

公證書正本

111年度中院民公中字第1370號

請求人

【出租人1】財團法人台中市私立慶炎慈善會 52356023
臺中市北區錦平街52號2樓

法定代理人 賴隆運 男 19.8.20 B100998249
臺中市北區五權路382號

代理人 賴瓊華 女 62.4.14 K220400017
臺中市大里區永隆三街52巷8號

【出租人2】賴美旭 女 79.10.22 B222803858
臺中市北區錦平街29號

代理人 郭美秀 女 58.1.4 M220324540
臺中市區民族路190號

【出租人3】賴筠婷 女 70.9.19 B221908354
臺北市中山區雙城街13巷11號6樓之1

【出租人4】賴建宇 男 72.7.20 B122186967
臺中市北區北興街184號

【出租人5】賴慧謙 女 72.5.4 B221927706
臺中市北區北興街177號1樓

【出租人6】賴奕蓉 女 74.8.8 B222397453
新北市林口區文化三路一段447巷48號6樓

【出租人3、4、5、6之共同代理人】賴銘國 男 37.2.11 B100874780
臺中市北區崇德路一段500巷11號

【承租人】全家便利商店股份有限公司 23060248
臺北市中山區中山北路2段61號7樓

負責人 葉榮廷 男 53.12.1 R121032829
臺北市中山區中山北路2段61號7樓

代理人 王淑屏 女 67.7.5 L222196534
臺中市南屯區惠中路三段69號6樓

請求公證之法律行為：房屋租賃

公證人實際體驗之情形

一、請求人對公證內容之陳述：請求人（包括代理人）表示雙方許諾訂立租賃契約，請求予以公證，並為逕受強制執行之約定。

二、公證人所見狀況及其他實際體驗之方法與結果：請求人所提出之身份證明及相關證件，經核其身份與契約約定之內容尚屬相符，且請求人就後附契約之內容意思合致，並無明顯違反法令之情事。

三、公證人闡明權行使情形及請求人所為表示：公證人詢問當事人契約之真意，並告以契約之法律效果。請求人表示瞭解。

公證之本旨及依據法條

公證人於聽取請求人之陳述後，審閱其所提相關證明文件與後附之租賃契約書，均屬相符。爰將契約附綴於公證書之後，由請求人在公證書簽名及蓋章，承認其行為。依公證法第貳條第壹項及第壹拾參條第壹項第壹、參款之規定，予以公證。

約定逕受強制執行事項：

1. 承租人如於租賃期滿後不交還房屋，或不依約給付租金、或違約時不履行懲罰性違約金，均應逕行強制執行。
2. 租賃關係消滅時承租人結清應付款項履行應盡義務並交還租賃物後出租人應返還擔保證金，如不履行時應逕受強制執行。

作成證書之日期及處所：

本公證書於中華民國壹佰壹拾壹年拾貳月貳拾柒日在臺灣臺中地方法院所屬民間公證人安信聯合事務所作成。上證書經下列在場人承認無誤簽名於後

【出租人1】代理人 賴瓊華(簽名)

【出租人2】代理人 郭美秀(簽名)

【出租人3、4、5、6之共同代理人】 賴銘國(簽名)

【承租人】代理人 王淑屏(簽名)

臺灣臺中地方法院所屬民間公證人

蕭冠中

本公證書正本於壹佰壹拾壹年拾貳月貳拾柒日在（台中市西區府後街26號，電話：04-22235599）作成，交付予請求人賴瓊華、賴銘國、王淑屏收執。

臺灣臺中地方法院所屬民間公證人



房屋租賃契約書

立契約書人出租人：財團法人台中市私立慶炎慈善會 法代：賴隆運

賴美旭、賴筠婷、賴建宇、賴慧謙、賴奕蓉

承租人：全家便利商店股份有限公司 法代：葉榮廷

茲為房屋租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

第壹條 租賃標的物

- 一、房屋所在地及使用範圍：台中市北區公園路217號全部。
- 二、承租人非經出租人之書面同意不得為任何之增建或改建。

第貳條 租賃期間

- 一、自民國112年1月1日至民國121年12月31日止。
- 二、前款所定之租賃期間，非依本約有關之規定或法律規定之事由，一方不得片面終止契約。
- 三、本契約期滿後如出租人擬繼續出租時，承租人倘於租賃期間未有任何違約情事，則享有優先承租之權利，承租人應於租賃期滿前一年，以書面通知出租人續約意願，雙方於租期屆滿前六個月完成租賃契約之簽訂及公證。

