

臺南市市有房地租賃契約（社區式長期照顧機構版）－

立契約書人

承租人：（以下簡稱甲方）

出租人：臺南市新市區公所（以下簡稱乙方）

租賃標的：臺南市新市區文康育樂中心二樓

茲因甲方承租乙方之市有不動產供作社區式長期照顧服務機構使用，特訂立本租賃契約，內容如下：

第一條 本契約所稱租賃物，為下列基地、建物（以下視契約個別條款之需要，分別將基地或建物稱為「租賃基地」或「租賃建物」）及附屬設施，租賃物座落標示如下（位置如附圖）：

房屋	建物標示	門牌	樓層	建築構造	建物總面積 (m ²)	租用面積 (m ²)
	新市區華興段 00241-000 建號	臺南市新市區新和 里忠孝街 189 號	第 2 層	鋼骨造	914.58	430.60
土地	土地標示		土地面積 (m ²)	使用分區	面積	備註
	新市區華興段 0810-0000、 0811-0000、0537-0000 地號		3271.05	公(三)	總面積之 0.4708	430.60/ 914.58

前項租賃建物，若已辦理建物保存登記者，以登記面積為租賃範圍；若未辦妥建物保存登記者，以約計面積為租賃範圍。

租賃物如因辦理更正、分割、地籍重劃、房地重測或其他原因，致面積或標示有增減或變更時，乙方應將變更之結果記載於本契約變更記事欄；其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新調整並找補租金。

租賃物如界址發生糾紛時，應依照地政機關鑑界結果辦理，在鑑界前，仍以第一項所登載之承租面積為準。

第二條 使用目的及用途

本租賃物僅限於供社區式長期照顧機構之用，甲方不得將租賃物作違反法令、都市計畫使用分區規定或約定用途之使用，亦不得向乙方申請變更用途。

第三條 租賃期間及續約

本契約為定期租賃契約，租賃期間（以下簡稱「租期」）自民國 109 年 10 月 1 日起至 112 年 9 月 30 日止，共計 3 年。【註：按長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第六條第二項第五款第二目規定：土地或建物所有權非屬申請人所有者，其經公證之租賃契約或使用同意書，契約或使用期間至少三年。為利長期照顧服務之推行，出租機關租賃期間至少三年。另土地法第二十五條規定：直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。】。

甲方如有意續租，應先繳清所欠租金，且至遲應於租期屆滿參個月之前，以書面向乙方申請換約續租。甲方未提出申請、逾期提出申請、未繳清租金或未於租期屆滿前完成換約續租者，甲方即為無意續租。

甲方依前項規定申請換約續租時，乙方得依甲方就本契約之履行情形、甲方對乙方執行管理之配合程度、租金繳交情形或其他情事，列為準否同意續租審核條件之一，甲方對於乙方所為不同意續約之決定，不得異議。

租期屆滿時，雙方未完成換約續租者，租賃關係當然消滅，乙方不另預先通知。甲方不得主張不定期限租賃，無民法第四百五十一條規定之適用。

第四條 租金

依「臺南市市有房地租金計算基準」第五點第一款規定，經臺南市政府核准出租供非以營利為目的之長照機構使用者，按該租賃物當期依法應繳納之地價稅及房屋稅計收年租金。（本契約訂約當時核定租賃標的之租金為每年新臺幣(下同)4萬1,908元整）。

租金繳納時間為每年五月及十一月。甲方應於乙方所開繳納通知書上所載繳納期限內，就該期租金之總額自行向指定處所繳納。倘因乙方作業遲誤致甲方未收到繳納通知書者，繳款期限應按遲誤之日數順延之。

第一項之租金因房屋課稅現值變動，土地公告地價或租金率調整等因素，經乙方自變動或調整之月份評估重新調整時，甲方應照調整後之租金額繳納租金，無須另行通知或換約。

甲方未於期限內繳納該期租金全額時，應依下列各款標準加收懲罰性違約金：

- 一、逾期繳納未滿一個月者，照該期欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
- 二、逾期繳納在一個月以上，未滿二個月者，照該期欠額加收千分之十。
- 三、逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照該期欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以該期欠額之百分之三十為限。

第五條 稅捐負擔

因本合約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：

- 一、租賃物之房屋稅、地價稅，由乙方負擔。
- 二、甲方使用租賃物及經營長期照顧服務機構所生之其他稅捐，由甲方負擔。
- 三、工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

