

臺灣臺中地方法院所屬民間公證人吳宜勳白司律聯合事務所

查詢電話：二二八七四四五五

地址：台中市南區建成路一八四六號三樓之二

公 證 書

壹零伍 年度中院民公偉字第 0059 號

請求人姓名或名稱	性別	出生年月日	身份證字號	住居所或事務所、電話
出租人 1： 財團法人台中市私立慶炎慈善會 法定代理人：曾 穎 素 雲	女	民國 19.01.25	統一編號： 52356023 B200096046	臺中市北區錦平街 52 號 2 樓 臺中市 中區 中華路一段 139 號
出租人 2：賴 美 旭	女	民國 79.10.22	B222803858	臺中市北區錦平街 62 號
出租人 1、2 代理人：賴 瓊 華	女	民國 62.04.14	K220400017	臺中市大里區永隆三街 52 巷 8 號
出租人 3：賴 筠 婷	女	民國 70.09.19	B221908354	臺北市中山區雙城街 13 巷 11 號 6 樓之 1
出租人 4：賴 慧 謙	女	民國 72.05.04	B221927706	臺中市北區北興街 177 號 1 樓
出租人 5：賴 奕 蓉	女	民國 74.08.08	B222397453	同 上
出租人 6：賴 建 宇	男	民國 72.07.20	B122186967	臺中市北區北興街 184 號
出租人 3 至 6 代理人：賴 銘 國	男	民國 37.02.11	B100874780	臺中市北區崇德路一段 500 巷 11 號
承 租 人： 來來超商股份有限公司 法定代理人：張 宏 碩	男	民國 43.10.25	統一編號： 22853565 A104356951	臺北市信義區松德路 131 號地下一樓
代理人：王 駿 璿	男	民國 60.01.12	B120035887	臺北市松山區敦化北路 155 巷 87 之 1 號 臺中市西區中美街 121 巷 12 號 5 樓

請求公證之法律行為或私權事實：房屋租賃契約書

一、公證人實際體驗情形：

1. 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。
2. 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。
3. 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，另告以本件租賃契約書須自公證日起始生公證之效力。請求人表示瞭解。

二、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或蓋章，承認其行為。依公證法第貳條第壹項及第拾參條第壹項第壹、參款之規定，予以公證。

三、約定逕受強制執行者其意旨：承租人應於租賃期滿時交還租賃物(房屋)、依約給付租金，如有違約時應依約給付違約金，如不履行時，均應逕受強制執行。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。

本公證書於中華民國壹佰零伍年貳月叁日在臺灣臺中地方法院所屬民間公證人吳宜勳白司偉聯合事務所作成。

並經下列在場人閱覽承認無誤簽名於後

(公證人職章)



出租人1、2代理人：賴瓊華



請求人出租人3至6代理人：賴銘國



承租人代理人：王駿璿



臺灣臺中地方法院所屬民間公證人

白司偉

本件公證書之正本於中華民國壹佰零伍年貳月叁日在臺灣臺中地方法院所屬民間公證人吳宜勳白司偉聯合事務所照原本作成，交付與請求人收執。

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災慈善會、賴美旭、賴筠婷、賴建宇、賴慧謙、賴奕蓉等六人（以下稱甲方），承租人：來來超商股份有限公司（以下稱乙方）
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 215 號。(基地文正段 35-3 地裝)
- 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、拆除或其他方式改變租賃標的之現狀，或使第三人占有使用。

第貳條 租賃期間

- 一、租賃期間自民國 105 年 2 月 1 日起至民國 113 年 5 月 31 日止，為期八年又四個月。
- 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、裝修期間任何室內裝修工程施工安全由承租人自行負責。

