

# 租賃契約書

立契約書人：

出租人—保證責任彰化縣鹿港信用合作社（依據中華民國法律設立，址設於彰化縣鹿港鎮中興里中山路 234 號，以下簡稱「甲方」）

承租人—  
（依據中華民國法律設立，址設於  
「乙方」）

雙方茲同意簽署本租賃契約書（以下簡稱「本租約」），並遵守條款如下：

一、租賃標的物標示：

(一)標的:鹿港鎮埔崙里中正路 598 號、600 號 4 樓(如附圖所示之部分面積)、5 至 8 樓層、B2 停車空間 20 停車位(以下簡稱「租賃標的物」)，其具體面積範圍如附圖所示。

(二)東向電梯、梯廳專供乙方使用；

(三)乙方設置飯店招牌及與飯店經營、廣告宣傳布條，其位置、圖稿於施作前需與甲方商議。

二、租賃期間：

(一)本租約於簽署之日起生效，租賃期間自免租期屆滿之次日起算起租日，共計 20 年。

(二)本租約之免租期為交付租賃標的物後 6 個月，此期間甲方同意不得向乙方收取租金，惟倘於此期間因不可抗力之情形致使乙方無法正式營業時，甲、乙雙方得協議此一期間亦視為本租約之免租期。

(三)於租期屆滿時，除乙方不擬續租外，乙方有優先承租之權利，甲方應優先續租予乙方，其續約之租期仍為 20 年，甲乙雙方應於上述租期屆滿前十二個月開始協商續租事宜，惟租金及租賃條件仍須經雙方另行議定後，於續租前六個月談妥且簽訂書面租賃契約書，如於租賃契約期限屆至前六個月，乙方仍未完成續租程序，應視為不續訂租賃契約，租賃契約於期限屆至時即行終止。

(四)租期屆滿時，乙方應將租賃標的物回復原狀後返還房屋。

(五)本條第(二)項之不可抗力因素情形如天災、傳染病、地變、戰爭、政府

政策改變、非可歸責於雙方之火災或其他因政府機關裁量權之因素所導致之任何情況，包含但不限於主管機關進行竣工審查遲延達一個月以上或主管機關裁量期限拖延超過一個月以上之期間等等。

### 三、租金：

#### (一) 租金之計算方式如下：

租賃期間之前五個年度，乙方應按月給付租金新臺幣（下同）\$\_\_\_\_\_元整（含加值型營業稅），全年租金合計\$\_\_\_\_\_元整（含加值型營業稅）。其後每五年各調漲每月租金 15,000 元（含加值型營業稅），其情形如下：（依公告出租範圍方案一、二、三之月租金方式計算。）

第 6~10 年 \$\_\_\_\_\_元整（含加值型營業稅）；

第 11~15 年 \$\_\_\_\_\_元整（含加值型營業稅）；

第 16~20 年 \$\_\_\_\_\_元整（含加值型營業稅）。

#### (二) 租金繳納方式：

1. 乙方應於起租日支付起租日至當月月底之租金（按起租日至當月月底之日數比例計算）及次月租金予甲方；自起租日之次月起，乙方應於每月 30 日將下月租金支付予甲方，甲方應於每期租金收訖後七日內開立發票予乙方。

#### 2. 租金之繳付方式：

以電匯方式繳付者：由乙方存／匯入以下帳戶：

銀行：鹿港信用合作社

戶名：保證責任彰化縣鹿港信用合作社

帳號：0019-11-062219-0

相關手續費用由乙方負擔。乙方並應將匯款憑證傳真予甲方。

(三) 乙方未依約定期限繳付租金時，甲方應以書面定期催告乙方，若乙方仍未於該期限支付，乙方除應付租金外，應同時再按法定利率加計每日遲延利息。

(四) 如租賃期間內，因發生不可抗力之情形（包含但不限於天災、傳染病、地變、戰爭、政府政策改變、非可歸責於雙方之火災或其他因素所導致之任何情況）致生困難於乙方之營運時，甲、乙雙方得另行協議此一期間

之租金收取數額及方式。

#### 四、押租保證金：

- (一) 乙方應於起租日時繳付押租保證金(亦即相當於3個月之租金)予甲方作為履行本租約義務之保證,乙方應以鹿港信用合作社之定期存款單設定質權予甲方,並將前開定期存款單交由甲方保管。
- (二) 此項押租保證金於租期屆滿或本租約終止時,乙方將租賃標的物返還予甲方並經甲方驗收確認無誤後七日內返還乙方。就乙方應負損害賠償責任及其他依本租約規定乙方應給付或甲方得為扣抵之事項,甲方於退還押租保證金予乙方前,得由乙方繳付之押租保證金中先行扣抵之,若有不足額情形時,甲方得另向乙方請求給付費用。
- (三) 甲方得隨時以押租保證金抵償乙方因本租約所負之債務,且乙方應於接獲甲方書面通知後七日內立即補足甲方所扣抵之金額;乙方不得將此項保證金債權轉讓或質押予第三人。