租賃關係存續中，有關使用租賃物所生之水電費、瓦斯費、電話費、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用，均由甲方負擔，租賃標的之獨立水電費由承租人負擔，租賃標的之水電費在設置獨立水電錶計費前，由承租人負擔各單月份水電費。

甲方如有遲誤繳交前二項之稅捐或費用，致影響租賃物之使用者，除應負擔因此所生之滯納金及罰鍰外，並應給付乙方相當於月租金額六倍計算之懲罰性違約金。

第六條 履約保證金

履約保證金依「臺南市市有房地租金計算基準」第二點之市有基地租金率，加計第九點市有房屋租金，換算為月租金以三倍計算（非市有基地則免計第二點之金額），合計7萬9,353元，並於簽約日給付本所。

甲方得以匯票、保付支票或設定質權之定期存單繳納。保證金以定期存款單、連帶保證書、連帶保證保險單或擔保信用狀繳納前項履約保證金；其繳納文件之格式比照行政院公共工程

委員會於押標金保證金暨其他擔保作業辦法所訂定者為準。

履約保證金於租期屆滿時，抵付下列項目後，如有賸餘，乙方應於租賃物點交返還之日起十日內無息退還；如有不足，甲方應補足之，乙方得定相當期限催告甲方另行支付。

一、甲方欠繳之租金。

二、甲方欠繳之第六條第二項之相關費用。

三、甲方對乙方所應負之損害賠償。

四、甲方依約應繳納之懲罰性違約金。

五、乙方代為拆除地上物、騰空租賃物或清除廢棄物等回復原狀所支出之必要費用。

甲方於租期屆滿前申請終止租約，或因可歸責於甲方之事由而終止租約者，其已繳交之履約保證金不得主張抵付且不予退還。但租賃關係存續中，因不可歸責於甲方之事由而終止租約者，甲方繳納之履約保證金，依前項規定辦理。

履約保證金之發還，依下列原則處理：

一、以現金、郵政匯票或票據繳納者，以現金或記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。

二、以無記名政府公債繳納者，發還原繳納人。

三、以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，以質權消滅通知書通知該質權設定之金融機構。

四、以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納者，發還開狀銀行、通知銀行或保兌銀行。但銀行不要求發還或已屆期失效者，得免發還。

五、以銀行之書面連帶保證或保險公司之連帶保證保險單繳納者，發還連帶保證之銀行或保險公司或繳納之廠商。但銀行或保險公司不要求發還或已屆期失效者，得免發還。

六、保證書狀有效期之延長：

甲方未依契約規定履約或因可歸責於甲方之事由，致有無法於保證書、保險單或信用狀有效期內完成履約之虞，該保證書、保險單或信用狀之有效期應按遲延期間延長之。甲方未依乙方之通知予以延長者，乙方將於有效期屆滿前就該保證書、保險單或信用狀之金額請求給付並暫予保管，其所生費用由甲方負擔。須返還予甲方所生費用者，亦同。

第七條 甲方之注意義務

甲方、甲方之受僱人、代理人、使用人或其他經甲方允許使用租賃物之人，均應善盡善良管理人之注意義務，使用或保管租賃物。甲方應督導其受僱人、代理人、使用人或其他經甲方允許使用租賃物之人，不得有違反本契約約定之行為，亦不得將租賃物作違反法令或約定用途之使用。

甲方之受僱人、代理人、使用人或其他經甲方允許使用租賃物之人，關於本契約之履行有故意或過失時，甲方應與自己之故意或過失負同一責任。甲方之受僱人、代理人、使用人及其他經甲方允許使用租賃物之人違反本租約之約定者，均視為可歸責於甲方之事由。

租賃物之一部或全部發生毀損或滅失者，甲方應自毀損或滅失發生之日起三日內通知乙方查驗。如甲方未於期限內通知乙方查驗者，其後續如因租賃物致第三人遭受損害時，甲方

應自負責任，不得要求乙方負連帶賠償之責任。

租賃物之一部或全部發生毀損或滅失，係因可歸責於甲方之事由所致者，甲方應負回復原狀或損害賠償責任，不適用民法第四百三十四條之規定。

租賃物之一部或全部發生毀損或滅失，係因天災、事變或其他不可抗力之事由所致者，甲方除應依第四項規定通知乙方外，並得自毀損或滅失發生之日起十日內通知乙方終止契約之全部或一部。經乙方查明後同意終止者，以書面通知送達甲方時，發生合意終止之效力，甲方絕無異議。

