

國有房地租賃契約書

109.06 C1

國立國父紀念館(以下簡稱出租機關)與得標廠商(以下簡稱承租人)雙方同意為本館地下一樓餐廳場地出租事宜，訂定本出租契約共同遵守，契約條款如下：

一、出租房地標示：

	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
房屋	臺北	信義	仁愛	四			505	1482	一	618 (最大得為 708)	租用面積 詳見本約 特約事項 (一)之規 定與說明
土地	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			租用面積 (平方公尺)			
	臺北	信義	逸仙	二	03600000			618 (最大得為 708)			

二、本租約為定期租賃契約，營業項目：簡餐輕食餐廳、咖啡廳、便利商店、複合式商店等及飲食相關之服務為主，現場並禁止使用任何瓦斯等明火器具。契約期間自通知日起核算，共計 24 個月(第 1 個月為承租人裝修期)。契約期限屆滿前，承租人得提出申請後續擴充，如履約成效良好，經出租機關評估並考量館舍狀況核定後，承租人得依原條件取得續約 1 年的權利，得續約 2 次。承租人如有意續租，應於租期屆滿前三個月內，申請換約續租，其有欠租者，應先繳清；逾期未換約者，即為無意續租，房地由出租機關收回，另行依法處理。承租人未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

三、每月租金(含後續擴充 1 年之每月租金)詳見特約事項。前項租金因房屋課稅現值變動，土地公告地價或租率調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

四、因本租約之履行而涉訟時，以機關所在地地方法院為第一審管轄法院。

五、本租賃契約書其他約定事項、特約事項及變更記事，詳載如後。

六、其他約定事項：

(一) 承租人為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項負連帶責任。

(二) 承租人逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：

1. 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納

者，免予計收。

2. 逾期繳納在一個月以上者，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。

3. 逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

(三) 租賃房地之房屋稅及土地稅由所有權人負擔，工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

(四) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，如房屋損毀，應於三日內通知出租機關查驗，由出租機關依有關規定處理。其因承租人之故意或過失所致者，並應照出租機關規定價格賠償或按原狀修復，租約終止時，不得要求補償。租賃土地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：1. 堆置雜物。2. 掩埋廢棄物。3. 採取土石。4. 破壞水土保持。5. 其他違反租賃物之效能之使用。

前項情形，經出租人限期回復原狀而不為回復原狀時，出租人除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。

(五) 承租人因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，出租機關得求償之。

(六) 承租人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。本租賃房屋係供公眾使用（指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用），承租人應配合出租機關依建築法第七十七條規定，定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員來館做檢查簽證。

(七) 承租人就租賃房屋為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二規定，辦理如下事項：

1. 租賃房屋供公眾使用，其室內裝修應申請審查許可。

2. 裝修材料應合於建築技術規則之規定。

3. 不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。

4. 租賃房屋室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

(八) 因承租人違背建築法之規定，經主管機關裁處出租機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

(九) 承租人使用租賃房地，應受下列限制：

1. 不得作違背法令之使用。
 2. 不得擅自將租賃物之全部或一部轉讓或轉租他人使用。
 3. 本房地不得要求讓售；於公共設施開闢時，出租機關得隨時終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償。
- (十) 租賃房屋，承租人不得要求修建、增建、改建或拆除重建。如必須修繕時，應取得出租機關之同意，其費用由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。
- (十一) 租賃房地，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，重新計算租金。
- (十二) 承租人因基地界址不明，或發生界址糾紛而需鑑界時，應向出租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。
- (十三) 承租人對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向出租機關申請終止租約，交還租賃物。
- (十四) 承租人死亡，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。繼承人逾前項規定期限申請繼承換約，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。
- (十五) 承租人於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，承租人除負法律責任外，並由出租機關撤銷租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。
- (十六) 租賃房地有下列情形之一時，出租機關得終止租約：
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. 出租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
 4. 承租人積欠租金達法定期數之總額時。
 5. 承租人死亡而無法定繼承人時。
 6. 承租人違背本租約約定時。
 7. 租賃房屋滅失時。
 8. 承租人申請終止租約時。

9．依法令規定得終止租約時。

10．承租人不繼續使用時。

(十七) 租約終止時，承租人應將戶籍遷出，並繳清租金或未清款項及房屋騰空，交還出租機關，其由承租人修繕、或擅自增(修、改)建部分，並應無條件交出租機關接管收歸國有，承租人不配合辦理時，應逕受強制執行。