第參條 租金約定及支付

一、租金明細：

增伍字
刪X字



- 1、112年1月1日起至112年1月31日止為承租人施工裝修期，出租人不計租金。
- 2、112年2月1日起起至114年12月31日止，每月租金為新台幣(下同)115,000元整(租金內含加值型營業稅)。(以下同)
- 3、115年1月1日起至第117年12月31日止每月租金為120,750元整。
- 4、118年1月1日起至第120年12月31日止每月租金為126,787元整。
- 5、121年1月1日起至121年12月31日止每月租金為133,126元整。

、本租賃契約所有給付金額，租金除外，其他(例如：懲罰性違約金等)之加值型營業稅均由承租人負擔(現行為5%，日後主管機關調整則依當時規定稅率計算)，並於支付相關款項時一併給付。

三、租金給付日為112年2月1日起，租金每月支付一次，承租人應於租賃始日將應付租金分別匯入出租人帳戶，帳戶所示如下：

- 1、財團法人台中市私立慶炎慈善會：彰化銀行總行營業部，
帳號：2200-51-005142-00
- 2、賴美旭：台北富邦銀行台中分行，帳號：707-168-240-771
- 3、賴筠婷：第一銀行北屯分行，帳號：405-50-156078
- 4、賴建宇：三信商業銀行進化分行，帳號：10-3-053256-7
- 5、賴慧謙：國泰世華銀行文昌分行，帳號：270-50-605290-1

6、賴奕蓉：國泰世華銀行文昌分行，帳號：270-50-605915-9

應付租金計算方式如下：

1、法人：每月租金*持分比例=應付租金

2、自然人：每月租金*持分比例-（依法應扣繳所得稅+全民健保補充保費）=應付租金

第 肆 條 擔保金（押金）約定及返還

- 一、擔保金450,000元整，承租人於本約簽訂時以現金交由出租人慶炎慈善會收取。
- 二、擔保金不得抵付租金，於租約屆滿承租人依約返還房屋並履行所有應盡義務（包含將登記於租賃標的地址之營業登記辦理歇業或遷出登記完竣），由慶炎慈善會扣除承租人應依約負擔之損害賠償金額、積欠租金、懲罰性違約金及其他應由承租人支付之費用後無息立即交還承租人。倘有不足，承租人應以現金補足。
- 三、如遇租賃標的房屋或租金遭法院強制執行或保全程序情事時，承租人得通知出租人將押金轉成租金之預付。
- 四、承租人於本約簽訂後反悔或房屋稅籍核下後拒不辦理租賃契約公證事宜，則擔保金由出租人沒收，充當出租人興建房屋之損害賠償及懲罰性違約金之一部分。

第 伍 條 租賃標之物之交付，變更、裝修及回復

- 一、出租人依雙方認可後之建築圖（附件二）新建房屋完成，於取得房屋稅籍翌日交付承租人，同時拍攝照片存證做為交屋及回復之依據。
- 二、承租人之裝修工程不得破壞房屋原有結構，其施工範圍應取得出租人書面後始可動工，相關費用由承租人負擔，承租人並允諾返還租賃標之物時回復至交屋原狀（即附件二之建築圖面及交屋時所拍攝照片之原狀）。
- 三、返還房屋應經出租人勘驗完成，若損壞修補部分經甲方指定建築師勘驗後不符標準，經出租人通知後承租人仍拒不改善，出租人得自行施工補強，所有費用由承租人負擔。

