

房屋租賃契約書

立契約書人甲方：財團法人台中市私立慶炎慈善會法定代理人賴隆運、玉雪股份有限公司法定代理人柯翠蓮、賴維政、賴光映、賴維勇及賴明芬（以下稱甲方），乙方： 法定代理人 （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：台中市北區湖北里公園路146號2樓、3樓及2樓夾層（如附圖）。
- 二、乙方非經甲方之書面同意及主管機關許可，不得為任何之增建或改建、拆除或其他方式改變租賃標的物之現狀，或使第三人占有使用。

第貳條 租賃期間

- 一、租賃期間自民國(下同) 年 月 日起至民國 年 月 日止，為期20年整。
- 二、前款所定之租賃期間用，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。

第參條 租金約定及支付

- 一、第一年至第三年：
 - 1、自 年 月 日起至 年 月 日止為裝璜施工期，免計租金，但如乙方提前營業，則以營業當日為租金起算日，乙方應於一週內支付該期間之租金予甲方。
 - 2、自 年 月 日起至 年 月 日止計2年3個月整，每月租金為新台幣(下同)460,000元整（租金均不含加值型營業稅）。
- 二、第四年至第五年：自 年 月 日至 年 月 日止，每月租金500,000元整。
- 三、第六年起，每月租金以500,000元為基數，每三年增加5%，計算方式舉例如下：
 - 1、第六年至第八年：自 年 月 日起至 年 月 日止，每月租金為 $500,000 \times 1.05 = 525,000$ 元整。
 - 2、第九年起至第十一年：自 年 月 日起至 年 月 日止，每月租金為551,250元整。
 - 3、第十二年起至第十四年：自 年 月 日起至 年 月 日止，每月租金為578,813元整。
 - 4、第十五年起至第十七年：自 年 月 日起至 年 月 日止，每月租金為607,754元整。
 - 5、第十八年起至第二十年：自 年 月 日起至 年 月 日止，每月租金為638,142元整。

- 四、本租賃契約所有給付金額(包括租金、懲罰性違約金等)之加值型營業稅均由乙方負擔(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。
- 五、租金每月支付一次，乙方並於本約簽訂時一次交付租賃期間全部租金支票予甲方(營業稅暫以本約簽定時稅率計算)，支票開立方式如下：
 - 1、乙方於本約訂立時開立第一年第 8 個月至第 12 個月以每月租賃始日為票據到期日之租金支票計 5 紙；及第二年度起以各年度租賃始日(月 日)起至翌年 月 日止一年度之租金總額支票計 19 紙，並分別以各年度租賃始日為票據到期日。
 - 2、乙方於各年度租賃始日前另開立該年度每月租賃始日(日)為到期日之票據十二紙交付甲方(營業稅依當時稅率計算)，甲方即返還該年度租金票據乙紙予乙方。
 - 3、倘乙方逾各年度租賃始日未交付該年度按月給付之十二紙支票，甲方得以該全年度之支票向銀行提示兌現，乙方絕無異議。

第肆條 擔保金(押金)約定及返還

- 一、擔保金新台幣 2,000,000 元整由乙方於本約訂立時乙次交付甲方。
- 二、擔保金不得抵付租金，於租約屆滿、解除或終止租約後，乙方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)，由甲方扣除乙方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乙方支付之費用後無息交還乙方，倘有不足，乙方應以現金補足。

第伍條 租賃標之物之交付及變更、裝修等事項

- 一、租賃標之物現甲方整修工程進行中，雙方於本約簽訂後即依現況點交。
- 二、為取得營業許可，本租賃標的房屋由雙方共同申請及施作各自職責範圍，其衍生費用應由甲、乙雙方依使用範圍或規模之比例協議分攤：
 - 1、以甲方名義統籌申請全棟室內裝修申請及許可(暨涉使用執照原先用途變更)惟涉牌照費、申請費及案內另包括機電、用水、消防、污水排放等代辦申請、簽證費及其他相關費用等，上述費用由甲、乙雙方依工程慣例各自負擔或協議分攤。
 - 2、租賃標的房屋四樓為未出租樓層，惟為取得室內裝修核准，需配合室內裝修各工項施作之工程，其相關費用亦由雙方協議分攤。
- 三、甲方應施作及負擔工程費用項目：
 - 1、1 樓機電配電室、消防室(含消防設備用電、消防設備應符合原始使用執照標準及現行消防法令)。

