總統府國有房地租賃契約書(稿)

出租機關：總統府

承 租 人：_____

訂定租賃契約如下：

第一條、租賃房地標示(偏樓1樓)：

房屋	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)
	臺北市	中正區	重慶南路	1			122		3	36.5
土地	縣市		鄉鎮市區	段	小段	地號			租用面積(平方公尺)	
	臺北市		中正區	城中	3	2			12.17	

第二條、用途：提供出租機關員工及相關人員美髮服務。

第三條、本租約為定期租賃契約，期間自116年1月1日起至117年12月31日止。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，出租機關不另通知。房地由出租機關收回。承租人未經同意仍繼續使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

承租人應於原承租人依契約規定屆滿之翌日起5日內撤離後，於1個月內開始營業。

租賃房地標租招標公告、投標須知及標單，為本契約附件，屬契約內容。

第四條、租金及其他費用

租金每年新臺幣(以下同)_____元整，本租約2年租金計_____元整(水電費另計)。

租金繳費期限：以每年為1期，每期_____元，共計2期，由承租人於每年**1月20日前**就各該期租金之總額自動向出租機關繳納。

前項租金因房屋課稅現值變動，土地申報地價或租金率調整等因素，經出租機關評估須重新調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

水電費約定為每年 7,260 元整，承租人隨同每期租金繳交；惟水電費如有大幅調漲，出租機關得核實調漲前述費用，承租人不得異議。

第五條、履約保證金：

(一)**履約保證金(2 年租金總額之 10%，採無條件進位法計算至元)**新臺幣_____元整，承租人應於決標次日起 7 個工作天內繳納予出租機關，以擔保履約責任。

(二)履約保證金於租期屆滿時，用以抵付欠繳租金、違約金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，憑原履約保證金收據無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

(三)承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前款規定辦理。

(四)承租人於取得租賃房地得標權時，如不具投標資格或訂約所繳附證件有虛偽不實時，承租人除負法律責任外，並由出租機關撤銷租約，所繳履約保證金、租金等相關費用不予退還。

第六條、租賃房地，如因更正、分割或重測等，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。

第七條、承租人逾期繳納租金或水電費時，按日計罰違約金每日新臺幣 50 元整。

第八條、因本合約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：

(一)租賃房地之房屋稅及土地稅，由出租機關負擔。

(二)承租人使用房地所生之其他稅捐，由承租人負擔。

第九條、本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之稅徵及其他一切必要費用，均由承租人負擔。

所有供生財之設備器具、消耗品、人事、保險及因違反法令應繳納之行政罰鍰，概由承租人自行負擔。

雙方當事人確認為獨立之契約當事人，承租人並非出租機關之代理人、合夥人。

承租人之代理人、受僱人、受任人、承攬人或其他使用人所為與履行本契約義務有關之行為，均視同承租人之行為，承租人應對之負一切責任。

承租人因經營本契約業務而致第三人任何損害，概由承租人負損害賠償責任，如因而造成出租機關任何損害，亦由承租人負損害賠償責任。

第十條、承租人對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於 1 日內通知出租機關查驗，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，作為賠償，終止租約時不得要求補償。租賃土地如有下列情形之一者，無論為承租人或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：

(一)堆置雜物。

(二)其他違反租賃物用途之使用。

第十一條、承租人應依建築法第 77 條規定，維護租賃房舍合法使用與其構造及設備安全。

第十二條、承租人就租賃房屋為室內裝修時，應經出租機關同意，並遵守建築法第 77 條之 2 規定如下：

(一)租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。

(二)裝修材料應合於建築技術規則之規定。

(三)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。

(四)租賃房屋室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

第十三條、因承租人違反建築法之規定，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。

第十四條、承租人使用租賃房地，應受下列限制：

(一)不得作違反法令或約定用途之使用。

(二)承租人應自行使用，不得擅自將租賃房地之全部或一部出租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。

(三)承租人未經出租機關同意，不得就使用房地任意增建或改建。若經同意，而承租人裝修、增建或改建地上物，須依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，承租人應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由承租人自行負擔。

(四)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，收回租賃房地。並得向承租人請求新臺幣 1 萬元整之違約金。

