****台中商業銀行新總行大樓

租賃契約(樣稿)

|  |  |
| --- | --- |
| 立房屋租賃契約書人 | 出租人：台中商業銀行股份有限公司(以下簡稱甲方) |
| 承租人： (以下簡稱乙方) |

雙方為房屋租賃事 ，訂立本租賃契約，經協議訂定條款如下：

第一條：租賃標的物及使用範圍

1. 甲方同意將其所有座落臺中市西屯區惠民段145地號○樓，樓板面積約○○○○坪出租予乙方使用，承租範圍詳租賃明細表。
2. 乙方使用空間與甲方樓層隔離，另設門禁出入。

第二條：租賃期間

1. 經雙方協議自民國○年○月○日起至民國○年○月○日止期間共○年。
2. 自民國○年○月○日起至民國○年○月○日止為裝潢期，此期間免收租金，惟水、電及管理費等由乙方自行負責。
3. 契約期滿得經雙方同意另行協議續租事宜，租金另議。
4. 因法令限制丶主管機關要求，或其他不可歸責於甲方之事由，致未能就本租賃標的物為合法或正常出租時，甲方即得隨時中途終止契約，不受前項規定之限制，乙方不得拒絕。
5. 有關本租賃標的物之返還及其他權利義務之履行仍依本約有關規定辦理。

第三條：租金、保證金

1. 租金：每月租金新臺幣○○○○元整。乙方應於每月10日前以票據或匯款之方式交付甲方，甲方於領款時應開立收據交付乙方為憑。
2. 保證金：乙方應一次交付甲方押租保證金為租賃雙方約定二個月租金，金額為新臺幣○○○○○元整，以定期存單乙紙供甲方設質作為租賃保證金，經甲方收訖之保證金，取代乙方於本契約租賃保證金之交付。
3. 前款保證金係擔保乙方履行本契約所規定之義務及責任，於租期屆滿、終止或解除契約後，經甲方查無欠繳任何費用或無損害賠償責任後，無息返還予乙方。

第四條：租賃標的物之使用限制

1. 本租賃標的物係供○○○○之用。
2. 非經甲方同意，乙方不得將租賃標的物全部或部分轉租、出借或以其他變相方法供他人使用，亦不得有頂讓授受權利之情事。但供劃撥交割銀行使用之場地，不在此限。
3. 本租賃標的物不得提供非法使用或存放危險品，影響公共安全，亦不得從事任何違法營業或行為。
4. 乙方對租賃標的物之一切添設、改造、裝修及其有關安全方面事項，應依法令取得政府相關主管機關之執照及申請審查許可，事前報經甲方同意後始得為之，一切費用均由乙方自行負擔，並以不破壞大樓結構與其設備安全及不使用易燃建材裝潢為原則。
5. 乙方於租賃期滿、終止或解除契約時，應即將租賃標的物內部裝潢部分拆除騰空並遷讓交還（天花板及地板不在此限），不得向甲方請求遷移費用或任何費用。
6. 乙方於租期屆滿、終止或解除契約將租賃標的物交還甲方後，如有遺留任何物品應視同拋棄所有權，甲方得自行處理，甲方因此所付出之清理費用，乙方應予償還或逕由保證金中扣抵之，乙方不得異議。

第五條：乙方應以善良管理人之注意義務妥善維護使用房屋及其一切設施，除因天災、地變等不可抗力之情形外，因乙方之故意或過失毀損者，乙方應負賠償之責。但如房屋因自然之損壞有修繕之必要時，甲方於乙方通知後負責修理。

第六條：違約處罰：

1. 乙方違反約定方法使用租賃標的物或拖欠租金達二個月(含)以上，經甲方書面催告並給予合理期限改善而仍未改正時，即為違約，甲方得立即終止契約，沒收租賃保證金，乙方不得異議並應依約定返還租賃標的物。
2. 乙方如於契約期滿、終止或解除之日未交還租賃標的物，經甲方催告後仍不履行，即為逾期，自逾期日起至租賃標的物點交返還甲方為止，甲方得按日向乙方請求相當於租金之損害賠償及以每月租金之十分之一計算之違約金至遷讓完畢為止。

第七條：租賃標的物內之裝修、設備、隔間、佈置等，應由乙方負擔投保足額之火險及其他意外險，並自負一切損失之責任。

第八條：租賃期間內因乙方營業所發生之一切稅捐均由乙方自行負擔，其餘所有房屋稅、土地稅或其他稅費等概由甲方負擔。

第九條：租賃標的物之用電已變更為乙方名義，乙方應依期繳納電費，租賃期間屆滿、終止或解除契約時，用電名義應恢復為甲方名義並自乙方搬離日起，電費由甲方負擔。另水費由乙方負擔。

第十條：契約之終止及續訂：

1. 契約之續訂，乙方須於租期屆滿前三個月提前以書面通知甲方，經甲方同意後，雙方簽訂書面契約續約始生效力。
2. 租賃期滿，甲方如欲收回無意續約時，應於租賃期滿三個月前以書面通知乙方不再續約。
3. 契約有效期間，任一方均得提前終止契約，惟應於六個月前以書面通知對方後始得為之，但另有約定者，不在此限。

第十一條：其他特約事項：

1. 乙方應切實履行本契約所訂各項條款並遵守甲方所訂本大樓管理規則之各項規定，倘有違反約定時，甲方得隨時終止契約收回租賃標的物外，並得請求賠償因此所受之損害。
2. 乙方懸掛招牌之位置由雙方另行協議之。

第十二條：法院公證並應逕受強制執行之約定：

雙方同意由臺灣臺中地方法院或民間公證人處辦理本租賃契約之公證事宜，雙方應於簽約日起一個月內為之，相關費用由雙方平均分擔並就下列事項約定為逕受強制執行：

1. 乙方怠於支付租金及違約金時。
2. 契約屆滿、終止或解除，乙方怠於返還房屋時。

第十三條：本契約條款未詳盡規定或未妥善事項，得由雙方洽商並協議訂定實施。

第十四條：本契約發生爭議時，雙方同意由臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

第十五條：前述條款經雙方同意簽訂；本契約書一式參份，雙方及公證單位各執乙份存照。

立契約人

甲 方：台中商業銀行股份有限公司

法定代理人：○○○

統一編號：51816908

住 址：台中市西區民權路87號

乙 方：

法定代理人：

統一編號：

 住 址：

中 華 民 國 年 月 日