

# 彰化縣員林市公所租賃契約書

案號	
案名	莒光段 3311 地號細廣場兼車站用地（含建物）標租案
得標人	
年租金	
履約期間	民國 112 年 9 月 1 日至 117 年 8 月 31 日

**彰化縣員林市公所「莒光段 3311 地號細廣場兼車站用地（含建物）標租案」  
租賃契約書**

案號：

彰化縣員林市公所 (以下簡稱甲方)  
立 契 約 書 人  
(以下簡稱乙方)

茲為乙方向甲方承租甲方經營市有土地，經甲乙雙方同意特訂立下列條款共同遵守，爰同意依誠信原則簽訂本租賃契約：

**1、租賃標的**

(1) 標示：

房屋	建號	縣市	鄉鎮市區	路段	巷	弄	號	建築式樣	樓層數	建築材料	建物總面積(m <sup>2</sup> )	租用面積(m <sup>2</sup> )	機關核准文號	備註
		彰化縣	員林市	靜修路			52-1		1	鋼骨造有牆	484.8 1	484.81		有使用執照
土地	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			地目	等則	土地面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	租用面積(m <sup>2</sup> )	機關核准文號	備註
	彰化縣	員林市	莒光		3311					2794.6 2	細廣場兼車站用地	2794.6 2		

(2) 標租土地及建物面積應以地政機關或其他登記證明為準，乙方得向地政事務所或其他測量機構申請鑑界、測量，其費用由乙方自行負擔。若有土地施測面積不足登記面積者，乙方不得請求交付不足之面積或請求補償抵扣。

(3) 租賃標的交付以現況，甲方依現況將標的物全部交付乙方使用，其地上物之騰空、拆遷、補償、設施、設備、消防、環保、營業登記，或其他經甲方認定屬乙方應自行辦理事項者，由乙方自行處理，不得要求補償抵扣。

**2、租賃契約期限**

- (1) 本契約之租期自履約日（訂約日）起至 5 年期滿止（共 60 個月）。
- (2) 租期屆滿時，租賃關係即行終止，甲方不另行通知，乙方不得主張民法第 451 條之規定。

### 3、租金、違約金、罰金

- (1) 乙方應於訂約日起同時計算租金，租期 5 年，年租金率\_\_\_\_\_%，年租金為新臺幣\_\_\_\_\_元整（年租金=「12,056 元/m<sup>2</sup>（土地申報地價）\*2794.62 m<sup>2</sup>（土地面積）\*得標租金率（%）」+「1,584,200 元（建物現值）\*10%（固定費率）」），1 期租金為新臺幣\_\_\_\_\_元整（年租金/6），第 1 期為訂約日起 30 日內繳交，其餘每期為訂約後每 2 個月繳納 1 次，每年 6 期，5 年共 30 期，於月初第 10 日前繳納。
- (2) 租期未滿 1 期者，依使用日比例計算當期租金。
- (3) 乙方租金由下列方式繳納：
  1. 由甲方開立繳款書：繳款書由甲方以公文遞送，或由甲方通知乙方領取繳款書。
  2. 由乙方主動匯款：於繳納期限前匯款至甲方指定金融機構帳戶（員林市公所市庫存款，帳號：026-058-00001-8），匯票應註明案名及租金期數（年月日），抬頭受款人書明全銜「彰化縣員林市公所」，並將匯款憑證影本於繳款後 5 日內送甲方備查，甲方未同意備查，得視同當期租金逾期未繳納，甲方得以契約相關規定辦理。
  3. 乙方應自動於租金繳納期限前繳納，乙方不得以甲方未通知，或乙方未收受繳款書，作為乙方延遲繳納或不繳納租金、違約金及抵抗甲方依契約規定辦理之理由。
- (4) 乙方逾期未繳納足額租金時應依下列各款加收違約金，並仍應給付積欠甲方之租金全部：
  1. 逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收百分之 2。
  2. 逾期繳納在 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額加收百分之 4。
  3. 逾期繳納在 2 個月以上未滿 3 個月者，照欠額加收百分之 8。
  4. 逾期繳納在 3 個月以上者，照欠額加收百分之 10。
- (5) 甲方倘認為乙方未善盡相關管理責任義務（如環境未維護完善、佔用、逾期未繳完整租金），或其他甲方認為屬乙方應負責事項，得通知限期改善，逾期未改善者得以每日罰金新臺幣 2,000 元計算。乙方不繳納罰金、違約金，自乙方繳納之履約保證金抵扣，不足抵扣者甲方得解除本契約，乙方不得抗辯。
- (6) 倘乙方因違規使用或使用管理不善，被甲方或其他主管機關處罰鍰、罰金、其他須繳納金、其他行政處罰行為，其費用、處罰責任由乙方自行負擔，並不得要求甲方自租金或其他金額中扣除，致甲方連帶受罰者，乙方應負擔其責任與費用，並負責改善至合於相關主管機關規定為止。
- (7) 租金率換算後之租金倘有小數點，以四捨五入辦理。