第參條 租金約定及支付

- 一、自 105 年 2 月 1 日起至 105 年 5 月 31 日止裝修期間免收租金。
- 二、自 105 年 6 月 1 日起至 107 年 5 月 31 日止每月租金為新台幣(下同)玖萬元整(含稅及健保補充保險費)。
- 三、自 107 年 6 月 1 日起至 109 年 5 月 31 日止每月租金為新台幣玖萬肆仟伍佰整(含稅及健保補充保險費)。
- 四、自 109 年 6 月 1 日起至 111 年 5 月 31 日止每月租金為新台幣玖萬玖仟元整(含稅及健保補充保險費)。
- 五、自 111 年 6 月 1 日起至 113 年 5 月 31 日止每月租金為新台幣壹拾萬貳仟伍佰元整(含稅及健保補充保險費)。
- 六、租賃所得扣繳稅額及二代健保補充保費由出租人負擔。
- 七、租金給付方式：租金每月支付一次，每月 1 日前將當月租金電匯至財團法人台中市私立慶災慈善會彰化銀行營業部帳號：2200-51-00514-2-00，若租金延遲給付，每延遲一日須給付 200 元延

遲利息。(如匯款日遇固定假日及例假日不在此限)

第肆條 擔保金(押金)約定及返還

- 一、 擔保金新台幣貳拾柒萬元整,乙方於本租賃契約簽訂後15日內交付甲方。
- 二、 擔保金不得抵付租金,擔保金於租約屆滿、解除或終止租約後,承租人交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利登記單位辦理撤銷登記完竣),由出租人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交還承租人。
- 三、 甲方應於乙方提出營業撤銷登記及主管機關出具無欠稅、未繳罰鍰及未依限期改善之行政處分等之證明後三日內,以現金或即期支票返還乙方。
- 四、 擔保金返還後倘又收到本契約期間內可歸責乙方之行政處分(包含罰鍰及改善項目等)時,乙方應於主管機關或甲方通知後三日內繳清或為改善之義務;如乙方逾期不履行,則另加計每日壹仟元之違約金。

第伍條 租賃標的物之使用

- 一、 本租賃標的物係供承租人經營便利商店之用,非經出租人書面同意,承租人不得變更改用途,亦不得將租賃標的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、 租賃標的物不得為違法或妨害公序良俗之使用,否則經出租人書面通告承租人後,在十五天內仍未改善時,或經主管機關限期改善而未於期限內改善完成,或經主管機關勒令停業,出租人得終止本租約。
- 三、 租賃標的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等不合法之情事者,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、 承租人違反使用規定,依本契約第壹拾壹條規定辦理。

第陸條 出租人之承諾及擔保

一、 承租人之招牌:

經出租人書面之同意,承租人有權在符合當時法令之下自行設計與裝置大型招牌於租賃標的物之外牆、空地上或其他適當位置。但若因承

租人招牌而發生之任何事故或糾紛，均由承租人自行負責，與出租人無涉。

二、 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、 房屋所有權之讓與：

出租人於房屋交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，除本約另有規定外，本租賃契約對於受讓人仍繼續存在。

第柒條 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，並交付相關執照之影本乙份予出租人；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、 相關設備修繕、保固維護及管理費用悉由承租人自行負擔，其危險亦由承租人自負，與出租人無涉。
- 三、 租賃標的物防水、修繕工程、水電、瓦斯、冷氣費用、電話費用及承租人自行裝設之設備與設施之費用均由承租人自負。
- 四、 承租人若因擅自修改建築物，或因營業行為，或所屬員工行為或其他可歸責於承租人之違反法令情事，肇致租賃房屋被處已列管、斷水斷電、罰鍰或其他行政處分，承租人願負全部責任，並賠償出租人因此所受一切損失及負責回復租賃標的物之使用狀態(撤銷列管及恢復水、電等)。倘承租人經出租人通知後十五日內仍不處理，出租人得自行處理，所需費用由押租金扣除，不足部分另向承租人及其連帶保證人求償，並得依本約第壹拾壹條請求違約金。
- 五、 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但非承租人之責不在此限。
- 六、 消防安全檢查暨出具安全檢查報告書所需之費用，由承租人負擔。如有不合格之情形，承租人應負責改善。
- 七、 承租人同意出租人欲檢查屋況時須事先通知承租人由承租人陪同進