- 2、建築物屋頂及外牆防水防漏工程。
 - 3、全棟鋼構補強及防鏽工程。
 - 4、現行污水排放標準設備及施工。
 - 5、電梯符合法令規定申請及換裝。
- 四、乙方應自行施作及負擔工程費用項目：
- 1、乙方專屬需用及專用區域內之各項工程項目(包括電氣(器)設備、用水設備(含給、排及污水等)、消防設備、弱電設備(電話網路)等等。
 - 2、租賃房屋正面外牆、騎樓及一樓大廳及承租人專用之裝修工程。
 - 3、向台電申請契約容量用電之費用(申請及代辦事項已包含於本條第二項內)。
- 五、乙方裝修施工或構建設備時，如涉及公用範圍部分(如屋頂、外牆或配電室及消防室等)，應事先與甲方協議並經甲方同意，且施工及日後維護時均不得有損壞公用範圍之情事。
- 六、乙方之裝修工程或變更建築圖面之施工，不得破壞房屋原有結構，其變更項目、施工範圍及施工規範等均應經甲方統籌委任之建築師、結構技師、消防技師、環工技師簽認後並取得主管機關核准文件始可動工，相關費用依本條第二項之契約精神及社會慣例由甲、乙方各自負擔，且乙方並允諾返還租賃標的物時回復至附件照片之原狀。
- 七、乙方自本約簽訂生效後，應交付其在租賃標的內之裝修設計及需求予甲方，俾利甲、乙雙方協議共利方案。

第陸條 租賃標的物之使用

- 一、本租賃標的物係供經營保齡球館、溜冰場及辦公室使用，非經甲方書面同意，乙方不得變更改用途，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，或存放危險物品影響公共安全，否則經甲方書面通告乙方後，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，甲方得終止本租約。
- 三、租賃標的物因乙方之使用方式致經主管機關檢查而有不符公共安全等不合法之情事者，乙方應即依主管機關命令改善之內容及期限完成之，不得肇致甲方受任何損害。

第柒條 出租人之承諾及擔保

- 一、乙方之廣告物：
 - 1、乙方得自行設計招牌於租賃標的物之外牆，但應不影響一樓乙方湯姆熊之現有招牌，並預留供未來一樓及四樓之乙方使用之範圍。
 - 2、乙方之招牌範圍應經甲方書面同意及取得主管機關認可後方

可設置。

3、若因乙方招牌而發生之任何事故或糾紛，均由乙方負擔所有責任，與甲方無涉。

二、配合乙方符合法令規定：

於租賃期間甲方同意就租賃物之合法使用隨時應乙方之要求協助、配合或提供必要文件或為必要之行為，以使乙方經營得以符合現在與未來所頒佈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，相關費用由乙方負擔。

三、地價稅、房屋稅（以本租賃契約簽訂時之房屋現值為基礎）及甲方之所得稅、健保補充保險費等，悉由甲方自行負擔。

第捌條 承租人之承諾與擔保

一、乙方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甲方；於營業登記申請變更時亦應交付相關影本各乙份予甲方。

二、乙方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。

三、乙方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乙方之違反法令情事，肇致租賃房屋被處以列管、斷水斷電、罰鍰或其他行政處分，乙方願負全部責任，並賠償甲方因此所受一切損失及負責回復租賃標的物之使用狀態（撤銷列管及恢復用水、用電等）。倘乙方經甲方通知後十五日內仍不處理，甲方得自行處理，所需費用由擔保金扣除，不足部分另向乙方及其連帶保證人求償，並得依本約**第壹拾壹條**請求懲罰性違約金。

