臺北市政府都市發展局辦理國宅社區內商業服務設施租賃契約書

臺北市政府都市發展局製表

112.1.17.北市都企字第1123004427號

（契約編號:　　）

臺北市政府管有之國宅社區內商業服務設施租賃契約書

出租人 **臺北市政府都市發展局**　　（以下簡稱甲方）

立租賃契約

承租人　　（以下簡稱乙方）

茲乙方向甲方承租商業服務設施（以下簡稱租賃物）1 戶，特訂立本契約，內容如下：

第 一 條：租賃物門牌、租賃期間、房屋使用面積及每月租金、每月管理費：

門　　牌	租 賃 期 間	房 屋 使 用 面 積	每 月 租 金
臺北市　區 路　　號	年 月 日 至 年 月 日	合計　坪（　.　平方公尺）	元

第 二 條：租期屆滿時租賃關係即行消滅，甲方不另通知。乙方如欲續租時，須另訂新約，並應符合甲方所定資格，於租期屆滿前 2 個月以書面向甲方申請優先續租 3 年(累計租期最多不得超過 9 年，本次續約租期累計滿　年)，逾期未申請或申請未獲准者，租賃關係於租期屆滿時當然消滅。

第 三 條：乙方依第二條規定申請續約時，甲方得依乙方就本契約之履行情形、乙方對甲方執行租賃物管理之配合程度、租金、管理費繳交情形或其他情事，列為准否同意續租之審核要件之一，乙方對於前項甲方所為不同意續約之決定，不得聲明異議。

第 四 條：本契約簽訂時乙方應繳納第 1 期租金、管理費及押租金(2 個月租金加管理費)，爾後各期租金應於每月 1 日（付款日期如遇星期例假日則順延至次一營業日）前，匯入本府都市發展局之銀行帳戶（台北富邦商業銀行公庫處帳號：1614320570000-4 號，戶名：臺北市政府都市發展局臺北

市住宅基金)，租金逾期未繳者，應依下列規定加收違約金，乙方不得異議：

一、逾期繳納在滿 3 個營業日以上(第 4 日)未滿 1 個月者，照欠額加收百分之二。

二、逾期繳納在 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額加收百分之四。

三、逾期繳納在 2 個月以上未滿 3 個月者，照欠額加收百分之十。

四、逾期繳納在 3 個月以上未滿 4 個月者，照欠額加收百分之十五。

五、逾其繳納在 4 個月以上者，照該期欠額加收百分之二十，另每逾 1 個月，再加收百分之五，最高以欠額之 1 倍為限。

前項租金於續約時，甲方得參照臺北市政府主計處公布之消費者物價指數（臺北市房屋租金指數）作必要調整，即以前次簽約當月(或租期)臺北市房屋租金指數與 3 年租期平均租金指數(以續約時主計處已公布之每月臺北市房屋租金指數平均，如僅公布 35 個月，即以 35 個月平均計算）比較，並取至小數點後 2 位，如上漲率為 0.22%，則調高 0.22%，以此類推，如指數調降，則維持原每月租金標準。

第二項管理費計收標準，由甲方訂定，並得視需要隨時調整之，乙方不得異議。

第 五 條：乙方所繳付之押租金，於租賃期滿乙方交還租賃物時無息返還。但乙方如有欠繳租金、管理費及水、電、瓦斯等費用，或租賃物內設備因不當使用致毀損或須代為清除廢棄物或回復原狀，或甲乙雙方因本契約所生訴訟及損害賠償金等，甲方得先由押租金扣除，其不足金額，乙方仍應給付。

第 六 條：租賃物（連同附屬基地）應納之房屋稅、地價稅由甲方負擔，水電、瓦斯、管理費等費用自簽約當月起由乙方負擔並逕行繳付之，其中管理費若不足月則按日計算由乙方負擔。

第 七 條：乙方應以善良管理人之注意義務使用本約所定房地。

如因乙方、乙方之同居人或受僱人，或其他經乙方允許使用租賃房地之人之故意或過失致房屋毀損、滅失時，乙方應自負回復原狀或損害賠償責任，如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害(包括但不限於國家賠償責任)，乙方應賠償甲方之損失。

前項所定之人使用房地致第三人遭受損害時，乙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(包括但不限於國家賠償責任)，乙方應賠償甲方之損害。

第 八 條：租賃房地之安全，應由乙方負責，並作適當之安全措施，接受甲方及主管機關檢查。

乙方應保持所租用之房地完整，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，乙方應自行負責處理，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(包括但不限於國家賠償責任)，乙方應賠償甲方之損失。

前項情形，乙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房地回復原狀，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。

租賃物因不可抗力而致毀損，乙方應即通知甲方查驗，經甲方查明不能使用時，即終止契約收回租賃物，乙方絕無異議。如乙方怠於通知，應賠償甲方因此所受之損害。租賃契約存續期間，租賃物之全部或一部，因不可抗力或不可歸責於乙方之事由，致毀損無法使用而終止租約之全部或一部時，甲方應按乙方使用租賃物之期間，依比例返還乙方已付而未屆期之租金及管理費，或依比例減少租金及管理費，但乙方不得向甲方請求任何賠償。其部分毀損而尚可修繕使用時，得按比例減租使用。

