台灣糖業股份有限公司
房屋租賃契約書

立契約書人

甲 方: 台灣糖業股份有限公司

乙 方:

租賃期間:自 113 年 10 月 1 日至 120 年 9 月 30 日止

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

房屋門牌號碼：　縣(市)　鄉鎮(市、區)　路(街) 段 巷 弄 號 樓

房屋面積：一層:　　平方公尺(約　坪)

二層:　　平方公尺(約　坪)

停車位編號:

代管設備:(視實際填寫)

資產編號	資產名稱	主要規範	使用日期	帳面原值

第 二 條　租賃用途

一、限依房屋權狀及使用執照登載之主要用途使用，且非經甲方同意不得作其他使用。如乙方因業務需要需變更時，須經甲方書面同意。如甲方同意變更時，一切變更費用及租賃期間因而增加之房屋稅概由乙方負擔，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大樓管理委員會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、乙方於徵得甲方事前同意後，始得將租賃物轉租或分租第三人，其轉租或分租合計之家數不得超過租賃標的物總家數之 50%，違反者，甲方得終止本契約。

五、乙方轉租或分租之租賃期間，不得超過本契約租賃期間，且應訂定相關規定，規範次承租人應遵守本契約及相關法令規定，如因而致甲方受有損害，乙方應連帶負賠償責任。

六、乙方不得建置太陽光電設施，亦不得於租賃標的物設置儲能設施。但甲方如需建置太陽光電設施時，乙方須配合辦理不得拒絕，太陽光電薑購費為甲方所有，乙方不得要求調降租金。

第 三 條　租賃期間

一、本契約期間自**民國 113 年 10 月 1 日起至民國 120 年 9 月 30 日**止，共計 7 年，如乙方未有違反本契約規定之情形，期滿前 6 個月經雙方書面同意得辦理續約 1 次，期間以 7 年為限，續約條件另議，續約時乙方應依本契約第五條之規定重新繳納租金，且須另辦理契約公證，公

證費用由乙方負擔。

二、本契約除雙方另以書面同意續約外，於租期屆滿時當然消滅，甲方不另通知，乙方不得主張民法第 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依第十條規定回復原狀。甲方得於租期屆滿前 6 個月(確認乙方不續約時)先行重新辦理標租。

四、本契約租期屆滿，除依本條第 1 款規定辦理續約者外，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)已於租期屆滿前 6 個月提出續租申請。

(二)已出具切結書載明如重新標租，如未得標或放棄優先承租權時，願於租期屆滿之次日起 15 日內無條件將租賃標的物回復原狀交還予甲方。

(三)已依甲方通知金額繳納拆除保證金，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。

(四)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　租賃標的物現況及點交

雙方應於簽訂本契約，且乙方繳清租金及履約保證金等相關費用之次日起 7 日內，由甲乙雙方會同點交本契約租賃標的物，甲方以現況點交乙方，乙方逾期未點交者，視為已點交。

第 五 條　租金之計算及繳付

一、每月房屋租金新臺幣　**萬　元整**(含營業稅)，年租金新臺幣　**萬元整**（含營業稅），租金按每年分 12 期(1 個月為 1 期)，第 1 期租金應於簽約並辦妥公證之日繳納；爾後各期租金乙方應分別於每月 5 日前匯入甲方指定之銀行帳戶（匯費由乙方負擔），

「戶名：台灣糖業股份有限公司商品行銷事業部」，

「銀行別：合作金庫銀行台南分行」，

「帳號：0300-717-12024-1」，甲方並應於每月 5 日前開立租金發票予乙方。

二、本契約所定之租金，如乙方逾期未繳，經甲方定 20 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臺幣 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。

三、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。

四、年租金調幅依當年度行政院主計總處公布之房租指數年增率，做為年租金調幅計算基準（如按 112 年度行政院主計總處公布之房租指數年增率，計算 112 年 10 月 1 日起至 113 年 9 月 30 日之租金調幅，以此類推）。惟如年增率為負值，則不作調整。

五、各單店租金依甲方原擬各單店底價占總租金底價之比例，按決標租金總價計算，業經甲乙雙方確認作為本契約租賃標的物租金之依據。

第 六 條　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。

如經甲方書面同意轉租或轉借者，其合計之家數不得超過租賃標的物總家數之 50%，違反者，本公司得終止本契約。

第 七 條　稅捐及規費之負擔

本契約租賃標的物除地價稅及房屋稅由甲方負擔外，其餘稅捐、規費、大樓管理費、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，應先經甲方同意，並自行負擔費用辦理，相關設備應自行負責維護，如發生損害時，概與甲方無涉。租賃期間，租賃標的物之結構體，除因不可抗力或自然損害須由甲方負責修繕外，其餘設備(如鐵捲門、電梯、冷氣機等)與裝修，概由乙方負責維護及修繕，資產設備如因損害致不堪使用時，甲方不負責更新。

