

招標文件二 案號：TY111D003

契約號碼：

行政院農業委員會農田水利署桃園管理處轄管房屋 租賃契約書

立租賃契約書人：

出租人：行政院農業委員會農田水利署〔以下簡稱甲方〕

承租人：_____〔以下簡稱乙方〕

辦理單位：行政院農業委員會農田水利署桃園管理處

茲為房屋租賃事件，簽訂契約條件如下：

第一條租賃標的物：

房屋門牌 **桃園市桃園區復興路186號**____樓，面積計1240.61平方公

尺，連同房屋內附屬設備(含水電配線、配管、浴廁等)，

以現狀交付，房屋內修繕、騰空、拆遷等事宜及重新接(復)

水、電等，概由承租人自行處理並負擔相關費用。

第二條租賃期間：

自民國 111 年____月____**日起至民國**____年____月____**日**
止，計____**年。**

前項租賃期間屆滿前，非經甲方書面同意，乙方不得要求退租，租期屆滿時，非經甲方書面同意續租，並完成續租一切手續，乙方應無條件遷出，將房地回復原狀交還租賃物，不得藉詞推諉或要求甲方貼補任何費用。

第三條續租：

在租約期間內乙方無違反本租賃契約之任何條款情事者，經甲方評估後得依甲方所訂新租賃條件辦理優先承租及簽定新租約，惟應於前條租期屆滿六個月前以書面預告甲方，並於

租期屆滿前完成訂立書面契約一切手續，否則乙方應於屆滿之日，將租賃物回復原狀，返還甲方。倘乙方逾期遷出者，應自逾期之日起至將租賃標的物交還甲方接管日止，按租金額之二倍計算給付懲罰性違約金予甲方，甲方並得即時切斷租賃標的物之水、電及電話及管線等，停止供應，乙方不得有異議，並不得請求任何賠償。

第四條租金、水、電費及管理費：

(一) 一個月為一期，月租金訂為新台幣_____元整。本合約簽訂後於 111 年____月____日起即開單征收租金，如經甲方於到期日提示未獲付款，則乙方應自到期日之翌日起算至付清日為止，另按每逾一日依應付金額千分之一計付遲延違約金，且甲方得依本契約第十條約定處理。

(二) 水、電費：依據錶度紀錄及相關資料分攤。

(三) 管理費：每月 50,000 元整。

前項租金，將依農田水利法第 22 條及農田水利事業作業基金收支保管及運用辦法第 2 條規定，由辦理單位開單收取，匯入農田水利事業作業基金帳戶。

第五條履約保證：

乙方應提供下列履約保證：

(一) 擔保金：乙方為保證本契約之履行，提供押租擔保金新台幣(二個月租金金額)_____元整或相同面額新台幣之銀行定期存款單或公債辦理質權設定予甲方，作為履約擔保金。

(二) 不動產抵押擔保：乙方提供擔保新台幣(六個月租金金額)淨值_____以上價值之不動產設定第一順位抵押權予甲方(設定費由乙方負責)，或相同面額之銀行定期存款單辦理質權設定予甲方，或現金替代作為不動產抵

押擔保。

前項第(一)、(二)履約保證金，俟租期屆滿，如無續租，乙方履行一切租賃債務〔含繳清租約期滿後之水、電、電話等費用〕，並將租賃物一切清楚交還甲方，且乙方及次承租人向各主管機關辦妥有關營業之遷出變更登記或註銷登記後，無息返還乙方。但如因乙方之過失，致被終止租約時，甲方得將保證金沒收，乙方不得主張抵充租金。

第六條使用限制：

乙方不得經營與中央或地方政府公告認定之違法違禁行業以及有妨害社會善良風俗色情或影響他人安寧業務等。如因乙方或乙方之次承租人違法經營，除應自負一切有關責任外，致使甲方受有損害時，則概由乙方負賠償責任，並視同違約。

