

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所

房地租賃契約

合約案號：

出租機關：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所（以下簡稱甲方）

承租人：○○○（以下簡稱乙方）

雙方同意訂立房地租賃契約如下：

一、租賃標的物之標示（如附標租位置圖）：

（一）建物標示：臺中市西區四維街 50 號 6 樓之 4。

〈建號：東昇段 3 小段 496 建號〉

（二）土地坐落：臺中市西區東昇段 3 小段 2-8 地號。

（三）租賃面積：建物：85 平方公尺。

（四）土地使用分區：第二種住宅區。

二、契約期間自民國○○○○年○○月○○日起至民國○○○○年○○月○○日止。本租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另行通知。

（一）製作期間：自民國○○○○年○○月○○日起至民國○○○○年○○月○○日止，計 20 日。（原承租人無製作期）

（二）租金計收期間：自民國○○○○年○○月○○日起至民國○○○○年○○月○○日止，計 3 年。

三、用途限制：本租賃標的物限作為住宅使用。

四、租金之繳納方式：

（一）租金每月新臺幣（下同）○○○○元整（含稅），以 1 個月為 1 期，於每月○日前向甲方一次繳清。繳款方式以匯款或即期支票為限，匯款戶名「交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所」，銀行帳號「臺灣銀行臺中分行 010-037-09233-7」；即期支票受款人「交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所」。

（二）製作期間屆滿後，不論乙方是否已完成製作作業，均應自製作期屆滿翌日起算租金計收期間，製作期間不得為超過製作作業之使用或營業。

（三）如提前完成製作時，得以書面向甲方申請同意，並繳交依月租金比例計算之使用費（每月以 30 日計），始可使用或營業。

五、乙方逾期繳納租金者，每逾期 1 日甲方應依當期租金欠額按日加收千分之二違約金（是項違約金應連同租金一併繳清）不得異議。

六、履約保證金及保險保證金：

（一）履約保證金按 2 個月租金計算，計新臺幣○○○○元整，於簽約時繳交或由押標金轉抵，乙方不得將此項履約保證金返還請求權讓與他人或設質且不得主張扣抵租金。

(二) 簽約前乙方應提供保險保證金新臺幣1萬元整，作為乙方未依第十五條第(十四)款，逾期未辦理投保火險，由甲方代為辦理時，費用於保險保證金扣繳。

(三) 履約保證金及保險保證金於租期屆滿或租約終止時，乙方交還租賃標的物及履行本租約全部義務後，且須抵充未繳清之月租金、違約金、水、電、瓦斯、大樓管理費（包含公共水、電費，以下同）、逾期返還租賃物期間應繳之違約金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用，如有剩餘，憑繳付時之收據由甲方無息返還乙方，如有不足，乙方應另行支付差額。

七、租賃標的物有下列情形之一者，甲方得終止契約，乙方不得要求任何補償及其他異議。

(一) 政府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) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要者。

(三) 甲方或其上級機關（構）因業務需要、開發利用或另有處分計畫有收回必要者。

(四) 訂約後發現乙方有投標須知第三條第四款不得參加投標或喪失投標資格之情事之一者。

(五) 乙方違反法令使用租賃物或變更約定用途者，經主管機關或甲方通知限期改善，屆期未改善者。

(六) 乙方將標的物全部或部分轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人或由他人頂替使用者。

(七) 乙方損毀租賃標的物或其他設備而不負責修護者。

(八) 乙方未依約定期限繳交租金或違約金，經甲方限期催繳，屆期仍不繳納者。

(九) 租約有需變更事項者，乙方不配合辦理公證者。

(十) 乙方違反租約約定或其他依法令規定者。

乙方違反前項約定，致甲方受有損害時，並應負損害賠償之責；違反第(四)、(六)、(七)款者，甲方即不予返還未使用期間之租金及履約保證金。但如依據前項第(一)、(二)及(三)款甲方收回時，同意返還乙方未使用期間之租金及履約保證金，又如經甲方確認係屬不可歸責於乙方之責任，致乙方無法使用租賃標的物時，亦同。

