

員林市市有不動產租賃契約書

(115) 市標租字第 號

核准文號：

(以下簡稱為甲方)

(以下簡稱為乙方)

承租人：

出租機關：彰化縣員林市公所

雙方同意訂立不動產租賃契約如下：

一、租賃不動產標示：

房屋	建號	門牌號碼	建築式樣	樓層數	構造	總面積m ²	承租面積m ²	備註
	157	員林市南昌路 39 號地下室 (員林綜合市場地下室停車場)	本國式	地下室	鋼筋混凝土造	3,044.21	2,837	

二、租賃期間：

自民國 115 年 9 月 1 日起至民國 118 年 8 月 31 日止。

租期屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方不另通知。租期屆滿乙方重新辦理標租時，承租人得以決標之年租金率優先承租。

三、租賃物限依現狀作「停車場」使用，不得為住宅或擺攤位使用或違反公共安全與善良風俗或與停車場使用目的不合，甲方若違反本條規定，得終止租約，甲方並應無條件返還租賃物等情事，甲方經營「停車場」必須符合相關消防及公安法令者，應自行負責改良及維護。

四、承租之房地按現狀經扣除電器設備、防火設備、抽水機設備等用地，甲方絕無異議，並負有維護地下室各項設施之安全（電器設備、防火設備、溫度調節器、抽水機）如受有破損時，應由甲方負責修復，如不為修復應照價賠償，或因致而發生意外，概與乙方無涉，全由甲方自行負擔，不得異議。

五、如遇有空襲或其他緊急事故時，甲方應將地下室所停放車輛即刻全部搬出騰空，以便供緊急避難之用，因避難使用達一日以上者，可按日減免租金。

六、租金每年新臺幣 元，以一個月為一期，由甲方於每月底前就各該期租金總額自動向乙方繳納。

七、甲方已繳納之履約保證金新臺幣 元，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由甲方另行支付。

甲方於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於甲方之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但因不可歸責於甲方之事由而終止租約者，甲方繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

八、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣彰化地方法院為第一審管轄法院。

九、其他約定事項：

(一) 甲方為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。

(二) 甲方應對租賃物盡善良管理人之注意，保管租賃物。

甲方違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。

甲方因使用或管理出租標的，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致乙方賠償時，甲方應賠償乙方。

甲方因違背相關法令，經主管機關裁處乙方之罰鍰等費用，應由甲方負擔，甲方並應負改善及賠償一切損失之責任。

(三) 甲方逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：

1、逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。

2、逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。

3、逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。

4、逾期繳納在三個月以上者，照欠額加收百分之十。

(四) 得標人於租賃期間內，需於承租之土地上增加設施，依建築法規定需申請建築執照時，應事先經乙方同意，並以乙方為起造人名義申請，於興建完成後登記為本市所有，相關費用由甲方負擔，租賃期間該地上物不計收租金。

(五) 租賃房屋者，甲方不得要求修建、增建、改建或拆除重建。如必須修繕時，應取得乙方之同意，其費用由甲方自行負擔，不得抵繳租金或要求任何補償。

甲方應依建築法第七十七條規定，維護租賃房屋合法使用與其構造及設備安全。

租賃房屋係供公眾使用者(指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用)，甲方應依建築法第七十七條規定定期委託內政部認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。

租賃房屋非供公眾使用者，內政部認有必要檢查簽證時，甲方亦應遵照辦理。

(六) 甲方使用租賃物，應受下列限制：

- 1、不得作違反法令或約定用途之使用。
- 2、不得將租賃物或租賃權之全部或一部轉租或轉讓。
- 3、不得要求設定地上權。

(七) 租賃物，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，按面積增減比例重新計算租金。

(八) 租賃基地之土地稅由乙方負擔，工程受益費及其他費用依有關法令辦理。

(九) 租賃期間所發生之管理費、清潔費或其他費用由甲方自行負擔，不得抵償租金或要求乙方任何補償。

(十) 租賃關係存續期間，甲方因界址不明，或發生界址糾紛而需鑑界時，應向乙方申請同意後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

(十一) 甲方死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者得申請展期。

甲方(繼承者其繼承人)逾前二項規定期限申請過戶換約，每超過一個月加收一個月租金額之違約金，但至多不得超過五個月。

(十二) 甲方於取得租賃物得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，甲方除負法律責任外，並由乙方撤銷租約，所繳履約保證金、租金及使用補償金不予退還。

