

房屋租賃契約書

立契約書人出租人：賴文煊、賴文郎（以下稱甲方），承租人：超級巨星視聽歌唱有限公司（以下稱乙方），乙方連帶保證人：黃棟營，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 195 號房屋及其附屬建物(權利範圍全部)。
- 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、租賃期間自民國 111 年 7 月 1 日起至民國 116 年 6 月 30 日止，為期 5 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、每月租金為新台幣叁拾伍萬元整。
- 二、租金支付方式為每月租賃始日支付每月租金，乙方並於訂立契約同時一次交付租賃期間全部租金支票給甲方，支票開立方式如下：
 1. 乙方於訂約時應開立第 1 年及第 2 年度以各月之租賃始日(即每月 1 日)為到期日之支票 24 紙一次交予甲方，逐次兌現。
 2. 乙方另開立面額 \$630 萬支票兩紙，到期日均為 113 年 7 月 1 日票據交與甲方，待乙方於 113 年 7 月 1 日前交付另 36 張以租賃始日為到期日之之票，甲方即返還上開兩紙支票予乙方。但乙方如未於 113 年 7 月 1 日前換票時，甲方得逕持該兩紙支票要求兌現，乙方絕無異議。

第肆條 擔保金（押金）約定及返還

- 一、擔保金新台幣貳佰萬元整，沿用舊約押金，除本約另有約定外，押金應於租賃期間屆滿或終止日起三日內，由甲方扣除乙方依約或依法應負擔之損害賠償，積欠租金等費用後無息返還乙方。
- 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、乙方應遵守本租約，如有違反任一條款時，甲方得沒收全部擔保金，乙方絕無異議。

第伍條 租賃標的物之使用

- 一、本租賃標的物係供視廳伴唱遊藝場、辦公室之用，非經出租人書面同意，承租人不得變更用途，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，出租人得終止本租約。
- 三、租賃標的物因承租人之改裝或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。

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。

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、租賃標的物之修繕、保固維護及管理等費用悉由承租人負擔，其危險亦由承租人自負，與出租人無涉。
- 三、租賃標的物內專用之水電、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、租賃期間之房屋稅、地價稅由出租人負擔。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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，承租人並應交付報告書影本乙份予出租人。如有不合格之情形，承租人應負責改善。
- 八、本租賃標的物依現況出租與承租人，租賃標的之違章增建部分由承租人自行拆除（應會同出租人到場）並依法恢復使用，有關標的物之復水復電費用均由承租人負擔。
- 九、出租人得於通知承租人後進入租賃標的房屋，承租人不得拒絕。
- 十、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。

十一、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。

十二、租賃期間承租人秉著善良管理人之注意使用房屋並無故意、過失、毀損房屋亦無延緩繳納租金、欠租和退票等情事，出租人同意租期屆滿得優先再續約。

第捌條 承租人之責任

一、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。

二、承租人在租期內應向出租人認可之保險公司對該標的物上所有建築改良物購買以出租人為被保險人及受益人之商業火災險，另需購買政府規定之公共意外險，其投保總額依保險公司規定之最高金額，另僱主意外險由乙方自行投保，承租人並應交付所有保險單副本乙份予出租人。

三、火險理賠金用途僅限修繕本件租賃標的物。

第玖條 租約終止權

一、出租人或承租人有任何違背本約之情事，或承租人積欠租金達兩個月時，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。

第壹拾條 租賃物之返還

一、租賃契約終止或期滿時，承租人應即將房屋恢復原狀返還出租人，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租金之五倍，按日計付懲罰性違約金至遷讓完竣，承租人及連帶保證人不得有異議。

三、點交租賃標的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。

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，出租人得終止租約將標的物收回，承租人不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓，承租人應依契約書第壹拾條第貳項規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、水電費或罰鍰及其他應付費用經出租人墊付者，自應付租金、水電費用之日或出租人墊付費用之日起，依款項及期別分開計算(例租金、水電維護費等不同月份分別計算，罰鍰依處分書張數分別計算)每筆款項按日計收罰款新台幣伍佰元

整，直至承租人給付之日止。倘逾七日經出租人書面通知仍未依限給付時，則依合約當時租金之五倍，按日計付違約金直至承租人給付之日止，承租人絕無異議。

三、除前開情形外，若承租人違反本契約之其他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租金之五倍，按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 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。

第壹拾參條 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房屋，或不依約給付租金，或違約時不履行懲罰性違約金〈第壹拾條第貳項〉，均應逕行受強制執行。
- 三、遇有天災地變等不可抗力事件致主管機關命令乙方停業或歇業時，雙方可另行協議租金給付金額及方式。

第壹拾肆條 遺留物之處理

租賃期滿、契約解除或契約終止後，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 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

第壹拾柒條 契約分存

本契約書乙四份，二份交由公證人事務所，餘二份由出租人、承租人各執乙份存照。

立契約書人

甲方出租人 1：賴文煊

甲方出租人 2：賴文郎

代理人：賴瓊華

乙方承租人：超級巨星視聽歌唱有限公司

法定代理人：劉金展

連帶保證人：黃棟營

中 華 民 國 1 1 1 年 6 月 1 5 日