#### 五、維修、清潔及費用：

- (一) 甲方就其所提供之該建物整體結構、外牆、機電、系統等設備(包含但不限於消防、發電、警報等設備)之維修及保養,應由甲方自行維修及保養,或按乙方之通知進行維修及保養,費用由甲方自行負擔。租賃期間內若該建物整體結構、外牆、機電、系統等設備(包含但不限於消防、發電、警報等設備)經專業評估後,有更換或修繕之必要時,亦應由甲方負責。甲方並應於簽署本租約時,一併提供乙方相關之結構圖、竣工圖、設備配置圖及相關負責廠商之聯絡資料。
- (二) 乙方專用電梯(東面)由乙方負責定期保養及損壞維修,費用應由乙方自行負擔。
- (三) 乙方應負責維持飯店經營之確切管理。乙方就其所提供之飯店設備維修及消耗品之支出,應自行負擔。
- (四) 甲、乙雙方應就其各自使用之面積、範圍負清潔責任,並自行負擔所需之清潔費用。

#### 六、保險：

- (一) 租賃標的物於契約期間,乙方應以甲方名義為被保險人、受益人投保火災、地震險,投保費用由乙方負擔。並將保險單據或證明文件寄送甲方。
- (二) 乙方應依中央主管機關所訂保險金額投保公共意外責任保險。

#### 七、使用租賃標的物之限制：

- (一) 租賃標的物係供乙方合法經營飯店之用，不得充作其他用途。乙方於租賃標的物之使用應合於使用執照之法定使用用途（以下簡稱「原法定用途」），若乙方有非法使用租賃標的物情形，甲方得隨時終止契約，乙方並應負擔相關損害賠償責任。
- (二) 甲方同意就租賃標的物經營飯店依法所需之證照、許可及登記(包含但不限於使用執照、室內裝修許可、消防竣工審查、室內裝修竣工審查、變更使用執照等)，均以乙方作為申請人向主管機關申請之，並由乙方負擔所需之相關費用。
- (三) 乙方應自行負責申請營業證照，甲方應及時配合提供所需之相關文件。
- (四) 租賃標的物於契約存續期間，乙方不得將租賃標的物全部或部份轉租、分租、出借或租賃權轉讓他人或以其他變相方式供他人使用。並不得以本契約作為設定質權或其他使用。
- (五) 乙方不得於租賃標的內堆放恐生危害於公共安全之危險物品；如有違反，其法律上之一切責任概由乙方負擔。
- (六) 甲、乙雙方就該建物之防火間隔、防火巷弄、樓梯間、共同走廊、防空避難設備及其他公共空間等處所不得堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或私設路障及停車位侵佔巷道妨礙進出。
- (七) 裝修：
1. 乙方在租賃標的物之範圍，有施設、造作、隔間或裝修、改裝等之必要時，應依法令取得政府相關主管機關之執照及申請審查許可者，由乙方負責辦理取得該等執照或許可，甲方不得任意干涉；因此所生之一切費用由乙方自理，並由乙方負管理維護之責，不得有損害原有建築物之構造及其設備安全情形，亦不得違反建築法規、公共安全檢查或政府消防檢查等規定。
  2. 乙方對租賃標的物內之水電、空調、消防設備如需另行變更增減，應依法令取得政府相關主管機關之執照及申請審查許可，費用由雙方另行協議並由乙方負管理維護之責。
  3. 乙方在完成裝潢後，如經安全檢查未合格、或應拆除、改裝或為符合安全規定等所生之費用，如係因乙方裝潢所致，應由乙方負責，如係涉及甲方提供之建物構造或設備系統所致，概由甲方負責。
  4. 乙方如需加裝安全措施、保全系統等，應書面照會甲方，經雙方確認無影響租賃標的物安全設施後，始可裝設，費用由雙方另行協議並由乙方負管理維護之責。

#### (八)廣告物

乙方就廣告物之設置，經雙方協議後，應由乙方自費為之，並應依相關法令取得政府相關主管機關之許可及核准，且不得損害原有建築物之構造及其設備安全，若須拆除或調整該施作以符合法令或主管機關之要求所生之一切費用，由乙方負責。

#### 八、特約事項：

(一) 除本租約第五條第一項約定外，甲方於點交租賃標的物給乙方時，需提供最後完整準確之承租樓層 CAD 檔竣工圖(包含但不限於電力系統單線圖、平面配置圖、升位圖、插座迴路、照明迴路、冷、熱水系統平面配置圖、升位圖、污水處理設備配置圖、消防檢查合格送審圖、及 R 型總機編碼表等)。