(十八) 承租人之住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」。

(十九) 本租約應依法公證，公證費用由廠商負擔。

(二十) 本租約乙式三份，由法院公證處(或民間公證人)、承租人與出租機關各執一份，餘副本由出租機關保管。

六、特約事項(一)：

(一) 場地標租標的與附帶空間租用說明：

- 1．本案以現況標租，標租場地為A區，計618平方公尺，並以此為投標租金之標的。
- 2．本案另提供B區，計90平方公尺，提供得標廠商依其需求，彈性決定是否租用；其租金比照主要場地A區之得標租金，核實按增租的面積計算。
- 3．得標廠商依其需求決定租用B區時，應與出租機關洽商經同意後得以租用，並納入雙方契約之一部。

(二) 場地設施及物件現況與運用說明：

1．水：

(1) A區現有給水及排水(汙水)設施。

(2) 廠商得標後，所有給水及排水整體布設及細部整修，仍應與出租機關協調，獲得出租機關確認後始得辦理。

2．電：

(1) 為維護餐廳租用區域整體用電的安全，得標廠商應依規定向台電公司於本案租賃空間內申設獨立電表，並依有關用電安全規定使用相關電器設備。

(2) 廠商所有用電整體配置及細部調整，均應與本館協調，獲得出租機關

確認後始得辦理。

- (3) 承租人應於正式營業後3個月內，請機電顧問公司出具「高低壓電器設備檢測報告」，以維護用電安全。
3. 瓦斯：出租機關已是臺北市定古蹟，為維文文化資產永續安全，得標廠商應遵照本約之規定，不得使用任何瓦斯系統或器具。出租機關A區既有之瓦斯表及相關管線設施等，得標廠商另應配合出租機關作業予以封閉或移除。
4. 消防系統：
 - (1) 廠商得標後，應依臺北市政府消防法規，向主管機關申設消防系統及通過其檢驗，並負責辦理執行本案租用區域之所有相關消防規定。
 - (2) 為維護出租機關整體館舍之防火安全，廠商申設之消防系統應與出租機關消防系統連線。
5. 得標廠商應依上述運用說明與規定確實辦理，如有違反規定，得依本契約七、特約事項(二)：第(十四)項辦理。
6. 除上述水、電力、瓦斯、消防系統之說明外，本案A、B區現場所有物件，含桌椅、廚具、廚房設施……等(清單如附件)，均歸出租機關所有，得標廠商使用規範如下：
 - (1) 契約期間得標廠商均得無償使用，契約終止後仍歸出租機關所有。
 - (2) 本案以現況標租，廠商對於不欲保留或利用的可移動物件，應於契約起算日起15天內，報經出租機關同意後由廠商負責清運。連著於建築物者，原則予以保留至跨域增值計畫工程施工時由出租機關一併處理；廠商另可視其實際需要，洽經出租機關同意後，自費更新修繕。
 - (3) 契約無償使用期間，如因老舊不堪使用、或其他非抗力因素而壞損者，經出租機關確認後，廠商可免予修復；如確有使用之必要者，請廠商自行修復。惟如係廠商人員操作或使用不當，造成損壞者，廠商應予修復，否則以違約論。

七、特約事項(二)：

- (一) 本契約所稱日(天)數，除另有載明外，係以日曆天計算，即所有日數均應計入。

(二) 營業時間：每日上午9時至晚間9時為原則，並需配合出租機關機電保養維護、特定節日休館停止營業，不得因此要求減少租金。

(三) 出租費用之內容及繳款方式：

1. 裝修期間月租金：承租人應於接獲出租機關通知決標之日翌日起10個日曆天內，提送室內裝修計畫書1份，該計畫書經出租機關審核通過後使得進行裝修，裝修期為1個月(含提送室內裝修計畫書及出租機關審查時程)。裝修期間僅收固定月租金新臺幣5萬元整(含稅)，承租人應於提送室內裝修計畫書時一併繳交。如承租人提前完成裝修，剩餘未滿30個日曆天之天數，則自開始營業日起，改以第2個月起之月租金換算每日租金金額計收。
2. 場地營業月租金：自第2個月起核計，每月租金為新臺幣〇〇〇元整(含稅)，係依決標之租金率計算。承租人應於第2個月起，於每月25日前，以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票或匯款至機關帳戶等方式，自動向出租機關繳納，如遇國定假日、例假日或機關停止上班日，順延至次上班日，共計23個月。後續擴充1~2年之每月租金，依照前述第2個月起算之月租金額。

(四) 契約租金之調整：

1. 如遇申報地價調整或出租之租金率發生變動時，經出租機關重新核算租金後，租金率高於承租人得標時之租金率，改按重新核算租金率計收。
2. 出租機關如須辦理重大工程或配合其他必要政策變更，須終止契約收回本場地經營管理權時，得終止或解除部分或全部契約，承租人應按機關通知收回之日起停止營業，交由出租機關接管。租金按其實際經營月份、日數計算。
3. 本契約履行期間，如遇下列狀況，契約價金得予調整：
如遇有天然災害或其他不可抗力之災害，承租人得依政府公布施行之法令、補償方案或事實證明等，申請減免租金。

