

花蓮縣政府花蓮漁港多功能漁業場館一樓南側 租賃契約書

出租機關：花蓮縣政府

承租廠商：

第一條 租賃房地標示：

	段	小段	地號	租用面積（平方公尺）	備註
土地	花蓮市美港段		1-5	4888.9	詳如附件圖說， 含南側營業面積 708.13m ² 以南之土地
			6-0		
			6-1		
	建號	門牌		租用面積（平方公尺）	備註
房屋	97C0124	花蓮市港濱路 35-1 號		708.13	

本租賃房屋(花蓮漁港多功能漁業場館一樓南側建築物)用途說明
(參照本建物建造執照)：包含可營業空間及附屬空間。

(一)一樓南側可營業面積：708.13m²

(二)附屬公共空間設施(含公廁、廣場及草皮空間，扣除南側及
北側可營業面積)：4,180.77m²

第二條 用途：花蓮漁港多功能漁業場館一樓出租經營，商場用途。

第三條 本租約為 5 年定期租賃契約，其期間自民國 111 年 00 月 00
日起至民國 116 年 00 月 00 日止。租期屆滿時，租賃關係即

行消滅，出租機關不另通知。

承租廠商如有意以原得標條件續租，應於租期屆滿前三個月內，申請換約續租，其有欠租者，應先繳清，出租機關得保留同意續租之權益。逾期未申請換約者，即為無意續租，房地由出租機關收回。承租廠商未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償及不當得利責任，不得有其他主張。

第四條 租金繳納：租賃期間共計 5 年，租金按年計收，承租廠商每期應繳年租金新臺幣（下同）400,830 元，以半年為一期，於每年一月、七月底前主動向出租機關繳付該期租金新臺幣 200,415 元。

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，承租廠商應照機關之通知，自調整之月份起依調整後租金額繳付。

第五條 承租廠商於訂約時，應繳納履約保證金新臺幣 4 萬元予出租機關，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租廠商另行支付。

承租廠商於租期屆滿前申請提前終止租約，或可歸責於承租廠商之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金及租金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租廠商之事由而終止租約者，承租廠商繳交之履約保證金及租金(按月清算)，得依前項規定辦理。

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 承租廠商逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。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者，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
- (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，最高以欠額之百分之三十為限。

第八條 因本契約所生之相關稅捐，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) 承租廠商使用房地所生之其他稅捐，由承租廠商負擔。
- (三) 工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

第九條 本契約期間內，有關使用租賃標的物所生之水電費、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，均由承租廠商負擔。

第十條 承租廠商對租賃房地及附屬公共空間設施應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於**5日內**函文通知出租機關查驗，其因承租廠商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，無論為承租廠商所為或第三人所為，承租廠商均應負回復原狀之義務：

- (一) 堆置雜物。
- (二) 掩埋廢棄物。

(三)採取土石。

(四)破壞水土保持。

(五)其他違反租賃物之效能之使用。

第十一條 承租廠商應依建築法第 77 條規定，維護租賃房舍合法使用與其構造及設備維護、完整及安全。承租場地內之原設水電管線、門窗玻璃、RC 結構、天花板板架及相關工程設備，如屬自然因素之損壞及給水、排水零件、配件、電插座、開關、照明燈具零配件、雜項工程等修換費用，一律由承租廠商負擔。另因業務需要，有承租廠商負責添購之工作物及設備，此工作物及設備買賣、維修費用由承租廠商自行負責。

第十二條 承租廠商就租賃房屋為室內裝修時，應遵守建築法第 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，承租廠商亦應遵照辦理。

(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 因承租廠商違反建築法之規定，經主管機關裁處出租機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租廠商負擔，承租廠商並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

第十四條 承租廠商使用租賃房地，應受下列限制：

- (一) 不得作違反法令或約定用途之使用。
- (二) 承租廠商未經出租機關同意，不得就使用房地任意增建或改建。若經同意，而承租廠商裝修、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，承租廠商應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由承租廠商自行負擔。
- (三) 承租廠商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，承租廠商應自行負責處理並負損害賠償責任。
- (四) 承租廠商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。並得向承租廠商請求賠償損失、復原之費用。