第 陸 條 租賃標之物之使用

- 一、本租賃標之物限供承租人經營便利超商使用，非經出租人書面同意，承租人不得變更改用途，亦不得將租賃標之物之全部或一部出租、分租、轉讓、或以任何方式使第三人占有使用。
- 二、租賃標之物不得為違法或妨害公序良俗之使用，或存放危險物品影響公共安全，否則經出租人書面通告承租人後，在十五天內仍未改善時，出租人得終止本租約。
- 三、租賃標之物因承租人之使用方式經主管機關檢查而有不符公共安全或其他不合法之情事者，承租人應即依主管機關命令改善之內容及期限完成之，不得肇致出租人受任何損害。

四、本契約簽訂時，出租人應提供相關證件資料並配合承租人辦理工商登記及其他營業用事項之變更或登記。

五、出租人同意授權並提供相關資料、文件協助承租人辦理水電過戶事宜。

第柒條 稅費負擔

除非另有約定外，雙方應負擔稅捐及費用如下：

一、出租人負擔：

房屋稅、地價稅及出租人所得稅，由出租人自行負擔。

二、承租人負擔

1、水電費、承租人營業必須繳納之稅捐及自行裝設之設備與設施之費用由承租人自行負擔。

2、公共安全檢查、消防安全檢查等政府法令規定應簽證或辦理之事項，其簽證、申報及改善等相關費用，由承租人負擔。

3、本契約標的係為承租人之需求新建完成，除天災地變等不可抗力之因素外，房屋修繕維護概由承租人負擔。

第捌條 出租人之承諾及擔保

一、承租人廣告物：

1、承租人得自行設計招牌於租賃標的物之一樓外牆，且必須符合當時法令規定，並經出租人書面同意及取得主管機關認可後方可設置。若因承租人招牌而發生之任何事故或糾紛，均由承租人負擔所有責任，與出租人無涉。

2、屋頂廣告招牌歸屬出租人所有，但廣告內容不得妨害公序良俗。

二、配合承租人符合法令規定：

於租賃期間出租人同意就租賃物之合法使用隨時應承租人之要求協助、配合或提供必要文件或為必要之行為，以使承租人經營得以符合現在與未來所頒布之所有政府法令規章，並取得與維持營業所須之一切許可、核准或執照，相關費用由承租人負擔。

三、出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。

第玖條 承租人之承諾與擔保

一、承租人應向主管機關申請合法之營業登記，並交付相關執照影本乙份予出租人；於營業登記申請變更時亦應交付相關影本各乙份予出租人。

二、因承租人之使用方式或設備經主管機關處以行政處罰（例如斷水、斷電或罰鍰等等），承租人應負責繳納罰鍰並隨即依主管機關命令改善之內容及期限完成之。倘因此肇致第三人或出租人受有損害，並應負損害賠償責任。

三、承租人應負責使租賃標的物之通道與出入口維持暢通，不許他人設置任何攤販或放置任何物品。

- 四、出租人因重大之事由得於通知承租人後進入租賃標的房屋，承租人不得拒絕。
- 五、承租人應向主管機關申報租賃標的物相關之公共安全檢查、消防安全檢查等經政府法令規定應簽證或辦理之事項，如有需要進行改善之情事，承租人應依規定辦理並負擔相關費用。並於申報完成後交付影本乙份予出租人。

第壹拾條 危險負擔

- 一、承租人應盡善良管理人之注意義務使用、管理暨維護租賃標的房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。
- 二、承租人在租期內應向保險公司對租賃標的房屋購買以出租人為被保險人及受益人之商業火災險附加爆炸險，其保險金額不得低於500萬，另需購買公共意外險，其最高賠償責任金額不得低於主管機關之規定及僱主意外險由承租人自行投保，承租人並應交付所有保險單副本乙份予出租人。
- 三、承租人裝潢施工期間，為確保施工期間工作人員、建築物或第三人之人身財產保障，應向保險公司購買工程險(產物險、僱主意外險及第三人意外責任險等)，並交付保險單副本乙份予出租人。

