

中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會 函

地址：100 臺北市中正區青島東路3之2號5樓
承辦：蘇曉鈞
電話：(02)2358-7175
傳真：(02)2358-7151
電子信箱：trhsa2018@gmail.com

受文者：各公會會員

發文日期：中華民國 114 年 9 月 3 日
發文字號：租賃全聯君字第 147 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：臺北市政府財政局 函

主旨：函轉臺北市政府財政局辦理「臺北市中山區中山北路2段44巷22號4樓等30戶房地、35個汽車停車位及臺北市中山區中山北路1段28號7樓之1等11戶房地、11個汽車停車位公開標租案」(計有2個標號，分開標租)一案，請轉知所屬會員踴躍參與投標，請查照。

說明：依據臺北市政府財政局 114 年 9 月 1 日
北市財開字第 1143024963 號函辦理，並檢送該函及其附件。

正本：各公會會員
副本：

理事長劉貞君

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府財政局 函

100008

臺北市中正區青島東路3-2號5樓

受文者：中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會

地址：110204臺北市信義區市府路
1號中央區7F

承辦人：黃怡華

電話：02-27208889或1999轉6305

電子信箱：b87186@gov.taipei

發文日期：中華民國114年9月1日

發文字號：北市財開字第1143024963號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關本局辦理「臺北市中山區中山北路2段44巷22號4樓等30戶房地、35個汽車停車位及臺北市中山區中山北路1段28號7樓之1等11戶房地、11個汽車停車位公開標租案」（計有2個標號，分開標租）一案，請轉知所屬會員踴躍參與投標，請查照。

說明：

- 一、本局於114年9月1日公告標租旨揭市有房地，標的限作住宅使用，投標廠商營業項目應包含H706021租賃住宅包租業，並取得租賃住宅服務業登記證。
- 二、另本案訂於114年9月22日上午11時整截止投標收件，114年9月22日下午3時整開標。公告期間於辦公時間內可洽承辦人預約現勘，有投標意願廠商可向本局秘書室（臺北市信義區市府路1號8樓中央區）免費領取招標文件或至本局網站（網址：<https://dof.gov.taipei>）「公告資訊—招標資訊」下載，歡迎符合投標資格者踴躍參與投標。
- 三、隨函檢附招標文件影本1份供參。

正本：中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會、台北市租賃住宅服務商業同業公會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、台北市不動產仲介經紀商業同業公會

副本：

局長胡曉嵐 請假
副局長張雅惠 代行

臺北市政府財政局 公告

依據：都市更新條例第47條及臺北市政府財政局經營市有非公用不動產標租作業要點。

公告事項：

一、標租不動產標示：

樓號	序號	門牌號碼 (中山北路2段 44巷)	建物標示 (中山段四小段)	建物權面積(m ²) (含公設及車位)	備 註
1	25號4樓 (含車位 B3-04)		3357建築	223.62	1. 樓租不動產一律按現況權租，現有設備均屬承租，而家具、電具、家電、冷暖氣內外機、架水器、保潔盆、防盜系統、消防設備及防盜系統(含各項設備權租)附加一個單不動產土地，建物及設備均無，但設備部分包含但不限於廚房內電器、傢俱等點及角簾，現況已有水管、無瓦斯，需修繕或新設水、電及瓦斯者，由得標人自行辦理並負擔所需費用，凡標表註明配合本項政策裝設機電設備者表。
	26號4樓 (含車位 B3-05)		3358建築	223.96	
3	35號4樓 (含車位 B3-06)		3359建築	216.55	
4	25號5樓 (含車位 B3-07)		3350建築	223.02	
5	26號5樓 (含車位 B3-08)		3361建築	223.96	
6	25號6樓 (含車位 B3-09)		3362建築	246.55	
7	27號6樓 (含車位 B3-10)		3363建築	223.02	
8	26號7樓 (含車位 B3-11)		3364建築	223.96	
9	28號7樓 (含車位 B3-12)		3365建築	210.55	
10	28號7樓 (含車位 B3-13)		3366建築	223.92	

投標公告第1頁，共13頁

11	28號7樓 (含車位 B3-14)	3367建號	223.96	2 本案採購的開發商希 星，訂於114年9月10日 上午十時至十二時及午二 時至五時，9月15日上午 十時至十二時及下午二時 至五時等4個時段開放看 屋，請投標人洽研人預看 約登記(恕不接受當天登 記)，聯絡資訊：陳曉晴 洽談先生，電話1989(外 線 市 02-27208889 轉 7852)。		
12	28號7樓 (含車位 B3-15)	3368建號	246.55			
13	22號8樓 (含車位 B3-16)	3369建號	223.02			
14	26號8樓 (含車位 B3-17)	3370建號	223.98			
15	28號8樓 (含車位 B3-18)	3371建號	246.55			
16	22號9樓 (含車位 B3-19)	3372建號	223.02			
17	26號9樓 (含車位 B2-30)	3373建號	223.98			
18	28號3樓 (含車位 B2-39、 B2-40)	3374建號	284.60			
19	22號10樓 (含車位 B2-51)	3375建號	223.02			
20	26號10樓 (含車位 B2-52)	3376建號	223.96			
21	28號10樓 (含車位 B1-48、 B1-49)	3377建號	284.60			
22	22號11樓 (含車位 B2-3)	3378建號	223.02			
23	26號11樓 (含車位 B2-34)	3379建號	223.96			
24	28號11樓 (含車位 B1-50、 B1-51)	3380建號	272.74			
25	22號12樓 (含車位 B2-35)	3381建號	223.02			
26	26號12樓 (含車位 B2-36)	3382建號	223.96			
27	28號12樓 (含車位 B1-52、 B1-53)	3383建號	272.74			
28	22號13樓 (含車位 B2-37)	3384建號	224.65			
29	26號13樓 (含車位 B2-38)	3385建號	223.96			
30	28號13樓 (含車位 B1-54、 B1-55)	3386建號	273.53			
合計			7,092.39			
基地坐落 (中山區中山段 四小段)		宗地面積(m ²)	權利 範圍		土地 持分面積(m ²)	都市計畫 使用分區
759地段		1,233.00	7694 /10500		874.69	第3種商業區 (供一般商業使 用)

投標公告第2頁、共13頁

樓號	序號	門牌號碼 (中山北路1段112巷)	建物標示 (正義段四小段)	建物座落面積(m ²) (含公設及車位)	備 註		
2	1	28號7樓之1 (含車位 B2-13)	1582建號	209.57	1. 樓下不動產一律按現況懷信，現有設備有廚房、廚具、衛具、保全監控系統及消防設備(各項設備詳契約的附件一租賃不動產立地、建物及設備清單，但設備部分包含但不限於清淨內容，如實價點交為準)，現況已有水電，無瓦斯、廚房裝修或新改水、電及瓦斯表，由標得人自行辦理並負擔所需費用，瓦斯表應配合本府裝設長從電氣圖瓦斯表。		
	2	28號7樓 (含車位 B2-14)	1583建號	190.22			
	3	28號7樓之2 (含車位 B3-1)	1581建號	198.52			
	4	28號8樓之1 (含車位 B3-2)	1585建號	309.57			
	5	28號8樓 (含車位 B3-3)	1586建號	205.44			
	6	28號8樓之2 (含車位 B3-4)	1587建號	204.74			
	7	28號9樓之1 (含車位 B3-5)	1588建號	303.35			
	8	28號9樓 (含車位 B3-6)	1589建號	205.14			
	9	28號10樓之1 (含車位 B3-7)	1590建號	208.57			
	10	28號10樓 (含車位 B3-8)	1591建號	203.42			
	11	28號10樓之2 (含車位 B3-9)	1592建號	202.87			
		合計		2,251.71			
		基地坐落 (中山區正義段四小段)	宗地面積(m ²)	權利範圍	土地 持分面積 (m ²)	都市計畫使 用分區	
		555地號	629	31897 100600	200.63	第3種商業區	

二、標租年租金底價：

標號	標租年租金底價
1	新臺幣2,628萬元(含營業稅)。
2	新臺幣765萬6,000元。

三、投標保證金：

標號	投標保證金
1	新臺幣657萬元。
2	新臺幣191萬元。

投標公告第3頁，共13頁

四、租賃期間：5年，租期屆滿時，租賃關係當然消滅，且無民法第451條規定之適用，得標人於租賃期間無違反租賃契約約定之當事者，得於租期屆滿前3個月，以書面向本局申請續約，經本局同意得續約1次，續約租期為4年10個月。

五、使用用途：

(一) 標租不動產應作為住宅及停車空間之用，且應符合臺北市都市計畫施行自治條例、臺北市土地使用分區管制自治條例、臺北市土地使用分區附條件允許使用標準、建築法及其他相關規定。

(二) 得標人使用標租不動產，如對房屋有修繕或室內裝修之必要，不得有損害原有建築功能、結構等或損原有建築利用價值之情事。

六、租金計收（案例說明詳附件1）及調整方式：

(一) 以決標之年租金折算每月金額，另得標人自行使用標租不動產或將標租不動產轉租予第三人者，每月應依使用或轉租之戶數，另行給付本局每戶新臺幣7,000元整（標號1含營業稅）。

(二) 租金應按期計算（標號1：採1個月為1期預繳方式繳納，得標人應按期於每期之始日起算5日內自行將滿租月租金收入本局指定帳戶；標號2：採3個月為1期預繳方式繳納，得標人應按期於每期之始日起算20日內以本局指定方式繳納），並於次期始日起算5日內主動以書面檢具相關證明文件（如水電費繳費單或解除標租契約等資料）向本局申報前期未使用或未轉租之戶數，因未使用或未轉租而溢繳之金額，經本局結算後通知得標人於兩週內繳納滿租月租金時逕行折抵。

(三) 標號1自租賃期間之始日起算3個月供得標人自行整理修繕租賃不動產，免收租金；標號2自租賃期間之始日起算4個月供得標人自行整理修繕租賃不動產，免收租金。倘得標人於上開免租期內，將本案租賃不動產轉租第三人使用，或自行使用，則自轉租契約起日或使用事實之日起，依滿租月租金按轉租或使用戶數比例計收租金（標號1含營業稅）。

(四) 租賃契約於租期滿1年後，第2年起每月滿租月租金之計算方式，係以租賃期間始日當月滿租月租金為基準租金（若有調整，則為前次調整後之滿租月租金），調幅以臺北市府主計處公布之臺北市房租指數（以下簡稱房租指數）漲幅達百分之百時（以租賃期間始日當月房租指數為基準，若有調整，則為前次調整月房租指數）之漲幅為基準，依前述方式計算訂約租金，計算方式以元為單位，無條件進位。

(五) 續約之滿租月租金，以最近一次調整後之滿租月租金為基準，並以前次調整日當月之房租指數與得標人申請續約時已公布之最近月份房租指數漲幅調整後作為訂約租金（若租賃期間無調整滿租月租金之情形，則以租賃期間始日當月滿租月租金及房租指數為基準，依前述方式計算訂約租金），計算方式以元為單位，無條件進位。

投標公告第4頁，共13頁

納履的保證金、簽訂租賃契約及完成公證手續者，本件標租案視同流標。

十三、得標人應就承租之建築物及附屬設備投保火災保險及地震險，首期保險期間起始日應與租賃期間起始日相同。

標號	火災保險最低應投保保險金額（附件2）
1	新臺幣2億8,892萬3,500元。
2	新臺幣7,686萬7,000元。

十四、得標人得將標租不動產全部或部分轉租予第三人，惟得標人仍應對全部標租不動產盡善良管理人責任。

十五、得標人與本局簽訂租賃契約後應依契約及公寓大廈規約約定按期向管理委員會繳納房屋及車位管理費（標號1依目前規約約定管理費收取標準為每月每坪新臺幣200元，每個汽車停車位新臺幣1,000元；標號2依目前規約約定管理費收取標準為每月每坪新臺幣150元，每個汽車停車位新臺幣800元）。

