

租賃合約書

本租賃合約書（以下稱「本租約」）於民國（以下同）***年**月**日由下列各方簽訂並完成公證後生效（即「簽約完成日」）。

又本租約之「簽約完成日」，係指雙方就共同確認後之本租約（含附件）經公證完成之日。

出租人：財團法人台中市私立慶炎慈善會、玉雪股份有限公司、賴明芬、賴維政、賴維勇、賴光映
（以下合稱甲方）

承租人：香港商世界健身事業有限公司台灣分公司（以下簡稱乙方）

址 設：臺中市西屯區市政路 402 號 36 樓

緣甲方願依照下列條款將租賃標的物出租予乙方；而乙方同意依照下列條款，承租租賃標的物。經雙方合意訂立條款如後：

第一條：租賃標的物及使用範圍

1.1 租賃標的物之內容

甲方願將下列租賃標的物如附件一平面圖以**色框線所標示之使用範圍（以下合稱「租賃標的物」）出租予乙方（使用範圍詳如附件一之平面圖**色框線所標示「租賃範圍」）
做為健身服務營業使用。一旦租賃標的物之使用收益內容及方式均由乙方決定：

租賃標的物門牌號碼、座落地號、建號	面積
甲方所有及/或共有之土地，地號如下： 台中市北區文正段 0065-0000、0065-0041、 0065-0060、0072-0001、0072-0002、0072-0003、 0072-0004 等 7 地號	總計約 1,069.8 坪。
甲方所有及/或共有之座落於前述土地地號之建物及其附屬建物、設施： 台中市北區公園路 146 號 1 樓部分面積（約 150 坪）、 2 樓全部（約 475.6 坪）及 3 樓全部（444.2 坪）、 4 樓全部（444.3 坪）	總計約 1,512.1 坪。

以上承租範圍包含建物相關之公用部分、公共設施及附屬設施（包含但不限於為使租賃標的物符合本租約內容所為之使用，而需使用之騎樓、門廳、走道、電梯、樓梯、消防設備（含警報、滅火及授信總機等）、供水（含蓄水塔及相關設施）、電（含緊急發電機及相關設施）、污廢水排水設施（含銜接幹管及管道間等）、垃圾/廢棄物放置空間及設施等，以下合稱「公用設施」。承租面積以地政機關登記簿之記載為基準。

已註解 [ck1]: 待確認

- 1、拆除金額，抵付月數。
- 2、公設由 WG 維護，湯姆熊按使用比例分攤。
- 3、點交日期。
- 4、免租期間加上拆除施工一個月。

已註解 [ck2]: 釐清公共設施有與湯姆熊共用部分。

WG 專用設備由其自行維護。
承租面積以圖面標示為準。

1.2 租賃標的物及公用設施之使用，甲方應確保乙方得依本租約為使用收益，除公共設施與同棟其他承租人共用外，他人不得對乙方之使用收益主張或行使權利。倘若乙方與同棟其他承租人於使用上遇有問題，應由甲方協調排除之。

1.2.1.3 除本約另有約定外，乙方非經甲方書面同意不得為任何增建、改建拆除或以其他方式改變租賃標的之現狀，或使第三人占有使用。

第二條：租賃期間

2.1 本租約租賃期間為 15 年又 67 個月，並自點交完成日（以下稱「點交完成日」，定義詳第 7.2 條規定）起算。

2.2 乙方於本租約期滿前，仍擬續租者，應於租期屆滿前六個月一年以書面通知甲方，雙方於租期屆滿前三個月簽妥新租約，始得於本租約期滿後繼續使用租賃標的物，否則本租約期滿後，雙方之租賃關係當然消滅，乙方願立即遷出交還租賃標的物。

2.3 本租期屆滿前，如甲方與有意承租之第三人洽談新租約時，甲方應於與第三人預計簽約日之前六三個月以書面通知乙方，且乙方有以相同條件優先承租之優先承租權，乙方應於收受甲方書面通知之日起 9030 日內行使優先承租權，逾期未行使者，視為乙方放棄優先承租權。甲方違反本條內容時，乙方不受本租約第 21.1 條之限制，乙方並得依第 23 條規定行使權利。

第三條：租金

3.1 免租期

乙方就全部之租賃標的物得享有自點交完成日起 6 個月之免租金裝潢期（以下稱「免租期」），於此免租期內，乙方就其租賃標的物之使用毋庸給付租金。倘係主管機關命令停工係非可歸責於乙方之因素一或不可抗力之事由或非可歸責於乙方之因素等，導致乙方於免租期內無法施工或施工延期者，則免租期依實際影響日數順延。但如乙方提前營業，則以營業當日為租金起付日，乙方應於一週內支付該期間之租金予甲方。

3.2 租金之給付係自第 3.1 條及第 7.4 條加計之免租期屆滿日之翌日起算（以下稱「租金起付日」），租賃標的物之各年度租金計算方式如下，下列租金不含營業稅 / 含個人租賃所得稅及二代健保費：