八、租金計收期間乙方欲提前終止租約者，應於終止日2個月前以書面提出申請，並至少需繳滿6個月租金，終止契約後，交還租賃標的物，屆期本約即行終止。

乙方違反前項約定，應繳付甲方相當1個月租金之違約金，且已繳納之月租金不予返還。

九、契約期間屆滿或契約終止翌日(末日為例假日時延至下一上班日)，乙方應

即遷出，將租賃標的物恢復原狀或經甲方同意之狀態，並會同甲方點交無誤後，交還甲方；並付清租金、違約金、賠償金及其他一切費用。若乙方遷出時有任何物品留置不搬，乙方同意不論價值高低均視為拋棄其物所有權，逕由甲方處理，所需費用由乙方負擔，乙方不得異議。

乙方返還標的物時，應在甲方上班時間內為之，且不得以任何理由向甲方要求任何費用，亦不得以甲方應先返還履約保證金為交還標的物之藉口。

十、乙方未依前條規定返還租賃標的物予甲方時，應按逾期之期間，每日給付相當日租金2倍之違約金，並不得異議及主張有民法第451條為不定期契約之適用。

十一、立約雙方所為之意思表示，均應以本租約所載地址為準，以存證信函送達對方，地址如有更異時應即書面通知對方，否則對方所為之意思表示，縱因郵件未達或遭退件，悉以第1次郵寄日期為合法送達日期，並生效力。

十二、甲乙雙方簽訂本租約時，應會同至租賃標的物所在地之管轄法院或民間公證人事務所辦理公證，公證所需一切費用均由乙方負擔。

公證後涉有需變更事項者，乙方應配合再洽公證人辦理補充或更正公證，公證費由乙方負擔。但變更事項非可歸責於乙方者，由甲乙雙方平均負擔。

十三、公證書應載明逕受強制執行事項：

(一) 契約屆滿時，租賃標的物之返還。

(二) 乙方及連帶保證人對於租金、違約金及其他應繳費用之給付。

十四、因本租約之履行而涉訟時，以租賃標的物坐落管轄之地方法院為第一審管轄法院。

十五、其他約定事項：

(一) 租賃標的物之房屋稅、地價稅、工程受益費由甲方負擔外，租賃範圍內其他有關之一切費用、罰款及稅捐均由乙方負擔。

(二) 租賃標的物，甲方以現狀交付乙方使用收益。地上物之騰空等事項由乙方自行處理並負擔相關費用。若需重新接(復)水、電、瓦斯等，應由乙方自行申設並負擔所有衍生相關費用。自契約始日起由乙方負擔大樓管理費。租賃標的如為倉庫且未裝置計費儀表時，甲方得按比率計算分攤之費用，通知乙方繳納。

(三) 租賃標的物面積，如有異動，應以地政機關複丈結果或經甲乙雙方會同丈量結果為準，辦理更正，租金、履約保證金亦按更正後面積依比例計算調整，如乙方自行申請複丈、鑑界者，其所需費用由乙方繳納。

(四) 乙方因違背相關法令或因環境維護不當，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甲方一切損失之責任。

(五) 乙方因使用或管理租賃標的物，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致甲方賠償時，乙方應賠償甲方。