第 九 條：租期屆滿或終止租約時，乙方應將租金、管理費及水、電、瓦斯等相關費用繳清至遷離之月份止，並將租賃物騰空，

且回復原狀點交甲方接管，如有家具雜物者，視為放棄，除任憑甲方處理及不得要求任何補償外，並須給付甲方為處理家具雜物所支出之費用；如未回復原狀，甲方得代為回復原狀，所需費用甲方得逕由押租金中扣除，如有不足，乙方應於甲方通知期限前補足。

第 十 條：甲方(或其業務主辦單位)為辦理各項設施之維護檢修或依需要檢查租賃物及核對承租人身分，須進入乙方租賃物屋內時，乙方不得藉故拖延或拒絕；必要時並得會同鄰里長及管區警員進入租賃物。經檢查如發現有影響公共安全或環境衛生時，乙方應依甲方通知限期改善，逾期不改善，甲方得隨時終止契約收回租賃物。

第十一條：有下列各款情形之一者，甲方得隨時終止契約，並強制執行，回復原狀所需費用概由乙方負擔，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償：

一、因政府舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用。

二、因開發、利用、參與都市更新或重行修建而有收回之必要。

三、政府實施國家政策或都市計畫必須收回。

四、經甲方依法標售或列入標售範圍。

五、有改建、增建、夾層、違建情事者。

六、私自佔用社區公共空間，經催告仍不回復原狀者。

七、未向本府主管機關申請，即自行設置招牌者。

八、未做好隔音設備、污廢水放流，經本府主管機關處分仍未改善者。

九、將承租之租賃物作非法使用或因故意、過失或使用不當致租賃物損壞者。

十、積欠租金或管理費達 2 個月，經催告仍不清償者。

十一、未依規定申請辦理室內裝修及未經協調管理委員會同意而變更租賃物內部設施、結構體室內隔間者，或為非符合都市計畫使用分區規定之使用者。

十二、乙方及其員工或家屬有妨害公共安全者，或惡意違規經查明屬實者。

十三、其他違反本租賃契約之約定者。

第十二條：租賃物應由乙方自行使用，其不自行使用時，應於2個月前以書面向甲方提出退租申請，不得私自轉租、分租，將租賃權轉讓他人或由他人使用，違者除終止租約外並收回租賃物。

乙方不自行使用租賃物，而有前項違約情事者，自事實發生之日起，除追收租金及管理費外，乙方應支付甲方當月租金金額之12倍違約金；自事實發生之日起逾1個月仍不申請退租者，違約金按24倍計算；其連續有前項違約情事而不申請退租者，違約金按30倍計算。

第十三條：本契約期滿、終止或解除後，甲方得自押租金中扣除乙方尚未繳納之懲罰性違約金及損害賠償，若仍有剩餘，應將餘款無息返還予乙方；倘有不足，乙方仍不免其責任。

乙方如於租賃期限未滿前，欲終止雙方租賃關係時，應於2個月前向甲方提出書面申請，並經甲方同意後終止契約，並應賠償甲方2個月租金金額，乙方應將租金、管理費及水、電、瓦斯等費用繳至遷離之月份止，實際租用之期間不滿1個月者，以1個月計，其中管理費若不足月則按日計算由乙方負擔。

第十四條：租賃存續期間，如遇乙方死亡，本契約自當即日，終止惟乙方之配偶或同戶內直系親屬，得檢具相關證明於乙方死亡起2個月內，以書面向甲方以本契約所定之內容申請另訂新約，但以原契約未滿之租賃期限為其租期，並不得超過原乙方依第二條約定所累計之租期。

第十五條：甲乙雙方租賃關係消滅時，乙方應將租賃物騰空且回復原狀返還甲方，並應確實回復原使用執照所載之使用用途，其遷離日以甲方實際點收租賃物之日為準。乙方未依約將租賃物騰空返還甲方，應按租金與管理費總額之2倍給付無權占用期間之使用費，且不得主張續約。

第十六條：本契約簽訂時，雙方同意由甲方、乙方及連帶保證人會同辦理公證，所需公證費用由乙方負擔。乙方如有違反金錢或其他替代物之給付或於租期屆滿應騰空返還租賃物而不返還者，甲方得逕送法院強制執行，連帶保證人亦負連帶保證責任。

第十七條：除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、催告、文件或資料，均應以中文書面信函為之，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、甲方地址：臺北市信義區市府路 1 號 9 樓/代表人:局長　。

二、乙方地址：臺北市　區　路　號/承租人及代表人(或負責人):　/　。

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。

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。

第十八條：乙方應於投標前自行詳為瞭解住戶規約及停車管理辦法等，於投標或訂約後不得提出任何異議。就本契約法律關係所產生之訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十九條：本契約書 1 式 4 份，由公證處、甲乙雙方及連帶保證人各執 1 份。

立契約書人

甲　　方　臺北市政府都市發展局

法定代理人

代　理　人：

乙　　方　姓　　名：

統一編號：

住　　址：

電　　話：

連帶保證人　姓　　名：

身分證字號：

住　　址：

電　　話：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日