

租賃合約書

本租賃合約書（以下稱「本租約」）於民國（以下同）110年4月29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）

址 設：詳簽署頁

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

甲方願將位於下列標示中之房屋使用範圍（如附件一斜線所標示之承租範圍部分）出租予乙方做為健身服務營業使用。

租賃標的物門牌號碼、座落地號	面積
甲方所有及/或共有之建物及其附屬建物、設施： 門牌號碼：台中市北區公園路146號1樓部分面積（約150坪）、2樓夾層全部（約53.7坪）、2樓全部（約475.6坪）及3樓全部（444.2坪）、4樓全部（444.3坪） 座落地號：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1,567.8坪。
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），以下合稱「公用設施」）。承租面積以使用執照所載及雙方建築師確認後面積為基準。	

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，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。倘若乙方於使用上遇

有他人對租賃標的物主張或行使權利問題，應由甲方協調、排除之。

- 1.3 除本租約另有約定外，乙方非經甲方書面同意不得為任何增建、改建、拆除(違章除外)或以其他方式改變租賃標的之結構現狀，或使第三人占有使用。
- 1.4 租賃房屋增建部分(如附件一斜格線所標示違建區域部分)，係甲方無償暫供乙方管理使用，倘經主管機關通知拆除或甲方認為有拆除之必要時，乙方不得拒絕，並不以該增建拆除部分要求減少部分租金。乙方之使用應受本租賃契約之約束。

第二條：租賃期間

- 2.1 本租約租賃期間為 15 年又 8 個月，並自 110 年 05 月 03 日起算。
- 2.2 乙方於本租約期滿前，仍擬續租者，應於租期屆滿前一年以書面通知甲方，雙方於租期屆滿前六個月簽妥新租約，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，如乙方雖於屆滿前一年以書面通知甲方，但雙方未於屆滿前六個月簽妥新租約，視為乙方放棄優先承租權。

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 110 年 05 月 03 日起 8 個月之免租金裝潢期(以下稱「免租期」，包含拆除工程及甲方為完成各項設施工程期間計 2 個月)，於此免租期內，乙方就其租賃標的物之使用毋庸給付租金。倘主管機關命令停工係非可歸責於乙方之因素或不可抗力之事由，導致乙方於免租期內無法施工或施工延期者，乙方應以書面向甲方說明原由，經甲方確認後則免租期依實際影響日數順延。
- 3.2 租金之給付係自第 3.1 條及第 7.3 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，下列租金公司/基金會部分不含營業稅 / 個人部分含個人租賃所得稅及二代健保費，甲方每人每月租金分配如附件二，每月實收總額由甲方共同授權並推派玉雪股份有限公司代為收取後自行分配予其他出租人，其他出租人不得以未收到租金為由，向乙方主張任何權利，如有變更租金收取方式時，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：

期間	每月租金(新台幣，以下同)
自 110 年 05 月 03 日起至免租期屆滿日 (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，並自租金起付日起按月抵扣拆除 工程款總計 440 萬元。	每月 650,000 元整
自第 3 年度起至第 3 年度屆滿日止	每月 700,000 元整
自第 4 年度起至第 6 年度屆滿日止	每月 738,400 元整
自第 7 年度起至第 9 年度屆滿日止	每月 767,936 元整
自第 10 年度起至第 12 年度屆滿日止	每月 798,653 元整
自第 13 年度起至第 15 年度屆滿日止	每月 830,600 元整

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，乙方亦不得以任何理由要求減免租金。

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 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。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懲罰性違約金，乙方仍應履行本租約所有義務，例如 21 條租賃標之物之返還等，如有其他損害甲方得另行請求。

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 250 萬元整，每人保證金分配如附件二。於簽約完成時，乙方應於簽約完成日開立即期支票予甲方保證金保管人玉雪股份有限公司，其他出租人不得以未收到保證金為由，向乙方主張任何權利。
- 5.2 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。
- 5.3 保證金不得抵付租金、懲罰性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依第 21 條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）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，甲方應將保證金餘額無息退還乙方，倘有不足，乙方應以現金補足。

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」），甲方同意由乙方自訂營業時間。
- 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 2 個月內，無法取得租賃標的物之「使用執照變更圖審許可及室內裝修圖審許可」，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，乙方應支付以第一年度 1 個月租金二分之一乘(X)已使用租期月份計算之金額(即 325,000 元 X 已使用之租期月份) 予甲方，拆除工程之費用由乙方負擔，且乙方於取得許可前先行施作部分應回復原狀，甲方應將保證金無息退還予乙方。