十六、得標人應指派專責負責人1名，全權代表得標人執行與本局及社區管理委員會溝通協調等工作，於租賃期間內，專責負責人或得標人之其他受僱人員應配合出席本局通知之會議及受本局委託出席區分所有權人會議及管理委員會會議，善盡管理維護之責任（公告時，本局將標號1社區管理委員會2席，任期至114年5月1日至115年4月30日）。該專責負責人應為得標人之受僱人員，由得標人於簽約之日起30日內提交專責負責人之學歷履歷證明文件（包括但不限於租賃住宅管理人員證書、租賃管理經驗文件等）送本局備查，變更時亦同。

十七、公告所列標的物，本局得因故停止標租，投標人不得異議或向本局為任何權利之主張或請求補（賠）償。

十八、本公告未刊登事項，悉照投標須知及租賃契約辦理。

十九、本公告事項，如刊登錯誤或字跡不清，以實貼本局公告欄者為準。

局長 胡曉嵐 請假
副局長 張雅惠 代行

投標公告第6頁，共13頁

七、投標規定事項：

(一) 本案不允許共同投標，同一投標人得就不同標案分別投標，惟同一投標人對同一標案僅得寄送1份投標文件。投標人與其分支機構，或其2家以上分支機構，均不得對同一標案分別投標。

(二) 投標人須具備資格：

1. 投標人應為依公司法完成設立登記之本國公司，營業項目代碼、營業項目應包含H706021租賃住宅包租業，並取得租賃住宅服務業登記證，公司資本總額（如為股份有限公司，則為實收資本額）在新臺幣3,000萬元以上，且業經信用資料為非拒絕往來戶及最近3年內無退票紀錄。

2. 投標人或其代表人曾得標承租或使用本局經管之市有不動產，因該情形異常，於本標公告日前3年，經本局解除或終止契約者，不得參加投標或作為決標對象。

(三) 採用郵寄投標，投標人於本局公告標租之日起至截止收件期限止，在上班日上午9時至12時及下午2時至5時內，向臺北市信義區市府路1號（市政大樓8樓中央區）本局秘書室免費領取投標文件（每公司以1份為限）或至本局網站（網址：<https://doi.gov.taipei>「公告資訊-招標資訊」）下載投標單、投標須知、投標封套及租賃契約（格式）等（項目內容詳本案招標文件一覽表），並依投標須知規定填寫，以掛號投遞，於截標前寄達臺北市府路第8號信箱。

(四) 截標（開啟信箱）時間：民國114年9月22日（星期一）上午11時整，逾期寄達者，不予受理。

八、開標日期及地點：

民國114年9月22日（星期一）下午3時，臺北市市府路1號市政大樓8樓中央區臺北市府財政局開標室。

九、決標方式：以有效標投標金額不低於標租年租金底價之最高標者為得標人，以次高標者為次得標人。

十、標租不動產有關土地使用分區管制、地籍資料，請投標人自行查閱，不動產面積以地政機關登記面積為準，標租不動產一律按現況辦理招標及點交。不動產及設備如須修繕，或設備功能欠佳須汰換，皆由得標人於簽約點交後自行辦理，得標人不得以任何理由，要求本局辦理修繕、汰換或負擔修繕、汰換費用，得標人應於投標前自行赴現場勘查瞭解清楚現況，並自行評估修繕或汰換費用。

十一、得標人應自決標之日起15日內繳清得標年租金百分之二十五之履約保證金，於完成繳納履約保證金後，於本局指定日期完成簽訂租賃契約及公證手續。得標人未於規定期限內完成繳納履約保證金，簽訂租賃契約，完成公證手續或以任何理由放棄得標者，視為放棄得標權利且投標保證金不予退還，悉數列入市庫。

十二、得標人放棄得標權利者，由本局依序次得標人是否按最高標之年租金金額取得得標權，次得標人如同意，應於接到本局通知之日起20日內函覆本局，並依第十一條規定辦理。次得標人如不同意按最高標之年租金金額取得得標權或未於上開期限內繳

投標公告第5頁，共13頁

附件1 租金計收案例說明

【以標號1舉例】

(一) 租賃起始日期為114年10月1日，租金採1個月為1期，每月5日內預繳當期滿租月租金。

(二) 免租期3個月：114年10月1日至114年12月31日為自行裝修整理期間，免計收租金，但有轉租或自行使用情況，依天數及戶數比例計收如下。

(三) 非免租期：115年1月1日以後，有轉租或自行使用情況，依戶數計收分潤如下。

(四) 得標人應於114年11月5日前申報114年10月未使用或未轉租之戶數，後續亦同。

【舉例】

期間	當期租金繳納	申報日期	自行使用及轉租	租金計收
114年10月1日至114年10月31日（第1期，免租期）	第1期免預繳（期限114年10月5日前）	114年11月5日前	新增1戶房屋（22號4樓）轉租，轉租期間114年10月20日至115年10月19日（共1年） 其餘29戶房屋未自行使用，亦未轉租	第3期追加計收該戶第1期租金【即滿租月租金×1戶-30戶-31天、12天，下稱A】，嗣後得標人應按期繳納該戶滿租月租金 免計收
114年11月1日至114年11月30日（第2期，免租期）	第2期應預繳1戶（即22號4樓）滿租月租金（期限114年11月5日前）	114年12月5日前	新增1戶房屋（26號4樓）轉租，轉租期間114年11月10日至115年11月9日（共1年） 其餘28戶房屋未自行使用，亦未轉租	第4期追加計收該戶第2期租金【即滿租月租金×1戶-30戶、30天×21天，下稱B】，嗣後得標人應按期繳納該戶滿租月租金 免計收
114年12月1日至114年12月31日（第3期，免租期）	第3期應預繳2戶（即22號4樓、26號4樓）滿租月租金及滿繳第1期租金【A】（期限114年12月5日前）	115年1月5日前	1戶房屋（22號4樓）於114年12月20日提前終止租約 其餘28戶房屋未自行使用，亦未轉租	無溢繳（計收該戶114年12月分潤7,000元） 免計收

投標公告第7頁，共13頁

期間	當期租金 繳納	申報日期	自行使用及轉租	租金計收
115年1月1日至 115年1月31日 (第4期)	第4期應預繳 30戶滿租月 租金及補繳 第2期租金 【B】(期限 115年1月5日 前)	115年2月 5日前	新增1戶房屋(28號4 樓)轉租,轉租期間 115年1月20日至116年 1月19日(共1年)	無溢繳(計收該戶115年1 月分潤7,000元)
			其餘28戶房屋未自行 使用,亦未轉租	溢繳28戶第4期分潤共計 196,000元,將折抵第6期 之滿租月租金

【以標號2舉例】

(一)租賃起始日期為114年10月1日,租金採3個月為1期,每期始日之20日內預繳當期滿租月租金。

(二)免租期4個月:114年10月1日至115年1月31日為自行裝修整理期間,免計收租金。

但有轉租或自行使用情況,依天數及戶數比例計收如下。

(三)非免租期:115年2月1日以後,有轉租或自行使用情況,依戶數計收分潤如下。

(四)得標人應於115年1月5日前申報114年10月至114年12月(第1期)未使用或未轉租之戶數,後續亦同。

【舉例】

期間	當期租金 繳納	申報日期	自行使用及轉租	租金計收
114年10月1 日至 114年12月 31日(第1 期,免租 期)	第1期免預繳 (期限114年 10月20日 前)	115年1月5 日前	新增1戶房屋(28 號7樓)轉租,轉 租期間114年11月 20日至115年11月 19日(共1年)	第2期追加計收該戶第1期租金 【即114年11月滿租月租金×1戶 ×11戶×30天×11天及114年12月 滿租月租金×1戶×11戶,下稱 A】,爾後得標人應按期繳納該 戶滿租月租金
			其餘10戶房屋未自 行使用,亦未轉租	免計收

投標公告第8頁,共13頁

期間	當期租金 繳納	申報日期	自行使用及轉租	租金計收
115年1月1 日至115年3 月31日(第 2期,只有 115年1月屬 免租期)	第2期應預繳 11戶之115年 2月至3月滿 租月租金、1 戶(28號7 樓)115年1 月滿租月租 金及補繳第1 期租金【A】 (期限115年 1月20日前)	115年4月5 日前	新增1戶房屋(28 號8樓)轉租,轉 租期間115年1月10 日至116年1月9日 (共1年)	第3期追加計收該戶第2期租金 【即115年1月滿租月租金×1戶 ×11戶×31天×22天,下稱B】, 爾後得標人應按期繳納該戶滿 租月租金
			其餘28戶房屋未自 行使用,亦未轉租	無溢繳(計收該戶115年2月及3 月分潤共計14,000元)
			1戶房屋(28號7 樓)於115年1月25 日提前終止租約	無溢繳(計收該戶115年1月分 潤7,000元)
			其餘8戶房屋未自 行使用,亦未轉租	溢繳8戶115年2月及3月分潤共 計112,000元,將折抵第3期之 滿租月租金

投標公告第9頁,共13頁

附件2 不動產租賃標的應投保火險金額一覽表

標 序 號	門牌號碼 (中山北路2 段44巷)	室內面積		建物面積		應投保金額 (元)E+F	備 註
		(㎡)	(坪)	(㎡)	(坪)		
1	22號4樓	129.08	39.05	223.02	67.46	9,092,900	1.以中華民國產物保 險商業同業公會公布 台灣地區住宅類建築 造價參考表為準計算 應投保金額(無條件 進位至百元)。 2.表列每戶應投保金 額(無條件進位至百 元)=建物面積(坪)* 結構標準價(113,000 鋼筋混凝土造)。
2	26號4樓	129.77	39.26	223.96	67.75	9,132,400	
3	28號4樓	145.50	44.01	246.55	74.58	10,061,000	
4	22號5樓	129.08	39.05	223.02	67.46	9,092,900	
5	26號5樓	129.77	39.26	223.96	67.75	9,132,400	
6	28號5樓	145.50	44.01	246.55	74.58	10,061,000	
7	22號6樓	129.08	39.05	223.02	67.46	9,092,900	
8	26號6樓	129.77	39.26	223.96	67.75	9,132,400	
9	28號6樓	145.50	44.01	246.55	74.58	10,061,000	
10	22號7樓	129.08	39.05	223.02	67.46	9,092,900	
11	26號7樓	129.77	39.26	223.96	67.75	9,132,400	
12	28號7樓	145.50	44.01	246.55	74.58	10,061,000	
13	22號8樓	129.08	39.05	223.02	67.46	9,092,900	
14	26號8樓	129.77	39.26	223.96	67.75	9,132,400	
15	28號8樓	145.50	44.01	246.55	74.58	10,061,000	
16	22號9樓	129.08	39.05	223.02	67.46	9,092,900	
17	26號9樓	129.77	39.26	223.96	67.75	9,132,400	
18	28號9樓	145.50	44.01	246.60	74.59	11,545,800	
19	22號10樓	129.08	39.05	223.02	67.46	9,092,900	
20	26號10樓	129.77	39.26	223.96	67.75	9,132,400	
21	28號10樓	145.50	44.01	246.60	74.59	11,545,800	
22	22號11樓	129.08	39.05	223.02	67.46	9,092,900	
23	26號11樓	129.77	39.26	223.96	67.75	9,132,400	
24	28號11樓	137.27	41.52	272.74	82.50	11,057,700	
25	22號12樓	129.08	39.05	223.02	67.46	9,092,900	
26	26號12樓	129.77	39.26	223.96	67.75	9,132,400	
27	28號12樓	137.27	41.52	272.74	82.50	11,057,700	
28	22號13樓	130.29	39.41	224.65	67.96	9,161,000	
29	26號13樓	129.77	39.26	223.96	67.75	9,132,400	
30	28號13樓	137.81	41.69	273.53	82.74	11,090,400	
合計		4,020.56	1,216.26	7,092.39	2,145.42	288,923,500	