期間	每月租金(新台幣，以下同)
----	---------------

已註解 [ck3]: 自拆除完成日起算，但拆除用 WG 包商，配合其工程調配，所以起算日如何表達待議？
拆除預需時一個月，所以租期暫改為 7 個月。

已註解 [ck4]: 1、停工不是乙方因素才能順延
2、若提早營業，自營業日起付租金

期間	每月租金(新台幣，以下同)
自簽約完成日起至點交完成日止	不須支付租金
自點交完成日翌日起至免租期屆滿日 或乙方營金日止以先到者為準(即「免租期」)	不須支付租金
自租金起付日起至第2年度屆滿日止	每月 650,000 元整
自第3年度起至第43年度屆滿日止	每月 670,000 700,000 元整
自第54年度起至第76年度屆滿日止	每月 700,000 738,400 元整
自第87年度起至第109年度屆滿日止	每月 735,000 767,936 元整
自第110年度起至第1312年度屆滿日止	每月 771,750 798,653 元整
自第1413年度起至第15年度屆滿日止	每月 810,338 830,600 元整

已註解 [ck5]: 更改為李小姐建議租金，總額較原案 +389,875

3.3 除本租約另有約定外，甲方不得以任何其他名目向乙方收取費用或調整租金。

3.4 甲方指定之銀行帳戶

(1) 乙方依本租約所為之付款，應匯款至下列甲方指定之銀行帳戶：

開戶銀行/銀行代碼：

帳號：

戶名：

(2) 前述銀行帳戶資料如有變更時，甲方應立即以書面通知乙方。如甲方未履行通知義務，致乙方有錯誤付款之情形，甲方應自負責任，不得再向乙方請求付款。

第四條：租金之給付方式

4.1 租金每月給付一次，乙方應於租金起付日起算 5 日內，以匯款方式支付首月租金。其後每月均以第一次支付租金日期支付當月租金，支付日如遇週末或國定假日順延至次一工作日。例如：第一次支付租金之日期為 1 月 15 日，其後各月支付當月租金之日期即為每月 15 日；若第一次支付租金之日期為 1 月 31 日，其後各月支付當月租金之日期為每月最後一日。

4.2 如該承租月份之天數不足(未滿)一個月時，乙方得依承租天數比例計算該月份租金後，將該月份之租金給付予甲方。

4.3 甲方同意，乙方得依相關法令規定代為辦理個人租賃所得稅款及/或二代健保費之申報、繳納作業，甲方亦應確實依法令進行申報；甲方法人於租金受領後，應開立含營業稅同

額之統一發票交付予乙方。如甲方法人未依約給付同額之統一發票時，乙方得就租金給付行使同時履行抗辯。

- 4.4 ~~倘乙方遲延支付租金之租金總額累積達相當於二個月(含)以上之租金數額且遲延支付已逾二個月以上(含二個月)時，則於前述二個月期滿時視為雙方終止本租約，且由甲方沒收第五條之保證金作為違約金，以賠償甲方所受之損害。乙方保證如期支付租金，倘乙方延遲支付租金，每延遲一日應給付 500 元(加值型營業稅外加)懲罰性違約金予甲方。~~

第五條：租賃保證金

- ~~5.1 本租約之租賃保證金(即押租金，以下稱「保證金」)為 210250 萬元整。於簽約完成時，乙方應於簽約完成日開立即期支票給付 105250 萬元予甲方，其餘 105 萬元於甲方完成本租約所定點交義務並完成點交時，於點交完成日當日由乙方以開立即期支票方式給付。~~

已註解 [ck6]: 最後年度三個月租金總額
830,600*3=2,491,800。

- ~~5.25.1 甲方於收受保證金後，應同時開立同額之保證金收據予乙方收執。~~

- ~~5.35.2 甲方對於可歸責乙方未能遵守或履行本租約所定義務及責任，就所受之損害及因而發生之費用，甲方應以書面通知乙方限期說明，經甲、乙雙方確認之損害金額，甲方得自乙方所繳保證金中扣除抵償之。~~

- ~~5.45.3 保證金不得抵付租金、違約金或其他乙方應盡義務產生之費用；除本租約另有規定外，俟本租約屆滿、解除或終止時，甲方應於乙方依本租約規定遷離並回復原狀返還租賃標的物予甲方，並履行應盡義務(包括將營業登記辦理歇業、遷址或遷出登記完竣)之同時後，就乙方所繳保證金中扣除經雙方共同確認且可歸責於乙方之費用、懲罰性違約金及損害賠償後，將保證金餘額無息退還乙方。~~

第六條：建築物使用執照之變更

- 6.1 甲方同意租賃標的物得作為乙方所需營業之使用(即健身服務業 D1)，包括經營健身中心及相關之健身服務，亦包括健身產品之專賣店、飲食或其他關聯產品之零售、日曬沙龍、與咖啡店等(以下稱「乙方營業」)，且甲方應保證乙方之營業時間(每日上午六時至二十四時止)不受干擾或變動。

已註解 [ck7]: 乙方營業時間，由其自行依法辦理，甲方無從保證其營業情形。

- 6.2 甲方應協助乙方取得健身中心營業所需必要許可及政府核准(包含但不限於提供申請使用執照變更及室內裝修圖審核准及許可之相關文件、同意及用印等);前述申請使用執照變更及室內裝修圖審之費用，均由乙方自行負擔。