- (六) 乙方應維持租賃標的物及週邊生活環境品質持續處於適合居住之狀態，如因乙方之懈怠，致租賃標的物公共設施之使用與管理產生功能上之欠缺或不足等瑕疵，應由乙方負責改善。
- (七) 乙方承租標的物應盡善良管理人之注意義務，維護租賃標的物之完整。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。
除天災地變等不可抗力之情事外，如乙方或其受僱人或使用人故意或過失發生火災或其他事故致標的物毀損、滅失時，乙方應按照原狀修復。
乙方未依原狀修復時，則應依甲方核定價額賠償甲方之損害。
- (八) 乙方應依下列約定使用租賃標的物：
1. 不得違背法令規定或約定用途之使用。
 2. 不得擅自將租賃標的物之全部或部分轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人或由他人頂替使用者。
 3. 不得以本契約作為設定質權或其他使用。
 4. 應依建築法第七十七條規定，維護租賃標的物合法使用與其構造及設備安全。
 5. 不得要求修建、增建、改建或拆除新建，如必須於租賃標的物內辦理相關設施及設備之增設、修繕、使用執照之變更、室內裝修，應以交通部臺灣鐵路管理局名義並依建築法相關法令規定辦理，先徵得甲方同意，相關費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。違者，甲方得終止租約。
 6. 就租賃標的物為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二及建築物室內裝修管理辦法規定辦理。
- (九) 租賃標的物因不可抗力而損毀時，乙方應在3日內通知甲方查驗，經甲方查明不能使用時，契約即行終止，交回標的物，不得主張自行修繕而請求甲方償還其費用或於租金中抵扣之。如乙方不通知甲方仍繼續使用致乙方受有損害時，不得向甲方請求賠償；如因而侵害第三者權益時，悉由乙方負擔損害賠償責任。
- (十) 刪除。
- (十一) 乙方對租賃標的物內之水電、空調、消防設備，如需新設、變更增減，應檢附設計圖經甲方書面同意及權責機關准予核備並知會甲方後方可施工。如乙方之受僱人或使用人因故意或過失而造成甲方或第三人之損害，乙方應負賠償責任。
- (十二) 乙方在完成裝潢後，如經消防安全檢查未合格，其責任概由乙方負責；如須拆除、改裝至合乎安全規定等費用，由乙方負擔。
- (十三) 租賃標的物之消防安全設備、定期檢修及申報由乙方依消防法相關規定辦理，所需費用由乙方負擔，如乙方違反規定致甲方受損害時，應

負賠償責任。

(十四)租賃標的物於契約期間，依消防法乙方為防火管理權人，應負防火責任，並應以甲方名義為被保險人、受益人投保火險，保險費用由乙方負擔，並應於本租賃契約公證前將保險單據或證明文件正本寄送甲方。在本租賃契約有效期間內，保險期間屆滿，乙方應繼續辦理投保火險，並應於屆期前3天將續保火險之保險單正本送交甲方，逾期未辦，由甲方代為辦理投保，費用於保險保證金扣繳。

(十五)本租賃標的物為公用財產，乙方於契約存續期間，不得主張讓售租賃標的物。

(十六)租賃標的物發生火災、淹水等有危害公共安全之虞時，乙方應依照附件「交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所出租標的物發生火災、淹水危害公共安全通報表」落實通報。

(十七)本租約1式5份，經甲乙雙方簽約並經公證後生效，當場由雙方當事人及連帶保證人各執1份為憑，另1份呈繳法院公證處或民間公證人事務所存證，餘由甲方收執。

(十八)交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所不動產投標須知視為契約之一部分，其效力與契約書相同，惟倘與本契約書就同一事項有不同規定時，應依本契約書之規定。

(十九)本租約如有未盡事宜，悉依民法及相關法令規定辦理。

十六、特約事項：

(一)租期屆滿前，乙方依下列約定得申請續約：

1. 乙方得於本契約期滿6個月前申請續約，甲方得視乙方契約履行狀況及在甲方無任何開發或處分計畫時，經審核後同意續約1次，期限不逾2年為限，逾期未申請時視同放棄權利，甲方得另行招標出租，乙方不得提出異議。
2. 繼約之月租金由甲乙雙方以議價方式往上調整，但漲幅不得低於原契約月租金百分之十；續約之履約保證金同時依比例調整。續約程序應於本契約期滿3個月前完成，若無正當理由致本契約期滿3個月前未完成續約程序者，視為不予續約，乙方亦不得提出異議。
3. 乙方應依續約當時甲方上級機關（構）核定最新契約範本重新訂立契約及辦理公證，其相關費用由乙方負擔。

(二)乙方須每月繳交大樓管理費用及遵守本局訂定之「交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所四維街集合式住宅住戶管理公約」（如契約附件1）等義務，違反約定甲方得終止契約，並沒收履約保證金。

