

國防部管有國軍老舊眷村改建完成住宅社區內商業服務設施租賃契約書

立租賃契約人

出租人 (以下簡稱甲方)

承租人 (以下簡稱乙方)

茲乙方向甲方承租商業服務設施(以下簡稱租賃物)1戶,特訂立本契約,內容如下:

第一條:租賃物門牌、租賃期間、房屋使用面積及每月租金:

門 牌	租 賃 期 間	房 屋 使 用 面 積	每 月 租 金

第二條:租期屆滿時租賃關係即行消滅,甲方不另通知。乙方如欲續租,應於租期屆滿6個月前以書面向甲方申請續租,經甲方審核同意後,另行簽訂新租約,租期為5年,自起租日起每屆滿2年,甲方得按行政院主計處公布之臺灣地區消費者物價指數(總指數)漲跌比例調整租金,倘若其漲跌幅度超過5%時按5%計算。如逾期未申請或申請未獲准者,租賃關係於租期屆滿時當然消滅,無民法第451條規定之適用。

第三條:乙方依前條規定申請續約時,甲方得依乙方就本契約之履行情形、乙方對甲方執行管理之配合程度、租金繳交情形或其他情事,列為准否同意續租之審核要件之一,乙方對於前項甲方所為不同意續約之決定,不得異議或主張有優先續租及後續優先購買權之權利。

第四條:乙方繳納第1期租金(契約起始非為1日者繳1.5期租金)及押租金(2個月租金)後辦理簽訂及公證,契約起始為1日者第2期以後之各期租金應於每月15日前,契約起始為16日者第2期以後之各期租金應於每月30日前(付款日期如遇星期例假日則順延至次一營業

日)，匯入國防部政治作戰局之銀行專戶（合作金庫銀行中山分行帳號：5023-713-22088-2，戶名：眷改基金-政戰局 403 專戶）及附記

乙方姓名或公司行號，租金逾期未繳者，應依下列規定加收違約金：

一、逾期 3 日(即第 4 日)未超過 1 個月者，照欠繳租金加收百分之二。

二、逾期日數超過 1 個月未滿 2 個月者，照欠繳租金加收百分之四。

三、逾期日數超過 2 個月未滿 3 個月者，照欠繳租金加收百分之十。

四、逾期日數超過 3 個月未滿 4 個月者，照欠繳租金加收百分之十五。

五、逾期日數超過 4 個月以上者，照欠繳租金加收百分之二十。

管理費由乙方遵守住戶規約及依公寓大廈管理條例等相關法令規定，逕向社區委員會繳交，甲方無再行通知催繳之義務。

第五條：乙方所繳付之押租金，於租賃期滿乙方交還租賃物時無息返還。但乙方如有欠繳租金、管理維護費及水、電、瓦斯等費用，或租賃物內設備因不當使用致毀損或須代為清除廢棄物或回復原狀，或甲乙雙方因本契約所生訴訟及損害賠償金等，甲方得先由押租金扣除，其不足金額，乙方仍應給付。

第六條：租賃物（連同附屬基地）應納之房屋稅、地價稅由甲方負擔，營業稅及其他法定稅捐，由乙方負擔，乙方不得以無繳納義務或尚未提起行政救濟為由拒絕繳交。本租賃物採現況標租，申請復水、復電等程序及所需相關費用由乙方負擔，另水電、瓦斯、管理維護費等費用自簽約當月起由乙方負擔，其中管理維護費若不足月則按日計算由乙方負擔。

如有遲誤繳交者，除應賠償因此所生之滯納金及罰鍰外，並應給付甲方相當於一個月租金總額之懲罰性違約金。

第七條：國有不動產租賃期間，須嚴守行政中立，不得提供公職候選人、政黨或其他政治團體，做為開設競選辦事處、舉辦政見發表、問政說

明會或其他民意集會活動使用，以維行政中立。

第八條：乙方對租賃物應盡善良管理人注意義務，如因故意或過失致租賃物毀損時，乙方應負回復原狀之義務，所需費用應由乙方自行負擔，不得抵扣租金或要求甲方任何補償，並負損害賠償之責任；因乙方允許為租賃物使用之第三人應負責之事由，致租賃物毀損者，亦同。