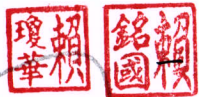
第壹拾壹條 租約終止權

- 一、自第一年至第三年，因承租人之事由提前終止租約，承租人應於三個月前以書面告知出租人，並支付按合約當時三個月租金之違約金予出租人。
- 二、自第四年起至租期屆滿前，因承租人之事由提前終止租約，承租人應於三個月前以書面通知出租人，並支付按合約當時一個月租金之違約金予出租人。
- 三、房屋因不可抗力原因(如地震)之發生致受有重大損害，或因法律變更而不能達到租賃之正常使用目的時，不適用本條各項約定。

第壹拾貳條 違約處罰

- 一、本契約標的房屋係出租人專為承租人之需求新建，倘簽約後承租人反悔，或興建完成後拒不配合辦理租賃契約公證，則承租人所付之租賃保證金及預付之一個月租金概由出租人收取，做為損害賠償及懲罰性之違約金。出租人並得終止本契約，承租人絕無異議。
- 二、一方違反本約所定之義務，經他方催告並定十五日改善期而未改善完成時，他得請求違約之一方按合約當時租金之五倍，自改善期滿翌日(第十六日)起至改善完成日止，按日計付懲罰性違約金。
- 三、除本約另有約定外，一方違反本約所定之義務，經他方書面催告限期改善而不履行者，除前項懲罰性違約金外，他方並得無條件終止本約，倘肇致他方受有損失，應另負損害賠償責任。

第壹拾參條 租賃物之返還



租賃契約終止或期滿時，承租人應即將房屋返還出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利。



承租人未即時遷出返還房屋時，出租人得向承租人請求按合約當時租金之五倍，按日計付懲罰性違約金至遷讓完竣，承租人絕無異議。並拆空返還房屋



租賃關係消滅時，承租人搬遷生財器具、回復租賃標的房屋之原狀時，應以書面通知出租人會同，且不得損害房屋結構，經出租人及出租人指定之建築師或技師認可後，始為遷讓點交完畢。

刑川字
增字



第壹拾肆條 遺留物之處理

租賃關係消滅時，承租人遷出時如有遺留物品者，視同廢棄物處理，無條件任由出租人處理，其處理所需費用，由擔保金先行扣抵，如有不足由承租人補足，承租人不得異議。

第壹拾伍條 送達及不能送達之處置

出租人與承租人雙方相互間之通知，應以本契約所載之地址為準，其後如有變更未經書面告知他方，致無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期為合法送達之日期。

第壹拾陸條 公證事項約定

- 一、雙方應於取得房屋稅籍及門牌編定後二個月內辦理租賃契約公證手續。
- 二、公證費用由雙方平均負擔。
- 三、公證書載明應受強制執行之事項
 - 1、承租人如於租賃期滿後不交還房屋，或不依約給付租金，或違約時不履行懲罰性違約金，均應逕行受強制執行。
 - 2、租賃關係消滅時承租人結清應付款項履行應盡義務並交還租賃物後出租人應返還擔保金，如不履行時應逕受強制執行。

第壹拾柒條 疑義處理

本契約未盡事項，悉依民法及其他中華民國有關法令之規定。

第壹拾捌條 管轄法院

雙方同意以台灣台中地方法院為本契約有關事宜之管轄法院。

第壹拾玖條 配合政府稅捐與個資規範

- 一、原則：未來相關法令有修正變更者，將依政府公告辦理之。
- 二、稅捐負擔
 - 1、出租人同意由承租人依法先代扣百分之十之租賃所得稅至稅捐機關，若同一日給付之租金金額未滿新台幣貳萬零伍元(含)者，則不予代扣。
 - 2、出租人同意由承租人依據「全民健康保險扣取及繳納補充保險費辦法第四條」及「全民健康保險法第三十三條」規定扣取補充保險費；如出租人未具投保資格、喪失投保資格或符合「全民健康保險扣取及繳納補充保險費辦法第五條」所定，免由承租人扣取補充保險費之情形者，應於受領給付前，主動告知承租人，並提供相關證明文件，得免