(五) 履約保證金：承租人應於決標日起14天內向出租機關繳納新臺幣56萬元之履約保證金，由承租人以金融機構本票、支票、保付支票或郵政匯票繳納者，應為即期並以出租機關為受款人。未填寫受款人

者，以執票之機關為受款人。以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納履約保證金者，除招標文件另有規定外，其有效期應較契約規定之期限長90日。於履約期限屆滿且無待解決事項後30日內發還。

- (六) 出租之房屋面積應以標租時之面積為準。點交後，有面積不足者，承租人不得請求交付不足之面積或退還溢繳價款，另財產及物品點交亦同。
- (七) 承租人使用房地所生之其他稅捐，由承租人負擔。
- (八) 本契約期間內，有關使用出租標的物所生之電話費、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用，均由承租人負擔。承租人應自費完成向臺灣電力公司申請專用電號及電路裝設，並自行繳納電費。水費則由出租機關依抄錶使用度數通知承租人向機關繳納，每度以新臺幣25元計收，並隨自來水公司未來收費調漲比率而調增每度費用。
- (九) 承租人使用出租標的物所生之廚餘及垃圾應自行清運處理，並維護環境清潔。
- (十) 營業場所內外之設備及附屬物，承租人未取得出租機關同意前不得擅自改裝、變動或破壞。使用電氣設備及空調容量，不得超越出租機關提供容量範圍，如需申請擴增用電契約及空調容量須經出租機關同意。
- (十一) 承租人應保持所使用房地完整，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，承租人應自行負責處理並負損害賠償責任。承租人有違反前項約定之違約情事者，出租機關得不經催告立即終止租約，收回出租房地。並得向承租人請求新臺幣25萬元之懲罰性違約金。
- (十二) 為預防火災，維護公共安全，確保民眾及機關人員生命財產，承租人應遴用防火管理人，責其製定消防防護計畫，報請出租機關核備，並應配合出租機關防火管理編組之作業及演練。所有場所內均禁止存放危險物品，並應放置有效滅火器等設備，訓練員工熟悉使用，以維護公共安全。承租人另應配合出租機關辦理公安及消防檢查，並改善檢查缺失。為執行上述消防安全事項所需費

用，由承租人負擔。

(十三) 本案依現狀標租，現有空間設備如有不足或不符使用需求時，應自費設置、維護，其地上物之騰空、拆遷補償等事宜，概由承租人自行處理。承租人不得將出租物設定負擔或為民事執行之標的。承租人應於租期屆滿時自行拆除自設之動產；其未拆除者，視同拋棄所有權，由出租機關以廢棄物處理，所需處理費用由承租人負擔。

(十四) 承租人有下列情形之一者，經出租機關通知限期改善，而逾期不改善時，出租機關得處以新臺幣25萬元之懲罰性違約金、終止或解除契約，並得請求賠償。其致出租機關所生之一切損失，均由承租人負責賠償並自履約保證金中優先扣抵，承租人不得異議：

1. 不依本契約規定辦理本契約之約定及服務項目者。
2. 擅自利用本委託經營之建物、設備辦理契約約定服務項目以外之事務者。
3. 規避、妨礙、拖延或拒絕出租機關查核，或對業務、財務有不實之陳報者。
4. 違反契約之約定超收或另立名目收取費用者。
5. 承租人違約或發生重大事故，致不能履行本契約責任者。
6. 下列經出租機關規勸並以書面通知限期改善，逾期仍未改善，1年內達3次者：
 - (1)環境及衛生部分：製造噪音影響周遭環境安寧。製造油煙、惡臭、排放污水、任意棄置垃圾…等影響周遭環境衛生行為。
 - (2)安全部分：通往安全門之通道及安全門通往建築物外之安全梯間，通道堆置雜物。存放及使用非法物品、危險性油料、易爆易燃等物品。
 - (3)販售部分：販售違反善良風俗物品、違禁品。販售有逾保存期限、使用期限或品質瑕疵等違反食安規範物品，以及經營項目以外之物品。
 - (4)其他：未依契約規定使用房舍。契約規定營業時間外，進行其他營業行為。

(十四) 承租人如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本租約時，出租機關得自承租人已付履約保證金中扣抵；其有不足者，得通知承租人給付，承租人應付賠償之完全責任。