6.3 甲方瞭解取得「使用執照變更圖審許可及室內裝修圖審許可」，均為本租約符合承租目的之重要條件。如自簽約完成日起 ~~6個月~~ 2個月 內，無法取得租賃標之物之「使用執照變更圖審許可及室內裝修圖審許可」，~~乙方於前述6個月期滿後，不論租賃標之物是否已經點交完成，~~ 乙方得隨時檢附證明文件以書面通知甲方解除或終止本租約，乙方應以第一年度每月租金二分之一支付甲方，甲方應將保證金無息退還予乙方。

已註解 [ck8]: 1、可趁我們施工期間就先申請圖審。
2、圖審期正常為 1.5 個月。
3、已先行評估過，無條件解除較不合理，雙方各負 1/2 租金損失風險。

第七條：租賃標之物之點交

7.1 雙方應以簽署本租約並完成公證日之翌日起 ~~7日~~ (暫訂 110 年 04 月 01 日) 內作為約定點交日期 (以下稱「約定點交日」)，~~並由甲方將租賃標之物及公用設施，依本租約之約定，並將現狀可移動之物騰空後，~~ 於約定點交日點交完成予乙方 (即「點交完成日」)。

7.2 「點交完成日」，係指雙方於點交當日確認甲方履行本租約之約定義務後，均於點交確認表上註記日期並由具有代表權限之人共同簽名，始屬完成點交。

7.3 甲方未能依本條及本租約相關約定，將租賃標之物以合於點交要求之狀態，點交完成予乙方時，自約定點交日起算，每逾一日，雙方同意加計二日免租期，至點交完成日止。

7.4 有第 7.3 條之情形時，如嗣後點交完成時，自第 3.1 條免租期屆滿翌日起算第 7.3 條加計之免租期。

第八條：甲方之點交義務

已註解 [ck9]: 1、簽約後拆除廠商即可進駐施作
2、其他項目另依雙方工程進度，分別約定點交日。

8.1 甲方於約定點交日前應完成以下義務，並由雙方於約定點交日進行點交，~~除租賃標之物的室內空間於 (110 年 04 月 01 日) 點交外，~~ 其他包括但不限於電力、消防、給排水等其他系統及設施，外牆、屋頂防漏等工程，另配合雙方工程進度分別約定點交日：

(1) 甲方應於約定點交日前 (暫定 110 年 4 月 1 日) 將租賃標之物及公用設施內可移動之物品淨空後，現況點交予乙方進行物品淨空及相關工程施作。

(2) 電力系統：

a. 甲方應提供乙方位於施工及營業所需使用之獨立台電電錶，及應提供現況之電力設備 (包含主系統、管線等，及其管線至機電室 乙方指定位置)，並符合乙方營業所需之電量。

b. 甲方應提供現有之獨立電力設備 3 ϕ 4W 380/220, 1,600 安培足量電力至租賃標的 房屋之機電室承租範圍內乙方指定之位置 (即依乙方提供之圖面設置) 予乙方單

已註解 [ck10]: 電力消防原雙邊議定為至公共機房位置。
所有乙方指定位置、期限，都要在合約中明示。

獨使用。電力契約容量若有不足，甲方承諾配合乙方需求進行提升~~及~~，相關提升費用由乙方負擔。

c. 甲方應確保乙方得正常使用租賃標之物之原有緊急發電機。

(3) 給水系統：

a. 甲方應提供乙方位於施工及營業所需使用之~~獨立~~自來水水表，及應提供現況之給水設備（包含~~項樓~~4個之10噸不鏽鋼水塔、主系統、幹管、蓄水池等~~及其管線至乙方指定位置~~），並符合乙方營業所需之水量；如乙方需裝設加壓馬達或給水設備，甲方應提供所需之~~合法~~位置及相關協助。

~~b.~~ 甲方應提供現有~~公用~~之一支1.5" 管徑自來水~~穩定供水~~，並應新申請及提供一支3" 管徑自來水~~穩定供水~~供乙方專用。且應提供屋頂平台或其他~~合法且合適及~~足夠之空間供乙方設置40噸之儲水桶及相關配管。

~~b-c.~~ 上述新申請3" 管徑自來水之申請及裝置等相關費用均由乙方負擔。

已註解 [ck11]: 為增設設施，應由乙方自行負擔。

(4) 瓦斯供應及鍋爐工程：

a. 甲方應提供現有瓦斯外管裝置之供應，如瓦斯外管管徑不足中壓50燈，甲方需向瓦斯公司申請補足至中壓50燈。

b. 甲方應依乙方實際需求申請、提供瓦斯錶、瓦斯遮斷閥及內管線並提供予乙方使用。

c. 上述兩項瓦斯申請及裝置~~等相關~~費用均由乙方負擔。

(5) 排水系統：

a. 甲方應依現況提供污水及廢水排水幹管~~(其管線至乙方指定位置)~~，及其相關管線配管之管道空間。

b. 甲方應依乙方之需求及規劃，提供乙方~~指定之~~洗洞位置及排水路徑，並協助乙方污水及廢水之排水幹管得排至共有污水池，且該排水幹管可銜接至租賃標之物主幹管之管道及路徑。如需一樓其他承租戶同意，甲方應負責~~取得~~協調。

