台灣糖業股份有限公司房屋租賃契約書

承租人　　（以下簡稱乙方）為承租**台灣糖業股份有限公司**（以下簡稱甲方）所有下列房屋，經雙方同意簽訂本契約，並約定條款如下：

第一條　租賃標的物：（詳如附件房屋租賃位置圖、房屋（店鋪）租賃平面圖、房屋（店鋪）租賃明細表）

房屋坐落：臺南市歸仁區武東段 150 地號（所有權）十萬分之　　土地，建物權狀面積：　　平方公尺（約　　坪）。

房屋門牌號碼：　　市　　區　　路　　號。

第二條　租賃用途：

一、本房屋限依房屋權狀及使用執照登載之主要用途使用。非經甲方書面同意，不得變更用途。如乙方因業務需要需變更用途時，應報經甲方書面同意，且一切變更費用須由乙方負擔，甲方只配合變更申請用印。

二、乙方不得作政府明定之八大特種行業或本案住戶規約明文規定禁止之業態使用。

三、房屋外空地，乙方不得增（搭）建使用。

四、乙方不得建置太陽光電設施。

第三條　租賃期間

一、本契約期間自簽約並辦妥公證之日起至屆滿 5 年之日止。

二、本契約於租期屆滿時當然消滅，甲方不另通知，乙方不得主張民法 451 條規定之適用。

三、本契約屆滿甲方得重新辦理標租，乙方如有於租賃標的物上之修繕、改良、裝潢、改裝或增加之設備，除甲方需要保留且乙方書面同意贈與予甲方，或甲方於期滿重新辦理標租而由乙方得標之情形外，乙方應於租期屆滿時回復原狀。甲方得於租期屆滿前 3 個月先行重新辦理標租。

四、本契約租期屆滿，如乙方有繼續使用之需求，且符合下列全部規定，則於甲方重新標租時，得給予乙方按最高標同一金額承租之優先承租權：

（一）已出具切結書載明如重新標租，如未得標時，願於租期屆滿之次日起 10 日內無條件將租賃標的物回復原狀交還予甲方(無本契約第 11 條第 3 款情形者免予出具)。

（二）已依甲方通知金額繳納拆除保證金(無本契約第 11 條第 3 款情形者免繳，如乙方於上述期限內將租賃標的物回復原狀交還予甲方，由甲方無息發還，否則甲方得沒收之)。

（三）已參與投標及通過審查合格。

五、本契約房屋重新辦理標租，且由乙方得標或行使優先承租權者，其起租日期為本契約屆滿日之次日。

第四條　租賃標的物點交

甲乙雙方應於簽約當日按現況完成租賃標的物之點交作業，乙方逾期未點交，視為已完成點交作業。

第五條　租金之計算及繳付

一、乙方每月租金(即決標金額)為新臺幣(下同)＿＿＿＿＿＿元整(**營業稅外加**)，第 1 個月之租金應於簽約日繳納；每期應繳納 1 個月租金，並於前一個月之 20 日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕。

二、第 2 年起之月租金依決標金額調增 20%；第 3～5 年月租金皆依決標金額調增 40%。

三、租金支付方式：□現金繳付■匯款繳付：**金融機構：合作金庫商業銀行新營分行，戶名：台灣糖業股份有限公司台南區處，帳號：0290705028034**。

四、本契約所定之租金如乙方逾期未繳，經甲方定 10 日催告後，而於催告期限內仍未繳納時，除所欠租金仍應照繳外，乙方應自租金應繳納日之次日起至清償日止，每日照所欠租金總額，按中華郵政股份有限公司一年期定期存款額度未達新台幣 500 萬元之固定利率加 1.5%計算，繳納遲延利息予甲方，甲方並應依下列標準計算懲罰性違約金：