第七條：租賃標的物之點交

- 7.1 租賃標的物將分成多次點交，點交之日期（以下稱「約定點交日」）、項目及範圍如附件四所載，但雙方另有書面協議者，依該書面協議辦理，甲乙雙方並同意以簽約完成日之翌日（暫訂 110 年 05 月 03 日）作為第一次約定點交日期。

- 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。由於租賃標的物將分多次點交，甲乙雙方了解並同意以點交確認表中記載有「正式點交日」、「依租賃合約書點交完成」或其他類似字樣且依本項約定共同簽名者，始視為本項點交完成日。
- 7.3 甲方應依本條及本租約相關約定，將租賃標的物以合於點交要求之狀態，點交完成予乙方，自各次約定點交日起算，如有延誤，雙方同意免租期依各次延誤加總日數順延，至點交完成日止。
- 7.4 甲方同意配合乙方內部工程順序施作，因乙方工程調度致甲方無法如期履行點交義務時，乙方無 7.3 順延免租期之適用。
- 7.5 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

- 8.1 甲方應於簽約完成日翌日（暫訂 110 年 05 月 03 日）將租賃標的物現況點交予乙方進行內部物品淨空、拆除及相關工程施作。其中，如附件三之拆除工程雖由乙方負責施工管理，但因此衍生之費用 4,400,000 元整(含稅)由甲方負擔，且由乙方應付租金按月抵付（7 個月）。拆除承包商之各期工程款，於承包商依工程合約完成各期進度後，經甲方確拍照存證及認可後，乙方才能支付。
- 8.2 甲方應於附件四所記載之最後完成日期依本租約及附件四完成以下義務，並由雙方分次約定點交日進行點交，但雙方另有書面協議者，依該書面協議辦理。各項設施及設備雙方應於各次約定點交日進行確認狀態為良好而可使用，點交完成後即交由乙方使用及維護：
- (1) 電力系統：
- a. 甲方應提供乙方施工及營業所需使用之獨立台電電錶，及應提供可使用並符合台電要求之電力設備（包含主系統、管線等，及其管線至機電室），並符合乙方營業所需之電量。
 - b. 甲方應提供可使用並符合台電要求之獨立電力設備 3 ϕ 4W 380/220，NFB 1,500 或 1,600 安培(以台電內線審為主)足量電力至租賃標的物之機電室予乙方單獨使用。電力契約容量若有不足，甲方承諾配合乙方需求進行提升，相關提升費用由乙方負擔。

- (2) 給水系統：

- a. 甲方應提供乙方施工及營業所需使用之自來水水表，及應提供現況之給水設備位置（包含4個之10噸不鏽鋼水塔、主系統、幹管、蓄水池等），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，甲方應提供所需之位置及相關協助。乙方於屋頂置放設備應確保不影響結構安全，並出具結構技師簽證文件乙份予甲方；日後因可歸責乙方給水設備所致之屋頂漏水、龜裂等維修及安全維護等事項，均由乙方全部負責。
- b. 甲方應提供現有公用之一支1.5"管徑自來水，如有不足或需增設，甲方同意乙方自行申請，並協助後續相關文件提供與用印申請；相關費用由乙方負擔。
- c. 甲方應提供屋頂平台或其他足夠之空間供乙方設置40噸之儲水桶及相關配管。

(3) 瓦斯供應及鍋爐工程：

甲方應提供現有瓦斯外管裝置之供應，如有不足或需增設，甲方同意乙方自行申請瓦斯管線、裝設獨立之瓦斯錶等，並協助後續相關文件提供與用印申請；申請費用（包含瓦斯錶與遮斷閥及管線配置費用）均由乙方負擔

(4) 排水系統：

- a. 甲方應依現況提供污水及廢水排水幹管，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污水池，且該排水幹管可銜接至租賃標的物主幹管之管道及路徑。如需一樓其他承租戶同意，甲方應負責協調、取得。
- c. 甲方應提供污水池供乙方使用，污水池容量之規格參考如附件五，相關費用由甲方負擔。