立契約書人

甲方：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所

法定代表人：經理 張雙榮

地 址：臺中市中區臺灣大道一段 1 號

電 話：04-22223501

乙方：

姓名：

身分證統一編號：

出生： 年 月 日

住址：

電話：

連帶保證人：姓名：

身分證統一編號：

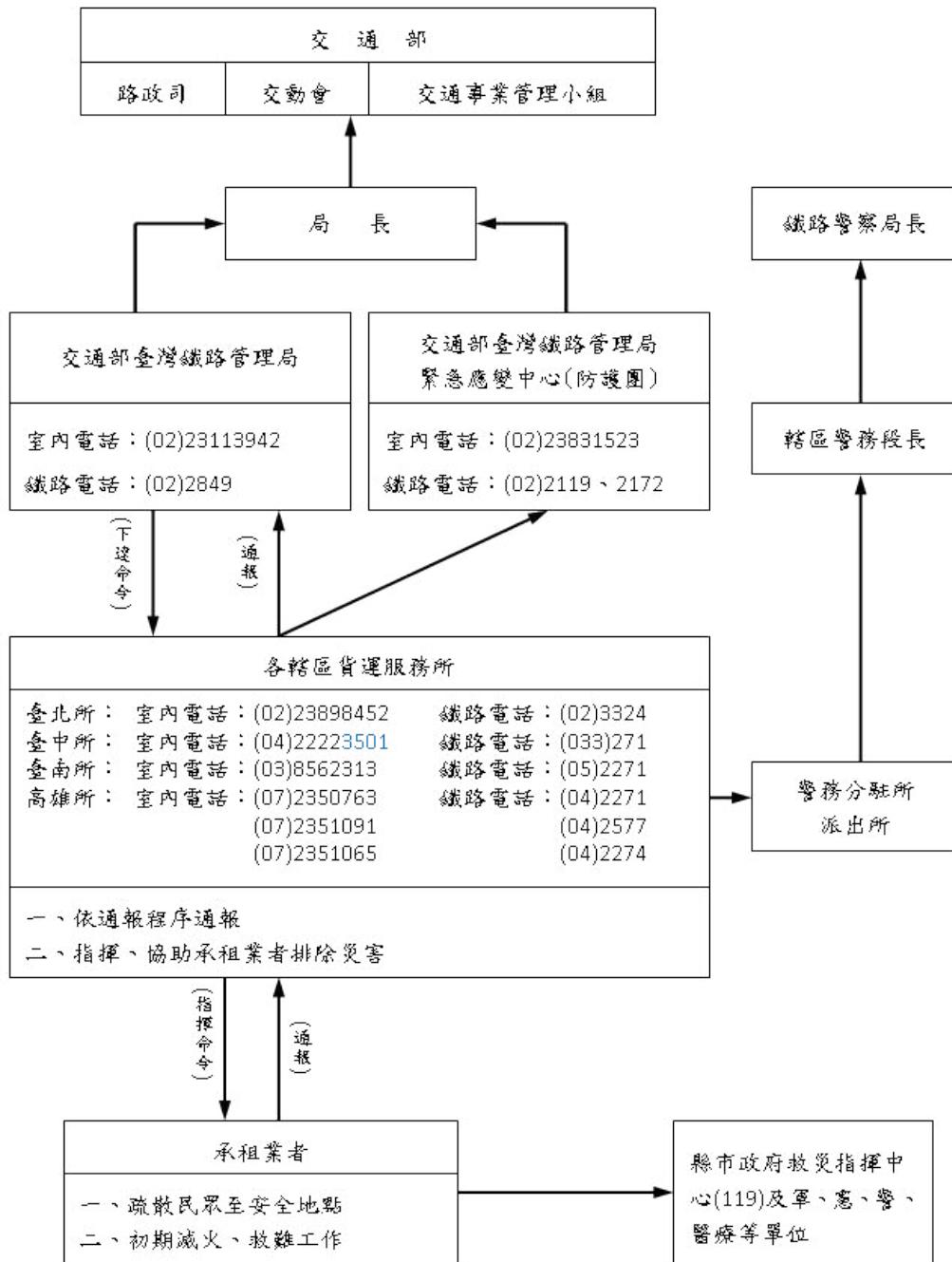
出生： 年 月 日

住址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所出租標的物發生火災、淹水危害公共安全通報表
(標準作業程序(SOP)流程圖)