（一）遲延 1 個月支付者，按所欠租金總額 1%計算，遲延未滿 1 個月者，以 1 個月計算。

（二）遲延 2 個月支付者，按所欠租金總額 2%計算，遲延逾 1

個月未滿 2 個月者，以 2 個月計算，以此類推，最高至 20％為限。

五、乙方繳付本款租金、遲延利息及懲罰性違約金時，均應一併繳交營業稅。

六、退還剩餘租期之租金，其計算方式：以日計算。

七、如因不可歸責於雙方當事人之事由而毀損，致本租賃標的物全部不能為約定之使用收益，而尚能修繕者，乙方得停止給付租金，直至租賃標的物重新修繕而得使用為止。修繕期間不計租金，乙方已給付之租金，甲方應按日數比例計算並於次期租金扣抵或無息退款；但僅部分不堪使用，其餘仍可維持正常營運時，則按可使用面積比例計收。

第六條　租賃標的物使用權之專屬

乙方非經甲方書面同意不得將租賃標的物轉租、轉借，或以其他任何方式供第三人使用。經甲方書面同意轉讓者，於辦理租賃權轉讓後之受讓人人數不得逾 1 人，乙方除須結清租金等舊欠外，如乙方為自然人時，須擔任受讓人之連帶保證人，如受讓人為法人或商號時，並須以其法人或商號登記證明文件所載之代表人做為本契約之連帶保證人，嗣後代表人如有變更，除應書面通知甲方外，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。

第七條　稅捐及規費之負擔

租賃標的物除地價稅及房屋稅應由甲方負擔外，其餘稅捐、規費、水電及電信等其他費用均應由乙方負擔。

第八條　租賃標的物之修繕裝潢

一、乙方就租賃標的物如有修繕改良之必要時，應先經甲方書面同意後自行負擔費用辦理，相關設備應自行負責維護，如發生損害時，概與甲方無涉。

二、乙方於租賃標的物上如需修繕、改良、裝潢、改裝或增加設備時，均應依相關法令之規定辦理，且不得影響租賃標的物之結構，並應先以書面徵得甲方同意，及自行負擔費用。如因乙方裝修租賃標的物，致甲方遭主管機關罰款、處分或致甲方或第三人受有損害時，概由乙方負責，並負

賠償責任。

第九條　履約保證金之給付及退還

一、履約保證金新臺幣＿＿＿＿＿＿元整(依決標金額 2 個月計)，乙方應於簽約日以現金繳清或以設定質權予甲方之金融機構定期存款單(應由該金融機構出具「放棄行使抵銷權」之聲明)或無記名可轉讓金融機構定期存款單(存款單背面讓與人欄應簽章)繳納。

二、履約保證金於本契約期間屆滿或終止時，除依本契約第 10 條第 1 款終止時，不予退還外，乙方未有違約及積欠租金與應繳費用之情事，並將租賃標的物回復原狀及點交予甲方後，本契約未繳之款項得由履約保證金扣抵，且無待解決事項後，剩餘無息退還，如有不足由乙方負擔，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償。

三、履約保證金，乙方不得於履約期間扣抵租金，或作任何債務之保證。

第十條　終止契約

一、本契約存續期間，乙方有下列情事之一時，甲方得終止本契約，並沒收履約保證金，已繳租金不予退還，如因此致甲方受有損害，乙方應負賠償責任。

(一)違反本契約之任一規定時。

(二)積欠租金達 2 個月總額，且遲延給付達 2 個月，並經甲方依第 5 條第 4 款定期限催告乙方給付，而乙方於其期限內，仍未給付時。

(三)有違反法令或非法使用時。

二、甲乙雙方如因業務需要，均得提前終止本契約，但任何一方提前終止本契約時，均應以書面通知他方，並須以**距通知日 2 個月以上之日為終止日**，始生提前終止本契約之效力，且任何一方不得拒絕，及向他方請求任何賠償或補償。

三、乙方依前款規定終止本契約者，已繳租金按未使用期間比例無息退還，履約保證金依第 9 條第 2 款之規定辦理。

第十一條　契約期滿或終止之處理

一、乙方應於本契約期限屆滿日之次日起 7 日內，自行將本契

約租賃標的物回復原狀，交還予甲方；如乙方仍繼續占用，應自本契約租賃期間屆滿日之次日起至完成租賃標的物回復原狀交還予甲方之日止，依逾期之日數，按相當於本契約所定之月租金 1 倍之金額計算使用補償金，並依本契約所定月租金之 2 倍計算懲罰性違約金給付予甲方。