投標公告第10頁,共13頁

標 序 號	門牌號碼 (臺北市中山區中山 北路1段112巷)	建物面積		應投保金額 (元)	備 註
		(㎡)	(坪)		
1	28號7樓之1	209.57	63.39	7,163,100	1.以中華民國產物保 險商業同業公會公布 台灣地區住宅類建築 造價參考表為準計算 應投保金額(無條件 進位至百元)。 2.表列每戶應投保金 額(無條件進位至百 元)=建物面積(坪)* 結構標準價(113,000 鋼筋混凝土造)。
2	28號7樓	199.22	60.26	6,809,400	
3	28號7樓之2	198.52	60.05	6,785,700	
4	28號8樓之1	209.57	63.39	7,163,100	
5	28號8樓	205.44	62.15	7,023,000	
6	28號8樓之2	204.74	61.93	6,998,100	
7	28號9樓之1	203.35	61.51	6,950,700	
8	28號9樓	205.44	62.15	7,023,000	
9	28號10樓之1	209.57	63.39	7,163,100	
10	28號10樓	203.42	61.53	6,952,900	
11	28號10樓之2	202.87	61.37	6,934,900	
合計		2,251.71	681.12	76,967,000	

投標公告第11頁,共13頁

附圖 標租不動產位置圖及外觀照片

◎本頁非屬標租公告內容，僅供參考使用，投標人應依地政機關核發資料自行查看相關位置，不得以本位置圖記載有誤而要求損害賠償或解除租賃契約退還投標保證金。

標號1



位置圖



外觀照片

投標公告第12頁，共13頁

標號2



位置圖



外觀照片

投標公告第13頁，共13頁

臺北市府財政局

「臺北市中山區中山北路2段44巷22號4樓等30戶房地、35個汽車停車位及臺北市中山區中山北路1段112巷28號7樓之1等11戶房地、11個汽車停車位公開標租案」

投標須知

2

114年9月1日

一、投標人資格：

(一) 投標人須具備資格：

1. 投標人應為依公司法完成設立登記之本國公司，營業項目代碼、營業項目應包含 H706021租賃住宅包租業，並取得租賃住宅服務業登記證。公司資本總額（如為股份有限公司，則為實收資本額）在新臺幣3,000萬元以上，且票據信用資料為非拒絕往來戶及最近3年內無退票紀錄。
2. 投標人或其代表人曾得標承租或使用本局經管之市有不動產，因履約情形異常，於本標租公告日前3年，經本局解除或終止契約者，不得參加投標或作為決標對象。

(二) 應檢附證明文件：

1. 登記證明文件：公司登記證明文件（主管機關核准公司登記之核准函、公司登記表、公司變更登記表、公司登記證明書，或列印「全國商工行政服務入口網」商工登記資料之公司登記資料查詢網站之「公司基本資料」均屬之），營業項目代碼、營業項目應包含「租賃住宅包租業【H706021】」，且公司資本總額（如為股份有限公司，則為實收資本額）在新臺幣3,000萬元以上。
2. 租賃住宅服務業登記證影本。
3. 營業稅納稅證明文件：最近1期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近1期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。投標人不及提出最近1期證明者，得以以前1期之納稅證明代之。依法免繳納營業稅者，應繳交核定通知書影本或其他依法免稅之證明文件影本。新設立且未屆第1期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函代之；經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。
4. 信用證明：非拒絕往來戶及最近3年內無退票紀錄之票據交換所或受

投標須知第1頁，共10頁

理查詢之金融機構出具之信用證明文件，並符合下列規定：

- (1) 查詢日期應為截止投標日前半年以內。
- (2) 票據交換所、金融機構或政府電子採購網出具之第1類或第2類票據信用資料查覆單。
- (3) 查覆單上應載明之內容如下：
 - A. 資料來源為票據交換機構。
 - B. 非拒絕往來戶。
 - C. 最近3年內無退票紀錄。（退票但已辦妥清償註記者，視同為無退票紀錄。本局有證據顯示投標人於截止投標期限前係拒絕往來戶或有退票紀錄者，依證據處理。）
 - D. 資料查詢日期。
 - E. 投標人公司統一編號或名稱。
- (4) 查覆單經塗改或無查覆單位圖章者無效，為不合格標。但經由政府電子採購網產製票據信用證明而無查覆單位圖章者，仍為合格標。
5. 應檢附證明文件，除招標文件另有規定者外，得以影本為原則。本局得通知投標廠商提出正本供查驗。決標後本局依本須知第十點查驗正本。

二、領標：

具有投標資格者可於本局公告標租之日起至截止收件期限止，在上班日上午9時至12時及下午2時至5時內，向臺北市信義區市府路1號（市政大樓8樓中央區）本局秘書室免費領取投標文件（每公司以1份為限）或至本局網站（網址：<https://dof.gov.taipei>「公告資訊-招標資訊」）下載投標單、投標須知、投標封套及租賃契約（格式）等（項目內容詳本案招標文件一覽表）。

三、投標保證金：

- (一) 投標人應按公告所定之金額，於提送投標文件前，以投標人名義繳納投標保證金。
- (二) 投標保證金得以下列方式擇一繳納：
 1. 金融機構發行之即期支票或本票，應以「臺北市府財政局」或「臺北市府財政局」為受款人。
 2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，應以「臺北市府財政局」或「臺北市府財政局」為受款人。

投標須知第2頁，共10頁

四、投標方式及手續：

- (一) 本招標案不允許其同標投標，投標方式以郵遞投標為限。
- (二) 同一投標人得就不同標號分別投標，惟同一投標人對同一標號僅得寄送1份投標文件。投標人與其分支機構，或其2家以上分支機構，均不得對同一標號分別投標。
- (三) 投標單之填寫，應依下列規定：
 1. 以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
 2. 投標年租金以中文大寫書寫，最多至個位數，並不得低於本案公告之年租金底價。
 3. 投標人應填寫公司名稱、公司統一編號、代表人姓名，並加蓋公司及代表人印章。
 4. 投標人就本標租案，應於投標單投標人聲明事項勾填是否屬公職人員利益衝突迴避法第2條或第3條所稱公職人員或其關係人。未勾填者，本局得洽投標人澄清。
- (四) 投標人就本標租案，屬公職人員利益衝突迴避法第2條或第3條所稱公職人員或其關係人者，應一併填附「公職人員利益衝突迴避法第14條第2項公職人員及關係人身分關係揭露表」。
- (五) 投標人應將投標保證金票據連同填妥之投標單及投標人資格證明文件，置於投標信封內密封後以掛號郵寄，於截止投標日：114年9月22日上午11時整前寄達臺北市府郵局第2號信箱，逾期寄達者，不予受理。
- (六) 投標信封應黏貼投標封套，並書寫標號、投標人名稱、投標人地址及代表人姓名。每一投標封套以內裝1投標單為限。
- (七) 經寄達本局之投標文件，除招標文件另有規定者外，投標人不得以任理由請求發還、作廢、撤銷、更改，或開標前補正投標文件內容。另因投標所寄之任何費用，不論本標案有無決標，均由投標人自行負擔。
- (八) 投標人一經投標後，不得撤標。

五、開標決標：

- (一) 依標租公告所訂之開標日期及時間，由開標人員驗明原封後，公開拆封審查。當天如因颱風或其他突發事故而經相關單位宣布停止上班，則順延至恢復上班第1個上午10時整於同地點開標，不另行公告及通知投標人。

投標須知第3頁，共10頁

標場所者。

- (十三) 投標人針對本標案同一標號投兩件投標單以上（含兩件）者。
- (十四) 投標信封未黏貼投標封套、或黏貼投標封套與本局規定之格式不符者，或投標封套未書寫標號、投標人名稱、投標人地址、代表人姓名。
- (十五) 以偽造、變造、失效之文件或備用、冒用他人名義或證件投標者。
- (十六) 其他違反法令之情形者。

八、投標保證金之處理：

除得標人之投標保證金應保留外，其餘投標人之投標保證金均於開標當日或翌日之辦公時間內無息由投標人之代表人憑其本人之國民身分證，與投標單內所蓋相同之大、小章向本局秘書室領回。投標人指派代表人以外之人員領回投標保證金時，應出具授權書（委託人所蓋印章應與投標單相同），受託人並應攜帶身分證、印章。逾期本局不負保管之責。但得標人有下列情事之一者，所繳投標保證金不予發還，悉數繳入市庫：

- (一) 以偽造、變造之文件投標者。
- (二) 借用或冒用他人名義或證件投標者。
- (三) 自願放棄得標權利者。

九、履約保證金：

- (一) 得標人應於決標之日起15日內繳納得標年租金百分之二十五之履約保證金。
- (二) 履約保證金應以得標人之名義繳納，並得將投標保證金轉換為履約保證金之一部份，並繳納差額履約保證金。投標保證金如未轉換為履約保證金，得標人應於租賃契約簽訂次日起15日內，洽本局無息領回。
- (三) 履約保證金得以下列方式擇一繳納：
 1. 金融機構發行之即期支票或本票，應以「臺北市府財政局」或「臺北市府財政局」為受款人。
 2. 中華郵政股份有限公司所發發及兌付之郵政匯票，應以「臺北市府財政局」或「臺北市府財政局」為受款人。
 3. 匯款存入下列帳戶，且履約保證金金額逕應於繳付期限及台北富邦銀行匯款業務營業時間截止前入帳。

【標號1】

- (1) 銀行及分行名稱：台北富邦銀行公庫處
- (2) 帳戶名稱：臺北市市有財產開發基金

投標須知第5頁，共10頁

- (二) 決標方式：以有效標投標金額不低於標租年租金底價之最高標價者為得標人，以次高標者為次得標人。
- (三) 最高標有二人以上投標金額相同時，本局將現場發放比價單，由投標人當場填寫密封後辦理比價一次，以出價金額最高且不低於原投標金額者為得標人。如比價金額仍相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。辦理比價時，如最高標價投標人未到場且未出具本須知附件之授權書委託他人代理比價者，視為放棄比價權利，以到場者辦理比價。
- (四) 投標人未勾填投標人聲明事項者，本局得洽投標人澄清，且不影響其投標資格。
- (五) 開標過程中如發生爭議時，由主持人裁決後宣布之，投標人不得異議。
- (六) 本局因故停止招標時，投標人不得異議或向本局為任何權利之主張或請求補（賠）償。

六、參觀開標：

本件標租案之開標過程開放參觀。

七、投標無效：

有下列各款情事之一，投標無效：

- (一) 投標單之格式，填寫與本局規定不符者。
- (二) 投標人資格不合第一點第一款投標規定者。
- (三) 未檢具本須知第一點第二款投標人應附資格證明文件者。
- (四) 未檢附投標單或未檢附投標保證金繳納票據者。
- (五) 投標保證金之金額不足或不合投標規定者。
- (六) 投標信封未封口，或封口不合理致損足以顯露投標文件者。
- (七) 投標單填寫之公司名稱、代表人姓名及公司統一編號與所附文件不符，或印章有缺漏者。
- (八) 投標單所填投標金額未以中文大寫，或經塗改、挖補、無法辨識、使用鉛筆、或投標金額未達標租不動產底價。
- (九) 投標單投標金額以外所填欄位經塗改未認章，或印章與姓名不符，或雖經認章但無法辨識者。
- (十) 投標保證金票據之受款人非「臺北市府財政局」或「臺北市府財政局」名義。
- (十一) 投標單內另附條件或期限者。
- (十二) 投標信封逾期寄達，或寄至本局指定郵政信箱以外之處所或持送開