四、其他樓層之承租人如有管線配置或維修，必須經過乙方承租範圍時，乙方應予配合，但甲方應使需用人以影響乙方最少之方式施作，並負責恢復原狀予乙方。

五、甲方得於通知乙方後進入租賃標的房屋，乙方不得拒絕。

六、租賃標的物之違章增建部分，倘經主管機關通知拆除，乙方不得拒絕且不以違章拆除部分要求減少部分租金。

七、騎樓、一樓公設大廳及電梯均由乙方管理及維護，相關費用亦由乙方負擔。乙方確保不使任何人占用或有影響通行之情事，亦不排除甲方及其他承租人之使用權益。

八、租賃期間因乙方營業所之一切稅賦與規費、租賃標的物之修繕、水、電費及乙方自行裝設之設備與設施相關費用，均由乙方自行負擔。

九、租賃期間因乙方裝修或增加設備致房屋現值增加，就房屋現值增加部分之房屋稅由乙方負擔，並於每年房屋稅繳納期限日內繳納予甲方。

十、租賃房屋公用部分、公共機電、消防及其他公共設施等修繕、保固維護及管理費用，悉由乙方與其他樓層承租人依承租面積比例負擔（詳如附件），其危險亦由乙方與其他樓層承租人自行負責，與甲方無涉。相關費用，應於甲方交付費用明細單後 5 日內隨即支

付，絕不有逾期繳納之情事，每延遲一日須給付 500 元懲罰性違約金，並負擔因此產生之滯納金(息)、罰款等。

- 十一、 乙方應依政府規定辦理公共安全檢查、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，均由乙方負擔；乙方並應交付報告書影本乙份予甲方。
- 十二、 乙方如有違反本條相關規定經甲方書面通知仍未改善，或逾期繳納主管機關之罰鍰、水電費等情事時，均視為乙方違約，相關罰則或甲方墊付金額之計息及償付方式依本約**第壹拾壹條**規定辦理。

第玖條 危險負擔

- 一、 乙方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、 乙方在租賃期間內應向保險公司對標的物上之建築改良物（承租範圍）購買以甲方為被保險人及受益人之商業火災保險，其保險金額不得少於 **5,000 萬** 元；另需購買賠償責任金額不低於主管機關規定之公共意外險及雇主意外責任險。乙方並應交付所有保險單副本乙份予甲方。
- 三、 本租賃契約各項保險期間須包括自租賃期間開始至返還租賃標的房屋（包含搬遷期間在內）且經甲方點收完畢之日止。
- 四、 若乙方無法買到足額之火災保險，差額部分由甲方另找保險公司投保以補足火災保險保額，但其費用由乙方負擔。

第壹拾條 租約終止權

- 一、 除本約另有訂定外，任何一方不得於租賃期間以任何理由提前終止租約，違反之一方應支付他方未到期之全部租金做為懲罰性違約金。
- 二、 一方違反本約所定義務或積欠租金達法定金額，經他方催告並定十五天改善期而不履行者，他方得無條件終止本租約。
- 三、 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，該可歸責之一方除應支付他方未到期之全部租金外，並應賠償他方因此所受之損害。
- 四、 房屋因不可抗力原因（如地震）之發生，致受有重大損害而不能達到租賃之正常使用目的時，乙方得終止本租約，不適用各項提前終止租約之處罰規定，但乙方仍須依第壹拾貳條之約定履行返還義務。**

第壹拾壹條 違約及遲延支付之處理（須再確認）

- 一、 一方違反本契約所定之義務，經他方書面催告並定相當期限而不履行者，他方得無條件終止本約，倘肇致他方受有損失，並應負損害賠償責任。
- 二、 乙方違反本契約所定義務，經甲方書面催告並定相當期限仍不履行者，除甲方已依前款約定終止契約者外，乙方並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完畢之日止，且甲

方亦得逕行為斷水斷電之申請，乙方絕無異議。

三、乙方於租賃關係消滅時如未即時依約遷讓返還房屋，甲方得向乙方請求依合約當時租金之五倍，按日計付懲罰性違約金予甲方直至返還標的物予甲方之日止，乙方絕無異議。

四、乙方未依約按時給付**租金**、房屋稅差額(增加部分)、甲方交付公設費用明細單後五日內交付費用；或罰鍰及其他應付費用經甲方墊付者，自應付租金、公設費用或甲方墊付費用之日起，依款項及期別分開計算(例租金、公設費用等不同月份分別計算，罰鍰依處分書張數分別計算)每筆款項按日計收懲罰性違約金500元整，直至乙方給付之日止。倘逾七日經甲方書面通知仍未依限給付時，則依合約當時租金之五倍，按日計付懲罰性違約金直至乙方給付之日止，乙方絕無異議。