第十五條 承租廠商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，出租機關得向承租廠商求償。

第十六條 租賃關係存續期間，承租廠商因基地界址不明，或發生界址糾紛而須鑑界時，應自行向地政機關繳費申辦。

第十七條 承租廠商對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向出租機關申請退租，交還租賃物。

第十八條 租賃房地有下列情形之一時，出租機關得終止租約：

- (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) 每期房屋租金給付逾繳費期限二個月。

(五) 承租廠商違反本租約規定時。

(六) 租賃房屋滅失時。

(七) 承租廠商負責人死亡而無法定繼承人時。

(八) 承租廠商騰空申請退租時。

(九) 承租廠商違反本契約第 14 條之限制規定。

終止租約時，履約保證金及租金處理方式依第五條第 2 項辦理。

第十九條 終止租約時，承租廠商應將房屋整理回復原狀後，交還出租機關。其由承租廠商修繕、改建或增建部分，應無條件交出租機關接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

第二十條 承租廠商如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本租約時，出租機關得自承租廠商已付押租金中扣抵；其有不足者，得通知承租廠商給付，承租廠商應付賠償之完全責任。

第二十一條 承租廠商之住址、電話有變更時，應由承租廠商通知出租機關記載於「變更記事」欄。

第二十二條 本租約應依法公證（**就未繳租金、違約金及期滿未返還租賃房屋等事項，約定不履行應逕受強制執行**），公證費用由雙方各半負擔。

第二十三條 因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以出租機關所在地方法院為第一審管轄法院。

第二十四條 本租約一式二份，由承租廠商與出租機關各執一份。

第二十五條 本租約如有未盡事宜，悉依民法及其他相關法令規定辦理。

第二十六條 特約事項：

(一) 牆面廣告應去除色情、暴力等違反善良風俗之內容。

(二) 承租廠商應於租賃期間內，辦理公共意外責任險、火險及火險附加險等保險，並將相關保險契約單據正本函報出租機關，若未依本契約之規定投保或維持適當之保險、保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他因素，致出租機關或第三人未能自承租廠商獲得足以填補損害之理賠者，承租廠商應負擔所有損害及損害賠償。其保險內容及範圍如下：

1. 公共意外責任險：以雙方為被保險人，保險範圍針對被保險人因在保險其間內發生意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人物財務損害之賠償；每人保險金額不得低於新臺幣 200 萬元，每一事故身體傷亡最高理賠金額應達 2,000 萬元，每一事故財產損失不得低於新臺幣 200 萬元，單一事故最高理賠金額應達 2,500 萬元。
2. 火險及火險附加險(包含颱風、洪水及地震等險)：保險範圍針對前項各款危險事故之發生，及該事故發生時為救護保險標的物，致保險標的物發生之損失。
3. 於前述保險費用由承租廠商負擔，其受益人指定為出租機關。保險單正本一份及繳費收據副本一份應於辦妥保險後即交機關收執，另未經出租機關同意之任何保險契約之變更或終止，視同無效。

(二) 承租廠商於營業場所內所銷售貨品應為合法廠商產製或批售者，且應標明價格，並應於開始營業 7 日前應將擬銷售之各項商品種類、價格及所參考訂價之場所地點等資料列冊送機

關審核，經審核同意後始得販售。

- (三) 承租廠商供應之物品以衛生為首要，其品質、衛生接受出租機關及有關單位不定期監督管理，並遵循食品安全衛生管理辦法第 10 條及第 26 條規定。
- (四) 承租廠商不得供應過期或變質之食品，若以不潔之劣質品供應致第三人發生食物中毒或其他傷害事件，承租廠商除負擔一切民刑事責任外，並由承租廠商負全部損害賠償責任。
- (五) 租賃房屋及附屬公共空間設施內外環境，由承租廠商負責維護清潔，垃圾及廢棄物不可留置過夜或堆置於租賃房屋。出租機關及有關單位有派人監督、檢查及糾正之權，並得視情況需要，有權要求承租人停業清掃，承租廠商不得異議。
- (六) 承租廠商應依中華民國為其員工及車輛投保勞工保險、全民保險及汽機車第三人責任險；其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險代之。於人員管理方面，承租廠商對其工作人員應做好勞工安全衛生教育，凡於租賃房地工作期間發生任何意外安全事件，概由承租廠商負責。
- (七) 承租廠商於契約期間在租賃房地所在地址若有設立公司行號者，於租賃期限屆滿或租約終止之翌日起 30 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出租機關存查。承租廠商違反該規定者，出租機關應按遲延日數，每日連續給付新臺幣 3,600 元之違約金。

立契約人

出租機關：花蓮縣政府

代表人：徐榛蔚

住 址：花蓮縣花蓮市府前路 17 號

電 話：03-8227171

承租廠商：

負 責 人：

簽章

身分證統一編號：

住 址：

電 話：

中華民國

111

年

月

日

變 更 記 事 (本欄由出租機關填寫)			
項次	日期	內 容	備註