(6) 空調系統：

a. ~~甲方應提供現有之一台之約300噸水冷冰水主機、2台之200噸冷卻水塔及合法且合適之管道空間供乙方專用。~~

b. 甲方應依乙方之需求及規劃，提供屋頂平台或~~合法且合適及~~足夠之專用空間位置予乙方放置空調設備（包含空調主機及冷卻水塔）等，並提供~~合法且合適及~~足夠之管道空間供乙方使用。

(7) 消防系統：

a. 甲方應確保乙方得正常使用租賃標之物所在建物之原有消防系統，並依現況點交符合現行消防法規之消防設備設施（包含防火區劃、防火門、消防設施及緊急電

源、警急發電機、消防泵浦等)。

(8) 建物結構安全與漏水修復：

- a. 甲方應將租賃標的物之現況漏水處修繕至無漏水狀態，並作屋頂更新與外觀拉皮後點交完成予乙方，但經雙方另外約定完成時間者，依該約定。
- b. 點交完成日雖未發現漏水情況，但經乙方於裝修時發現者，亦屬於若為甲方之因素且非不可抗力之原因所致應修繕範圍，甲方應於乙方通知定15日以上期限內完成漏水修復，如未能於通知期限內修復者，每逾一日，雙方同意加計二日免租期，至漏水處修復為止。

已註解 [ck12]: 我方整理至防漏，汰換破損老舊。未承諾全部更新

已註解 [ck13]: 防漏未完全罰則，通知期限有多久？

(9) 重要設備及設施：

- a. 甲方應將現有之商場電梯壺座維護保養至可供正常使用之狀態(含提供有效之昇降設備使用許可證)後，並將商場電梯壺座提供予乙方專用使用管理。
- b. 甲方提供位於租賃標的旁停車場(位置如附圖)之停車位予乙方會員使用，並提供乙方會員停車2小時收費10元停車優惠方案予乙方，此費用每月結算後由乙方按月支付甲方。乙方會員停車超過2個小時後，該會員即按停車場收費方式自行支付。

已註解 [ck14]: 1、公共電梯由乙方使用管理，點交後由其負責維護。

已註解 [ck15]: 所有權人不同，無法併入契約，應另案協議。

8.2 甲方履行本條或本租約過程中，依法令倘若需要包括但不限於其他承租戶、租賃標的之土地所有權人或第三人之書面同意，及/或提供用印、證明、授權書面、切結書面或其他文件等，乙方於簽訂本約後七日內提出，由甲方負責於約定點交30日內前或乙方指定之期日前取得之。

已註解 [ck16]: 1、第三人指哪些？
2、乙方提出後須給甲方連絡及取得文件的期間，而非指定日期，萬一期限太短，會導致甲方違約。

第九條：水、電、瓦斯費、清潔費及維護費用

9.1 於點交完成日之翌日起，乙方依據實際使用之度數，負擔水、電、瓦斯費用，並由乙方逕自向公用事業公司給付。

已註解 [ck17]: 4月1日進行拆除期間，雙方廠商會配合施工，水電負擔如何分算？

9.2 甲方應負擔點交完成日前(含點交完成日)租賃標的物及公用設施之水、電、瓦斯費，並擔保已付清。

9.3 乙方毋庸給付管理費，但須與一樓承租戶湯姆熊共同負擔公共用水、公共用電及其他公共設施之維護等費用，費用依承租及使用比例分攤。

已註解 [ck18]: 包括但不限於用水、公共用電、污水系統、消防主系統等等。

第十條：乙方室內裝修及改裝

10.1 租賃標的物室內拆除工程由乙方負責，工程進行應與甲方其他工程施作配合，其發包金額****由乙方應付租金抵付(**個月)；乙方應於承包商於完成如附件二之全部承攬工程，經甲方拍照存證及認可後，方能付清全部款項。

已註解 [ck19]: 1、因拆除程度是否為原需求涉及日後返還回復程度，且有其他非屬本館範圍的項目。
2、工程款採由乙方墊付，或直接以**個月租金抵扣？

~~10.1~~10.2 除本租約另有規定外，甲方允許乙方於租賃標的物內，依據現行建築、消防及室內裝修等相關法令規定取得主管機關許可之項目及範圍，進行包含但不限於下列工程項目或改裝、裝修，若有可歸責於乙方而損害建物本體結構而造成甲方或第三人之損害，應由乙方負責賠償。

(1) 給水、排水之配管：

甲方允許乙方自行設置給水、排水之配管，以連接主系統。

(2) 電力之配線：

甲方允許乙方自行設置配電裝置及線路，以連接主系統。

(3) 室內裝潢與設備：

甲方允許乙方依室內裝修核准圖說標示於租賃標的物內設置室內裝潢、廁所設施、淋浴間、熱水鍋爐、烤箱、蒸氣室、按摩浴池等設施，並得依其設計設置乙方營業所需之設施。

(4) 瓦斯：符合欣中瓦斯設置規定之配管配線。

(5) 如乙方為符合消防法規及公共場所室內空氣品質標準（如消防排煙、排氣及新鮮空氣進出管道不足）時，甲方應同意及協助乙方自行增設管線及改裝。施作費用均由乙方自行負擔。

