

**桃園市市有不動產短期出租辦理
龜山社區式長照機構(日照中心)案
租賃契約**

承租人： (以下簡稱甲方)

出租機關： 桃園市龜山區衛生所 (以下簡稱乙方)

雙方同意訂立市有房地短期出租租賃契約如下：

壹、租賃房地之標示：

土地標示					承租面積
區	段	小段	地號	登記面積	
龜山	大同		0823-0000	6,670 m ²	339.36 m ²
使用分區	<input type="checkbox"/> 住宅區 <input type="checkbox"/> 商業區 <input checked="" type="checkbox"/> 其他：機關用地		出租機關及 核准文號	桃園市政府衛生局	

建物門牌	原有房屋現況		
桃園市龜山區自強南路 103 號 4 樓	構造	層數	承租面積
	<input checked="" type="checkbox"/> 加強磚造 <input type="checkbox"/> 磚石造 <input type="checkbox"/> 鋼鐵造	4 樓(339.36 m ²)	339.36 m ²
<input checked="" type="checkbox"/> 新租 <input type="checkbox"/> 續租 <input type="checkbox"/>			

貳、租賃期間：

- 一、自乙方函知甲方次日起至 114 年 12 月 31 日止。
- 二、租期屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方不另通知。甲方不得主張民法第 451 條之適用。
- 三、甲方如係因乙方公開標租取得承租權，租期屆滿時仍有意續租，應於租期屆滿前三十日內提出申請，經乙方同意後換約續租（續租以一次為限，續租期間不得逾四年）。逾期未換約，視為無意續租。
- 四、本契約所稱日(天)數，除已明定為日曆天或工作天者外，係以日曆天計算。

參、租金及履約保證金之計算：

- 一、土地之年租金率為 12%；房屋之年租金率為 10%。履約保證金為租期首年年租金之 50%。
- 二、甲方屬「桃園市市有不動產出租租金計收標準」第 6 條第 1 款情形者，前項土地及房屋年租金率以 80%計收。
- 三、本契約每年租金，土地按訂約當期申報地價總額乘以第一項之年租金率計算，房屋按訂約當期房屋評定現值乘以第一項之年租金率計算。但申報地價調整或承租面積如有異動，自更正之月份起，依更正後租金額繳付。
- 四、租賃房地如因辦理更正、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以書面方式通知甲方；其有面積增減者，並自變更登記當月起，重新調整並找補租金。

五、租賃建物與座落基地權屬不同，就座落基地所必須支付之租金或使用費等，其租金應由甲方支付予基地所有權人，或另由乙方指定繳納方式。

六、履約保證金於雙方同意終止租約或租期屆滿，由甲方辦理營業註銷及清償使用水電等一切費用，通知乙方於十日內辦理點收出租房地後，並經乙方辦理實地會勘且無待解決事項後 30 日內，無息發還。

七、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。

八、租期屆滿或租約終止時，由乙方書面通知甲方，限期依乙方之意思表示負責現狀無償點交，或無條件清除回復房地原狀，所需各項費用均由甲方負擔；逾期視同違約，按遲延日數每日加收年租金百分之一之遲延違約金；遲延逾三十日以上者，由乙方強制清除回復房地原狀，所需各項費用均由甲方負擔，自履約保證金內抵充，不足時向甲方追償。甲方未於租期屆滿或租約終止時依限交還租賃房地，應逕受強制執行，甲方不得異議。

肆、租金之繳納及逾期繳納違約金標準：

一、租金按年計收，甲方應依乙方所開繳納通知書規定期限（原則為該月一日至月底），向指定處所繳納，逾期不繳以違約論。甲方地址變更時，應即通知乙方更正，如不通知，致乙方依租約所載地址寄發租金繳納通知書被退回者，視同違約。甲方違約時應依下列各款加收違約金：

(一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。

(二) 逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。

(三) 逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。

(四) 逾期繳納在三個月以上者，一律照欠額加收百分之十。

二、甲方逾租金繳納期限未接到租金繳納通知書者，應於期限屆滿日起一週內自動洽請乙方補單繳納，逾期未申請者，比照前項標準計收違約金。

伍、租賃房地之使用：

一、租賃房地(4樓)使用原則如下：

(一) 辦理長期照顧服務機構(日間照顧)及日間照顧服務使用，並應符合長期照顧服務法、長期照顧服務機構設立標準及長期照顧服務機構設立許可及管理辦法等相關法令規定。

(二) 收托自費個案不得逾經主管機關核定服務對象及規模之 10%。

二、甲方不得從事舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、理髮業、浴室業、電動玩具場、指壓按摩業及違反公序良俗等特定目的事業，並符合都市計畫土地使用分區管制、建築管理法令及本府相關法令之規定使用及維護租賃房地。