入。

- 八、 承租人應負擔租賃期間因承租人營業所生之一切稅賦與規費。
- 九、 承租人倘有違反本條相關規定經出租人書面通知仍未改善，或逾期繳納主管機關之罰鍰、水電費等情事時，均視為承租人違約，相關罰則或出租人墊付金額之計息及償付方式依本約第壹拾壹條規定辦理。
- 十、 乙方同意甲方於本租賃標之物之屋頂上設置廣告看板乙式，廣告看板收益由甲方收取。

第玖條 危險負擔

承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。

第拾條 租約終止權

- 一、 出租人或承租人有任何違背本約之情事，經對方以書面通知違約之一方，並定十五天要求對方改正，而屆時違約之一方仍未補正者，對方有權終止本約。
- 二、 因可歸責之一方之事由致租約終止、解除、無效或被撤銷者，除本約另有規定者從其規定外，該可歸責之一方應賠償他方因此所受之損害。
- 三、 本契約租賃期限未滿，乙方擬終止租約時，應以書面於一個月前通知並給付甲方壹個月租金金額之違約金。

第壹拾條 租賃物之返還

- 一、 租賃契約終止或期滿時，承租人應立即將房屋返還出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利。
- 二、 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月租金之五倍，按比例日計付懲罰性違約金至遷讓完竣，承租人及保證人絕無異議。
- 三、 點交租賃標之物時若有攤販或他人佔據，承租人應負責驅逐完整點交返還。
- 四、 本件租賃關係消滅時，乙方搬遷屬於乙方之生財器具時，乙方應書面通知甲方到場會同拆遷，且不得損害建物結構，經甲方認可後，始視為遷讓點交完畢。

第壹拾壹條 違約及遲延支付之處理

- 一、若承租人未遵照本契約書之規定，使出租人權益受損時，視為承租人違約，出租人得將標之物收回，承租人不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓，承租人應依合約第十條第二項約定給付懲罰性違約金予出租人，承租人絕無異議。
- 二、若承租人未依約按時給付租金，或水電費、罰鍰及其他應付費用經出租人墊付者，自應付租金之日或出租人墊付費用之日起依日息萬分之五計算遲延利息直至承租人給付之日止，承租人絕無異議。
- 三、若承租人違反本契約之規定經出租人定相當期限仍不改善者，承租人應按合約當時月租金之五倍，按比例日計付懲罰性違約金予出租人，且出租人得逕行為斷水及斷電之申請。

第壹拾貳條 遺留物之處理

- 一、承租人遷出時，如有遺留物品者，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。
- 二、租賃期滿或契約終止後，承租人未返還租賃物，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由承租人負擔。

第壹拾參條 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，應以公證書所載之地址為準，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。

第壹拾肆條 其他約定

- 一、公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有連帶保證人者，其效力亦及於連帶保證人。
- 二、承租人如於租賃期滿後不交還租賃物(房屋)，或不依約給付租金，或違約時不履行違約金，均應逕行受強制執行。
- 三、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。

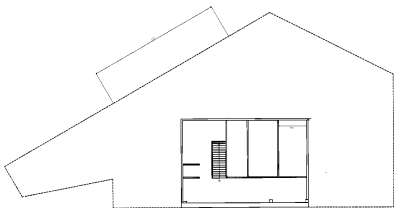
第壹拾伍條 疑義處理

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。

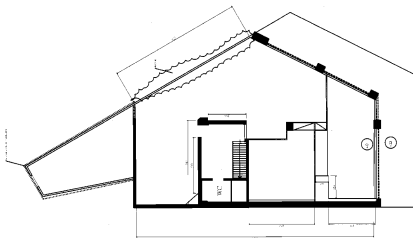
第壹拾陸條 管轄法院

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

- 備註:
- 1.樓板高度H₁ 301 cm
 - 2.樓下高度H₂ 291 cm
 - 3.騎樓高度H₃ 260 cm
 - 4.樓梯高度H₄ 260 cm
 - 5.樓下高度(樓梯高度)H₅ 260 cm
 - 6.片數: 52 片



一樓平面剖面圖



一樓平面剖面圖

