

房屋租賃契約(草案)

出租人 台灣中油股份有限公司(以下簡稱甲方)

承租人 _____(以下簡稱乙方) 茲經雙方同意訂立本

租賃契約，其租賃條件如下：

一、標的物坐落：

房屋門牌(或基地之土地標示)	房屋樓層	租賃樓層	租賃面積(m ²)	備註
新北市永和區永貞路386巷2號房屋 (含地下平面汽、機車停車位各1格)	1、2	1、2	195.63(建物面積154.06、汽機車位41.57)	汽車車位為 B3 第46號

二、租金：

(一) 每月租金新臺幣 _____ 萬 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 元整，租金含營業稅。

(二) 租金調整：自起租日起，每屆滿 3 年調高租金 2 %。

第1年至第3年，每月租金新臺幣 萬 仟 佰 拾 元整，

租金含營業稅。

第4年至第5年，每月租金新臺幣__萬__仟__佰__拾__元整，
租金含營業稅。

三、租金支付方式：

- (一) 乙方應於辦理對保及本租賃契約公證時，繳交第1次租金（1個月租金總額）。
- (二) 乙方應自簽約日起算5年，扣除1個月裝修期，分59期，除第1次租金外，於每期開始5日內，一次交付1個月之租金予甲方。
- (三) 甲方同意乙方自起租日起第1個月為裝修期間，當期已繳納租金扣抵第2年第1個月之應繳納租金。如乙方承租未滿1年終止租約，當期已繳納租金不予退還。
- (四) 乙方應如期以現金、匯款或銀行即期支票支付每次應繳納租金並加計營業稅之金額，如逾期，自應繳納日次日起，按臺灣銀行當期牌告基準利率(按月)計算應繳納金額(應繳而未繳)之遲延利息予甲方(支票之一部或全部未能如期兌現時，即視同逾期)。

四、押金新臺幣____拾____萬____仟____佰____拾____元整(相當於2個月之月租金)，乙方應於辦理對保及本租賃契約公證時，併同第1次租金一次繳清。於乙方租賃期滿，不再續租或終止契約交還房屋時，若無其它款項扣抵情形發生時，無息退還。於租賃期間若有扣抵押金情形發生時，乙方應於甲方通知後7日內補足前項金額。

五、租賃期間自中華民國____年____月____日起至____年____月____日止計5年，本租賃契約於租期屆滿時消滅，且乙方不可主張民

法第451條之適用。期滿時乙方如欲續租，應於租期屆滿前3個月向甲方提出書面申請，經甲方書面同意，並另議條件後換訂契約始生效。乙方如欲終止本租賃契約時，應於4個月前以書面通知甲方，並經甲方書面同意後，始得終止本租賃契約。惟租金按實際使用期間計算，無息多退少補。

- 六、乙方租用房屋期間，除地價稅、房屋稅由甲方負擔外，其他一切稅捐及費用(包含但不限於水費、電費及管理費等費用)由乙方負擔。【當期管理費為按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算，每坪每月新臺幣85元定額負擔；汽車停車位以每位每月新臺幣500元，機車停車位以每位每月新臺幣50元定額分擔。實際管理費依比漾好境社區公寓大廈管理規約為準。】
- 七、甲方已預先繳納房屋(含汽、機車停車位)管理費6個月，6個月管理費起訖日計算依社區管委會通知結果為準，倘乙方承租期間於甲方墊付期間內，應自甲方通知後按日計算應繳交之管理費，併同下一期租金繳納予甲方。
- 八、乙方租用房屋僅限於符合該商業區土地使用管制規定之用途，非經甲方書面同意不得新建、增建與改建任何人工設施，乙方如有室內裝修之需要，應先徵得甲方書面同意並依法申設，裝修工程及費用由乙方全權負擔，且不得損害原有建築結構。乙方對於租用範圍內之房屋，應負善良管理人之管理責任，如有被第三人竊占使用，應由乙方負責排除占用。倘甲方因而蒙受損害時，應由乙方負責賠償。
- 九、本案依現況出租，雙方於裝修施工前應會同確認屋況，並製作書面紀錄(含照片)備查；日後若因裝修、修繕或其他與屋況相關事項發生爭議，將依該書面紀錄作為判斷責任歸屬之依據。

- 十、 乙方租用房屋應確實遵守相關法令，如因乙方違反相關法令，經主管機關限期甲方改善或裁處甲方罰鍰等處分，應由乙方負責處理並負擔一切費用(包含但不限於罰鍰、規費、律師費等費用)，如因而致甲方或第三人受有損害，乙方應負損害賠償責任。
- 十一、 租賃期間內，乙方如有下列各款情事之一者，甲方得隨時終止本租賃契約，乙方不得向甲方請求任何賠償、補償或費用：
- (一) 乙方經營之營業項目依法應登記而未登記。
 - (二) 本房屋之使用或興建違反當地土地使用管制、**建築法**暨相關法規之使用限制。
 - (三) 從事政府明定之八大特種行業或住宅使用。
 - (四) 違反**比漾好境**社區公寓大廈管理規約，經甲方書面通知協調、制止仍不遵從者，累積達3次。
 - (五) 乙方將房屋之全部或一部以轉租、出借、轉讓或其他變相方法，提供他人使用。
 - (六) 乙方將房屋作非法使用或存放危險物品，有影響公共安全之虞。
 - (七) 乙方積欠租金總額達2個月租額時，經甲方定相當期限催告後仍未給付。
 - (八) 乙方於租用房屋上之設備不完善或作業不當，引起民眾抗爭或造成甲方或第三者損失。
 - (九) 乙方違反本租賃契約第8條規定。
 - (十) 乙方就保管租賃物未盡善良管理人注意義務，致租賃物毀損、

