、違約金或機關代為支付水、電費等費用，與租賃期間屆滿，不交還標的物時均應逕受強制執行，另有關租金、違約金或機關代為支付水、電費等費用強制執行之規定，亦及於連帶保證人。

契約之連帶保證人應負法律上之連帶責任，並不得主張先訴抗辯權。

本契約訂約完成，並依公證法規定辦理公證始生效力，所需公證費用概由廠商負擔，廠商不得拒絕履行公證義務。

第十七條：機關重申以現狀租賃，如設備機件、管線老舊、損壞或缺，屋頂、牆壁或地板漏水、滲水，所需修復項目及經費，概由廠商慎重從公安、消防、營業等需求評估，自費處理，機關不負責修復。

第十八條：附則：

- 一、廠商應隨時接受機關督導、考核、觀摩、進場瞭解營運狀況及設備維護等事宜。
- 二、廠商營業行為或銷售之商品，如違反規定受主管機關處罰或損及消費者安全、健康或權益時，廠商應負一切法律責任及損害賠償，與機關無涉。因廠商之營業行為或銷售服務致機關遭受任何損壞或賠償時，應由廠商負責處理。
- 三、廠商不得以機關代理人或代表之名義或受任人、受僱人之身分對外為任何法律行為，廠商不得以前揭僱用職員或對外承擔、承諾債務或擔任保證等事宜。
- 四、就本契約之履行及各項義務之遵守，廠商之受僱人及任何使用本案標的物之使用人如有故意過失情事時，視為廠商之故意過失。
- 五、機關對於廠商及其人員因履約所致之人體傷亡或財務損失，不負賠償責任，對於人體傷亡或財務損失之風險，廠商應投保

必要之保險。

六、廠商依契約規定應履行之責任，不因機關對於履約事項之審查、認可或核准行為而減少或免除。

七、經營期間如發生糾紛或損害賠償或罰款等民事、刑事或行政責任時，與機關無涉，概由廠商負完全責任。

八、租賃期間廠商須防範性騷擾事件發生，應訂定性騷擾防治原則，設立申訴管道、懲處辦法、教育訓練方案及其他相關措施。

九、廠商應訂定地震緊急應變計畫或防災因應對策。

十、機關如對標的物設施(備)進行改善工程時，廠商應配合辦理
不得以任何理由拒絕，亦不得要求減繳租金或求償。

十一、為推廣無菸消費空間及配合菸害防治法施行，標的物範圍內全面禁菸。

第十九條：本租賃契約如有未盡事宜，依民法等相關規定辦理或由雙方協議之。

第二十條：機關與廠商因履約而生爭議者，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(聲)請調解。
3. 依契約或雙方合意之其他方式處理。

第二十一條：本案契約涉訟時，雙方同意以臺灣彰化地方法院為第一審管轄法院。

第二十二條：本案契約一式 6 份，正本 2 份由機關、廠商雙方各執一份為憑、副本 4 份，機關 1 份、廠商 1 份備查、另 2 份辦理公證時使用。

以下空白

立契約人

機 關：

代 表 人：

地 址：

電 話：

代 理 人：

廠 商：

統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件一：彰化縣溪湖鎮第一公有零售市場三樓平面圖-虛線部分為此次標租範圍)