扣取補充保險費；未來前開法令之規定如有修訂變更者，亦依政府之公告辦理之。

- 3、依據中華民國境內居住之個人認定原則（即財政部解釋函令台財稅字第10104610410號令），若出租人於簽約當時或租賃期間內，成為非中華民國境內居住之個人，若在中華民國境內無固定營業場所之營利事業，應以書面（掛號付郵）通知承租人，以利承租人辦理稅額扣繳作業，如有違反致承租人受行政機關裁罰者，出租人應負擔全責，承租人並得於租金中逕行扣抵原應代扣稅款及罰款（鍰）等。

三、誠信經營條款

為維護雙方共同利益，雙方各自同意並保證任一方及其成員（包括但不限於受僱人、使用人、受任人或具有實質控制能力之人，下稱「所屬員工」）絕不以任何直接、間接方式要求、期約、收受、給予他方及其所屬員工任何有形或無形之不正利益（包括但不限於賄賂、抽成費、佣金、回扣等）。

第貳拾條 契約分存

本契約書乙式4份，1份交由公證人事務所，餘3份由出租人、承租人各執乙份存照。

附件

- 一、租金明細表
- 二、建築平面圖及現況照片

立契約書人

出租人1：財團法人台中市私立慶炎慈善會

法定代理人：賴隆運

統一編號：52356023

地址：台中市北區錦平街52號2樓



出租人2：賴美旭

身分證字號：B222803858

地址：台中市北區錦平街62號



郭美秀代

增X字
刪貳字

出租人1-2簽約代理人：賴瓊華



出租人3：賴筠婷

身分證字號：B221908354

地址：台北市中山區恆安里9鄰雙城街13巷11號6F-1



出租人4：賴建宇

身分證字號：B122186967

地址：台中市北區崇德里11鄰北興街184號



出租人5：賴慧謙

身分證字號：B221927706

地址：台中市北區崇德里10鄰北興街177號1樓



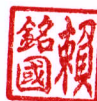
出租人6：賴奕蓉

身分證字號：B222397453

地址：新北市林口區南勢里39鄰文化三路一段447巷48號6樓



出租人3-6簽約代理人：賴銘國



承租 人：全家便利商店股份有限公司

法定代理人：葉榮廷

統一編號：23060248

地址：台北市中山北路二段61號7樓

簽約代理人：



中華民國 111 年 12 月 27 日

台中市北區公園路217號房屋租金明細表

租金給付期間:112年2月1日~114年12月31日止

所有權人	面積(M ²)	持分	每月租金	代扣款項		實收租金
	376		115,000	租賃扣繳(20%)	二代健保(2.11%)	
慶炎	188.00	1/2	57,500	-	-	57,500
賴美旭	125.33	1/3	38,334	7,667	-	30,667
賴筠婷	20.89	1/18	6,389	-	-	6,389
賴建宇	20.89	1/18	6,389	-	-	6,389
賴慧謙	10.44	1/36	3,194	-	-	3,194
賴奕蓉	10.44	1/36	3,194	-	-	3,194
	376		115,000	7,667	-	107,333

租金給付期間:115年1月1日~117年12月31日止

所有權人	面積(M ²)	持分	每月租金	代扣款項		實收租金
	376		120,750	租賃扣繳(20%)	二代健保(2.11%)	
慶炎	188.00	1/2	60,375	-	-	60,375
賴美旭	125.33	1/3	40,250	8,050	-	32,200
賴筠婷	20.89	1/18	6,708	-	-	6,708
賴建宇	20.89	1/18	6,708	-	-	6,708
賴慧謙	10.44	1/36	3,355	-	-	3,355
賴奕蓉	10.44	1/36	3,354	-	-	3,354
	376.00		120,750	8,050	-	112,700