(6) 其他符合法令之乙方營業所需之裝潢與設備。

~~10.2~~10.3 乙方如有於非主結構體上之洗洞、鑽孔、接管或其他因應乙方營業所需等工程，依法令需要包括但不限於：甲方、其他承租戶、租賃標的之土地所有權人或第三人之書面同意，及/或提供用印、證明、授權書面、切結書面或其他文件等，乙方於本約簽訂後七日内提出，由甲方負責於約定點交日前或乙方指定之期日前取得之。如於點交完成日後始有進行前述工程需求者，則應於乙方通知所記載之15日以上期限末日取得前述書面同意，並以乙方之最新核准工程圖面為準。

——乙方於符合法令要求下，得自行決定是否拆除、變更或保留租賃標的物範圍內之現有設施、隔間、違章建築，或是新增設施、隔間；如有拆除、變更或新增，於返還租賃標的物時均不需回復原狀。

10.4 乙方得就本租約中所提供之工程項目或改裝、裝修事項（包含但不限於相關設施位置或其他施工項目等）在符合法令規範下，依營業需求及現場實際施工情況進行調整。

~~10.5~~ 甲方知悉於乙方進行室內裝修過程中對於其他鄰戶將造成影響，乙方同意盡力使影響減少到最低，但甲方應使其鄰戶容忍乙方施工所造成之不便或影響。

10.5 乙方應提供申請變更使用之竣工圖，及其他工程，包括但不限於電力、給排水、瓦斯等竣工圖說及其 pdf、CAD 檔；及相關工程項目專業技師或建築師簽章之文件予甲方留存。

已註解 [ck20]: 包商既不受甲方控制無法保證，似應要求包商自行管理。

第十一條：約定專用之設置

11.1 甲方同意乙方於承租範圍內自行規劃及設置符合法令規定之廣告招牌、燈箱、雨遮或其他乙方營業、宣傳之設施等。

11.2 如因設置第 11.1 條之廣告招牌、燈箱、雨遮或其他設施等而需要甲方、其他承租戶、租賃標的之土地所有權人或第三人之書面同意，及/或提供用印、證明、授權書面、切結書面或其他文件等，於乙方提出需求後 30 日內，由甲方負責於約定點交日前或乙方指定之期日前取得之。

~~11.2~~11.3 乙方對設置廣告招牌、燈箱、雨遮或其他設施，應符合法令規定並善盡管理之責，倘造成甲方或第三人受有損害，由乙方負全部責任。

第十二條：甲方之使用、維持與修繕義務

12.1 租賃期間內租賃標的物及其結構、頂樓、外牆、樓地板部分，甲方應使其處於一般、合適及適於乙方依本租約正常營業使用之狀態，如非因可歸責於乙方之事由所致之毀損、滅失、漏水或不堪使用之情形，甲方應修繕至可供乙方依本租約正常營業使用且無漏水之狀態。

12.2 除本約另有約定外，租賃期間內租賃標的物之公用設施、甲方提供之設備、其他公共管線或公共設施，若已達使用年限且不堪使用，或經修繕後仍無法供乙方正常使用時，甲方應更換成良品或更新現況內之設施設備。

12.3 乙方於發現本條情形，得以書面通知甲方限期維護、保養、修繕、更換或更新，甲方逾期未為或未能完成者，乙方得代為履行，如乙方因而支出相關費用，得請求甲方返還之，或自租金中扣抵。

12.4 倘因乙方營業所需而須辦理自來水、電力、瓦斯、有線電視、網路或其他管線或設施申請，或遇法令變更而須就已點交使用之任何管線或設施辦理各項作業，甲方應盡一切最大努力協助乙方辦理，包含但不限於用印、出具相關必要之文件、取得所有權人、租賃標的之土地所有權人或第三人之書面同意（包含但不限於用印、出具相關必要之文件等）。就前述因乙方營業而新申請及設置之所需費用均由乙方負擔。

第十三條：乙方之維護與賠償

13.1 租賃期間內租賃標的物之公用設施、甲方提供之設備、其他公共管線或公共設施，如有故障情況但經乙方判斷尚無需更新者，由乙方自行派人修繕，因此衍生之費用，甲方應

已註解 [ck21]: 1、電梯為 WG 負責維護、汰換，訂於 13.7
2、其他電力、消防等公用設施維護由承租人分攤，訂於 13.1

使一樓承租戶湯姆熊依照承租及使用比例一同分攤，若其他承租戶有異議時，甲方應負責排解，仍未給付者，該費用由甲方負擔，且乙方得自租金中扣除後給付租金餘額。

已註解 [ck22]: 1、全數交由乙方負責，OK 否？取得湯姆熊同意。

2、或由甲方負責，乙方與湯姆熊分攤費用？

13.2 乙方使租賃標的物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阻礙通行，且不得將租賃標的物供非法使用或存放危險物品，影響公共安全。