投標須知第4頁，共10頁

- (3) 銀行帳號：16040902600007

【標號2】

- (1) 銀行及分行名稱：台北富邦銀行公庫處
- (2) 帳戶名稱：臺北市府財政局出售市有土地保證金專戶
- (3) 銀行帳號：210131060259
4. 本國銀行出具之履約保證金連帶保證書（格式詳本須知附件1），其有效期間至少3年以上，本局認為有必要時，得要求得標人更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，得標人應立即配合更換。
5. 設定質權之金融機構定期存款單，應以「臺北市府財政局」為質權人。得標人並應提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認本局之權利，否則視為得標人未依本目規定提供履約保證金（履約保證金定期存款存單質權設定申請書及覆函格式詳本須知附件2、附件3）。
- (四) 得標人未依規定完成繳納履約保證金者，視為放棄得標權利，所繳投標保證金不予發還，悉數繳入市庫。

十、簽訂契約：

- (一) 得標人應以投標單所載「投標人」名義與本局簽訂租賃契約。
- (二) 得標人應按照本局所規定之格式及所需文件，於完成繳納履約保證金後，於本局指定日期完成簽訂租賃契約及相關公證手續，且應依強制執行法及公證法相關規定於公證書載明承租人積欠租金、違約金或其他可得確定之應繳費用，或租賃期間屆滿後未依約定期限返還租賃不動產及設備時，應受強制執行之意旨，公證費用由本局與承租人（即得標人）平均負擔。
- (三) 得標人於決標後有下列情形之一者，投標保證金不予退還，悉數繳入市庫。

1. 核對證件正本（公司設立登記表或公司變更登記表）時，正本不符規定或影本與正本不符者，本局得撤銷其得標權。但於投標後奉目的事業主管機關規定或經該主管機關核准變更內容或延長有效期限者，不在此限。
2. 未於規定期限內完成簽訂租賃契約及完成公證手續，或以任何理由放棄得標者，視為放棄得標權利。

十一、放棄得標及遞補：

- (一) 得標人放棄得標權利或經本局撤銷得標權利者，由本局徵詢次得標人

投標須知第6頁，共10頁

是否同意按最高標之年租金金額取得得標權。次得標人如同意，應於接到通知之日起20日內函復本局，並依本須知第九、十點規定辦理。

(二) 次得標人如不同意按最高標之年租金金額取得得標資格或未於期限內完成前款手續者，本件標租案視同流標。

十二、標租不動產按現狀辦理標租，點交後一切應辦手續，概由得標人自行負責處理，本局不負任何責任。

十三、標租之不動產面積，以地政機關登記面積為準。

十四、本投標須知若有未盡事宜，悉依有關法令規定辦理。

十五、其他事項詳見標租公告及租賃契約（含其附件）。

履約保證金連帶保證書

投標須知

- 一、立連帶保證書人（保證人）_____銀行_____分行（下稱本行）茲因_____（請填寫簽約公司名稱）參與「臺北市中山區中山北路2段44巷22號4樓等30戶房地、35個汽車停車位及臺北市中山區中山北路1段112巷28號7樓之1等11戶房地、11個汽車停車位公開標租案（擇一填寫）」（下稱本案），依本案租賃契約（含其變更或補充）約定應向臺北市府財政局繳納履約保證金新臺幣〇元整（下稱保證總額），該履約保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、臺北市府財政局依本案租賃契約認定有不發還_____（請填寫簽約公司名稱）履約保證金之情形者，一經臺北市府財政局書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依臺北市府財政局書面通知所載金額無條件如數撥付，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，本行並無民法第745條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國_____年_____月_____日。
- 五、本保證書正本乙式2份，由臺北市府財政局及本行各執1份，副本1份由_____（請填寫簽約公司名稱）存執。
- 六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

此致

臺北市府財政局

保證銀行：

（請加蓋印章）

地址：

電話：

負責人或代表人：

（請加蓋印章）

中華民國 年 月 日

投標須知第7頁，共10頁

投標須知第8頁，共10頁

履約保證金定期存款存單質權設定申請書

投標須知

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）案由存款人（出賣人）為債務人_____（請填寫簽約公司名稱）提供質權人臺北市府財政局作為質物，以擔保質權人對於「臺北市中山區中山北路2段44巷22號4樓等30戶房地、35個汽車停車位及臺北市中山區中山北路1段112巷28號7樓之1等11戶房地、11個汽車停車位公開標租案（擇一填寫）」之履約保證金之貨物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。
- 二、存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付，貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、後列存單，貴行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出賣人不得向貴行（機構）領取。

此致

_____銀行（金融機構）

存款人（出賣人）：_____（請加蓋原存單印章）

地址：

債務人：_____（請填寫簽約公司名稱）

地址：

質權人：臺北市府財政局（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起息日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	

中華民國 年 月 日

投標須知第9頁，共10頁

履約保證金定期存款存單質權設定覆函

投標須知

- 一、中華民國_____年_____月_____日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「臺北市中山區中山北路2段44巷22號4樓等30戶房地、35個汽車停車位及臺北市中山區中山北路1段112巷28號7樓之1等11戶房地、11個汽車停車位公開標租案（擇一填寫）」之履約保證金之貨物債權。
- 三、本行（機構）已將後列質物明細表所載存單辦理質權登記（登記號碼：民國_____年_____月_____日_____字_____號），嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本，並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行（機構），否則不予受理。
- 四、本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 五、後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出賣人不得向本行（機構）領取。

此致

臺北市府財政局（質權人）

銀行（金融機構）

啟（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起息日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	

中華民國 年 月 日

投標須知第10頁，共10頁

承租人_____（以下簡稱乙方）茲向臺北市政府財政局（以下簡稱甲方）承租本契約第一條所示之市有不動產及設備，特約定契約條款如下：

第一條 租賃不動產標示如下：

房地標示	所有權人 / 管理機關	承租面積 (平方公尺)	都市計畫 使用分區	備註
臺北市中山區中山北路2段44巷22號4樓等30戶房地、35個汽車停車位 (主建號)：中山段四小段 3357、3358、3359、3360、3361、3362、3363、3364、3365、3366、3367、3368、3369、3370、3371、3372、3373、3374、3375、3376、3377、3378、3379、3380、3381、3382、3383、3384、3385、3386 各戶房屋標示及所附設備詳附件一租賃不動產土地、建物及設備清冊(設備部分包含但不限於清冊內容，依實際點交為準)	臺北市/臺北市財政局	建物 7092.39	第3種商業區(特)(原第4種住宅區)	本案公設空間由公寓大廈管理委員會負責管理維護，乙方應依公寓大廈管理條例相關規定及規約使用。
臺北市中山區中山段四小段750地號(權利範圍7094/10000)		基地 (格分) 874.69		

第二條 使用目的及用途

本契約之租賃不動產應作為住宅及停車空間之用，且乙方就本契約租賃不動產之使用應符合臺北市都市計畫自治條例、臺北市土地使用分區管制自治條例、臺北市土地使用分區附條件允許使用標準、建築法及其他相關法規規定。

第三條 租賃期間

一、本契約為定期租賃契約，其期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，計五年，租期屆滿時，租賃關係當然消滅，且無民法第四百五十一條規定之適用。

租賃契約第2頁，共18頁

租賃契約第1頁，共18頁

- 二、乙方於應約期間倘無本契約第二十二條第一款第四至第十二目之情事，得於租期屆滿前三個月(申請期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止)，以書面向甲方申請續約，經甲方同意後續約一次，續約租期為四年十個月，並依本契約第四條第七款約定調整租金。
- 三、乙方未於第二款期限內提出申請，或雖於期限內提出但未於租期屆滿前一個月完成簽約程序者，喪失續約之權利。

第四條 租金

- 一、年租金(即決標金額)為新臺幣〇〇〇元(含營業稅)，折算每月為新臺幣〇〇〇元(無條件進位至整數，含營業稅)。另乙方自行使用租賃不動產或租賃不動產轉租予第三人者，每月應依使用或轉租之戶數，另行給付甲方每戶新臺幣7,000元整(含營業稅)，故滿租月租金總計新臺幣〇〇〇元(含營業稅)。
- 二、租金應按期計算，採一個月為一期預繳方式，自租賃期間之始日起算，乙方應按期於每期之始日起算五日內自行將滿租月租金繳入下列帳戶。
- 銀行及分行名稱：台北富邦銀行公庫處
帳戶名稱：臺北市市有財產開發基金
銀行帳號：1604090260007
- 三、自租賃期間之始日起算三個月供乙方自行整理修繕租賃不動產，免收租金，倘乙方於上開免租期內，將本案租賃不動產轉租第三人使用，或自行使用，則自轉租契約起始日或使用事實之日起，依滿租月租金按轉租或使用戶數比例計收租金，計算方式以元為單位，無條件進位。
- 四、乙方應於次期始日起算五日內主動以書面檢具相關證明文件如水電費繳費單或解除轉租契約等資料向甲方申報前期未使用或未轉租之戶數，因未使用或未轉租而溢繳之金額，經甲方結算後通知乙方於期後繳納滿租月租金時逕行折抵，逾期未申報者，視為乙方自行使用，仍應依第一款後段約定，每戶另行計收新臺幣7,000元整(含營業稅)，乙方不得異議。
- 五、乙方逾期繳納租金，以違約論，應依下列各目標準加收懲罰性違約金，乙方絕無異議：
- (一)逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
- (二)逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照該期欠額加收百分之四。
- (三)逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照該期欠額加收百分之十。
- (四)逾期繳納在三個月以上未滿四個月者，照該期欠額加收百分之十五。
- (五)逾期繳納在四個月以上者，照該期欠額加收百分之二十。
- 六、本契約於租期滿一年後，第二年起每月滿租月租金之計算方式，係以租賃期間開始日當月滿租月租金為基準租金(若有調整，則為前次調整後之滿租月租金)，調幅以臺北市府主計處公布之臺北市房租指數(以下簡稱房租指數)漲幅達百分之三時(以租賃期間開始日當月房租指數為基準，若有調整，則為前次調整月指數)，按漲幅

租賃契約第3頁，共18頁

調整滿租月租金，並自次期開始計收，計算方式以元為單位，無條件進位。

- 七、續約之滿租月租金，以最近一次調整後之滿租月租金為基準，並以前次調整日當月之房租指數與乙方申請續約時已公布之最近月房租指數漲幅調整後作為訂約租金(若租賃期間無調整滿租月租金之情形，則以租賃期間開始日當月滿租月租金及房租指數為基準，依前述方式計算訂約租金)，計算方式以元為單位，無條件進位。