第七條修繕更新：

租賃物除本契約第一條所列之附屬設備因老舊不堪使用之汰換更新及房屋結構、屋頂、牆壁(包括牆壁內之水電配管設備)、樑柱等自然損壞之修繕由甲方負擔外，其餘修繕概由乙方負責。

第八條管理維護：

乙方應盡善良管理人之注意，妥善管理及維護租賃物，如因乙方之過失致生損壞、毀損或滅失時，乙方應負責回復原狀，否則應按市價〔由甲方詢價〕賠償。

第九條終止契約：

乙方如有下列各款情形之一時，甲方得經定期限催告逕為終止本契約。

- 〔一〕 因政府徵收或因甲方之主管機關命令應終止租約時。

- 〔二〕 乙方積欠租金達二個期(二個月)之數額時(不得主張以押租保證金抵償)。
- 〔三〕 乙方或次承租人將租賃物或附屬設備之全部或部分供違反法令之使用時。
- 〔四〕 乙方有違反本租約之行為時。
- 〔五〕 違反本租約第四條、第七條、第十一條、第十八條之約定時。
- 〔六〕 乙方對租賃房屋或附屬設備未盡善良管理人之注意，致生公共危險或毀損滅失而不為修復或不為相當之賠償時。

第十條設施之增添、更換：

乙方因經營使用上之需要，就租賃物原有造作物如欲添設或改造更換時，應先向甲方提出申請，並徵得甲方之書面同意始得自行辦理，且不得損害原有建築物結構及違反公共安全否則視為違約。如經甲方同意而添設改造更換者，於租賃屆滿或契約終止時，除甲方認為需要保留部分應無條件予以保留外，乙方應即拆除回復原狀，否則其殘留物視為拋棄所有權，任由甲方處理，且甲方如因此支出費用，乙方應負賠償責任。

乙方非經甲方書面同意，不得在大樓結構體外部懸掛招牌或其他造作物。

第十一條違禁品儲放：

乙方不得在租賃物之內外儲放危險物品及違禁品，如有違反，對於所發生之一切損害，乙方應負全部責任。

第十二條稅捐與費用：

租賃期間除房屋稅、地價稅由甲方負擔外，其餘一切有關房屋之管理費、維護費用或營運稅捐及水、電費、電話費等一切悉由乙方負擔，且不得向甲方要求任何補償。乙方

應依照丙方或大樓物業管理公司依據水電費分攤方式表及每月分攤明細基準說明核算出之水電費繳交費用，倘若發生拒繳情事，管理中心得切斷租賃標的物之水電，停止供電，乙方不得異議，並不得請求任何賠償。

第十三條保險：

房屋一般火災保險、及甲方原有裝修設備火災險，由甲方負責投保外，其他如現金險、公共意外責任險等一切保險均由乙方自行辦理投保，甲方概不負意外責任。

第十四條遷出：

租期屆滿無續租或期中終止本約時，乙方在租賃標的物內所有登記之公司及其他營業登記證照等均應立即辦理遷移變更登記或註銷營業登記，以便甲方另行出租，且乙方不得要求任何方式之補償，如有違反致影響甲方權益時，乙方應負賠償責任。

第十五條損害金：

租賃期滿無續租或終止租約，乙方應即返還租賃物並付清一切違約金、損害金，且自行遣散員工及履行本契約第六條、第十一條、第十五條之義務。其中有任何一項未履行時，每個月乙方應照原來月租金數額之二倍計付損害金予甲方。

第十六條檢視標的物：

甲方得通知乙方派人會同進入本租賃標的物查看並檢驗其保養情形，乙方不得拒絕並應無條件配合。經檢視需要改善部分，由甲方通知乙方限期改善，否則得以違約處理。

第十七條管理規則之遵守：

乙方應遵守本大樓管理規約，及接受本大樓所成立之管理機構之管理，並繳交管理維修費用。

第十八條契約效力範圍：

本契約所附之「行政院農業委員會農田水利署桃園管理處轄管房舍公開招租案投標須知」及其附件均為租賃契約之一部分，乙方應確實遵守，如有違反或不履行者，亦視為違約。但如因本契約經修訂，致內容與公開招租投標須知及其附件不一致時，以本契約內容為準。