三、甲方應負責將租賃房地之使用執照變更為可作日間照顧中心使用。甲方如欲在租賃土地上搭建任何建物，需經乙方同意，在不違反建築法規原則下，以乙方名義為起造人，建物完成後所有權即無償歸乙方所有，並由甲方負責建物管理及安全維護，且於租期屆滿或租約終止時，經乙方同意，甲方應於三十日內，按現狀無償點交於乙方或於乙方依規定完成報廢程序後，由甲方無條件負責拆除，回復原狀。

四、甲方逾期不按現狀無償點交或拆除及回復原狀，乙方得逕為處理，所需費用由履約保證金內抵充，不足時向甲方追償。

五、甲方未經乙方以書面同意，不得將租賃房地轉租、分租、將租賃權轉讓第三人或以任何方式交由第三人使用。

六、甲方不得主張優先購買權，且不得要求設定地上權，並不得以本約作為設定抵押擔保或其他類似使用。

七、租賃土地上原有房屋如屬違章建築，甲方不得以已取得房地承租權而對抗行政機關依法所為之處分。

八、乙方於甲方履約中，若可預見其履約瑕疵，或甲方有其他違反契約、法令之情事者，得通知甲方限期改善。倘甲方未於期限內改善者，乙方得採行下列措施：

(一) 自行或使第三人改善，其風險及費用由甲方負擔。

(二) 終止或解除契約，並得請求損害賠償。

陸、稅捐及費用：

本契約出租之房地應繳納之地價稅、房屋稅及應分擔之工程受益費，由乙方負擔，其他一切稅捐及水電、修繕等費用由甲方負擔。經乙方同意搭建建物所生相關之稅捐、費用及因甲方所需而辦理複丈、鑑界之費用，由甲方負擔。

柒、終止租約：

一、本契約出租之房地，有下列情形之一者，乙方得終止租約及依法處理，甲方不得異議：

(一) 因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用者。

(二) 因政策需要或都市計畫必須收回者。

- (三) 甲方未按租賃房地使用原則辦理者。
- (四) 甲方使用房地違反法令規定者。
- (五) 甲方積欠租金達 3 個月以上者。
- (六) 甲方違反本契約約定或無故閒置房地三個月以上，任其荒蕪者。
- (七) 依民法或其他法令規定，得終止租約者。
- (八) 乙方未經甲方同意將租賃房地之全部或一部轉租、分租或交付他人使用。
- (九) 乙方未經甲方同意對於租賃房地為擴建、整建、改建或室內外裝修。
- (十) 乙方未經甲方同意將因本租約所取得之權利移轉他人或為他人設定負擔。
- (十一) 經主管機關撤銷或廢止長照機構之籌設或設立許可。
- (十二) 甲方如為新設立長照機構，因可歸責於甲方之因素，於契約起始日 90 日曆天內，未取得長照機構籌設許可。

二、甲方欲提前終止本契約者，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) 甲方應將租金及其他應由甲方負擔之費用，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當年租金額一倍計算之懲罰性違約金。

捌、租賃房地維護管理

一、甲方應以善良管理人之注意義務維護保管，於租賃房地範圍內(含既有設施設備)如有毀損或滅失，應負修繕及賠償責任。倘涉及建築物結構主體(鋼筋混凝土剝落、漏水)，甲方應確實標示其範圍及項目後，會同乙方辦理實地勘驗，經確認非可歸責甲方或屬自然因素損毀，相關修繕經費由乙方負擔。若雙方就租賃房地之毀損或滅失原因未達成共識，得由乙方聘請第三方(如建築師、技師等)協助審認，相關審認費用由雙方均分，並依結果辦理後續修繕事宜。