另自租賃期間屆滿日之次日起 2 個月內如未完成租賃標的物回復原狀交還予甲方時，乙方置放於租賃標的物之全部物品將視為廢棄物，甲方得代為清除或處理，費用由乙方負擔。如甲方有其他損害，並得請求乙方賠償之。

二、前款之規定，於本契約終止時，準用之。

三、乙方於租賃標的物上之修繕、改良、裝潢、改裝或增加之設備，除甲方需要保留且乙方書面同意贈與予甲方者外，乙方應於本契約期滿或終止時回復原狀，所生之費用應由乙方負擔。

四、前款甲方需要保留且乙方書面同意贈與予甲方之部分，乙方不得拆除或毀損，亦不得要求任何補償及其他費用。

五、如租賃標的物有損壞，乙方應依甲方規定賠償之。

六、如乙方違反本條第 3 款或第 5 款任一規定，應以實際發生損害賠償予甲方，上開款項除由履約保證金扣抵外，不足之數甲方仍得依法追償之。

第十二條　法院管轄

如因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

第十三條　通知

依本契約規定應給付對方之任何通知或文件，均應以書面為之或電子郵件或通訊軟體，並應送達對方於本契約所載之地址，如甲乙雙方地址變更，應於變更地址後 7 日內以書面通知對方，如載明由對方接受並依當時法律規定之通知送達方式辦理時，即視為業已送達對方。

第十四條　本契約應經公證，公證書並應載明逕受強制執行事項：「租賃期間屆滿不返還租賃標的物，第 5 條所定之租金、遲延利息及懲罰性違約金，以及第 11 條第 1 款及第 2 款所定之使用補償金及懲罰性違約金，未依約給付時，

應逕受強制執行。」，**公證費用由乙方負擔**。

第十五條　保險及危險負擔

一、乙方應於本契約期間投保至少新臺幣 4,700,000 元之商業火險(**附加地震險**)，被保險人為甲方（以投保之批註單方式表達)，並於開始營業日前參照「臺南市供公共使用營業場所(強制)投保公共意外責任保險自治條例」最低總保險金額辦理完成投保至少新臺幣36,000,000元之公共意外責任險，且須以甲方為共同被保險人並加註交互責任條款，供作第三人或財物理賠之用，如保險金不足理賠時，不足理賠部分由乙方負擔。(自行居住使用者得免投保公共意外責任險)。

二、上述保險單除依本契約第16條第2款可於取得合法營業證照開始營業前辦妥公共意外險後送驗外，其餘應於辦理簽約後 30 日內，交付正本及影本各 1 份予甲方(正本驗訖退還)。

第十六條　特約條款

一、甲方已善盡告知租賃標的物現況，並經乙方充分了解。乙方同意使用本契約租賃標的物，應遵守一切法令規定，並依土地使用管制及建築法相關規定合法使用。如違反法令規定等任何事件，應由乙方負責解決及負擔一切法律責任，另如有損及甲方之權益，乙方並應補償甲方之一切損失。

二、乙方如需將租賃標的物作整修，或供營業使用時，應於開始營業前取得合法營業證照，未取得合法營業證照前不得營業，於整修完成前或主管機關核發營業執照前(以主管機關核准發文日為準)，甲方得同意免計租金，惟免計租金期間最長以點交之日起 **2 個月**為限，逾期不論任何原因，均須開始計租，但如提前整修完成或開始使用時，應即收取租金。

三、乙方依前款規定申辦營業證照，需甲方提供相關文件時，甲方應及時配合辦理。

四、甲方已就租賃標的物範圍及內含之設備項目作明確書面記載並作成清冊點(移)交於乙方，且已告知乙方如作營業用

途使用時可能會造成之危害，並經乙方充分了解同意依下列相關職業安全衛生條款之規定辦理：

（一）乙方對於所屬員工及租賃標的物範圍內之設備或措施負起勞動基準法及職業安全衛生法雇主之責任。

（二）乙方於租賃標的物範圍進行修造時，須設置防止無關人員進出之隔離設施，並依職業安全衛生法採取保護施工人員安全之措施。

（三）乙方於營業期間，除本契約另有規定外，應負責租賃標的物範圍內包含水電之所有設備之檢查、維修、定期保養、定期檢查及自動檢查等之責任。

五、乙方須配合甲方「台糖公司出租房屋登革熱防治宣導及注意事項」(詳附件，請乙方簽章）及各主管機關之登革熱防治事項辦理，如履約期間於承租範圍內遭受各主管機關開立罰單或處分書時，乙方應支付罰款及接受各項行政處分。