第十五條、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，出租機關得向承租人求償。

第十六條、承租人對於租賃物之一部分不繼續使用時，得經出租機關

同意後退租，交還租賃物。

第十七條、租賃房地有下列情形之一時，出租機關得終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：

(一)政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。

(二)政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。

(三)出租機關因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。

(四)承租人積欠租金逾60日時。

(五)承租人違反本租約規定時。

(六)租賃房屋滅失時。

(七)承租人死亡而無法定繼承人時。

(八)承租人騰空申請退租時。

(九)承租人違反本契約規定或重大違反法令致嚴重影響其經營能力或出租機關聲譽者。

(十)承租人違反本契約規定，經出租機關定相當期限，催告承租人改善，承租人逾期未改善者，出租機關得終止契約。

第十八條、租約期滿、終止或解除時，承租人應將出租機關提供之設備器具原狀歸還，並應於屆滿或因故終止之翌日起5日內撤離人員及其自有設施或物品騰空返還，不得要求任何補償；逾期未撤離者，視同拋棄，由出租機關逕自處理，其所生費用或所受損害，承租人應賠償之。

第十九條、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，承租人應負賠償之完全責任。

第二十條、承租人之住址、電話有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」欄。

第二十一條、因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十二條、本租約一式 4 份，由承租人與出租機關各執 2 份。

第二十三條、特約事項：

(一)承租人須派駐人員(應具丙級美髮技術士以上證照)於總統府美髮部(即租賃標的物)內執行美髮服務，服務時間為行政院核定「政府行政機關辦公日曆表」所定上班日上午 9 時至下午 5 時。承租人不得於契約有效期間無故中途終止契約，停止營業；派駐人員如超過 3 日以上請假應派代理人員到府服務，如有違反則按日計罰新臺幣 500 元違約金，若於契約期間需暫時停止營業，應事前經出租機關同意後張貼公告。

(二)承租人應本熱誠、和善敬業之精神提供服務，如因承租人之服務造成受服務對象之傷害或損害時，承租人應負賠償及法律責任。

(三)承租人對所僱用之人員，應善盡管理之責，並符合勞動法令，投保相關保險及提繳退休金，倘有違反勞動法令之情事，一切賠償及法律責任由承租人負擔。

(四)承租人派駐人員應具丙級美髮技術士以上之證照。派駐人員如有異動，承租人應於異動前 3 日報請出租機關備查。

(五)承租人負責出租機關租賃標的物之環境清潔維護工作，並應遵守衛生法令，若有違反衛生法令情事，出租機關得令承租人限期改善，若逾限期未改善，則按日計罰新臺幣 500 元違約金。

(六)承租人服務項目與收費應經出租機關同意後公告之並張貼於適當明顯位置。如欲調整服務項目及收費，應以書面向出租機關申請，經出租機關同意後始可調整，倘有未經出租機關同意而任意調整服務項目及收費，或另立名目加價，經查證屬實，除計罰違約金新臺幣 1 萬元外，出租機

關得不經催告立即終止租約。

(七)承租人提供美髮服務所需之設備，概由承租人自備保管。承租人管理及使用各項設備，應注意公共安全，並不得為不合本租約目的之使用，如有違約使用，計罰承租人新臺幣 1 萬元違約金，倘對出租機關造成任何損害，並應負賠償及法律責任。

(八)承租人不得以出租機關名義，對外賒欠貨物、借貸金錢、招募人員或招徠生意及欠繳稅款、或有漏稅情事發生。且承租人不得以出租機關地址或以於出租機關營業為證明，向金融機構申辦相關借貸行為，若經查證屬實，出租機關得立即終止或解除契約，承租人不得異議。

(九)租用本房地者，非經機關同意不得設置廠商之店招、LOGO、攝錄影機、任何型式之商業廣告、促銷活動看板及其他類似廣告安排等。

出租機關： 總統府

授權代理人：古文劍

地　址：臺北市中正區重慶南路 1 段 122 號

電　話：(02)2320-6359

承 租 人：

代 表 人：

統一編號：

地　址：

電　話：

中　華　民　國　115　年　　月　　日

(本頁請附在合約後面)

變　　更　　記　　事 (本欄由出租機關填寫)			
項次	日期	內容	備註