#### 4、履約保證金

- (1) 乙方應繳交之履約保證金為新臺幣\_\_\_\_\_元整。得將押標金轉為履約保證金並補足差額。除本契約另有約定外，於租期屆滿或契約終止時，抵付欠繳租金、罰金、違約金、拆除地上物、騰空租賃物或損害賠償或甲方認為應由乙方繳納之費用或營運期間乙方應付相關費用後，如有賸餘，由甲方 1 次無息退還，如有甲方負擔費用應向乙方求償，乙方不得拒絕。
- (2) 乙方自行選擇以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納。

#### 5、稅捐與費用

- (1) 租賃標的之各項稅費負擔，於點交前由甲方負擔，決標日起除地價稅仍由甲方負擔外，其餘皆由乙方負擔。

#### 6、保險及賠償

- (1) 乙方應投保火險、公共意外責任險或其他保險，並以甲方名義為被保險人、受益人，保險費由乙方負擔，並應將保險單據或證明文件正本寄送甲方。於租約有效期間內，保險期間屆滿，乙方仍應繼續辦理投保，依前述規定辦理。於契約期間發生意外責任事故時，甲方及第三人之損失除由保險公司賠償外，不足部份仍應由乙方補足。
- (2) 乙方因使用管理本案標的物，如有侵害他人生命、財產、身體或致生損害於他人而應負賠償責任者，乙方應儘速妥為賠償並負擔責任。其因而致甲方負擔損害賠償他人時，甲方應通知乙方限期償還。如有遲延償還情事者，乙方應按遲延日數，每日給付甲方按給付數額百分之一計算之懲罰性違約金，且乙方仍應支付賠償金。
- (3) 除天災地變等不可抗力情形，如乙方或其受僱人、使用人故意或過失發生火災或其他事故至標的物毀損、滅失，乙方應照原狀修復。未修復時，則應依甲方核定價額賠償甲方之損害。
- (4) 本案標的物因不可抗力而損毀時，乙方應在 3 日內通知甲方查驗，經甲方查明不能使用時，辦理契約終止，交還標的物，不得主張自行修繕而請求甲方償還費用或於租金、履約保證金扣除。如乙方不通知甲方仍繼續使用至乙方受有損害，不得向甲方請求賠償，如因而侵害第三者權益，由乙方負擔損害賠償責任。

#### 7、土地使用同意

- (1) 本案標的物倘有道路、通道、人行道、排水，或甲方認知應供公共使用者，或提供公共使用者，乙方應管理維護其功能良好，不得拒絕履行供公共使用之義務，亦不得據以向甲方求償或抵付相關費用或提起法律程序，違反者甲方得依本契約第 3 條、9 條辦理。