(5) 空調系統：

- a. 甲方應提供屋頂平台或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，並提供足夠之管道空間供乙方使用。乙方於屋頂置放設備應確保不影響結構安全，並出具結構技師簽證文件乙份予甲方；日後因可歸責乙方空調設備所致之屋頂漏水、龜裂等維修及安全維護等事項，均由乙方全部負責。

(6) 消防系統：

- a. 甲方應確保乙方得正常使用租賃標的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供乙方使用維護。

(7) 建物結構安全與漏水修復：

- a. 甲方應將租賃標的物之現況屋頂及外牆漏水處修繕至無漏水狀態，以符合現行外牆法規與防水需求，點交完成予乙方。
- b. 各次約定點交日雖未發現漏水情況，但經乙方於裝修時發現者，除可歸責於乙方所致外，均屬甲方應修繕範圍，除不可抗力原因外，甲方應於乙方通知定20日

期限內完成漏水修復，如未能於通知期限內修復者，雙方同意免租期依延誤日期順延，至漏水處修復為止。

(8) 重要設備及設施：

a. 甲方將商場電梯壹座提予乙方使用管理，倘電梯需辦理變更使照及重新辦理電梯許可，甲方同意配合乙方辦理，相關費用由乙方負擔。

8.3 甲方履行本條或本租約過程中，依法令倘若需要包括其他承租戶、租賃標的物之所有權人提供用印、證明、授權書面、切結書面或其他文件等，由甲方負責於乙方通知後 15 日內取得之，但如主管機關限期提供者，甲方同意配合於期限內提供。

8.4 甲乙雙方瞭解並同意，本條各項系統、設備與同意係維持乙方營運之重要因素，甲方應於約定期限或雙方協議期間內完成相關設置、更新或取得相關同意。

第九條：水、電、瓦斯費、清潔費及維護費用

9.1 於第一次約定點交且經雙方有權代表之人於點交確認表共同簽名之日翌日起，由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。

惟，如有甲方單獨進場施工情況，甲方同意負擔該期間之水電費。

9.2 甲方應負擔第一次約定點交日前(含點交日)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（一樓湯姆熊佔 12%；乙方佔 88%）。由於現場僅有 1 個水錶，就一樓其他承租戶之用水，甲方應協調一樓其他承租戶與乙方商議水費計算、分擔事宜。分攤比例以水錶分錶度數計算。

第十條：乙方室內裝修及改裝

10.1 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，甲方同意乙方自行增設。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 甲方了解乙方增設樓梯（位置如附件六）及依法規作結構補強時將會進行焊接、洗洞時會鑽孔，乙方應事先提供結構技師簽證予甲方，除前述情形外，乙方施工絕無任何在主結構體上焊接、鑽孔或接管等影響結構安全之情事，甲方或其委任之建築師、技師得進入施工範圍勘察，但應事先通知乙方，且由乙方人員陪同。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、租賃標的物所有權人之書面同意，及/或提供用印、證明、授權書面、切結書面或其他文件等，甲方應於乙方通知定 15 日期限內取得前述書面同意（但如主管機關限期提供者，甲方同意配合於期限內提供），並以乙方之最新送審工程圖面為準。

10.3 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。

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 乙方應於竣工後提供主管機關核准竣工圖說及電力、給排水、消防、瓦斯圖面之紙本或 pdf 檔予甲方留存。所提供相關工程項目文件應經專業技師或建築師簽章。

10.6 乙方同意施作並負擔一樓承租範圍內原湯姆熊辦公室、廁所拆除重建及相關機電設備遷移（如附件七）等相關工程費用。

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、租賃標的物所有權人之書面同意，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，由甲方負責取得之。

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點交予乙方使用管理，倘日後遇不可抗力因素或不可歸責乙方事由導致毀損、漏水，雙方另行協商辦理。

12.2 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之書面同意。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：乙方之使用、維護與賠償

13.1 租賃期間內租賃標的物之公用設施、甲方提供之公用設備、其他公共管線或公共設施，如有故障情況尚無需更新者，由乙方自行派人修繕，因此衍生之費用，甲方應使一樓承租戶依照第 9.3 條承租及使用比例一同分攤並支付費用予乙方，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。

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

13.5 供乙方專用之公共設施及設備，於甲方、因公共使用或通行之必要時，乙方不得拒絕。

倘日後同棟承租人因施工而需乙方配合，例如管線配置等，乙方應協助配合。惟基於維護消費者權益及隱私，甲方了解並同意事先通知乙方並給予乙方合理之回報及確認時間，且乙方人員有權全程陪同。