第十九條損害賠償：

對於直接或間接因租賃標的物內附屬之裝置、設備、配線等之毀損及故障，或因乙方暨其次承租人或受僱人等之行為，導致其他任何人或物品受損者，乙方應負全部賠償責任，並保證甲方免承受此等災害所引起之一切對抗、控告、索賠行為以及附帶發生之費用。

第二十條強制執行：

本契約中乙方就返還租賃物及給付租金、違約金及損害金等項約定，得逕受強制執行。

第二十一條疑義處理：

本契約如有未盡事宜悉依有關法令習慣及誠信原則公平解決之。

第二十二條管轄法院：

本契約涉訟時，甲、乙雙方同意第一審管轄法院為臺灣桃園地方法院。

第二十三條契約份數：

本契約一式四份，由甲方執二份，乙方執一份，公證人執一份。

第二十四條公證及費用：

本契約經法院或民間公證人公證後生效，應繳之公證費用金額由甲、乙雙方平均負擔。

出租房屋消防安全協議

甲方： 行政院農業委員會農田水利署

乙方： _____

為確保甲方將房屋出租與乙方（以下簡稱出租房屋）之消防安全，經雙方商定達成以下協議，雙方共同遵守：

一、出租房屋所處位置：桃園市桃園區復興路 186 號_____樓。

二、乙方應辦事項：

1、乙方對所承租之房屋應負完全消防安全責任。

2、乙方自行經營。出租房屋用於公寓樓（出租）_____等公眾聚集的場所，在使用或者開業前，應向消防單位申報，經核准後方可使用或者開業。

3、乙方應嚴格遵守各項消防法規，房屋及其周邊消防疏散門、疏散樓梯、消防通道、安全出口等不得堆放雜物佔用、堵塞或緊閉，必須保持暢通。公眾聚集場所還應按規定設置消防安全疏散指示標誌和緊急照明設施。

4、乙方針對房屋內之用電必須符合相關法令規定，不得超負荷用電，電氣線路和電氣設備的功率、保險裝置應當與額定負荷相匹配。

5、乙方承租房屋之相關消防設備、設施必須符合消防法規要求，

始終保持完整、正常工作狀態，嚴禁遮擋或挪作它用，如有遺失、損壞應及時購置或維修。

6、乙方應負責消防器材的配置、正常維修、更換的費用。

7、乙方對承租房屋進行裝修或改造時，必須經甲方同意，並確保施工期間的消防安全，工程竣工後，經消防單位驗收合格後方可使用。

8、乙方於承租期間請自行投保火災保險及公共意外責任險。

三、違約責任：凡因乙方未履行本責任書規定的內容，造成甲方損失，由乙方負完全賠償責任，並承擔相應法律責任。

四、其它未盡事宜，由雙方協商解決。

五、本協議自 111 年__月__日至__年__月__日有效。

六、該協議作為甲、乙雙方房屋租賃契約之附件，具有同等法律效力。

立 契 約 書 人

立契約書人：

出 租 人

〔 甲 方 〕：行政院農業委員會農田水利署

法定代理人：署 長 蔡昇甫

地 址：新北市新店區北新路 1 段 45 巷 5 號 6 樓

電 話 號 碼：02-81958115

承 租 人：

〔 乙 方 〕：

負 責 人：

營利事業統一編號：

地 址：

電 話 號 碼：

辦理單位：

行政院農業委員會農田水利署桃園管理處

代理人：處 長 何明光

地 址：桃園市中壢區青埔路二段 139 號

電 話 號 碼：03-2875420

中 華 民 國 年 月 日