#### 8、使用管理

- (1) 乙方不得要求設定地上權、質權或其他類似權利，且不得以本租約作為設定

抵押擔保或其他經甲方認定之類似作用。

- (2) 本案用途作為客運轉運站，且應作為服務本市之市區客運起訖站或中間站，或有服務本市之公路客運之起訖站或中間站。有違反者依本契約第 9 條第 1 項第 8 款，及同條第 3 項辦理。
- (3) 其他使用須經甲方同意後始得使用，倘乙方有違反行為依本契約第 3 條、9 條辦理。
- (4) 乙方經營管理使用之相關水、電、瓦斯、空調、消防、廣告，及其他經甲方認定屬乙方應自行負擔事項，應由乙方自行申設並負擔相關及衍生費用，且乙方於申設前應檢附設計圖經甲方書面同意及權責機關准予核備並知會甲方後方可施工。
- (5) 乙方應妥善管理維護本案標之物之完整及環境整潔，及其他經甲方認定屬乙方應負責管理維護事項、或甲方要求乙方設置設施設備、或須定期提出管理維護紀錄者，其相關及衍生費用、責任由乙方自行負擔及辦理，不得主張補償抵扣。
- (6) 乙方不得將本案標之物之全部或部份轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人或由其他人頂替使用，惟經甲方同意者不在此限，但乙方仍為本案標的於契約期間之負責方，不得以相關名義以其他人為本案標的負責方。
- (7) 本案標之物之經營管理使用應辦理消防安全檢查者，其裝潢、消防安全設備、定期檢修、申報由乙方依消防法或相關規定配合辦理，相關程序、費用、改善施為由乙方自行負責辦理，因違反相關規定致甲方受損時，應負賠償責任。
- (8) 乙方於租賃土地及建物利用，須符合相關規定使用。使用管制範圍限制於租賃土地及建築物內，餘區域不得有管制行為，且不得非法經營，如特種咖啡茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情視聽歌唱業及色情行業等特定目的事業使用用途。乙方若違反上述規定經相關機關處以罰金或其他行政處分時，其相關費用、罰責由乙方負擔。甲方得訂相當期限，催告乙方改善，逾期未改善時，甲方得依本契約第 3 條、9 條辦理。
- (9) 甲方原則不出具土地同意書，倘須出具土地同意書，仍須經本市市民代表會同意後始得出具。乙方在租賃土地上依乙方之設計規劃改良建築物及公共設施須經甲方同意備查且以甲方為起造人，且非經甲方同意不得破壞主體結構之外觀及內裝，並不得違反相關法令之規定，其所需費用及程序由乙方自行繳納辦理。如有違章建築之情事，未能補正者，甲方得依本契約第 3 條、9 條辦理，並沒收履約保證金及當期繳納租金不予退還。乙方於租賃期間以甲方為起造人興建之建物，視甲方需求無償移轉為甲方所有，相關費用、程序由乙方負擔。

## 9、其他終止契約事由及處理辦法

- (1) 有下列情事之一時，甲方得終止契約，或沒收履約保證金及不退還已繳納之租金等，乙方不得要求補償及異議：
  1. 機關或其他單位因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用者。
  2. 機關或其他單位實施國家政策、都市計畫、土地重劃、其他處分及開發

政策、業務需要、政策變更等有收回必要者、因不可抗力因素毀損（如地震），經甲方認定不可歸咎於乙方責任者。

3. 乙方依消費者債務清理條例聲請更生或清算或經法院裁定重整、宣告破產、進行破產法上之和解或因違反法令經主管行政機關命令解散或命令停業或歇業。
  4. 乙方將租賃土地之全部、部份轉租、分租、出借，或將租賃權轉讓或由他人頂替使用者，惟經甲方同意者不在此限。
  5. 乙方違反法令使用租賃土地、變更約定用途、損毀租賃土地或其他設施設備者，經甲方、其他主管機關通知限期改善，屆期未能改善者。
  6. 繳納期限屆至而乙方仍未繳納租金、罰金、違約金等，經甲方限期催繳仍未履行者。
  7. 甲方認為乙方經營管理及環境維護不善，通知乙方限期改善，屆期未能改善者。
  8. 其他違反本契約及其他規定事項者，或經甲方認定可歸責於乙方行為者。
  9. 其他經甲方認定違反公共利益或損及甲方權益須辦理終止契約者。
- (2) 屬本條第一項第 1、2 款者，甲方得辦理租約終止，並依使用日數比例無息返還當期已繳租金，及退還履約保證金；惟仍須扣除乙方因違反本契約之違約金、罰金及其他屬乙方應負擔之款項、責任後，其剩餘部份始得一次無息返還；倘扣除後無剩餘，且不足者，乙方應補償甲方，甲方始得辦理解約。
- (3) 屬本條第一項第 3 至 9 款者，甲方得辦理租約終止，不返還當期已繳租金、履約保證金；乙方因違反本契約之違約金、罰金及其他屬乙方應負擔之款項、責任，或未繳足之租金，乙方仍應繳清負擔，且不得要求甲方自己繳納租金、履約保證金扣除，甲方始得辦理解約。
- (4) 乙方於租期屆滿前終止本租賃契約者，應得甲方同意後，始生終止效力。除係因不可歸責於乙方之事由而終止外，其餘因素不得請求返還已交付而未到期之租金，及履約保證金。
- (5) 租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另行通知。

## 10、租賃土地之返還

(1) 甲方於租期屆滿前，得視地上物狀況，通知乙方依下列方式辦理：

1. 地上物尚有使用價值者，乙方應於租期屆滿前 3 個月內，視甲方需求會同甲方完成所有權移轉登記手續，將其所有權無償移轉為本市有，管理者登記為甲方，其費用、辦理程序由乙方負擔。地上物移轉為市有至租期屆滿期間，仍由乙方使用維護。
2. 租期屆滿，乙方應將租賃土地、地上物中自費購置之設備騰空及恢復原貌，並與甲方完成點交。未依約拆除遷移，則遺留物品、裝修及設備，由甲方無償取得，或任由甲方處理，其未拆除者，並視同委任甲方代為