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，均應依相關法令及本大樓公寓大廈住戶規約之規定辦理，且不得影響租賃標的物之結構，以及應先以書面徵得甲方同意，並自行負擔費用。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，概由乙方負責，並負賠償責任。

三、前兩款修繕改良、裝潢、改裝或增加之設備，於本契約租賃期間屆滿或終止時，除甲方同意留用，乙方應無條件贈與甲方者外，乙方應將本契約租賃標的物回復至 113 年 10 月 1 日承租時之原狀交還甲方，且不得向甲方請求任何賠償或補償。

四、租賃標的物內現有設備，如有乙方無需使用者，應通知甲方，並按甲方資產管理規定辦理，不得自行處置或丟棄，否則須負賠償責任。

五、本租賃標的物所在之大樓管委會，依規定應於每年辦理消防檢查並陳報消防主管機關備查，但法令另有規定須由乙方租用樓層單獨申報消防檢查時，乙方應依法辦理申報，並自行負擔該費用。

第 九 條　履約保證金之給付及退還

一、乙方應於簽訂本契約時按年租金折算相當 2 個月租金計收履約保證金繳交予甲方，得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滿或終止，且經查乙方未違約、未積欠第五條之租金、第七條之稅捐、費用並將租賃標的物點交甲方後，無息退還。

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，經甲方限期通知乙方改善後，而仍未改善時。

(二)積欠租金達 2 個月總額且逾期給付達 2 個月，經甲方定期催告仍未給付時。

(三)有違反法令或非法使用時。

二、甲方如因業務需要，擬提前終止本契約時，得於 3 個月前以書面通知乙方，乙方轉租房屋部分，每店賠償乙方新臺幣 30 萬元；乙方經營之門市，每店定額補償新臺幣 30 萬元，外加設備拆遷費新臺幣 12 萬元及裝潢殘值賠償金(第 1 年新臺幣 120 萬元，第 2 年新臺幣 100 萬元，第 3 年新臺幣 80 萬元，第 4 年新臺幣 60 萬元，第 5 年新臺幣 40 萬元，第 6 年新臺幣 20 萬元，第 7 年無)。已繳租金按乙方未使用期間比例無息發還，履約保證金依第九條第 2 款之規定處理。

三、乙方如擬提前終止本契約，於租期未滿 1 年(含 1 年)提前終止時，須賠償甲方每店新臺幣 250 萬元整做為損害賠償額之總額；於租期滿 1

年後提前終止時，則應於3個月前以書面通知甲方，並賠償甲方每店新臺幣 30 萬元整作為損害賠償之總額，已繳租金按未使用期間比例無息發還，履約保證金依第九條第2款之規定處理。

第十一條　契約期滿或終止之處理

一、乙方應於本契約期滿之日起15日內，將本契約租賃標的物回復至113年10月1日承租之原狀交還甲方；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。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、本契約租賃標的物若有損壞，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　環保

乙方應盡善良管理人之注意義務，做好污染防治工作，若有發生污染情形，應依毒性化學物質管理法、廢棄物清理法、土壤及地下水污染整治法等相關法令辦理，並負責繳交罰鍰、污染場址之調查評估、應變措施（含移除及清理污染物等）及整治等一切費用，若造成任何損害，乙方應負完全賠償責任，一切與甲方無涉。

第十三條　法院管轄

如因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十四條　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，並應送達對方於本契約所載之地址，若甲乙雙方地址變更，應於變更地址後7日內以書面通知對方，如通知或文件載明由對方接受，並已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。

第十五條　公證及強制執行

本契約應經法院公證（續約時亦同），並於公證書就下列事項，載明乙方及連帶保證人應逕受強制執行，**公證費用由乙方負擔。**

一、乙方向甲方承租之本契約租賃標的物，於契約期滿時不為返還。

二、乙方依第 5 條應給付之租金、遲延利息、懲罰性違約金，及依第十一條第 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。

第十六條　保險及危險負擔

一、乙方應於本契約期間依使用用途投保至少新臺幣○○○元之商業火災保險或住宅火災保險，並附加地震險，被保險人為甲方。

二、乙方應於開始營業日前依照「○○市（縣、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○○○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。

三、上述保險單除依本契約第十七條第 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)。

第十七條 特約條款

一、甲方已善盡告知本契約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申辦合法使用，一切費用由乙方承擔。如有違反法令規定之任何事件，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，乙方並應賠償甲方之一切損失。