滅失。

乙方如有違反前項各款情事之一者，應支付懲罰性違約金新臺幣20萬元整；若致甲方受有損害，乙方亦應負損害賠償責任。

十二、 乙方如違反本租賃契約各條情事之一或其他法令規定，甲方得隨時終止本租賃契約，收回房屋，且乙方應賠償甲方所受一切損害。

十三、 本租賃契約終止或租期屆滿時，除經甲方同意外，乙方應無條件自行拆除屬乙方新建、增建與改建之設施，且將房屋回復原狀後返還甲方，否則視為放棄房屋上之設施及遺留物之權利，甲方有權逕行代為清除，其因清除所發生之任何費用應由乙方負擔，乙方亦不得向甲方請求任何補償或租賃房屋內甲方自行清除遺留物之損害賠償。

十四、 乙方於本租賃契約終止或租賃期滿而不他遷交還房屋者，自終止本租賃契約或租期屆滿之次日起，乙方應按逾期期間支付相當於租金之使用補償金，至遷出交還房屋日止累積計算，並支付新臺幣20萬元整之懲罰性違約金予甲方。

十五、 租用期間如遇政府徵收本租賃契約房屋、甲方配合政府實施國家政策必須收回全部或部分房屋時、或甲方須收回全部或部分房屋自用或重新建築時，甲方得於通知乙方3個月後終止本租賃契約，惟租金按實際使用期間計算，無息多退少補。

十六、 乙方不得以本租賃契約作為設定抵押擔保或其他類似使用。

十七、 本租賃契約房屋之利用，如符合政府有關獎勵投資興建公共設施等辦法，而有優惠或補助時，其應得之利益，雙方同意，歸屬甲方。

- 十八、乙方使用租賃房屋，應依雙方約定之用途使用，不得用於有礙公共安全或經營違法及違禁之行業，且不得供非法使用，或存放危險物品影響公共安全，因使用租賃房屋引起之法律上一切責任，概由乙方負責，與甲方無涉。
- 十九、本房屋出租期間，乙方需向保險公司投保公共意外責任險及火險，且應將甲方列為共同被保險人，並提供保單副本予甲方，每年續保時亦應比照辦理，保險費用由乙方全額負擔，租賃期間倘發生意外，概由乙方負責處理與甲方無涉。
- 二十、乙方應對租賃房屋盡善良管理人之注意，保管租賃房屋，乙方違反本項義務，致毀損、滅失、污染者，應負損害賠償責任。
- 二十一、連帶保證人就乙方之對本租賃契約所生之一切金錢債務，負完全連帶保證責任，**並放棄先訴抗辯權**。
- 二十二、乙方及連帶保證人如不依限給付租金、懲罰性違約金及使用補償金時，就所欠租金、懲罰性違約金及使用補償金，均應逕受強制執行；租期屆滿時，乙方如未交還租賃房屋，就租賃房屋應逕受強制執行。
- 二十三、乙方同意本契約內有關不涉及雙方權益得喪變更之觀念通知或事務性質事項(如函送發票等)，得由甲方之油品行銷事業部行政室函知。
- 二十四、本租賃契約之增刪或修改，非經雙方當事人以書面協議為之，不生效力。
- 二十五、本租賃契約係雙方就本租賃契約標的之完整協議，取代之前雙方就本租賃契約標的之一切口頭及書面協議。
- 二十六、雙方均已審慎審閱過本租賃契約之所有條文，並認知係以對

等地位簽署本租賃契約。

- 二十七、本租賃契約內容若有未盡事宜，雙方應依中華民國相關法令解決，或得本誠信原則另訂書面補充協議。
- 二十八、雙方如因本租賃契約涉訟時，雙方合意以臺灣新北地方法院(不動產所在地之法院)法院為第一審管轄法院。
- 二十九、本租賃契約正本1式3份，由雙方及法院公證處（或民間公證人）各執1份。
- 三十、本租賃契約經雙方同意辦理公證，公證費用由雙方平均負擔。
- 三十一、本租賃契約經雙方簽署後生效。

立契約人：

甲 方：台灣中油股份有限公司

統一編號：03707901

簽約代理人：(列明職稱、姓名)

身分證字號：

地 址：臺北市信義區松仁路3號

乙 方：

統一編號：

簽約代理人：(列明職稱、姓名)

身分證字號：

地 址：

連帶保證人：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日