六、本契約土地標示與面積，如經政府機關辦理複丈、分割、更正、重測，致發生變動時，雙方同意按變更之土地標示及面積以書面換文修訂。乙方已繳租金及營業稅，依所增減面積及日期之租金比率，無息退還或於次年期租金抵扣，並按變動後面積計算繳納。

七、本契約土地如因辦理重劃、都市更新或被徵收(含區段徵收、徵收前協議價購)時，得由甲方通知乙方終止本契約或依前款規定辦理；倘經終止租約乙方不得向甲方提出異議及請求任何賠償或補償。乙方已繳未到期之租金及營業稅，由甲方按乙方使用土地期間之比例核算後，無息退還予乙方。

八、乙方同意遵守住戶規約，不得違法使用或存放有爆炸性、易燃性物品，以維護公共安全，且**禁止使用明火(如瓦斯燃氣、酒精燃料、煤炭、木材…等)**；另禁止食材處理造成之空氣汙染及異味，如有食材烹調之需求須自行裝設抽油煙機，且油煙須排向人行道，禁止排向園區內部。

九、租賃標的 D 棟之整體衛浴設備為甲方另案租賃供給，乙方應遵從甲方衛浴設備之租賃服務實施計畫書，配合後續相關叫修、更新等保固服務辦法，不得擅自更替其設備項目，

如因乙方行為致衍生額外修繕費用，應由乙方全額負擔。

十、為符合本租賃標的園區「綠建築」、「智慧建築」、「低碳建築」標章及「循環經濟」經營之理念，乙方於室內裝修材料或設備之選用，應以下列原則辦理：

(一) 室內裝修材料，如油漆、天花等材料以綠建材為原則。

(二) 照明、空調等一般家電設備需具有節能標章。

(三) 給排水器具等相關設備需具有省水標章。

(四) 整體衛浴設備為甲方供給，乙方裝修時不得更動整體衛浴設備之配置位置。

十一、 本租賃標的已預留廣告招牌位置空位於正面，乙方欲設立之廣告招牌樣式應送經甲方審查同意後始得辦理，為統一本案建築立面外觀，其招牌規模以下列尺寸為原則：

(一) A2、C1 棟招牌廣告以店鋪預留鋁包版正面式招牌位置為主，其中 A2 棟(A2101～A2104)及 C1 棟招牌尺寸以不超過寬 530cm×高 95cm；A2105 招牌尺寸以不超過寬 360cm×高 95cm 為原則。上述招牌得以實際量測分割線間距調整；厚度以不超過 20cm 為原則。

(二) A1、D 棟招牌設置以地面式為主，如欲設置直立式招牌須送經甲方審查同意後始得辦理，且不得影響立面景觀及不妨礙行人通行為原則。

(三) 上述招牌設置尺寸皆以現況實際量測尺寸為主，如乙方設置招牌超出預定尺寸或位置，致須另行辦理雜項執照之請領，該費用須由乙方自行負擔。

十二、 D 棟冷氣室外機如欲於設於園區內公共空間，則室外機應以木製或鋁製格柵包覆美化，以維持本園區立面景觀。

第十七條　未盡事項之處理

本契約未盡事宜，甲乙雙方得以書面協議補充或變更之。

第十八條　契約份數及疑義之解決

本契約公證書正本 1 式 3 份甲乙雙方及公證人各執 1 份，副本 2 份，甲方 1 份、乙方 1 份。本契約內容發生疑義時，應以雙方真意公平解決之。

立契約書人：

甲　　方：台灣糖業股份有限公司
簽約代理人：台灣糖業股份有限公司台南區處
經　　理：劉錦桂
地　　址：臺南市善化區溪美里310號
統 一 編 號：99563121
電　　話：(06)581-9731

乙　　方：
代表人或負責人：
身分證/統一編號：
地　　址：
電　　話：

中 華 民 國　　年　　月　　日