如甲方未於期限內通知乙方查驗或通知乙方終止契約之全部或一部者，視為甲方認為租賃物仍可作為第二條所定之使用目的或用途，其後續如因租賃物致第三人遭受損害時，甲方應自負責任，不得要求乙方負連帶賠償責任。

因第五項之情事，雙方合意終止租約之全部或一部時，乙方應按甲方使用租賃物之期間，依比例返還甲方已付而未屆期之租金，或依比例減少租金，但甲方不得向乙方請求任何賠償或補償。其部分毀損而尚可修繕使用時，得按比例減租使用。

租用期間，有關租賃標的所在整幢大樓之主體結構之損壞，因非可歸責於承租人者，由出租人新市區公所負責修繕。但專屬租賃標的之設施設備(含電梯定期養護)概由承租人負責修繕及負擔費用。

第八條 環境影響與安全維護

甲方應保持租賃物完整，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，甲方應自行負責處理，並自負損害賠償責任。

有下列情形之一者，無論為甲方所為或第三人所為，甲方均應負改善或回復原狀之義務。

- 一、租賃物內存放有易燃性、爆炸性、毒性、違禁性或其他足以影響公共安全之危險物品。
- 二、堆置或掩埋雜物或廢棄物於租賃物。
- 三、採取租賃物之土石或破壞水土保持。
- 四、其他減損租賃物之效能或造成環境不良影響之使用。

甲方違反前二項規定時，乙方得定相當期限催告甲方改善或回復原狀，甲方不得要求任何補償或賠償；本契約關係消滅後，甲方亦應負責完成改善或回復原狀，不得藉口規避。

第九條 對於租賃物之增設、改裝、增建或改建

甲方對於租賃物如有下列需求之一時，應先徵得乙方書面同意後自行辦理。相關費用由甲方自行負擔，不得抵償租金或請求乙方予以補償。租賃關係消滅後，除乙方要求回復原狀之部分外，應無償且無條件交由乙方接管，不得拆除亦不得向乙方要求任何補償、賠償或公法上任何拆遷補償權利；如增建或改建之部分有建物保存登記者，應一併將所有權登記移轉予乙方。

- 一、對於租賃物或附屬設施為修繕、裝修、裝飾、改造、改裝、增設、增建或改建。
- 二、於租賃物或其牆面施作廣告物。

甲方辦理第一項之事項時，應遵守下列義務：

一、遵守中央法令及地方法令。

二、依建築法令、消防法令或廣告法令等相關規定須取得許可或核准者，應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造。

三、不得損害或減損原有建築之結構、功能或利用價值。

四、不得影響公共安全。

五、廣告物之內容應去除色情、暴力，不得違反善良風俗。

乙方依第一項所為之書面同意，不得取代主管機關依建築、消防或廣告等相關法令所為之許可或核准；甲方亦不得以乙方所為之書面同意藉以對抗建築、消防或廣告等主管機關之取締。

甲方違反第一項或第二項約定時，乙方得定相當期限催告甲方回復原狀。未於期限內回復原狀者，乙方得立即終止契約。甲方應自違約時起算至乙方確認已回復原狀為止，給付乙方每日一千元計算之懲罰性違約金。

第十條 消防及安全檢查

甲方應維護租賃物合法使用與其構造及設備安全，並採取適當之安全措施。乙方或主管機關如有檢查之需要時，甲方不得拒絕。

租賃物依法令應施作消防或建築物公共安全檢查、簽證及申報等事項者，應由甲方負責辦理。甲方應依法採取適當之安全措施，並接受乙方及主管機關檢查。甲方應將辦理結果副知乙方，並全額負擔相關費用。

若甲方未依期限辦理消防及安全檢查，或消防及安全檢查未通過者，乙方得定相當期限催告甲方改善。未於期限內改善達到法定標準者，乙方得代甲方辦理，其相關費用由甲方全額負擔；甲方並應給付相當於月租金額六倍計算之懲罰性違約金。