第五條 履約保證金

- 一、履約保證金新臺幣〇〇〇元整，乙方得將履約保證金轉換為履約保證金之一部份，並應於決標之日起十五日內以下列方式擇一繳納，作為其履行本契約義務之擔保，乙方經甲方同意後得更新履約保證金之方式：
- (一)金融機構簽發之即期本票或支票，以「臺北市政府財政局」或「臺北市政府財政局」為受款人。
- (二)中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，以「臺北市政府財政局」或「臺北市政府財政局」為受款人。
- (三)於繳付期限前將履約保證金金額自行繳入下列帳戶：
- 銀行及分行名稱：台北富邦銀行公庫處
帳戶名稱：臺北市市有財產開發基金
銀行帳號：1604090260007
- (四)本國銀行出具之履約保證金連帶保證書(格式詳投標須知)，其有效期間至少三年以上，甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。
- (五)設定質權之金融機構定期存款單，應以「臺北市政府財政局」為質權人。乙方並應提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認本局之權利，否則視為乙方未依本條規定提供履約保證金(履約保證金定期存款單質權設定申請書及覆函格式詳投標須知)，其餘規定詳本契約約定。
- 二、履約保證金之有效期間應至少超過本契約租賃期間屆滿日後九十日，乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿前三十日辦妥續延或換單，或提供合於前款約定之其他履約保證替代之，如乙方逾期未辦妥履約保證之續延、換單或替代者，視為違約，甲方得扣提以其現金繳納之履約保證至乙方提出新的履約保證為止。
- 三、乙方積欠租金、違約金、懲罰性違約金、為負擔之罰款、稅捐、費用及損害賠償，甲方得自履約保證金中扣抵，乙方應自接獲甲方書面通知之次日起一個月內補足履約保證金。乙方逾期未補足履約保證金者，應支付新臺幣2,100,000元(含營業稅)之懲罰性違約金，經甲方再次書面通知限期乙方補足，乙方逾期仍未補足者，甲方得終止契約。

第六條 點交租賃不動產

租賃契約第4頁，共18頁

- 一、乙方應於甲方指定日期完成租賃不動產及所附設備（包含維修及操作手冊）現況點交，如可歸責於乙方之事由致點交完成日遲延逾五日，除依本契約第四條計收租金外，甲方並得按日計罰新臺幣73,000元（含營業稅）之懲罰性違約金，必要時得停止契約，並沒收履約保證金。
- 二、前款點交應由甲方製作點交紀錄及設備清冊，現況如有瑕疵或故障，雙方應於點交紀錄及清冊中註明。
- 三、租賃不動產及所附設備以現況點交使用，乙方不得以設備、租賃不動產面積誤差、功能或狀況欠佳要求甲方折減租金或其他補償。

第七條 增建、改建、修建或室內裝修

- 一、乙方使用之租賃不動產，如有修繕或室內裝修之必要，不得有損害原有建築之功能、結構等致損原有建築利用價值之情事，施作完成後，應將經主管機關審核通過之相關圖說、合格證明連同設施設備之保養、操作手冊一併交予甲方備查，其修繕費用或裝修費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或請求甲方予以補償。
- 二、乙方非得甲方事前書面同意，不得就租賃不動產任意增建、改建或修繕，如經甲方同意者，應由乙方自行負擔費用，不得抵償租金或請求甲方予以補償。
- 三、若乙方增建、改建、修建或修繕，室內裝修租賃不動產，須取得建築相關法令規定及相關消防法規規定之許可者，乙方應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造。乙方不得以甲方依前款約定所為之書面同意，取代本款之許可或藉以對抗政府之取締。
- 四、若乙方有違反前三款約定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方回復原狀，逾期未回復原狀者，甲方得逕行終止契約，並得以履約保證金回復原狀。乙方並應自違約時起算至甲方確認已回復原狀為止，按日計罰新臺幣146,000元（含營業稅）之懲罰性違約金。若致甲方遭受損害，並應賠償甲方所受損害，且不得要求補償。

第八條 使用不動產之注意義務

- 一、乙方應以善良管理人之注意義務使用本契約所定之不動產及所附設備，且不得違反公寓大廈規約及其他各項管理之規定，若乙方不使用本租賃不動產所附設備，亦須負保管責任，並應配合甲方辦理每年度財產盤點。乙方於本契約租賃期間，應對租賃不動產及所附設備作整體之管理。
- 二、如因乙方、乙方之受僱人，或其他經乙方允許使用租賃不動產之第三人故意或過失致租賃不動產及所附設備毀損、滅失時，乙方應自負回復原狀或損害賠償責任，甲方概不負責。其因過失致失火而毀損、滅失者，亦同。
- 三、前款所定之人使用租賃不動產致第三人遭受損害時，乙方應對於該第三人負擔賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損害。

租賃契約第5頁，共18頁

期限。

- （三）乙方應對第三人之行為所造成之損害對甲方負連帶損害賠償責任。
- （四）第三人違反本契約，視為乙方違反本契約。
- （五）第三人不得再轉租租賃不動產。
- （六）第三人應遵守相關法令，並保障甲方及其人員使其免於遭受安駭及控訴，如有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受索賠或訴訟，第三人承諾賠償甲方及其人員因此所受之一切損害（包括但不限於訴訟費用及律師費用）。
- （七）乙方與第三人所訂立之契約條款不得與本契約任一條款牴觸，如有牴觸，乙方與第三人不得對抗甲方，甲方得主張契約條款為無效，乙方應將本契約納入與第三人所訂立之契約附件，且載明第三人須同意遵守本契約。
- （八）本契約如有提前終止或解除情事，乙方與第三人所訂立之契約應併同本契約終止或解除日同時終止或解除。
- 三、乙方應於每月結束後五日內將前款新增轉租契約（應切結影本與正本相符）併同次月住戶清冊送交甲方，並同意甲方將住戶清冊轉交管理委員會。
- 四、乙方未依前二款將承諾事項載明於轉租契約，未檢送轉租契約影本或住戶清冊，應於甲方通知期限內改善，逾期未改善者，應給付甲方罰金新臺幣37,000元（含營業稅）之懲罰性違約金，甲方並得連續按次計罰。

第十二條 乙方配合查核事項

- 一、甲方於租賃期間內得隨時對租賃不動產進行訪（抽）查，乙方應無條件配合。
- 二、乙方就租賃不動產未使用或未轉租情形有申報不實者，仍應按申報不實之戶數另行給付甲方每戶新臺幣7,000元（含營業稅），並依下列各目標準加收懲罰性違約金，且應於甲方通知期限內改善，乙方絕無異議：
- （一）第一次違反者，應按申報不實之房屋戶數給付甲方房屋每戶新臺幣200,000元（含營業稅）之懲罰性違約金。
- （二）第二次違反者，應按申報不實之房屋戶數給付甲方房屋每戶新臺幣400,000元（含營業稅）之懲罰性違約金。
- （三）第三次及以後違反者，應按申報不實之房屋戶數給付甲方房屋每戶新臺幣600,000元（含營業稅）之懲罰性違約金，甲方並得終止契約及將乙方公告列為有違約紀錄之廠商。

第十三條 不可抗力致不動產不堪用

- 一、租賃不動產因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損或滅失，致不能為第二條所定之使用目的及用途者，經乙方於事件發生日起15日內通知甲方，經甲方查驗屬實後，乙方得終止契約，並應即返還租賃不動產及所附設備或其遺留物，且不得要求任何補償。
- 二、租賃不動產因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損或一部滅失，但未達喪失第二條所定之使用目的及用途者，乙方得請求按比例減少租金。

租賃契約第7頁，共18頁

- 四、乙方未依本契約第二條約定使用租賃不動產，致甲方遭相關業務主管機關裁罰時，其罰款由乙方負擔。

第九條 指派專責負責人

- 一、乙方應指派專責負責人1名，全權代表乙方執行與甲方及社區管理委員會溝通協調等工作，於租賃期間內，專責負責人或乙方之其他受僱人員應配合出席甲方通知之會議及受甲方委託出席區分所有權人會議及管理委員會會議，善盡管理維護之責任。專責負責人因故不能執行職務時，應指定代理人執行職務。
- 二、前款所定之專責負責人應為乙方之受僱人員，並由乙方於簽約之日起三十日內提交專責負責人之學歷證明文件（包括但不限於租賃住宅管理人員證書、租賃管理經驗文件等）送甲方備查。專責負責人如有異動，乙方應覓得相當人員送甲方備查。如甲方有正當之理由者，得拒絕乙方所提供之專責負責人，乙方應於收到甲方拒絕通知十五日內，提出其他具相當學經歷人員送甲方備查。

第十條 不得影響環境

- 一、使用本契約所定租賃之不動產及所附設備之安全，應由乙方負責，並作適當之安全措施，接受甲方及主管機關檢查。
- 二、乙方應保持所租賃之不動產完整，並同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵事項，不得產生任何污染、騷亂或噪音致影響附近居民生活環境，亦不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全、公共衛生或居住安寧，如構成危害或違法情事，乙方應自行負責處理，並自負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損害。
- 三、前款情形，乙方應於接獲甲方通知改善後十日內或甲方通知所訂之期限內將租賃不動產回復原狀，且不得要求任何補償，逾期未完全改善者，應給付甲方罰金新臺幣1,050元（含營業稅）之懲罰性違約金，甲方並得連續按次計罰；租賃期間屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。
- 四、於租賃期間內，尚管理委員會會議、區權人會議或相關會議需由乙方派員說明者，經甲方通知乙方應配合派員出席會議，未派員出席說明者，應給付甲方罰金新臺幣1,050元（含營業稅）之懲罰性違約金，甲方並得連續按次計罰。

第十一條 轉租

- 一、乙方得將租賃不動產全部或部分轉租第三人，且汽車停車位應併同房屋使用，惟仍應對租賃不動產盡善良管理人責任。
- 二、乙方將租賃不動產全部或部分轉租第三人者，應承諾下列事項，並承諾將第五日至第八日載明於乙方與第三人所訂契約內：
- （一）乙方應於轉租契約內載明轉租之房屋及汽車停車位標示。
- （二）乙方與第三人所訂契約期限應至少為一個月以上，且不得超過本契約之租賃

租賃契約第6頁，共18頁

第十四條 稅捐負擔

租賃不動產應納之房屋稅、地價稅，由甲方負擔，其他法定稅捐由乙方負擔。

第十五條 質押禁止

乙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

第十六條 水電費等費用之負擔

契約期間內租賃不動產所產生之管理費、維護費、水費、電費、瓦斯費、電信費及其他費用，由乙方負擔。乙方如因欠繳各費用而使甲方遭受損害時，應負賠償責任。

第十七條 保養維修權責

- 一、乙方使用租賃不動產及所附設備，應自行維護使其經常保持良好狀況，甲方不自負擔之責。凡汰換、維修保養上所需均由乙方自行負責購買汰換或維修，其費用由乙方自行負擔，不得抵償租金及履約保證金或請求甲方予以補償。
- 二、本租賃不動產及所附設備如涉及相關財產報廢事宜，乙方應經甲方同意後列冊交由甲方依規定程序辦理報廢。

第十八條 安全檢查及消防檢查

- 一、租賃不動產如有建築物公共安全及消防檢查之必要，應由乙方負責，乙方應依法為適當之安全措施，並接受甲方及主管機關檢查。
- 二、租賃不動產應依法令規定應定期之作之相關安全檢查，簽證及申報由乙方負責辦理之，其相關費用由乙方全額負擔之。乙方並應於主管機關核定申報結果日起一個月內，將核定申報結果文件影本送交甲方備查，如依法規認定因乙方用途使用致所使用樓層為同一申報客體者，則同前段約定辦理。
- 三、若乙方未依期限辦理安全檢查或安全檢查未通過者，甲方得限期乙方改正，逾期未改正或改正後仍未達法定標準者，甲方得終止契約。

第十九條 保險

- 一、乙方應對於甲方所提供之建築物及附屬設備投保火災保險（保險金額不得低於新臺幣288,923,500元，詳契約附件3）及地震險，首期保險期間起始日應與租賃期間起始日相同，並須以甲方為該保險人及受益人，其保險費由乙方全額負擔，並應將保險單據或證明文件影本（須加蓋乙方印章）於簽約後一個月內送交甲方備查。於契約期間內發生火災時，如因可歸責於乙方、乙方之受僱人，或其他經乙方允許使用租賃不動產之第三人之事由或過失所致，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部分由乙方補足。
- 二、倘租賃不動產之使用依臺北市消費場所強制投保公共意外責任保險實施辦法規定應投保公共意外責任險，乙方應於契約有效期間內依規定自行投保，投保金額不得低於臺北市政府強制規定消費場所最低之投保金額，並以甲方為共同被保險人，其保險費由乙方全額負擔，並應於保險期間內自起一個月內，將保險單據或證明文件影