第九條：租賃物因不可抗力而致毀損，乙方應即通知甲方查驗，經甲方查明不能使用時，即終止契約收回租賃物，乙方不得異議。如乙方怠於通知，應賠償甲方因此所受之損害。租賃契約存續期間，租賃物之全部或一部，因不可抗力或不可歸責於甲方之事由，致毀損無法使用而終止租約之全部或一部時，甲方應按乙方使用租賃物之期間，依比例返還乙方已付而未屆期之租金，或依比例減少租金，但乙方不得向甲方請求任何賠償。其部分毀損而尚可修繕使用時，得按比例減少租金。

第十條：租期屆滿或終止租約時，乙方應將租金及水、電、瓦斯等相關費用繳清至遷離之月份止，並將租賃物騰空，現狀返還甲方，如有執行分戶牆拆除，衛浴拆除應回復點交時現況，其遷離日以甲方實際點收租賃物之日為準，且回復原狀或依現況點交甲方接管，另有家具雜物者，視為放棄，除任憑甲方處理及不得要求任何補償外，並須給付甲方為處理家具雜物所支出之費用；如未回復原狀，甲方得代為回復原狀，所需費用甲方得逕由押租金中扣除，如有不足，乙方應於甲方通知期限前補足。

第十一條：甲方或其業務主辦單位為辦理各項設施之維護檢修或依需要檢查租賃物及核對乙方身分，須進入乙方租賃物屋內時，乙方不得藉故拖延或拒絕；必要時並得會同鄰里長及管區警員進入租賃物。經檢查如發現有影響公共安全或環境衛生時，乙方應依甲方通知限期改善，逾期不改善，甲方得隨時終止契約收回租賃物。

第十二條：乙方有下列情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止契約收回租賃物，並強制執行，回復原狀所需費用應由乙方負擔。

- 一、有改建、增建、違建情事者。
- 二、私自佔用社區公共空間，經催告仍不回復原狀者。
- 三、未向地方主管機關申請，即自行設置招牌者。
- 四、未做好隔音設備、污廢水放流，經地方主管機關處分仍未改善者。
- 五、將承租之租賃物作非法使用或因故意、過失或使用不當致租賃物損壞者。
- 六、積欠租金總額達 2 個月，經催告仍不清償者。
- 七、未依規定申請辦理室內裝修及未經協調管理委員會同意而變更租賃物內部設施、結構體室內隔間者，或為非符合都市計畫使用分區規定之使用者。
- 八、乙方及其員工或家屬有妨害公共安全者，或惡意違規經查明屬實者。
- 九、其他違反本租賃契約之約定情節重大者。

另甲方如有實施眷改開發或標售需要，得隨時終止契約，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償。

第十三條：乙方得將租賃物全部或部分轉租第三人，但第三人不得為具大陸身分及陸資企業公司行號，且仍應對租賃物盡善良管理人責任。

乙方將租賃物全部或部分轉租第三人者，應承諾下事項，並承諾將下列四、五、六、七款載明於乙方與第三人所訂契約內。另乙方於契約存續期間內，應每半年將與第三人之契約影本送交甲方備查：

- 一、乙方與第三人所訂契約期限不得超過本契約之租賃期限。
- 二、乙方對第三人行為所造成之損失對甲方負連帶損害賠償責任。
- 三、第三人違反本契約，視同乙方違反本契約。
- 四、第三人不得再轉租租賃物
- 五、第三人應遵守相關法令，並保障甲方及其人員使其免於遭受索賠及訴訟。如有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受索賠或涉訟，第三人承諾賠償甲方及其人員因此所受之一切損害(包括但不限於訴訟費用及律師費用)。
- 六、乙方與第三人所訂契約條款不得與本契約任一條款牴觸，如有