拆除，所需處理費用由乙方負擔。

- (2) 如於租期屆滿後仍為使用者，除沒收履約保證金，應負損害賠償責任，並另按租金標準加計 1 倍（租金\*2）繳納使用補償金（不滿一個月者以一個月計算），亦不得主張續租約。
- (3) 乙方設有之營業登記或其他附加權利（如戶籍遷住等）、各項租金、違約金、罰金、其他應繳納金額、應負擔之責任，乙方應於點交完成前辦理註銷或清理及處理，並繳清各項相關費用。遲延甲方得依上項辦理。

#### 11、 契約公證

- (1) 本契約如乙方需要，公證費用由乙方負擔。

#### 12、 租賃契約生效及修改，權利之行使

- (1) 本租賃契約自甲方通知履約之日起生效。除本租賃契約另有規定外，本租賃契約條款之變更、修改應經雙方以書面為之，始生效力。
- (2) 本租賃契約雙方，如於任何時刻未行使其依本租賃契約應享有之權利，不應視為放棄該權利或其他有關之權利，亦不應視為不得行使此等權利。

#### 13、 租賃契約之解釋及管轄法院

- (1) 本契約附件為本契約內容之一部分，與本契約條款具有相同之效力，二者如有不同約定者，以甲方認定為準。本契約文字之文字、意旨以甲方解釋為準，倘文字未規定者，或誤植者，由甲方視需求解釋說明，乙方不得抗辯、拒絕履約，或要求補償、抵扣、提起法律程序。本契約及其附件構成雙方當事人之完整契約，並取代雙方先前以書面或口頭明示或暗示所為一切關於本契約之涵意。
- (2) 因本租賃契約所生或與本租賃契約有關之訴訟，雙方當事人同意以臺灣彰化地方法院為第一審管轄法院。

#### 14、 特別約定事項

- (1) 訂約後 1 個月內，乙方應提出營運企劃書送甲方同意備查，乙方應配合甲方需求配合修改營運企劃，且應於訂約後 2 個月內依營運計畫起始營運，現場至少須有 1 家客運業者實際執行運輸市區汽車客運業或公路汽車客運業，且取得政府機關核發之營運路線許可證或其他由甲方要求之文件。有違反者依本契約第 9 條第 1 項第 8 款，及同條第 3 項辦理。
- (2) 本案由乙方自行規劃營運，其相關營運費用、人力、設施設備、收益損失、環境維護，或甲方認為應由乙方自行負擔部份，由乙方自行負責。乙方應善盡良好經營管理者責任。甲方得視需要要求乙方將營運計畫（含當月活動行程、形式等）送甲方備查，甲方得要求參與營運事項（如開幕式、主題節慶等），並得視乙方經營情形要求提出改善計畫，及月營收報表等，必要時，甲方得要求乙方至本所進行說明，相關內容形式依甲方需求，乙方不得拒絕，或要求補償、抵扣相關租金、履保金及其他費用或提起法律程序。
- (3) 於契約期間內，甲方得賦予乙方有優先承租權，經公開標租後取得高於甲方訂定租金率之最高標租金率或流標，甲方得於 7 日內通知乙方是否願意以最高標租金率或甲方訂定之租金率承租，或繼續辦理公開標租，乙方應於接到通知 7 日內函覆甲方其意願，乙方逾時申請或無意願，視為乙方放棄優先承

租權，優先承租權即消滅，後續不再適用沿用。

(4) 違反本條規定者，甲方得依本契約第 3、9 條辦理。

#### **15、送達地址**

(1) 本租賃契約所為任何意思表示之送達，均悉以本契約書所載之地址為準，一方如有遷移或改變者，應以書面通知他方，否則如有拒收或無法送達之情形而致退回者，悉按第 1 次附郵寄送通知之日期，視為已送達他方。

#### **16、契約份數**

(1) 本租賃契約乙式 6 份，由甲方留存 5 份，乙方留 1 份。



立契約書人

甲 方： 彰化縣員林市公所

法定代表人： 市長 游振雄

聯 絡 地 址： 彰化縣員林市三民街 18 號

電 話： 04-8347171

乙 方：

法定代表人：

統 一 編 號：

聯 絡 地 址：

電 話：

中 華 民 國 112 年 月 日