租賃契約第8頁，共18頁

- 本（須加蓋乙方印章）送交甲方備查。
- 三、前二款保險之期限屆滿時，乙方須辦理續保，應依當時標準調整投保金額，並於保險期間開始日起一個月內將保險單據或證明文件影本（須加蓋乙方印章）送交甲方備查。
- 四、乙方未依前三款辦理續保者，應於甲方通知期限內改善，逾期未改善者，應給付甲方新臺幣10,500元（含營業稅）之懲罰性違約金，甲方並得連續按次計罰。
- 五、乙方未依約定檢送保險單據或證明文件影本者，應於甲方通知期限內改善，逾期未改善者，應給付甲方新臺幣1,050元（含營業稅）之懲罰性違約金，甲方並得連續按次計罰。

第二十條 面積增減之處理

租賃不動產，如因地政機關辦理更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於本契約，惟租金不予調整。

第二十一條 乙方提前終止

乙方於租賃期間屆滿前擬提前終止契約者，應於預定終止日三個月前以書面向甲方提出申請，經甲方書面同意後，始生終止契約之效力，乙方不得向甲方要求任何補償，且其已繳交之履約保證金不予退還，但因不可歸責於乙方之事由而終止租約，並經甲方同意者，乙方繳交之履約保證金依本契約第二十四條約定辦理。

第二十二條 甲方終止解除契約

- 一、有下列各目情形之一者，甲方得隨時終止或解除契約，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償：
- （一）因政府舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用。
- （二）因開發、利用、參與都市更新或重行修建而有收回之必要。
- （三）政府實施國家政策或都市計畫必須收回。
- （四）經甲方發現乙方不具投標須知等之投標人資格。
- （五）乙方經撤銷、廢止、解散登記或破產宣告。
- （六）乙方違反第二條約定之使用目的及用途或違反法令使用。
- （七）因可歸責乙方之事由致租賃不動產或其設施毀損，或其他造成影響環境情形而不回復原狀或改善。
- （八）租賃不動產及設備因乙方之重大過失，致失火而毀損、滅失者。
- （九）乙方積欠之租金，達二期之金額，經限期催告仍不支付。
- （十）除本契約各條另有約定外，乙方違反本契約之約定，經甲方二次限期改善仍不改善或未改善完成者。
- （十一）乙方或其代表人、代理人、受僱人或其他從業人員，對本契約甲方相關人員或其他投標人要求、期約、收受或給予賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經第一審為有罪判決者。
- （十二）依民法、土地法或其他法律規定，得終止或解除契約。

租賃契約第9頁，共18頁

- （一）甲方地址：臺北市信義區市府路1號中央區8樓。
- （二）乙方地址：_____。
- 二、當事人之任一方向未依前款規定辦理地址變更，他方按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。
- 三、前款按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第二十七條 管轄

本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，以臺灣臺北地方法院為管轄法院。

第二十八條 公證與強制執行

本契約應經公證，公證費用由甲、乙雙方平均負擔。公證書上應載明乙方積欠租金、違約金、懲罰性違約金、應負擔之罰款、稅捐或本契約第十六條所列各項可得確定之費用，或於租賃期限屆滿後未依第二十三條約定返還租賃不動產時，甲方得逕付強制執行。

第二十九條 其他法令之適用與準用

本契約如有未盡事宜，依民法、土地法及臺北市市有財產管理自治條例等有關規定辦理，契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

第三十條 契約修訂

- 一、本契約之修正或變更，應經雙方同意，並以書面為之。
- 二、本契約變更不涉及雙方權利義務者，記載於變更記事。

第三十一條 契約份數

本契約一式三份，除由公證人存留一份外，雙方當事人各執一份為憑。

第三十二條 契約文件及效力

本案標租公告及投標須知亦為租賃契約之一部分，如與租賃契約內容不一致，以租賃契約為準。

契約附件

- 一、租賃不動產土地、建物及設備清冊
- 二、出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書、出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由明白表
- 三、應投保火險金額一覽表
- 四、招標公告、投標須知及其補充
- 五、投標文件

租賃契約第11頁，共18頁

- 二、乙方如有前款第六目至第十一目規定情事，致甲方依前款規定終止契約者，乙方並應支付新臺幣4,380,000元（含營業稅）之懲罰性違約金。如因此致甲方受有損害，並應負損害賠償責任。

第二十三條 返還不動產及設備

- 一、本契約租賃期間屆滿、契約終止或解除時，租賃關係即行清滅，乙方應於期間屆滿之次日或甲方指定之日無條件將租賃不動產及設備點交返還予甲方。
- 二、前款情形，乙方應將租賃不動產騰空返還甲方。但增建、改建、修建、修繕或室內裝修之部分，經甲方同意留置者，應無法件無償歸屬甲方所有，不得拆除，並不得向甲方請求任何補償。
- 三、乙方於契約關係消滅時，除經甲方同意留置之室內裝修及物品，應自行搬遷拆除，未處理者，同意視同廢棄物，任由甲方處理，不得異議或請求任何賠償，乙方並應支付甲方處理之費用，該費用得由履約保證金內扣除。
- 四、契約關係消滅後，如乙方逾第一款期限仍未返還租賃不動產及設備者，乙方除應依月租金按日計算加收不當得利外，並應依逾期返還日數按日計算新臺幣146,000元（含營業稅）之懲罰性違約金予甲方。

第二十四條 返還履約保證金

本契約期滿、終止或解除且無待解決事項後，除本契約另有約定外，甲方得自履約保證金中扣除乙方尚未繳納之租金、違約金、懲罰性違約金、應負擔之罰款、稅捐、費用及損害賠償，若有剩餘，應將餘款無息返還予乙方；倘有不足，乙方仍不免责責任。

第二十五條 法人變更或合併

- 一、租賃不動產管理機關變更時，由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。
- 二、乙方於租賃期間，如有公司名稱、地址、資本總額或組織種類、營業項目、代表人變更之情事，應於變更登記後十日內通知甲方，且其有關變更事項不得損及甲方權益，變更後之組織應概括承受本契約之所有權利義務。
- 三、租賃關係存續期間，乙方因合併、分割或其他原因致法人格消滅者，其繼承人應於主管機關核定基準日起（無核定基準日者，以主管機關核准之日為準）六個月內以書面向甲方申請換約。但不可歸責於繼承人並經甲方同意者，得辦理展期。屆期繼承人未申請換約者，原租約溯及法人格消滅之日起失效。乙方已繳之履約保證金及租金用於抵付第二十二條第三款之處理費用及第二十四條所列各項費用後，如有剩餘，均不予退還。

第二十六條 送達

- 一、除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方同意變更地址者外，雙方之地址應以下列為準。

租賃契約第10頁，共18頁

立契約書人

甲方：臺北市府財政局

代表人：局長 胡晚嵐

地址：臺北市信義區市府路1號中央區8樓

乙方：_____（簽名及蓋章）

統一編號：

代表人：

公司地址：

公司電話：

中華民國 年 月 日

租賃契約第12頁，共18頁

臺北市市有非公用不動產租賃契約

核准文號：北市財開字第113024963號

承租人_____（以下簡稱乙方）茲向臺北市市政府財政局（以下簡稱甲方）承租本契約第一條所示之市有不動產及設備，特約定契約條款如下：

第一條 租賃不動產標示如下：

房地標示	所有權人／管理機關	承租面積（平方公尺）	都市計畫使用分區	備註
臺北市中山區中山北路1段112巷28號7樓之1等11戶房地，11個汽車停車位	臺北市／臺北市市政府財政局	建物 1,830.49	第3種商業區	本案公設空間由公寓大廈管理委員會負責管理維護，乙方應依公寓大廈管理條例相關規定及規的使用。
（建號）：正義段四小段1582、1583、1584、1585、1586、1587、1588、1589、1590、1591、1592（各戶房屋標示及所附設備詳附一租賃不動產土地、建物及設備清冊（設備部分包含但不限於清冊內容，依實際點交為準）				
基地座落	臺北市中山區正義段四小段555地號（權利範圍31897/100000）	基地（持分） 209.63		

臺北市市有非公用

不動產租賃契約

(標號2：臺北市中山區中山北路1段112巷28

號7樓之1等11戶房地、11個汽車停車位公開標

第二條 使用目的及用途

本契約之租賃不動產應作為住宅及停車空間之用，且乙方就本契約租賃不動產之使用應符合臺北市都市計畫施行自治條例、臺北市土地使用分區管制自治條例、臺北市土地使用分區自治條例允許使用標準、建築法及其他相關法規規定。

第三條 租賃期間

- 一、本契約為定期租賃契約，其期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，計五年，租期屆滿時，租賃關係當然消滅，且無民法第四百五十一條規定之適用。
- 二、乙方於租期屆滿前無本契約第二十二條第一款第四目至第十二目之情形，得於租期屆滿前三個月（申請期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止），以書面向甲方申請續約，經甲方同意得續約一次，續約租期為四年十個月，並依本契約第四條第七款之定調整租金。

租賃契約第1頁，共18頁

租賃契約第2頁，共18頁

- 三、乙方未於第二款期限內提出申請，或雖於期限內提出但未於租期屆滿前一個月完成簽約程序者，喪失續約之權利。

第四條 租金

- 一、年租金（即決標金額）為新臺幣○○○元，折算每月為新臺幣○○○元（無條件進位至整數）。另乙方自行使用租賃不動產或租賃不動產轉租予第三人者，每月應依使用或轉租之戶數，另行給付甲方每戶新臺幣7,000元整，故滿租月租金總計新臺幣○○○元。
- 二、滿租月租金應按期計算，採三個月為一期預繳方式，自租賃期間之始日起算，乙方應按期於每期之始日起算二十日內以本局指定方式繳納。
- 三、自租賃期間之始日起算四個月供乙方自行整理修繕租賃不動產，免收租金。倘乙方於上開免租期內，將本業租賃不動產轉租第三人使用，或自行使用，則自轉租契約始日或使用事實之日起，依滿租月租金按轉租或使用戶數比例計收租金。計算方式以元為單位，無條件進位。
- 四、乙方應於次期始日起算五日內主動以書面檢具相關證明文件（如水電費繳費單或解除轉租契約等資料）向甲方申報前期未使用或未轉租之戶數，因未使用或未轉租而溢繳之金額，經甲方結算後通知乙方於期後繳納滿租月租金時進行折抵，逾期未申報者，視為乙方自行使用，仍應依第一款後段約定，每戶另行計收新臺幣7,000元整，乙方不得異議，第一款後段約定為依使用或轉租之戶數另行給付之租金，於當期結束，經甲方結算後通知乙方於繳納次期租金時一併繳納。
- 五、乙方逾期繳納租金，以違約論，應依下列各目標率加收懲罰性違約金，乙方絕無異議：
 - （一）逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
 - （二）逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照該期欠額加收百分之四。
 - （三）逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照該期欠額加收百分之十。
 - （四）逾期繳納在三個月以上未滿四個月者，照該期欠額加收百分之十五。
 - （五）逾期繳納在四個月以上者，照該期欠額加收百分之二十。
- 六、本契約於租期滿一年後，第二年起每月滿租月租金之計算方式，係以租賃期間始日當月滿租月租金為基準租金（若有調整，則為前次調整後之滿租月租金），調幅以臺北市市政府主計處公布之臺北市房租指數（以下簡稱房租指數）漲幅達百分之三時（以租賃期間始日當月房租指數為基準，若有調整，則為前次調整月指數），按漲幅調整滿租月租金，並自次期開始計收。計算方式以元為單位，無條件進位。
- 七、續約之滿租月租金，以最近一次調整後之滿租月租金為基準，並以前次調整日當月之房租指數與乙方申請續約時已公布之最近月份房租指數漲幅調整後作為訂約租金（若租賃期間無調整滿租月租金之情形，則以租賃期間始日當月滿租月租金及房租指數為基準，依前項方式計算訂約租金），計算方式以元為單位，無條件進位。