租金給付期間:118年1月1日~120年12月31日止

所有權人	面積(M ²)	持分	每月租金	代扣款項		實收租金
	376		126,787	租賃扣繳(20%)	二代健保(2.11%)	
慶炎	188.00	1/2	63,394	-	-	63,394
賴美旭	125.33	1/3	42,262	8,452	-	33,810
賴筠婷	20.89	1/18	7,044	-	-	7,044
賴建宇	20.89	1/18	7,044	-	-	7,044
賴慧謙	10.44	1/36	3,521	-	-	3,521
賴奕蓉	10.44	1/36	3,522	-	-	3,522
	376.00		126,787	8,452	-	118,335

租金給付期間:121年1月1日~121年12月31日止

所有權人	面積(M ²)	持分	每月租金	代扣款項		實收租金
	376		133,126	租賃扣繳(20%)	二代健保(2.11%)	
慶炎	188.00	1/2	66,563	-	-	66,563
賴美旭	125.33	1/3	44,375	8,875	-	35,500
賴筠婷	20.89	1/18	7,396	-	-	7,396
賴建宇	20.89	1/18	7,396	-	-	7,396
賴慧謙	10.44	1/36	3,698	-	-	3,698
賴奕蓉	10.44	1/36	3,698	-	-	3,698
	376.00		133,126	8,875	-	124,251

第四條之三

都市計畫地區新建、增建或改建之建築物，除本編第十三章山地建築已依水土保持技術規範設置溝洪設施個別興建費外，建築基地面積三百平方公尺以下及未增加建築面積之增建或改建部分外，應依下列規定，設置雨水貯集溝洪設施：

前項設置雨水貯集溝洪設施規定，於都市計畫法令、都市計畫書或直轄市、縣(市)政府另有規定者，從其規定。第一項設置之雨水貯集溝洪設施，其雨水貯集設計容量不得低於下列規定：
一、新建建築物且建築基地內無其他合法建築物者，以申請建築基地面積以零點零四五(立方公尺/平方公尺)。