契約附件一

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所四維街集合式住宅住戶管理公約

中華民國 107 年 3 月訂（修）定

- 一、本大樓管理單位為本局貨運服務總所臺中貨運服務所（以下簡稱臺中貨運服務所）。
- 二、承租戶應繳交公共設備維護管理費，現行為每月每戶 500 元（公共設備維護管理費金額得視大樓管理運作狀況彈性調整）。
 1. 每月公共設備維護管理費應連同房屋月租金一併繳納。
 2. 房屋租賃期間之首月及末月日期（契約屆滿日或經申請同意提前解除契約日）未足月者，以當月實際承租日數比率換算繳交。【例如：契約期間自 100 年 1 月 11 日起，1 月份公共設備維護管理費自 1 月 11 日至 31 日計 21 日收取 $(500 \text{ 元} / 31 \text{ 日}) * 21 \text{ 日} = 339 \text{ 元}$ ，四捨五入取至個位數】
 3. 租賃契約所定「制作期間」、「房屋交還期間」（租期終止日或經申請同意提前解約日內房屋交還期）不計收公共設備維護管理費。
- 三、依本局與承租戶租賃契約規範，承租之房屋限住宅使用，為維護住戶居住安全及隱私，嚴禁住宅使用範圍外之行為（如銷售販賣、聚會妨礙他人安寧或邀請小販推銷員進入本大樓販賣物品等）。
- 四、進出大樓請隨手關門，以免閒雜人等進入影響居住安全，如發現門鎖或緊急逃生設施故障，請通知本局臺中貨運服務所。為維護居住安全，若大樓增設保全門禁或改用電子式門鎖，磁卡更換由承租人向臺中貨運服務所以廠商成本價購買。
- 五、為避免妨礙公共逃生安全及大樓整潔、觀瞻，公共空間、梯間、走道不得佔用或放置任何物品（例：鞋櫃、雨傘、手推車、垃圾...）。違者，由本局臺中貨運服務所委外清除，相關清除一切費用由各當事人限期償付。
- 六、地下室係提供本大樓承租戶避難使用，不得擅自停車及堆置物品，以維護公共安全。
- 七、非經同意，不得私接公共水電，避免竊佔刑事責任。
- 八、為維護、修繕公共及鄰層設施，必須進入室內時，住戶不得拒絕並應予配合；住戶房舍之建物、管線如因缺失，導致鄰戶住家權益，應主動負責修繕、避免發生損及他戶之情事。
- 九、請家長約束兒童不得玩弄大樓對講機及各項緊急按鈕或公共區域走道等，追逐嬉戲、大聲喧嘩，以免造成損壞賠償問題或鄰居糾紛、影響相

關住戶情誼。

- 十、本大樓為封閉式空間，為維護居住安寧及環境衛生，禁止飼養動物。
- 十一、不隨地便溺，吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑、廚餘與廢棄物；自行清洗門窗、外牆時，請注意安全，沖洗時，應注意避免濺濕鄰層、引起賠償糾紛，如有污水或油漬遺留公共區域，應隨即清除，以維護環境整潔。
- 十二、請保持居家安寧，如親友來訪或平日使用音響，應儘量節制音量、避免干擾鄰居安寧。
- 十三、為大樓安全及維護環保，請勿使用煤炭、柴油、重油、石油...等高污染品；凡易燃、易爆、異味及其他任何危險物品，均不得攜入大樓並請勿於戶內或陽台或燃放鞭炮、冥紙，以免觸發警鈴及造成公共危險、驚擾安寧。
- 十四、為維護大樓觀瞻及生活品質，嚴禁於公共場所或非曬衣處或前陽台，晾曬衣物、棉被。
- 十五、為維護環境品質、身體健康及符合法令規範，本社區地下室、各層梯廳及電梯內...等公共區域請勿吸煙。
- 十六、未遵守本管理公約，經勸導無效、情節重大者，本局臺中貨運服務所得依租賃契約規定終止契約沒收履約保證金。
- 十七、本局得視大樓維護管理需要，適時修訂本公約(含管理費)。

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所