13.6 甲方將現有電梯維護保養完成並提供合格證明文件點交予乙方後，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。

13.8 租賃期間乙方應按時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，並將檢查報告書、檢查合格通知等相關文件副本送達甲方；如有需進行改善之情事，應由乙方負責處理並負擔費用，且依主管機關命令改善之內容及期限完成之。

13.9 乙方之使用應符合法令規定，倘因乙方使用方式或設備經主管機關審查不符規定，相關行政處罰及辦理合法使用之費用應由乙方負責，並隨即依主管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 乙方於租賃標的物內營業應申請合法之公司登記或營利事業登記，甲方應乙方之要求，應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。

第十五條：轉租之允許

15.1 租賃標的物應以乙方為主體營業使用，但其中部分乙方得經甲方書面同意後轉租第三人，倘乙方轉租第三人損及甲方利益或有其他正當理由，甲方得以拒絕。

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，雙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本大樓之其他部分之任何區域，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。

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 乙方於租期內應對租賃標的物之建築物購買以甲方為被保險人及受益人之火險附加爆炸險，其保險費用由乙方負擔，乙方並應交付保險單副本乙份予甲方。若租賃標的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，由乙方修繕租賃標的物之建築物及賠償損害。

19.2 乙方應就因乙方營業進出租賃標的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，並得就租賃標的物內之裝潢、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。乙方應提供裝潢施工期營造綜合險副本乙份予甲方，且於營造綜合險

生效後方得進場施作。

第二十條：稅捐

20.1 甲方就租賃標的物所生之稅捐如地價稅或房屋稅自行負責。惟此房屋稅之負擔應以本合約生效日當年度之房屋現值（如附件八）及申請營業使用後稅率為基礎，如因乙方裝修或增加設備致房屋現值增加，就增加的房屋現值部分（即各年度房屋現值－110 年房屋現值），乙方應依各年度房屋稅率負擔該部分之房屋稅。

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：租賃標的物之返還

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「返還租賃標的物日」）遷離並將租賃標的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），回復交屋拆除及歷次點交確認表之原狀返還租賃標的物予甲方；所謂原狀，並非原有狀態，而係應有狀態，即應將依約定方法使用收益所造成之自然耗損及折舊年限減損一併考慮。逾期遷離，以日租金之數額，按遲延日數計算支付相當於當時租金 5 倍之懲罰性違約金至完成遷離為止，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 租賃標的物返還時，應經甲方及其指定建築師或技師勘驗未損及租賃標的物之建築物結構後，雙方於點還當日確認乙方履行本租約之約定義務後，均於點還確認表上註記日期並由具有代表權限之人共同簽名，始屬完成點還。惟租賃標的物之建築物因自然耗損或折舊年限折損致影響結構者，甲方承諾不得因此作為拒絕簽署點還確認表之原因。

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 一方違反本租約所定之義務，經他方書面催告，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)、代為履行並向他方請求實際支出之費用。
- (2)、肇致他方受有損失，應負損害賠償責任。

23.2 一方違反本約所定之義務，經催告未改善時，他方並得請求違約之一方於改善完畢之日前，按合約當時租金之五倍，按日計付懲罰性違約金。

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

23.4 因履約糾紛發生訴訟，其律師費、訴訟費由敗訴一方負擔。

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用於營運或使用之狀態達二個月以上者，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。

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 30 日前以書面事先通知乙方。

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（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 雙方為法人者，其代表人變動或股權轉移逾 10%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，應向各方於簽署頁所記載之處所為之，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。

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。

附件二：租金及保證金分配表及匯款銀行帳戶。

附件三：拆除介面。

附件四：需求及時程表。

附件五：汗水池規格。

附件六：一樓增設樓梯位置

附件七：湯姆熊工程項目。

附件八：110年房屋稅籍證明書（記載房屋現值）。

【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：04-2255324

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：04-2222322

出租人：賴明芬

身份證字號：B200828922

地址：台中市北區中華路二段 116 號

電話：

出租人：賴維政

身份證字號：B101026831

地址：台中市西區公民里金山路 16-1 號 3 樓

電話：

出租人：賴維勇

身份證字號：B100985797

地址：台中市中區中華路一段 154 巷 1 號

電話：

出租人：賴光映

身份證字號：B101060637

地址：台中市北區邱厝里中清路一段 167 號 3 樓-1

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