本案檢討：

基地面積352.43m²
352.43*0.045=15.86m³

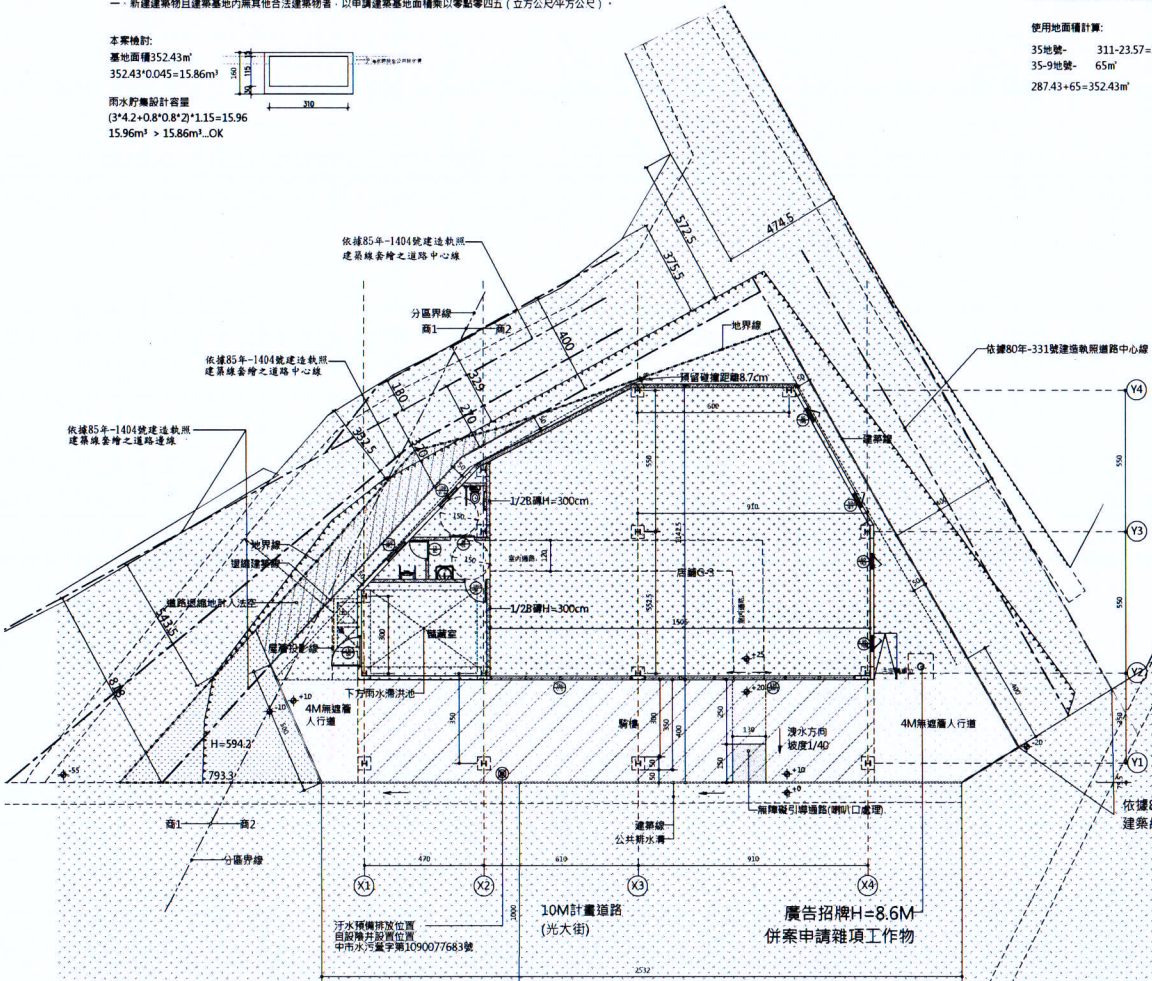


雨水貯集設計容量
3*4.2*0.8*0.8*2*1.15=15.96
15.96m³ > 15.86m³_OK

道路退縮地面積計算(不計入空)
35地號部分 (4.95+5.942)/2=24.57m²

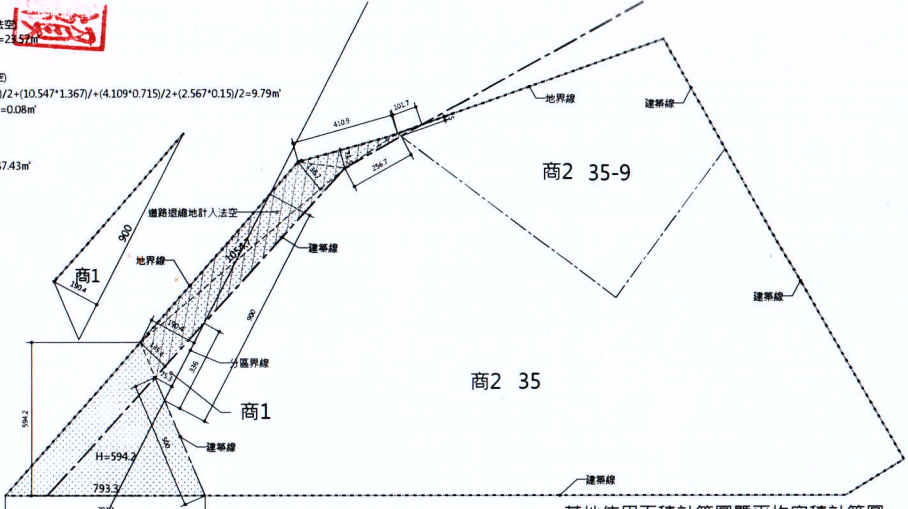
道路退縮地面積計算(計入空)
35地號部分 (10.547*1.354)/2+(10.547*1.367)/2+(4.109*0.715)/2+(2.567*0.15)/2=9.79m²
35-9地號部分 (1.017*0.15)/2=0.08m²