第十一條 保險

甲方應於本契約有效期間內，對於租賃物投保火災保險(含地震險)及公共意外責任險，保險費由甲方負擔；前揭保險之被保險人應包含乙方，其受益人亦應指定為乙方。

甲方依前項規定投保之公共意外責任保險，其最低保險金額應符合下列各款：

一、每一個人身體傷亡責任：新臺幣六百萬元。

二、每一意外事故身體傷亡：新臺幣三千萬元。總樓板面積為五百零一至兩千平方公尺者，不得低於六千萬元；總樓板面積為兩千零一平方公尺以上者，不得低於一億兩千萬元。

三、每一意外事故財產損失：新臺幣三百萬元。總樓板面積為五百零一平方公尺以上者，不得低於六百萬元。

四、保險期間內之最高賠償金額：新臺幣六千六百萬元。總樓板面積為五百零一至兩千平方公尺者，不得低於一億三千兩百萬元；總樓板面積為兩千零一平方公尺以上者，不得低於兩億五千兩百萬元。

甲方依第一項規定投保之火災保險(含地震險)，保險金額不得低於租賃物之現額。

第一項之保險，甲方應於本租賃契約簽訂日之次日起十日內完成投保，並將保險單據或證明文件影本(須加蓋甲方印章)於本租賃契約簽訂日之次日起三十日內送交乙方備查。

第十二條 甲方之其他義務

甲方對於租賃物應自行使用，不得將租賃物之全部或一部轉租、分租、出借、頂讓、將租賃權轉讓他人或以其他任何方式供他人使用（含共用）。

甲方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

甲方不得將租賃物全部或一部經營屬旅館業務之營業行為。本項所指營業行為包括但不限於提供旅遊、商務、出差等不特定人有日或週之住宿或休息而收取費用等。

第十三條 甲方提前終止

甲方於租期屆至前擬提前終止本契約者，至遲應自擬終止之日起二個月以前以書面向乙方提出申請，經乙方書面同意，並履行下列兩款義務後，始生終止效力，且甲方不得向乙方請求任何補償或賠償。

一、甲方應將租金及第六條第二項之費用，繳清至遷離之月份止（實際租用期間不滿一個月者，以一個月計）。

二、甲方應於乙方指定期限內繳交相當於年租金額一倍計算之懲罰性違約金。

第十四條 乙方終止契約

有下列各款情形之一者，除本契約另有約定須經催告始得終止契約外，乙方得不經催告，逕行隨時終止本契約：

一、因政府舉辦公共事業需要、公用事業需要、公務需要或依法變更使用。

二、政府實施國家政策、都市計畫或土地重劃而有收回必要。

三、乙方因開發、利用、參與都市更新、重行修建或另有使用計畫而有收回必要。

四、經乙方依法出售或列入出售範圍。

五、甲方受破產宣告或解散。

六、訂約後發現甲方不符合租金優惠資格者。

七、甲方積欠租金，除以履約保證金抵償者外，已達二個月以上之租金總額，且經乙方定相當期限催告繳納，仍未依期限繳清者。

八、因可歸責於甲方之事由，致租賃物之全部或一部毀損或滅失者。

九、甲方違反本契約之約定，經乙方定相當期限催告改善、回復原狀或採取其他必要措施，仍未依期限完成者。

十、甲方有長期照顧服務機構專案申請租用公有非公用不動產審查辦法第七條所定情形之一者，且乙方不待收到直轄市主管機關撤銷或廢止原租用公有非公用不動產核定之通知，即可不經催告逕行終止契約。

十一、依民法、土地法或其他法令規定，得終止契約。

因可歸責於甲方之事由，致乙方依前項約定終止本契約者，除本契約另有約定外，甲方應支付相當於年租金額一倍計算之懲罰性違約金。

第十五條 甲方違反契約或法之責任

甲方違反本契約之約定，致第三人受有損害者，甲方應對該第三人自負一切法律責任，概與乙方無關。

甲方違反本契約之約定，致乙方遭受損害或第三人向乙方請求損害賠償（包括但不限於國家賠償責任）者，甲方應賠償乙方之損害及因此所支出之相關費用。

因甲方違反中央法令或地方法令，致其遭受處罰或依法應繳納強制拆除或其他必要費用時，由甲方自負一切法律責任，概與乙方無涉。

因甲方違反中央法令或地方法令，致乙方遭處以行政罰或刑罰、發生損害或支出強制拆除、改善、回復原狀或其他必要費用時，概由甲方負擔，本契約關係消滅後亦同，甲方不得藉口規避。乙方如先為繳納者，甲方應全額賠償予乙方。

第十六條 房屋與基地權屬不同

本租賃標的係承租他人土地而建築，承租人應按下列土地租金分攤計算之金額，每年十月給付本所，並隨當年度公告地價及建物課稅現值調整。

計算式=【土地公告地價×面積×5%】+【建物課稅現值×10%】；109 年度應分攤土地租金為【7,072×483.98×5%×430.60/914.58=80,573 元/年】+【1,227,800×10%=122,780 元/年】=20 萬 3,353 元/年