二、租賃期間租賃房地及設施設備之管理費、維護及維修費、水費、電費、電話費及其他雜支費用，由甲方辦理繳納。如因欠繳前開各項費用而使乙方遭受損害時，應負賠償責任。

三、甲方應依建築法第 77 條第 3 項規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，以及各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準辦理相關消防設施設備安全申報，相關費用由甲方負擔。

四、甲方應依消防法規定，由負責人擔任租賃房地之消防管理權人，並遴用防火管理人，責其制訂消防防護計畫，並報請消防主管機關核備。

五、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；甲方並應給付當年之懲罰性違約金。

六、租賃房地及設備有發生意外之虞，或發生意外時，甲方應立即採取防範或搶救措施；如

意外之發生經鑑定係甲方因管理不當或疏於維護所致，甲方應負事後之復原、重建及對乙方與第三人之賠償責任。

- 七、如因甲方或其使用人之故意或過失，致乙方遭受損害，或使乙方對第三人應負賠償責任時（包括但不限於國家賠償責任），甲方應對乙方負賠償責任。
- 八、租賃房地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，其後續如因租賃房地致第三人遭受損害時，甲方應自負責任。
- 九、租賃房地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。
- 十、甲方應保持租賃房地完整，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，並應儘速將房地、設施設備回復原狀，不得要求任何補償；租賃期限屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。
- 十一、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）租賃房地內存放有易燃性、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房地。
 - （三）採取租賃房地之土石或破壞水土保持。
 - （四）其他減損租賃房地之效能或造成環境不良影響之使用。

玖、保險

- 一、甲方應於履約期間辦理下列保險種類，其屬自然人者，應自行另投保人身意外險：
 - （一）甲方租賃房屋應投保火災保險(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。保險金額不得低於租賃房屋之現額。
 - （二）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：
 - 1、每一個人體傷或死亡：新臺幣 200 萬元。
 - 2、每一事故體傷或死亡：新臺幣 2,000 萬元。
 - 3、每一意外事故財損：新臺幣 200 萬元。
 - 4、保險期間內最高累積責任：新臺幣 3,400 萬元。
 - 5、每一事故之廠商自負額上限：新臺幣 1,500 元。
 - 6、甲方投保公共意外責任保險之保險範圍及保險金額高於前項規定者，從其規定。
 - （三）甲方應依中華民國法規分別為其員工及單位車輛投保勞工保險、就業保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投保勞工保險者，得以其他商業保險代之。
- 二、履約期間倘中央主管機關修正長照機構投保公共意外責任險保險相關規定，則從修正

後規定辦理。

- 三、保險期間：自租賃房地點交之次日起至契約所定履約期限之日止；有延期或遲延履約者，保險期間比照順延。
- 四、保險單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由甲方負擔。
- 五、甲方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。
- 六、甲方未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由甲方負擔。
- 七、甲方應於本租賃契約簽訂日之次日起 14 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函送乙方備查。

壹拾、契約變更

- 一、契約之變更，須經甲乙雙方合意，作成書面紀錄，並由甲乙雙方簽名或蓋章。
- 二、租賃房地之管理機關變更時，由變更後之管理機關承受乙方之權利義務。
- 三、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。

壹拾壹、其他

- 一、甲方與他人之債務糾紛，乙方於收受法院之假扣押或執行命令扣押時，甲方不得藉此停止工作，如發生損害，應由甲方負責。
- 二、甲方對於履約所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士及要求所僱用之人員回捐薪資等之情事。
- 三、甲方應覓具連帶保證人，連帶保證履行契約及賠償責任，但甲方為政府機關或公營事業機構者，得免除覓具連帶保證人。
- 四、本契約未載明之事項，依長期照顧服務法、桃園市市有財產管理自治條例、行政程序法及民法等相關法令辦理。
- 五、本契約一式 5 份，正本 3 份、副本 2 份，並由甲方製作及支應相關製約費用。正本除由公證人存留 1 份外，由甲乙雙方各執 1 份，副本由乙方收執。

立契約人

甲 方

承 租 人：

統 一 編 號：

住 址：

電 話：

連帶保證人

姓 名：

統 一 編 號：

住 址：

電 話：

乙 方

出 租 機 關： 桃園市龜山區衛生所

法 定 代 理 人： 主任 陳 建 安

統 一 編 號： 43504001

住 址： 桃園市龜山區自強南路103號4樓

電 話： 03-3299645

中 華 民 國 年 月 日