使用地面積計算：
35地號- 311-23.57=287.43m²
35-9地號- 65m²
287.43+65=352.43m²



1 一樓平面圖
Scale=1/100

- 圖例：
- 外牆彩色磚板(具1小時防火時效)
 - 外牆一般彩色磚板
 - 內牆1/2B磚牆，屋作高度H=300cm



2 基地使用面積計算圖暨平均容積計算圖
Scale=1/100

台中市北區文正段35及35-9地號共2筆
基地面積：311+65=376m² < 113.74坪 > 依權本
使用基地面積： 35地號- 311-23.57=287.43m²
35-9地號- 65m²
合計- 287.43+65=352.43m²

地號35-9商2 65*350/100=227.51m ²
地號35使用分區-商1 8.57*280/100=24m ²
地號35使用分區-商2 278.86*350/100=976.01m ²
容積面積合計： 227.51+24+976.01=1227.51m ²

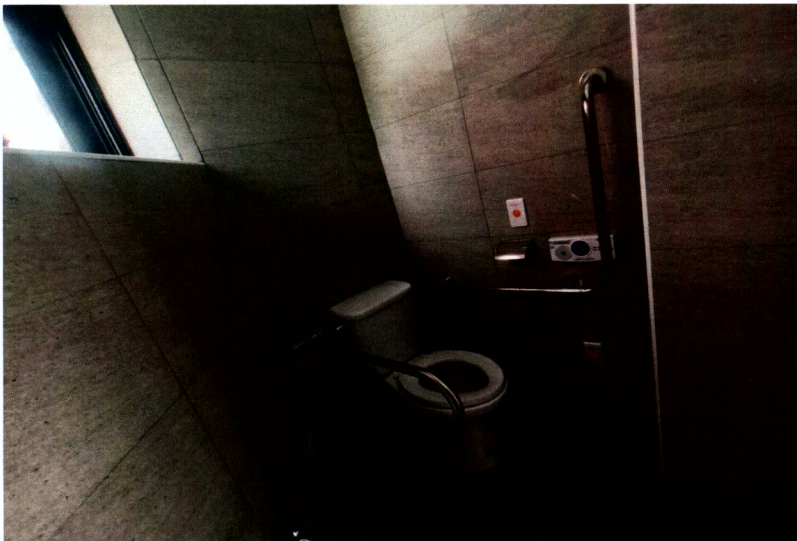
地號35-9使用分區-商2-面積65m²
商2面積：65m²
地號35使用分區-部份商2 部份商1
商1面積：(9*1.904)/2=8.57m²
商2面積：287.43-8.57=278.86m²

建築率：商1及商2法定建築率同為 70%
容積率：商1-(280%) 商2-(350%)
平均容積率：1227.51/352.43*100=348.3 %

騎樓面積：
20.25*3.5=70.88m²
一樓樓地板面積：
156.95+(3.47+8.34)*4.67/2+(8.34+8.54)*0.394/2=187.85m²
店舖面積：
(8.54+11.425)*5.678/2+(11.425*6.438)+(11.425+5.982)*3.069/2=156.95m² < 200m² 非屬供公眾使用建築物
建築面積：
187.85m²

3 一樓面積計算單線圖
Scale=1/100

修正REVISION	日期DATE	說明DESCRIPTION	核准APPROVED	繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY	比例尺 SCALE	工程名稱 PROJECT	圖名 SHEET NAME	圖號 DRAWING NO	張號 SHEET NO	出圖日期DATE
				核對 CHECKED BY	核准 APPROVED BY	儲存日期	台中市北區文正段店舖新建工程	各層平面圖	1/A2	####	建照圖



員

員



員



圖
留