租賃契約第3頁，共18頁

第五條 履約保證金

- 一、履約保證金新臺幣○○○元整，乙方得將履約保證金轉換為履約保證金之一部份，並應於決標之日起十五日內以下列方式擇一繳納，作為其履行本契約義務之擔保。乙方經甲方同意後得更新履約保證金之方式。
 - （一）金融機構發行之即期本票或支票，以「臺北市市政府財政局」或「臺北市市政府財政局」為受款人。
 - （二）中華郵政股份有限公司所發行之兌付之郵政匯票，以「臺北市市政府財政局」或「臺北市市政府財政局」為受款人。
 - （三）於繳付期限前將履約保證金金額自行存入下列帳戶：
銀行及分行名稱：台北富邦銀行公庫處
帳戶名稱：台北市政府財政局出售市有土地保證金專戶
銀行帳號：210-131-060259
 - （四）本國銀行出具之履約保證金進項保證書（格式詳投標須知），具有效期間至少三年以上，甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供履約保證金進項保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。
 - （五）設定質權之金融機構定期存款單，應以「臺北市市政府財政局」為質權人，乙方並應提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認本局之權利，否則視為乙方未依本條規定提供履約保證金（履約保證金定期存款單質權設定申請書及覆函格式詳投標須知），其餘規定詳本契約約定。
- 二、履約保證金之有效期間應至少超過本契約租賃期間屆滿日後九十日，乙方應於各履約保證金之有效期間屆滿前三十日辦妥續延或換單，或提供合於前款約定之其他履約保證金替代之，如乙方逾期未辦妥履約保證金之續延、換單或替代者，視為違約，甲方得押提以其現金擔保履約保證金至乙方提出新的履約保證金為止。
- 三、乙方積欠租金、違約金、懲罰性違約金、應負擔之罰款、稅捐、費用及損害賠償，甲方得自履約保證金中扣抵，乙方應自換領甲方書面通知之次日起一個月內補足履約保證金。乙方逾期未補足履約保證金者，應支付新臺幣638,000元之懲罰性違約金，經甲方再次書面通知限期乙方補足，乙方逾期仍未補足者，甲方得終止契約。

第六條 點交租賃不動產

- 一、乙方應於甲方指定日期完成租賃不動產及所附設備（包含維修及操作手冊）現況點交，如可歸責於乙方之事由致點交完成日遲延逾五日，除依本契約第四條計收租金外，甲方並得按日計罰新臺幣21,000元之懲罰性違約金，必要時得終止契約，並沒收履約保證金。
- 二、前款點交應由甲方製作點交紀錄及設備清冊，現況如有瑕疵或故障，雙方應於點交紀錄及清冊中註明。

租賃契約第4頁，共18頁

- 三、租賃不動產及所附設備以現況點交使用，乙方不得以設備、租賃不動產面積誤差、功能或狀況不佳要求甲方折減租金或其他補償。

第七條 增建、改建、修建或室內裝修

- 一、乙方使用之租賃不動產，如有修繕或室內裝修之必要，不得有損害原有建築之功能、結構等減損原有建築利用價值之情事，施作完成後，應將經主管機關審核通過之相關圖說、合格證明圖說設施設備之保養、操作手冊一併交予甲方備查。其修繕費用或裝修費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或請求甲方予以補償。
- 二、乙方非得甲方事前書面同意，不得就租賃不動產任意增建、改建或修建。如經甲方同意者，應由乙方自行負擔費用，不得抵償租金或請求甲方予以補償。
- 三、若乙方增建、改建、修建或修繕、室內裝修租賃不動產，須取得建築相關法令規定及相關消防法規規定之許可者，乙方應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，乙方不得以甲方依前款約定所為之書面同意，取代前款之許可或藉以對抗政府之取締。
- 四、若乙方有違反前三款約定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方回復原狀，逾期未回復原狀者，甲方得逕行終止契約，並得以獲酌保租金回復原狀。乙方並應自違約時起算至甲方確認已回復原狀為止，按日計算新臺幣42,000元之懲罰性違約金。若致甲方遭受損害，並應賠償甲方所受損害，且不得要求補償。

第八條 使用不動產之注意義務

- 一、乙方應以善良管理人之注意義務使用本契約所定之不動產及所附設備，且不得違反公寓大廈規約及其他各項管理之規定，若乙方不使用本租賃不動產所附設備，亦須負保管責任，並應配合甲方辦理每年度財產盤點。乙方於本契約的租賃期間，應對租賃不動產及所附設備作整體之管理。
- 二、如因乙方、乙方之受僱人，或其他經乙方允許使用租賃不動產之第三人之故意或過失致租賃不動產及所附設備毀損、滅失時，乙方應自負回復原狀或損害賠償責任，甲方概不負責。其因過失致失火而毀損、滅失者，亦同。
- 三、前款所定之人使用租賃不動產致第三人遭受損害時，乙方應對於該第三人負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損害。
- 四、乙方未依本契約第二條約定使用租賃不動產，致甲方遭相關業務主管機關裁罰時，其罰款由乙方負擔。

第九條 指派專案負責人

- 一、乙方應指派專案負責人1名，全權代表乙方執行與甲方及社區管理委員會溝通協調等工作。於租賃期間內，專案負責人或乙方之其他受僱人員應配合出席甲方通知之

租賃契約第5頁，共18頁

方及其人員因此所受之一切損害（包括但不限於訴訟費用及律師費用）。

- （七）乙方與第三人所訂立之契約條款不得與本契約的任何條款牴觸，如有牴觸，乙方與第三人不得對抗甲方，甲方得主張契約條款為無效；乙方應將本契約納入與第三人所訂立之契約附件，且載明第三人須同意遵守本契約。
- （八）本契約如有提前終止或解除情事，乙方與第三人所訂立之契約應得同本契約終止或解除日同時終止或解除。

- 三、乙方應於每月結束後五日內將前款新增轉租契約（應切結影本與正本相符）併同次月住戶清冊送交甲方，並同意甲方將住戶清冊轉交管理委員會。
- 四、乙方未依前二款將承諾事項載明於轉租契約，未檢送轉租契約影本或住戶清冊，應於甲方通知期限內改善。逾期未改善者，應給付甲方新臺幣11,000元之懲罰性違約金，甲方並得連續按次計罰。

第十二條 乙方配合查核事項

- 一、甲方於租賃期間內得隨時對租賃不動產進行訪（抽）查，乙方應無條件配合。
- 二、乙方就租賃不動產未使用或未轉租情形有申報不實者，仍應按申報不實之戶數另行給付甲方每戶新臺幣7,000元，並依下列各目標準加收懲罰性違約金，且應於甲方通知期限內改善，乙方絕無異議：
- （一）第一次違反者，應按申報不實之房屋戶數給付甲方房屋每戶新臺幣200,000元之懲罰性違約金。
- （二）第二次違反者，應按申報不實之房屋戶數給付甲方房屋每戶新臺幣400,000元之懲罰性違約金。
- （三）第三次及以後違反者，應按申報不實之房屋戶數給付甲方房屋每戶新臺幣600,000元之懲罰性違約金，甲方並得終止契約及將乙方公告列為有違約紀錄之廠商。

第十三條 不可抗力致不動產不堪用

- 一、租賃不動產因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損或滅失，致不能為第二條所定之使用目的及用途者，經乙方於事件發生日起15日內通知甲方，經甲方查驗屬實後，乙方得終止契約，並應即遷還租賃不動產及所附設備或其遺留物，且不得要求任何補償。
- 二、租賃不動產因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損或一部滅失，但未達喪失第二條所定之使用目的及用途者，乙方得請求按比例減少租金。

第十四條 稅捐負擔

租賃不動產應納之房屋稅、地價稅，由甲方負擔，其他法定稅捐由乙方負擔。

第十五條 質押禁止

乙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

租賃契約第7頁，共18頁

會議及受甲方委託出席區分所有權人會議及管理委員會會議，盡管理維護之責任。專案負責人因故不能執行職務時，應指定代理人執行職務。

- 二、前款所定之專案負責人應為乙方之受僱人員，並由乙方於簽約之日起三十日內提交專案負責人之學經歷證明文件（包括但不限於租賃住宅管理人員證書、租賃管理經驗文件等）送甲方備查。專案負責人如有異動，乙方應覓得相當人員送甲方備查。如甲方有正當之理由者，得拒絕乙方所提供之專案負責人，乙方應於收到甲方拒絕通知十五日內，提出其他其相當學經歷人員送甲方備查。

第十條 不得影響環境

- 一、使用本契約所定租賃之不動產及所附設備之安全，應由乙方負責，並作適當之安全措施，接受甲方及主管機關檢查。
- 二、乙方應保持所租賃之不動產完整，並同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵事項，不得產生任何污染、騷亂或噪音致影響附近居民生活環境，亦不得違法使用，存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全、公共衛生或居住安寧。如構成危害或違法情事，乙方應自行負責處理，並自負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損害。
- 三、前款情形，乙方應於接獲甲方通知改善後十日內或甲方通知所訂之期限內將租賃不動產回復原狀，且不得要求任何補償。逾期未完全改善者，應給付甲方新臺幣1,000元之懲罰性違約金，甲方並得連續按次計罰；租賃期間屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。
- 四、於租賃期間內，倘管理委員會會議、區權人會議或相關會議需由乙方派員說明者，經甲方通知乙方應配合派員出席會議，未派員出席說明者，應給付甲方新臺幣1,000元之懲罰性違約金，甲方並得連續按次計罰。

第十一條 轉租

- 一、乙方得將租賃不動產全部或部分轉租第三人，且汽車停車位應併同房屋使用，惟仍應對租賃不動產盡善良管理人責任。
- 二、乙方將租賃不動產全部或部分轉租第三人者，應承諾下列事項，並承諾將第五日至第八日載明於乙方與第三人所訂契約內：
- （一）乙方應於轉租契約內載明轉租之房屋及汽車停車位標示。
- （二）乙方與第三人所訂契約期限應至少為一個月以上，且不得超過本契約之租賃期限。
- （三）乙方應對第三人行為所造成之損害對甲方負連帶損害賠償責任。
- （四）第三人違反本契約，視為乙方違反本契約。
- （五）第三人不得再轉租租賃不動產。
- （六）第三人應遵守相關法令，並保障甲方及其人員使其免於遭受索賠及訴訟，如有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受索賠或訴訟，第三人承擔賠償甲

租賃契約第6頁，共18頁

第十六條 水電費等費用之負擔

契約期間內租賃不動產所產生之管理費、維護費、水費、電費、瓦斯費、電信費及其他費用，由乙方負擔，乙方如因欠繳各費用而使甲方遭受損害時，應負賠償責任。

第十七條 保養維修權責

- 一、乙方使用租賃不動產及所附設備，應自行維護使其經常保持良好狀況，甲方不負連用之責，凡汰換、維修保養上所需均由乙方自行負責購置汰換或維修，其費用由乙方自行負擔，不得抵償租金及履約保證金或請求甲方予以補償。
- 二、本租賃不動產及所附設備如涉及相關財產報廢事宜，乙方應經甲方同意後列冊交由甲方依規定程序辦理報廢。