第十七條 返還房地

本契約關係消滅時，租賃物之點交返還日及相關權利義務約定如下：

- 一、租期屆滿時，雙方未完成換約續租者，甲方應於租期屆滿當日將租賃物點交返還予乙方，並應將租金及第六條第二項之費用繳清至遷離之月份止。
- 二、本契約關係因終止或解除而消滅者，甲方應於乙方指定之日將租賃物點交返還予乙方，並應將租金、使用補償金及第六條第二項之費用繳清至遷離之月份止。
- 三、除依本契約約定應無償且無條件移交乙方接管之部分以現況點交外，甲方應將租賃物整理回復原狀點交返還予乙方，並放棄任何補償、賠償或公法上任何拆遷補償權利。回復原狀之費用概由甲方負擔。
- 四、甲方、甲方之受僱人、代理人、使用人或其他第三人留置之物品，自本契約關係消滅之日起十日內未清除或搬離者，均視為廢棄物，任憑乙方處理。
- 五、本契約關係消滅後，乙方得逕行更換門鎖，進入承租範圍代為處理廢棄物，並得逕行辦理停水停電，甲方不得異議；所生處理費用由甲方負擔。
- 六、本契約關係消滅後，乙方於點交時發現租賃物有損壞時，甲方應負損害賠償責任。

本契約關係消滅後，甲方、甲方之受僱人、代理人、使用人或其他第三人，仍繼續占有使用房地者，甲方除應按逾期返還日數及日租金額給付乙方占用期間之不當得利外，並應給付每日新臺幣五千元計算之懲罰性違約金予乙方。

甲方於合約期間在租賃物所在地址若有設籍、設立機構之登記、營業登記、稅籍登記或其他登記者，應於本契約關係消滅之日起三十日內，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乙方存查。甲方違反本項規定者，應按遲延辦理遷出或廢止之日數給付每日新臺幣五百元之懲罰性違約金予乙方。

第十八條 當事人變更或法人人格消滅

租賃物之管理機關變更時，由變更後之管理機關承受乙方之權利義務。

甲方與他法人合併或其他原因致法人格消滅者，其繼受人欲繼續租用房地者，應於甲方法人格消滅之日起三個月內，檢具證明文件向乙方辦理變更承租人名義之手續。未依期限辦理者，甲方之繼受人應按逾期辦理天數給付每日新臺幣五百元之懲罰性違約金，乙方並得不經催告逕行終止租約。

第十九條 送達

雙方依本契約送達他方之通知、催告、文件或資料，均應以中文書面為之，並以本契約所載地址為送達處所，於送達對方時生效。任一方之地址有變更者，應以書面通知他方。

任一方之地址如有變更（以下簡稱「變更方」），且有下列情事之一者，他方按本契約所載地址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方；其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

一、變更方未以書面通知他方。

二、他方書面通知之交寄日期，係於收受變更方之變更地址書面通知以前。

第二十條 管轄

本契約雙方應依誠信原則確實履行；當事人一方依本契約所為之主張，他方不得有任何異議。如因本契約之履行而涉訟時，雙方同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條 公證與強制執行

本契約簽訂時，雙方同意會同辦理公證，公證費用由甲方負擔。

公證書上應載明甲方如有不給付租金、懲罰性違約金，或於本契約關係消滅時未於期限內返還租賃物等情事者，願逕受強制執行。

第二十二條 其他法令之適用與準用

契約如有未盡事宜，依民法、土地法、長期照顧服務法及臺南市市有財產管理自治條例等相關法令規定辦理。契約內容如生疑義，由乙方依公平合理原則解釋之。

前項法令於本契約簽訂後有修正者，雙方權利義務一概適用修正後之法令規定。

第二十三條 契約修訂

本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之，並視為契約之一部分。

第二十四條 契約份數

本契約一式5份，正本3份、副本2份。自辦妥公證之日起生效，正本除由公證人存留一份外，由甲乙雙方各執一份，副本由乙方保管。

第二十五條 特約事項

※ 變 更 記 事 ※ (由 出 租 機 關 填 寫)

項次	日期	日期	校對專用章

立契約書人

甲 方：

代表人：

(或法定代理人)

統一編號：

住址：

電話：

乙 方：臺南市○○○

法定代理人：

住址：

電話：

中 華 民 國

年

月

日