(二) 租賃標的物之房屋稅、地價稅由甲方負擔，乙方營業上必須繳納之稅捐由乙方負擔。公共電費依甲、乙雙方使用面積比例共同分擔。

(三) 乙方單獨使用之設備，其有關消耗品及費用均由乙方自理。

(四) 乙方如積欠應繳納之水電費累計已逾相當於二期租金總額時，經甲方書面催告後，仍未繳納，甲方得逕自押租保證金中扣抵或協商支付方式。如自押租保證金中扣抵，乙方應即補足。

#### (五)提前終止：

除本租約另有約定外，於租賃期間內，如任何一方有違反本租約之情事且未能於未違約方以書面要求改正之合理期限內完成改正，或已無法改正，未違約方有權立即以書面通知終止本租約。除前項及本項之規定外，任何一方不得任意提前終止本租約。

(六) 乙方於本租約期滿而未續租時，或本租約提前終止時，乙方應即遷出並將租賃標的物回復原狀後返還甲方。如藉故拖延或拒不交還租賃標的物時，自延遲之日起，乙方應向甲方支付依原租金比例按日計算之滯納金。

#### 九、危險負擔：

(一) 甲方就該建物之建築結構、外牆及甲方所提供之設備、系統等所造成之損害，應由甲方自行承擔。

(二) 乙方就其所提供之飯店設備所造成之損害，應由乙方自行承擔。乙方並應以善良管理人之注意為租賃標的物之使用。租賃標的物之維護、修繕及相關費用均由乙方負責，不得主張抵扣租金或要求甲方任何補償。

(三) 乙方因違背相關法令或因設備維護不當，經主管機關裁處甲方之罰鍰等費用，應由乙方負擔，致甲方連帶受罰者，其罰鍰仍由乙方全額負擔。

乙方並應負改善及賠償一切損失之責任。

十、遷讓房屋：

租賃期限屆滿或租約終止時，乙方應即依本租約第二條第(四)項、第八條第(六)項辦理，並會同甲方點交無誤後返還予甲方，並付清租金及其他一切費用，如不能付清時，甲方得逕由押租保證金內扣抵之，如租押保證金扣抵前開費用後仍有不足，乙方應即補足，不得異議。

十一、甲方進出之權利：

甲方基於下列各項情形之一，得以電話或書面方式通知乙方後，經乙方同意，於合理時間內進出租賃標的物，且不得妨害乙方正常營運：

- (一) 察看租賃標的物是否依上開第七條規定合法依約使用。
- (二) 維護或修繕租賃標的物及察看修繕情形。
- (三) 於本租約終止前六個月內，帶同新承租人參觀租賃標的物。

甲方得於不妨害乙方正常營運之狀況下，使用租賃範圍之以下部分：

- (一) 甲方於乙方正常營業時間內，得於租賃標的物四樓之乙方租賃範圍內通行，以合理使用位於該樓層非屬租賃範圍之辦公室空間。
- (二) 甲方工作人員於必要時，得於乙方營業時間內，使用位於乙方租賃範圍內之電梯，以通行位於租賃範圍四樓，非屬租賃標的之辦公室空間。

十二、通知：

- (一) 依據本租約所為之任何通知、要求或其他通訊均應以書面作成，並按下列之地址（或由任一方以五個營業日前書面通知他方當事人變更之地址）送達予相關當事人：

甲 方：保證責任彰化縣鹿港信用合作社

地 址：彰化縣鹿港鎮中興里中山路 234 號

受 文 者：總務室

乙 方：

地 址：

受 文 者：

(二) 任一方當事人依上述規定給予他方當事人之任何通知、要求及其他通訊，於下述時點發生送達之效力：(1)若係以雙掛號之方式，以他方當事人簽收之日為送達之日；(2)若係以專人遞送之方式，以送交他方當事人之日為送達之日。

十三、有關本租約之訴訟糾紛，雙方同意以臺灣彰化地方法院為第一審管轄法院。

十四、本租約未盡事宜，悉依中華民國相關法令規章辦理。

十五、本租約須經法院或其所屬民間公證人公證，若乙方未依約繳納租金，或租期屆滿或提前終止租約，乙方不依約返還租賃物者，乙方應逕受強制執行。公證費用由乙方負擔。

十六、本租約正本一式三份，甲方、乙方及地方法院或其所屬民間公證人各執壹份為憑。

十七、有關強制執行事項，詳如公證書所載。

(以下內容空白)

簽署頁：

立約人：

甲 方：保證責任彰化縣鹿港信用合作社

負 責 人：理事主席 施輝雄

統一編號：58811007

住 址：彰化縣鹿港鎮中興里中山路 234 號

乙 方：

負 責 人：

統一編號：

住 址：

中 華 民 國 年 月 日