第壹拾貳條 租賃物之返還

- 一、租賃契約終止或期滿時，乙方應於將租賃標的物恢復原狀且於租賃契約終止或期滿當日返還甲方，不應藉詞推諉或主張任何權利。
- 二、乙方未即時遷出返還房屋時，甲方得向乙方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日止，乙方及連帶保證人絕無異議。
- 三、點交租賃標的時若有攤販或他人佔據，乙方應負責驅逐完整點交返還。
- 四、租賃關係消滅時，乙方搬遷生財器具、回復租賃標的房屋之原狀時，應以書面通知甲方會同，且不得損害房屋結構，經甲方及甲方指定之建築師或技師認可後，始為遷讓點交完畢。

第壹拾參條 遺留物之處理

- 一、租賃關係消滅，乙方遷出時，如有遺留物品者，任由甲方處理，其處理所需費用，由擔保金先行扣抵，如有不足由乙方補足，乙方絕無異議。
- 二、租賃關係消滅，乙方未依約返還租賃標的物，如有未搬離物件，視同廢棄物處理，清理費用由乙方負擔。

第壹拾肆條 送達及不能送達之處置

甲方與乙方雙方相互間之通知，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。

第壹拾伍條 其他約定

- 一、雙方應於乙方完成公司登記後， 年 月 日前，辦理租賃契約公證手續，公證費用由雙方平均負擔。
- 二、公證書載明事項
 - 1、金錢債務逕受強制執行，其效力及於連帶保證人。
 - 2、乙方如於租賃期滿不交還租賃物(房屋)，或不依約給付租金，

- 或違約時不履行違約金及懲罰性違約金，均應逕受強制執行。
- 3、租賃關係消滅時，乙方結清應付款項履行應盡義務並交還租賃物後，甲方應返還擔保金新台幣貳佰萬元整，如不履行時應逕受強制執行。

三、金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，其效力亦及於保證人。

第壹拾陸條 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。

第壹拾柒條 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。

第壹拾捌條 契約分存

本契約書乙式二份，由立契約人各執乙份，以昭信守。

附件：

- 公用設備及設施分攤項目及計算方式附表
- 房屋現狀照片
- 租賃範圍及使用範圍圖說

立契約書人

出租人（甲方）：1. 財團法人台中市私立慶炎慈善會

法定代理人：

統一編號：

地址：

2. 玉雪股份有限公司

法定代理人：

統一編號：

地址：

3.

身份證字號：

4.

身份證字號：

附表：台中市公園路 146 號建物承租人費用分攤比例

項次	單位及代碼 項 目	A	B	C
		貳零參零電子遊戲場業有限公司	林宇陽	全家
	使用面積	約 300 坪	約 973 坪	約 72 坪
1	商業火災險	各自單獨購買，或全棟由甲方一併購買後按各單位面積比例定比例分攤		
2	雇主及公共意外責任險	自行負責	自行負責	自行負責
3	消防安檢 (1 年 2 次)	自行負責	自行負責	自行負責
4	公共安檢 (1 年 1 次)	自行負責	自行負責	自行負責
	電梯	未使用,無須負擔	維護保養及電費等全部	未使用,無須負擔
5	消防及機電相關設備 保養及修繕	22.3%	72.4%	5.3%
6	水塔清洗(1 年 1 次 4 個)及修繕	22.3%	72.4%	5.3%
	污水化糞池	22.3%	72.4%	5.3%
8	其他公共設施及設備 維護及修繕	22.3%	72.4%	5.3%
9	水費	1.專用:依各戶私表使用 度數負擔。 2.公設:72.4%	1.專用:依各戶私表使用 度數負擔。 2.公設:72.4%	1.專用:依各戶私表使用 度數負擔。 2.公設:5.3%
10	電費	1.專用:單獨電表自行負 擔。 2.公設:22.3%	1.專用:依各戶私表使用 度數負擔。 2.公設:72.4%	1.專用:依各戶私表使用 度數負擔。 2.公設:5.3%
11	其餘未詳載部分	依使用面積或使用數量比例為分攤原則。		
附註：一、每月費用分攤表由出租人製成後向各承租單位收取費用，承租人應於五日內以現金或即期支票支付。 二、簽訂契約後若建物 4 樓另行出租或面積有重大異動時，分配比例得另行約定，惟分配比例須經公證人公證或認證後始生效力。				