13.3 乙方應以善良管理人之注意義務使用、維護承租範圍內之租賃標的物，除本租約另有約定或經甲方書面同意者外，應維護其原有結構及設備之安全。若因可歸責於乙方之使用、管理、維護不當，導致甲方或第三人遭受損害，乙方應負損害賠償之責。

13.4 乙方經甲方書面同意後，得依其需求及規劃，更換或更新現況內之設備，且就更換或更新後之設備，所有權歸乙方所有。

13.5 乙方基於營業之必要限度內，得依法就租賃標的物予以修繕，惟不得損害建築物之結構安全。

13.6 乙方依本條所為之行為，不影響甲方依第 12 條應負擔之義務。

已註解 [ck23]: 1、非因乙方原因之漏水修繕。

2、公用設備老舊不堪使用之更新。

13.7 甲方供乙方專用之公共設施及設備，於甲方或因公共使用之必要時，乙方不得拒絕。

13.8 電梯點交予乙方後，其管理、維護、修繕及日後若需汰換更新等，均由乙方負責並負擔所有費用。

13.9 租賃期間乙方應按向主管機關申報租賃標的物相關之公共安全檢查、消防檢查等經政府法令規定應簽證或辦理之事項，及如有需進行改善之情事，應由乙方負責處理並負擔費用，且依主機關命令改善之內容及期限完成之。

第十四條：營業登記

14.1 乙方應自行負責取得就其於租賃標的物內營業所需之公司登記或營利事業登記，但甲方應於簽約完成日前提供乙方為取得公司登記及營利事業登記所需之同意書或一切必要文件（包含但不限於當年度之房屋稅單）。

14.2 除甲方同意外，乙方於租賃期間屆滿或終止日起 30 日內，應將租賃標的物內之乙方公司登記及營利事業登記向該主管機關完成辦理遷移或撤銷，惟甲方不得以上開事項作為不退還保證金之事由。

第十五條：轉租之允許

15.1 乙方須事先以書面通知取得甲方書面同意，始得於租賃標的物內分租或轉租（以下合稱「分租」）與他人合法並實際在此營運。於乙方分租予任何第三人之情形下，乙方仍應履行本租約所訂之一切義務與責任。

15.2 乙方分租租賃標的物一部分予特定分租人，乙方應確保分租人受本租約之拘束（但租金及押租金之條款不在此限）。

第十六條：提前終止之禁止

16.1 除法律、本租約另有規定或經雙方之書面同意者外，甲方於租賃期間屆滿前不得終止或解除本租約。

第十七條：聲明、權利瑕疵擔保及競業禁止

17.1 租賃標的物之權利瑕疵擔保義務

- (1) 甲方聲明並擔保其擁有出租租賃標的物予乙方及履行其依本租約所約定全部義務與責任之完整權利，並擔保於租賃期間內，無任何人（包含但不限於租賃標的物之所有權受讓人、抵押權人等）可得除去或妨礙或干擾乙方依本租約所享有之權利及使用收益。
- (2) 甲方擔保於簽約完成日前不得就本租約之租賃標的物設定抵押，乙方依本租約約定所享有之租賃權利及其他任何權利，無被租賃標的物之抵押權人，於行使其抵押權時除去之虞。
- (3) 若有第三人主張前述權利致乙方無法使用租賃標的物，乙方得請求包含但不限於剩餘租賃期間之營業收入、搬遷費用、尋覓新址費用、新租賃標的物與本租約約定租金之差額等，作為損害賠償，並依第 23 條規定辦理。

17.2 租賃期間內甲方不得將甲方擁有之租賃標的物所在建物之其他部分之任何區域，或經乙方認定可能影響乙方營業之鄰近區域，出租予其他第三人經營與乙方相同營業之健身中心或與健身相關之產業使用。如甲方違反本條之約定，乙方得逕行解除或終止本租約。無論乙方是否選擇解除或終止本租約，甲方違反本項約定，均會造成乙方無法回復之損失，甲方應負擔乙方所失利益及所受損害。

已註解 [ck24]: 要明示範圍

第十八條：保密

18.1 除因法律應公開者外，非經雙方事先同意或書面授權，本租約任何一方不得以任何方式直接或間接，將本租約之承租人，及包括但不限於各項商業條款條件、租金、保證金、免租期、室內裝修設計等，透露或交予任何未經書面授權之雙方受雇人、經理人及任何第三人，或對特定人或不特定人為公開，或將之使用於與本租約無關之處。違反之一方，他方得向其請求相當於保證金數額之懲罰性違約金。

第十九條：保險

19.1 甲方應就租賃標之物之建築物投保以甲方為被保險人之火險，其保險費應由甲方自行負擔。若租賃標之物之建築物因火災毀損，而保險公司給付不足以恢復原狀時，應由甲方修繕租賃標之物之建築物本體。惟若租賃標之物之建築物因火災毀損係因乙方含其受雇人之故意或重大過失所致，而保險公司之給付不足以恢復原狀時，則由乙方修繕租賃標之物之建築物或賠償損害。 乙方於租期內應對租賃標之物之承租範圍購買以甲方為被保險人及受益人之商業火災險附加爆炸險，若租賃標之物之建築物因火災毀損係因乙方含其受雇人之故意或重大過失所致，而保險公司之給付不足以恢復原狀時，則由乙方修繕租賃標之物之建築物及賠償損害。乙方並應交付保險單副本乙份予出租人。