牴觸，乙方與第三人不得對抗甲方，甲方得主張契約條款為無效。乙方應將本契約納入與第三人所訂契約之附件，且載明第三人須同意遵守本契約。

七、本契約如有提前終止情事，乙方與第三人所訂契約應併同本契約終止日同時終止。

乙方未依前款檢送契約影本，應於甲方通知期限內改善。逾期未改善者，應給付甲方參仟元之懲罰性違約金，甲方得連續按次計罰。

第十四條：乙方如於租賃期限未滿前，欲終止雙方租賃關係時，需承租滿2年，並向甲方提出書面申請(如未滿2年申請終止，沒收押租金作為違約金)，經甲方同意後終止契約，乙方應將租金、管理維護費及水、電、瓦斯等費用繳至遷離之月份止，實際租用之期間不滿1個月者，以1個月計。

第十五條：租賃存續期間，如遇乙方死亡，本契約即當然於乙方死亡之日終止，惟乙方之配偶或同戶內直系親屬得推選一人，檢具相關證明於乙方死亡起2個月內，以書面向甲方以本契約所定之內容申請另訂新約，但以原契約未滿之租賃期限為其租期。

第十六條：甲乙雙方租期屆滿時，乙方未依約將租賃物騰空返還甲方，應按租金總額之2倍給付無權占用期間之懲罰性違約金。

第十七條：本契約簽訂時，雙方同意由甲方、乙方會同辦理公證，所需公證費用由乙方負擔。乙方同意如有違反金錢或其他替代物之給付義務或於租期屆滿應騰空返還租賃物而不返還者，甲方得逕送法院強制執行。

第十八條：乙方應於租賃契約起始日起1個月內，對於甲方所提供之建築物及附屬設施投保火災及地震保險，其受益人為甲方，保險費用由乙方負擔。

前項保險，投保金額以年度租金為準，乙方應將保險單據或證明文件影本(須加蓋乙方印章)送交甲方備查；保險期滿乙方應負責辦理續保，如發生保險事故，保險公司所償付之保險賠償應先抵作歸還甲方已到期未付租金，不足部分仍由乙方補足之。

第十九條：除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、催告、文件或資料，均應以中文書面信函為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方同意變更地址者外，雙方之地址應以下列者為準：

一、甲方地址：臺北市中山區北安路 409 號

二、乙方地址：

當事人之任何一方未依前項規定辦理地址變更，它方按原址，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。

前項按原址寄送，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。

第二十條：甲方得提前終止契約之特別約定

甲方因有下列各款情事之一，得以書面通知乙方終止契約並收回本租賃標的，除因下述一、二、三之特殊事由終止契約外，乙方不得請求任何賠償或補償：

一、因政府舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用。

二、政府實施國家政策或都市計劃必須收回。

三、經甲方依法標售或列入標售範圍。

四、乙方積欠之租金，達二期之金額，經定期催告仍不履行。

五、乙方死亡而無法定繼承人、受破產宣告或乙方為法人而有解散、清算情事。

六、乙方未取得甲方同意而變更約定用途或違反法令使用。

七、因可歸責乙方之事由致造成環境影響、各項污染經甲方定期催告其改善而未改善。

八、其他依民法、土地法或相關法令規定甲方得終止租賃契約。

甲方依前述四、六、七項之事由終止契約時，乙方所繳納之押租金，甲方得予沒入，無須退還；甲方因前述一、二之事由終止契約時，應於 6 個月前通知乙方，甲方同意免除契約終止前之 1 個月租金，如因前述三之事由，將請國有財產署於公告時，將租賃契約事項一併公告，相關權益轉移得標人續行。

第二十一條：其餘未盡事宜，悉依民法規定辦理。

第二十二條：就本契約法律關係所產生之訴訟，雙方同意以租賃物所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十三條：本契約書 1 式 3 份，由公證處、甲乙雙方各執 1 份。

立契約書人

甲 方 國防部政治作戰局
法定代理人：局長 楊安
送達 地址：臺北市中山區北安路 409 號

乙 方
負責人姓名：
統一編號：
住 址：
電 話：

中 華 民 國 1 1 1 年 月 日