(十三) 租賃物有下列情形之一時，乙方得終止租約：

- 1、因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- 2、政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- 3、乙方因開發利用有收回必要時。
- 4、甲方未依約定期限繳交積欠租金等款項，經乙方限期催繳，屆期仍不繳納時。
- 5、甲方死亡而無繼承人時，或法人解散時。
- 6、甲方違反本租約規定時。
- 7、甲方申請終止租約時。
- 8、依其他法令規定得終止租約時。

(十四) 租約終止時，甲方應繳清租金或其他未清款項，並騰空交還租賃物，不得向乙方要求任何補償。

(十五) 租賃基地因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋一部或全部崩塌、流失或埋沒時，乙方不負回復原狀義務，甲方得請求變更或終止租約。

(十六) 甲方因更名或住址、電話等資料有變更時，應由甲方通知乙方記載於「變更記事」。

(十七) 本租約甲方提出公證要求者，公證費用由甲方負擔。

(十八) 本租約一式三份，自簽訂之日起生效，甲方執一份外，餘由乙方存執。

(十九) 本租約如有未盡事宜，悉依民法、彰化縣縣有財產管理自治條例及彰化縣縣有非公用空地空屋標租作業要點等相關法令規定辦理。

十、租金減免特別條款：

(一) 本案車格圖編號 1、77 至 89 號車格(共計 14 格)，因現況漏水瑕疵，自起租日起納入租金減免範圍。惟甲方應自起租日起 1 個月內，自行負擔費用完成上述車格之實體封閉並張貼標示後，檢具照片報乙方備查。經乙方審查合格後，其租金減免追溯自起租日起算。逾期末提報或不合格者，自起租日起至乙方審查合格日前之租金不予減免，甲方不得異議。

(二) 前款符合減免條件之期間，每月減免租金按瑕疵車格數占總車格數比例計算【減免租金金額公式：當月原應繳全額租金 × (瑕疵車格數 ÷ 總車格數)】。不足月之破月天數，則依天數比例調整【減免租金金額公式：當月原應繳全額租金 × (瑕疵車格數 ÷ 總車格數) × (實際無法使用天數 ÷ 當月天數)】。(比例計算四捨五入至小數第 2 位；減免租金計算結果四捨五入至整數)

(三) 甲方於租賃期間內，應盡善良管理人責任，對上述瑕疵車格進行巡檢與維護。若經乙方巡查發現封閉設施有損壞、移除，或有車輛停放之事實，經乙方通知限期 3 日內改善而未改善，乙方將立即取消該車格之租金減免，並自當日起，恢復計收該車格之全額租金。若因甲方未確實封閉、疏於管理，導致第三人車輛、財產受損或發生人身安全事故者，由甲方承擔損害賠償責任。

(四) 租賃期間內乙方得辦理漏水修繕工程，甲方應配合施工並自行調整場內動線，不得以任何理由向乙方主張物之瑕疵擔保責任或請求任何補償，亦不得據以要求解除契約。

(五) 租賃期間內乙方若辦理漏水瑕疵修繕完竣後，經乙方認定無安全顧慮達可供一般車輛停放之程度，乙方即得以書面通知甲方配合現地點交。自雙方書面確認點交之次日起，依修復格數按比例恢復計收租金。

甲方接獲本所書面點交通知後，應於接獲通知後 7 日內派員配合現地點交。若甲方無正當理由未派

員到場，視同已完成點交，乙方自通知限期屆滿之次日起，逕行依修復格數按比例恢復計收租金，甲方不得再就該車格主張任何瑕疵擔保或修繕責任。

倘乙方辦理修繕後，經現地勘查認定仍未達可供一般車輛安全停放之程度，該未達標之車格於剩餘租期內，繼續維持本條第(二)款之規定減免租金至租期屆滿為止。甲方已知悉此風險，承諾不得以此為由要求解除契約或請求任何損害賠償。

※ 變更記事※(由乙方填寫)

項次	日期	內容	記事專用章

甲方

承租人姓名： (簽章) 性別：
身分證字號： 出生： 年 月 日
住 址：
電 話：

乙方

出租機關：彰化縣員林市公所
法定代理人：代理市長 賴致富
住址：彰化縣員林市三民街 18 號
中 華 民 國 115 年 月 日