已註解 [ck25]: 乙方應投保火險，甲方就結構體及公用設備部分為優先受償。其他裝潢設備之受益人為乙方。

19.2 乙方得應就因乙方營業進出租賃標之物內之人員依法投保公共意外責任險、裝潢設備火險(含自動消防裝置滲漏險)及裝潢施工期營造綜合險，與其他依法應投保之險種，並得就租賃標之物內之裝潢、家俱、設備或物品等投保適當之火險及其他必要保險，其保險費應由乙方自行負擔。

已註解 [ck26]: 必須要

第二十條：稅捐

20.1 甲方就租賃標之物所生之稅捐如地價稅或房屋稅自行負責。

20.2 除本租約另有規定外，乙方之營業所生之稅捐與費用由乙方自行負責。

第二十一條：租賃標之物之返還

21.1 除甲方同意外，乙方應於本租約於解除、終止或租賃期間屆滿之日起 30 日內(以下稱「返還租賃標之物日」)→乙方應遷離並將租賃標之物自費設置之裝置及裝潢設備拆除(但經雙方同意保留於現場者，不在此限)，依現況回復點交時原狀返還租賃標之物予甲方。逾期遷離，以日租金之數額，按遲延日數計算支付相當於租金 5 倍之懲罰性違約金之不啻

~~得利~~至完成遷離為止，乙方不得藉詞任何理由繼續使用本租賃標的物，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費用。

~~21.2~~21.2 租賃標的物返還時，應經雙方於點交當日確認乙方履行本租約之約定義務後，均於點交確認表上註記日期並由具有代表權限之人共同簽名，始屬完成點交。

~~21.3~~21.3 乙方同意於返還租賃標的物日，任何遺留於租賃標的物內之物品視為拋棄，而得由甲方自行處理，清運費用由保證金中扣除，不足部份由乙方補足。

第二十二條：~~危險建築物~~

22.1 倘租賃標的物滅失或被指定為「危險建築物」而需被拆除、重建或不適於使用，或致使本租約之繼續履行已屬不可能，或短期內（即半年內）客觀上乙方無法有效繼續營運之情形下，乙方得解除或終止本租約。於此情形，乙方僅需將可移動之物品遷離並依遷離後之租賃標的物之現況返還予甲方。

第二十三條：解除、終止合約及損害賠償

23.1 除本租約已有規定從其規定者外，若~~甲~~甲一方未履行本租約所定之~~甲方~~甲方義務，~~乙方經他人~~書面催告，並定十五天內履行而不履行者，他方得行使以下一部或全部之權利：

- (1) ~~乙方得以書面催告甲方於相當期限內履行，倘甲方逾期未履行義務完成者，乙方得代為履行並向甲他方請求實際支出之費用一或自租金中抵扣；及/或~~
- (2) ~~乙方亦得以書面通知甲他方解除或終止本租約；及/或~~
- (3) 無論乙方是否選擇解除或終止本租約，甲方均應賠償乙方因此所生之支出及所受之損害（包括但不限於律師費、所失利益、~~預期損失~~、和解金額、商譽損失、罰鍰、搬遷費用、尋覓新址費用~~一新租賃標的物與本租約約定租金之差額等損害~~）。
- (4) 乙方違反契約，則應按合約當時租金之五倍，按日計付懲罰性違約金予甲方至改善日止，如有其他損失並另負損害賠償責任。
- (5) 乙方違約或因乙方之因素提前終止本租約，乙方應給付甲方按合約當時租金三個月之懲罰性違約金。

23.2 乙方依第 23.1 條第(2)項規定解除或終止本租約時，甲方應將保證金~~扣除乙方應負擔之費~~

用、懲罰性違約金後之全額無息退還乙方。

23.3 本條所約定之賠償責任，不影響乙方基於法令或本租約之其他規定所得請求之救濟或權利；反之亦然。

第二十四條：不可抗力

24.1 因雙方無法控制或情事變更等情事導致無法履行本租約所定之義務者，並非屬於違約之事由，雙方當事人亦毋庸對此無法履行而負責。此等事由，包括但不限於：天災、暴風、洪水、地震、戰爭、病毒或疾病、叛亂、暴動、外患侵略、主管機關命乙方停業或歇業、或任何客觀上使乙方無法營業及妨礙營業之情事等（以下合稱「不可抗力事由」）。

24.2 如任一方當事人因不可抗力事由導致無法履行本租約之義務者，該當事人應立即以書面通知他方上述事由，並將妨礙履行之事由列舉充分之證據，並應聲明為排除無法履行之障礙及減低其影響所採取之步驟，並盡可能應繼續履行本租約中之其他義務。