八、特約事項(三)：

- (一) 承租人應提供以優惠價格販售商品予出租機關之工作人員及志工，具體商品及其售價由雙方另行協議，於契約後附「變更記事」載明。
- (二) 出租機關地下室西側公廁之維護：承租人須負責地下室西側公廁每日17時起至營業時間結束止之清潔維護，指派專人負責清潔工作，並須受出租機關督導。該公廁由承租人維護之時間內應持續提供免費清潔衛生用品（衛生紙及洗手乳等）供民眾使用。
- (三) 本出租房屋之公共意外責任險由承租人負責投保，並應將投保契約於簽約時送交出租機關報備；其投保範圍及每年保險最低金額詳如投標須知內附文件(公共意外責任險投保範圍及投保最低金額表)。其他保險得由承租人視實際需要自行投保，如未投保而發生賠償責任時，由承租人負責。
- (四) 承租人於營業場所內銷售貨品應為合法廠商產製或批售者，且應標明價格。
- (五) 承租人於本出租標的物範圍內設置之看板、燈箱及櫥窗等均應經出租機關同意，各看板、燈箱及櫥窗內容以營業項目相關為限。
- (六) 承租人公司名稱、部門名稱、人員職稱應與出租機關部門名稱有所區隔，避免使民眾混淆。營業場所及委託管理之公共設施其設備、四周環境、廢棄物處理、商品買賣及從業人員之管理與病媒防治等應注意事項，必須遵守「消費者保護法」、「公平交易法」、「商品標示法」、「廢棄物處理法」等其他相關法規辦理，承租人應設置免費申訴電話、信箱或網址供消費者反映意見使用，旅客如有任何申訴，承租人應立即處理。
- (七) 為維護環境衛生及防止二次公害，承租人所用之容器需使用衛生及環保主管機關允許使用之環保材質。
- (八) 承租人於合約期間在租賃房地所在地址若有設立公司行號者，於出

租期限屆滿或租約終止之翌日起10日內，應即遷出或廢止，並應將主管機關准予遷出或廢止登記之證明文件交付出租機關存查。承租人違反該規定者，出租機關應按遲延日數連續罰款新臺幣1萬元之違約金。

(九) 承租人應配合室內空氣品質管理法，管理與維護該供公眾消費場所之室內空氣品質與空調設備，並應委託檢驗測定機構，定期實施室內空氣品質檢驗測定，且定期公布檢驗測定結果。因配合室內空氣品質管理法有關法規定辦理所生之各項費用，由承租人負擔；罰則亦同。

(十) 契約內容有須保密者，承租人未經出租機關同意，不得將契約內容洩漏予與履約無關之第三人。

(十一) 本約約定如有未盡事項，依相關法規辦理；如無法規規定，由雙方合議；必要時由本館做最終之解釋與決定。

(十二) 人員監督管理及輔導：

1. 承租人對其雇用之工作人員，應負完全責任，其薪資概由廠商自行負責支付。
2. 營業時間承租人管理人員應在場服務，如有緊急突發事件，應有專人立即處理並通報出租機關人員知悉。承租人僱用合法勞工，工作人員如患具傳染性疾病，應請假治療不得帶病工作。承租人應負責員工之職前及在職教育訓練，使其有良好的服務態度及應有之禮儀，於工作時，應一律穿著整齊之服裝，不得奇裝異服，如有服務不佳、態度傲慢之情事發生，經出租機關提出意見時，承租人應即予以督導改善，輔導不成予以解雇。
3. 承租人之員工，夜間一律禁止居住在出租機關或商店內，不得在出租機關區內有賭博、酗酒、鬥毆滋事及收留不法人員、存放違禁品及從事其他不法情事，影響安寧與安全之行為，同時不得有抽煙、嚼檳榔、或隨地吐痰等行為；亦不得攜帶、撫育幼童或飼養寵物。
4. 如發現上述情事及其他非法行為，視同違約。其情節重大時，除送警究辦外，致發生民、刑事責任者，應由行為人及承租人自行負責，與出租機關無涉。
5. 承租人對所雇用之工作人員應負勞工安全衛生法及勞基法所規範之雇主

責任而與出租機關無僱傭關係，工作人員因工作而遭受一切意外傷亡及損害概與出租機關無關。

6. 承租人指定現場管理人在營業期限內，每日親自至現場負責一切作業流程，須留駐營業場所並隨時協調及處理問題，惟該人需暫時離開時，應指派代理人代為處理。
7. 承租人在受託經營期間內，必須接受出租機關相關單位針對販賣食品衛生、品質、價格、營業項目及人員服務之督導。

承租人 姓名： (簽章)

出生年月日：

身分證或統一編號：

住 址：

電 話：

出租機關 名稱：國立國父紀念館 (簽章)

代表人：梁 永 斐

住 址：110054 臺北市信義區仁愛路 4 段 505 號

電 話：02-2758-8008 轉分機 563

中 華 民 國 1 0 9 年 7 月 日

※變更記事※ (由機關填寫)

項次	日期	內 容	記事專用章