二、乙方如需將租賃標的物做整修（首次訂約時），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、本標租案由原承租人得標時，原承租標的物供營業使用，如有裝修需求事實，乙方得逕向甲方個別提出免租期申請，經甲方書面同意即免計租金期間最長 1 個月為限，逾期不論任何理由，均開始計租，但如提前整修完成或開始使用時，應即收取租金。

四、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。

五、乙方如將本契約租賃標的物供營業使用，應注意以下職業安全衛生事項：

(一)乙方對所屬員工及承租區域內之設備及措施負起勞動基準法及職業安全衛生法雇主之責任。

(二)乙方於承租區域進行修造時，需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，除非本合約內有其他規定，否則必須負責承租區域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之責任。

六、乙方須配合甲方「台糖公司商品行銷事業部出租○○(地號/地址)房地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。

七、乙方須遵守數位發展部「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」規定，租賃標的物如屬供公眾活動或使用之場地，不得使用中國大陸廠牌資通訊產品（含軟體、硬體及服務)。

第十八條　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。

第十九條　契約份數及疑義之解決

本契約公證書正本3份，雙方及公證人各執1份，副本2份，由甲方留存，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：商品行銷事業部執行長

統 一 編 號:99328787

地　　址：臺北市萬華區艋舺大道 297 號 2 樓

電　　話： 02-23065229

乙　　方：

統 一 編號：

地　　址：

電　　話：

負 責 人：

中華民國　113　年　　月　　日

台糖公司商品行銷事業事業部出租◯◯(地號/地址)房地登革熱防治宣導及注意事項

甲方：台灣糖業股份有限公司

乙方：承租人＿＿＿＿＿＿＿＿（簽名或蓋章） 告知日期：　年　月　日

一、目的：為落實環境管理，配合政府環境衛生政策，全力進行登革熱防疫及監控措施，澈底清除登革熱病媒蚊孳生源，防止登革熱疫情之發生與蔓延。

二、執行重點：

(一)承租區域中積水容器及排水溝積水清除，避免病媒蚊的孳生。

(二)裝飾容器(花瓶、花盆、水盤等)：每週清洗、換水一次。

(三)儲水容器(水桶、水缸、水槽等)：每週清洗、換水一次或不用時倒置。

(四)承租區域有大型貯水容器，應確實加蓋或覆蓋細紗網等原則，做好孳生源防治工作。

(五)廢棄容器(廢輪胎、空瓶、空罐、空寶特瓶、空保麗龍等)：清除乾淨。

(六)積水地下陰井：抽水排乾，避免病媒蚊的孳生。

(七)天然容器(竹筒、樹洞、石穴等)：用泥土、沙子填滿。

(八)室內外容易積水地方，不可以使用帆布覆蓋；應徹底清除，並保持乾燥。

(九)室內外勿堆積雜物，以免蚊蟲孳生。

(十)除主動清除積水容器、孳生源等工作外，雨季期間或下雨過後應增加巡查及清理密度，尤其易忽略之上述第(二)、(三)、(四)項等要特別注意，澈底落實「巡、倒、清、刷」四大訣竅(如附件登革熱宣導文宣)。

(十一)溫馨提醒：經政府通知或公告應清除登革熱孳生源而不清除時，依傳染病防治法可處新台幣 3,000~15,000 元以下罰鍰。

本人已閱讀及同意遵守上述條款及細則

承租人＿＿＿＿＿＿＿＿（簽名或蓋章）　簽名日期:　年　月　日

防治登革熱

隨手清容器　無蚊好家園

埃及斑蚊、白線斑蚊會傳染登革熱、茲卡病毒及屈公病，每週定期清理積水容器，是預防登革熱孳生最根本、最簡單的方法，讓我們來看看哪些地方最容易成為孳生源？

斑蚊(花腳蚊)最常在哪裡孳生？

桶、缸、甕、盆



輪胎



杯、瓶、碗、罐、盒



浴缸、水缸



瓶、各式底盤



保麗龍、塑膠籃



廢馬桶



帆布、塑膠布



你可以怎麼做！

巡 Patrol

雨後一週就會孳生病媒蚊，要定期巡視清理環境，儲水用的容器，一定要完全密封加蓋，種植水生植物的盆內養魚，避免孳生蚊子。

倒 Dump

暫時不使用容器應倒置，盆栽不要用底盤，避免積水。



清 Clear

要儘速清除廢棄容器，如：廢輪胎、帆布、塑膠布及廢棄馬桶等。



刷 Brush

每週定期刷洗花瓶或積水容器，以清除蟲卵。



貼心小提醒

若經政府通知或公告應清除登革熱孳生源而不清除時，依傳染病防治法可處 新台幣3000~15000元 以下罰鍰。