24.3 如因上開不可抗力事由而導致乙方之營運或使用狀況受有重大影響，或依本租約內容繼續履行顯失公平時，乙方得請求依受影響之營運或使用之狀態比例，或其他合理之方式減少租金，且乙方於無法營業之期間應免付租金，但如因上開之事由所導致之阻礙營運或使用狀態無法解除，或使租賃標的物處於不適於營運或使用之狀態達三個月以上者，雙方均得解除或終止本租約，無第二十三條違約罰則之適用。

已註解 [ck27]: 1、三個月以上乙方得提出終止，甲方也可以，雙方都不需支付違約或損害賠償金額。

第二十五條：租賃標的物之出售、併購或轉讓

25.1 ~~於租賃期間內，如甲方有出售租賃標的物之意願並與第三人簽訂買賣契約前，應於 60 日前以書面事先通知乙方，乙方享有以相同條件優先承買之權，如乙方表示不願承買或於接獲甲方通知後 30 天內未表示願意承買，甲方即得以不低於前述通知之相同條件出售與第三人，乙方不得異議。~~

25.2 甲方因此出售與第三人者，本租約對於受讓人仍繼續存在，甲方應使「租賃標的物」之受讓人出具同意書或由受讓人與甲方共同簽立協議書，聲明承受本租約中甲方所有之權利並向乙方履行本租約之一切義務至本租約租期屆滿之日止，並將該同意書或協議書正本乙份交付乙方留存。甲方並應將已收之租賃保證金交付受讓人，並由受讓人承諾於日後負返還租賃保證金予乙方之義務，且應使受讓人與乙方於租賃標的物所有權移轉後 90 日內完成新租約（租賃條件與本租約相同）之換約及公證程序，公證費用由受讓人負擔。

25.3 甲方若為法人時雙方為法人者，其代表人變動或股權轉移或相類似情形而對他方有重

大影響者，應於變動後 20 日內以書面通知乙方。

25.4 於本租約有效期間內，若甲方有移轉租賃標的物所有權或有影響乙方使用收益情形之變更時，甲方應擔保本租約所定之權利與義務，對於甲方之繼受人繼續有效。

第二十六條：準據法及爭議處理

26.1 甲方及乙方雙方同意以中華民國法律為準據法。

26.2 甲方及乙方同意，在雙方當事人間就本租約所產生或相關之爭執，意見歧異，雙方應盡最大之誠意以和平、合理之方法解決之。如有關之爭執、歧異無法以和平、合理之方式解決而涉訟時，雙方同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

26.3 雙方當事人同意於解決前項所述爭執、歧異或因而涉訟且尚未取得終局確定判決之際，雙方當事人除本租約另有規定外，皆不得以此為由，而拒絕履行本租約所定之義務及責任。

第二十七條：通知

27.1 本租約雙方當事人間依約所為之任何通知、要求、付款等，如約定需以書面通知者，應向下列處所為之，並以收件人實際收到該通知日為送達日，如因拒收或無法送達而致退回時，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

甲 方：
收件人：
地 址：
電 話：

乙 方：香港商世界健身事業有限公司台灣分公司
收件人：香港商世界健身事業有限公司台灣分公司
地 址：台中市西屯區市政路 402 號 36 樓
電 話：04-3600-8020
傳 真：04-3600-8030

27.2 上述所列任一方當事人之通知資料有變更時，該方當事人應立即以書面通知他方當事人。

第二十八條：公證及強制執行

28.1 本租約應由乙方和甲方洽民間公證人辦理公證後生效。公證費用應按實際費用由雙方平均分擔。

28.2 乙方如不於租賃期限屆滿交還房屋時，或不依約給付租金，或違約時不給付違約金、懲罰性違約金，應逕受強制執行。甲方如於乙方交還房屋後不返還保證金時，亦應逕受強制執行。

第二十九條：其他約定

29.1 本租約之內容取代甲、乙雙方先前之口頭及書面約定。

29.2 除本租約規定應以書面通知者從其規定外，其餘聯絡事項或通知，由雙方之授權人以電子郵件方式通知。

29.3 本租約所約定之日數，除特別明定為工作天外，均為日曆天。工作天係以台灣地區商業銀行正常營業之營業日。

29.4 本租約所附之一切附件，亦屬本租約之一部，甲方和乙方均應受拘束。

29.5 本租約正本乙式捌份，由甲方執正本六份、乙方執正本一份，另一份則於公證時提出於民間公證人。

《附件清單》

附件一：承租範圍平面圖。

【以下空白，下接簽署頁】

【簽署頁】

立租賃合約書人：

出租人：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：台中市北區錦平里錦平街 52 號 2 樓

電話：

出租人：玉雪股份有限公司

法定代理人：柯翠蓮

統一編號：23258585

地址：臺中市北區錦平里育才北路 69 號 2 樓

電話：

出租人：賴明芬

身份證字號：

地址：

電話：

出租人：賴維政

身份證字號：

地址：

電話：

出租人：賴維勇

身份證字號：

地址：

電話：

出租人：賴光映

身份證字號：

地址：

電話：

承租人：香港商世界健身事業有限公司台灣分公司

法定代理人：柯約翰

統一編號：27940499

地址：臺中市西屯區市政路 402 號 36 樓

電話：(04)3600-8020