第十八條 安全檢查及消防檢查

- 一、租賃不動產如有建築物公共安全及消防檢查之必要，應由乙方負責。乙方應依法為適當之安全措施，並接受甲方及主管機關檢查。
- 二、租賃不動產依法令規定應定期施作之相關安全檢查、簽證及申報由乙方負責辦理之，其相關費用由乙方全額負擔之。乙方並應於主管機關核定申報結果日起一個月內，將核定申報結果文件影本送交甲方備查。如依法規認定因乙方用途使用致所使用樓層為同一申報客體者，則同前款約定辦理。
- 三、若乙方未依期限辦理安全檢查或安全檢查未通過者，甲方得限期乙方改正，逾期未改正或改正後仍未達法定標準者，甲方得終止契約。

第十九條 保險

- 一、乙方應對於甲方所提供之建築物及附屬設備投保火災保險（保險金額不得低於新臺幣76,967,000元，詳契約附件3）及地震險，首期保險期間起始日應與租賃期間起始日相同，並須以甲方為被保險人及受益人，其保險費由乙方全額負擔，並應將保險單據或證明文件影本（須加蓋乙方印章）於簽約後一個月內送交甲方備查。於契約期間內發生火災時，如因可歸責於乙方、乙方之受僱人，或其他經乙方允許使用租賃不動產之第三人之事由或過失所致，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部分由乙方補足。
- 二、倘租賃不動產之使用依臺北消費場所強制投保公共意外責任保險實施辦法規定投保公共意外責任險，乙方應於契約有效期間內依規定自行投保，投保金額不得低於臺北市政府強制規定消費場所最低之投保金額，並以甲方為共同被保險人，其保險費由乙方全額負擔，並應於保險期間起始日起一個月內，將保險單據或證明文件影本（須加蓋乙方印章）送交甲方備查。
- 三、前二款保險之期限屆滿時，乙方須辦理續保，應依當時標準調整投保金額，並於保險期間起始日起一個月內將保險單據或證明文件影本（須加蓋乙方印章）送交甲方備查。
- 四、乙方未依前三款辦理續保者，應於甲方通知期限內改善，逾期未改善者，應給付甲方新臺幣10,000元之懲罰性違約金，甲方並得連續按次計罰。

租賃契約第8頁，共18頁

五、乙方未依約定檢送保險單據或證明文件形本者，應於甲方通知期限內改善，逾期未改善者，為給付甲方新臺幣1,000元之懲罰性違約金，甲方並得連續按次計罰。

第二十條 面積增減之處理

租賃不動產，如因地政機關辦理更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於本契約，惟租金不予調整。

第二十一條 乙方提前終止

乙方於租賃期間屆滿前擬提前終止契約者，應於預定終止日三個月前以書面向甲方提出申請，經甲方書面同意後，始生終止契約之效力，乙方不得向甲方要求任何補償，且其已繳交之履約保證金不予退還，但因不可歸責於乙方之事由而終止租約，並經甲方同意者，乙方繳交之履約保證金依本契約第二十四條約定辦理。

第二十二條 甲方終止解除契約

- 一、有下列各目情形之一者，甲方得隨時終止或解除契約，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償：
- (一) 因政府舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用；
 - (二) 因開發、利用、參與都市更新或重行修建而有收回之必要；
 - (三) 政府實施國家政策或都市計畫必須收回；
 - (四) 經甲方發現乙方不具投標須知等之投標人資格；
 - (五) 乙方經撤銷、廢止、解散登記或破產宣告；
 - (六) 乙方違反第二條約定之使用目的及用途或違反法令使用；
 - (七) 因可歸責乙方之事由致租賃不動產或其設施毀損，或其他造成影響環境情形而不回復原狀或改善；
 - (八) 租賃不動產及設備因乙方之重大過失，致失火而毀損、滅失者；
 - (九) 乙方積欠之租金，達二期之金額，經限期催告仍不支付；
 - (十) 除本契約各條另有約定外，乙方違反本契約之約定，經甲方二次限期改善仍不改善或未改善完成者；
 - (十一) 乙方或其代表人、代理人、受僱人或其他從業人員，對本契約甲方相關人員或其他投標人要求、期約、收受或給予賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經第一審為有罪判決者；
 - (十二) 依民法、土地法或其他法律規定，得終止或解除契約。
- 二、乙方如有前款第六目至第十一目規定情事，致甲方依前款規定終止契約者，乙方並應支付新臺幣1,276,000元之懲罰性違約金。如因此致甲方受有損害，並應負擔損害賠償責任。

第二十三條 返還不動產及設備

- 一、本契約租賃期間屆滿，契約終止或解除時，租賃關係即行消滅，乙方應於期間屆滿之次日或甲方指定之日無條件將租賃不動產及設備點交返還予甲方。

租賃契約第9頁，共18頁

第二十七條 管轄

本契約雙方應依該信原則確實履行，如有涉訟，以臺灣臺北地方法院為管轄法院。

第二十八條 公證與強制執行

本契約應經公證，公證費用由甲、乙雙方平均負擔。公證書上應載明乙方積欠租金、違約金、懲罰性違約金、應負擔之罰款、稅捐或本契約第十六條所列各項可得確定之費用，或於租賃期限屆滿後未依第二十三條約定返還租賃不動產時，甲方得逕付強制執行。

第二十九條 其他法令之適用與準用

本契約如有未盡事宜，依民法、土地法及臺北市市有財產管理自治條例等有關規定辦理。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

第三十條 契約修訂

- 一、本契約之修正或變更，應經雙方同意，並以書面為之。
- 二、本契約變更不涉及雙方權利義務者，記載於變更記事。

第三十一條 契約份數

本契約一式三份，除由公證人存留一份外，雙方當事人各執一份為憑。

第三十二條 契約文件及效力

本案標租公告及投標須知亦為租賃契約之一部分，如與租賃契約內容不一致，以租賃契約為準。

契約附件

- 一、租賃不動產土地、建物及設備清冊
- 二、出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書、出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由明細表
- 三、應投保火險金額一覽表
- 四、招標公告、投標須知及其補充
- 五、投標文件

租賃契約第11頁，共18頁

- 二、前款情形，乙方應將租賃不動產腾空返還甲方。但增建、改建、修建、修繕或室內裝修之部分，經甲方同意留置者，應無條件無償歸屬甲方所有，不得拆除，並不得向甲方請求任何補償。
- 三、乙方於契約關係消滅時，除經甲方同意留置之室內裝修及物品，應自行搬遷拆除，未處理者，同意視同廢棄物，任由甲方處理，不得異議或請求任何賠償，乙方並應支付甲方處理之費用，該費用得由履約保證金內扣除。
- 四、契約關係消滅後，如乙方逾第一次期限仍未返還租賃不動產及設備者，乙方除應依月租金按日核算計收不當得利外，並應依逾期返還日數按日計算新臺幣42,000元之懲罰性違約金予甲方。

第二十四條 返還履約保證金

本契約期滿、終止或解除且無待解決事項後，除本契約另有約定外，甲方得自履約保證金中扣除乙方尚未繳納之租金、違約金、懲罰性違約金、應負擔之罰款、稅捐、費用及損害賠償，若仍有剩餘，應將餘款無息返還予乙方；倘有不足，乙方仍不免其責任。

第二十五條 法人變更或合併

- 一、租賃不動產管理機關變更時，由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。
- 二、乙方於租賃期間，如有公司名稱、地址、資本總額或組織種類、營業項目、代表人變更之情事，應於變更登記後十日內通知甲方，且其有關變更事項不得損及甲方權益，變更後之組織應概括承受本契約之所有權利義務。
- 三、租賃關係存續期間，乙方因合併、分割或其他原因致法人格消滅者，其繼承人應於主管機關核定基準日起（無核定基準日者，以主管機關核准之日為準）六個月內以書面向甲方申請換約，但不可歸責於繼承人並經甲方同意者，得辦理展期。屆期繼承人未申請換約者，原租約溯及法人人格消滅之日起失效，乙方已繳之履約保證金及租金用於抵付第二十二條第三款之處理費用及第二十四條所列各項費用後，如有賸餘，均不予退還。

第二十六條 送達

- 一、除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方同意變更地址者外，雙方之地址應以下列為準。
 - (一) 甲方地址：臺北市信義區市府路1號中央區8樓。
 - (二) 乙方地址：_____。
- 二、當事人之任一方未依前款規定辦理地址變更，他方按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。
- 三、前款按址寄送，其送達日以掛號函件截據、快捷截據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

租賃契約第10頁，共18頁

立契約書人

甲方：臺北市府財政局

代表人：局長 胡曉嵐

地址：臺北市信義區市府路1號中央區8樓

乙方：

(簽名及蓋章)

統一編號：

代表人：

公司地址：

公司電話：

中華民國 年 月 日

租賃契約第12頁，共18頁

契約附件1

租賃不動產土地、建物及設備清冊

土地	區	段	小段	地號	宗地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
1	中山	正義	四	555	629	31897/100000	290.63

建物	區	段	小段	建號	面積(m ²)	建物門牌 (臺北市中山區中山北路1段112巷)	備註
1				1582	209.57	28號7樓之1 (含車位 B2-13)	
2				1583	199.22	28號7樓 (含車位 B2-14)	
3				1584	198.52	28號7樓之2 (含車位 B3-1)	
4				1585	209.57	28號8樓之1 (含車位 B3-2)	
5				1586	205.44	28號8樓 (含車位 B3-3)	建物面積包 含1613、
6	中山	正義	四	1587	204.74	28號8樓之2 (含車位 B3-4)	1614、1615
7				1588	203.35	28號9樓之1 (含車位 B3-5)	建號共同使 用部分
8				1589	205.44	28號9樓 (含車位 B3-6)	
9				1590	209.57	28號10樓之1 (含車位 B3-7)	
10				1591	203.42	28號10樓 (含車位 B3-8)	
11				1592	202.87	28號10樓之2 (含車位 B3-9)	
合計					2,251.71		

租賃契約第13頁，共19頁

契約附件1

建物	戶別	設備 (單位)	廚房				浴室	陽台
			抽油 煙機 (台)	瓦斯爐 (組)	烘碗機 (台)	濾水器 (台)		
1	28號7樓之1		1	1	1	1	1	1
2	28號7樓		1	1	1	1	1	1
3	28號7樓之2		1	1	1	1	1	1
4	28號8樓之1		1	1	1	1	1	1
5	28號8樓		1	1	1	1	1	1
6	28號8樓之2		1	1	1	1	1	1
7	28號9樓之1		1	1	1	1	1	1
8	28號9樓		1	1	1	1	1	1
9	28號10樓之1		1	1	1	1	1	1
10	28號10樓		1	1	1	1	1	1
11	28號10樓之2		1	1	1	1	1	1

租賃契約第14頁，共19頁

契約附件2

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

出租人臺北市府財政局將後列住宅出租予包租業 公司，

並於民國 年 月 日簽訂住宅包租契約書在案，茲同意包

租業得於租賃期間將住宅轉租，但包租業應於簽訂轉租契約三十日

內，將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及其通訊地址等相關資料

告知本局。本局同意轉租範圍及租賃相關事項如附明細表。

此致

包租業 公司

出租人 臺北市府財政局 (簽章)

代表人：局長 胡曉嵐

地址：臺北市信義區市府路1號中央區8樓

中華民國 年 月 日

租賃契約第15頁，共19頁

契約附件2

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由明細表

租賃住宅標的	轉租之 範圍	租賃起迄 期間	有無提前 終止租約 之約定	備註
臺北市中山區中山北路1段28號7樓 之1等11戶房地、11個汽車停車位 (建號)：1582、1583、1584、 1585、1586、1587、1588、1589、 1590、1591、1592(權利範圍： 1/1)、1613(權利範圍： 31823/100000)、1614(權利範圍 47400/100000)、1615(權利範圍 32836/100000)，基地坐落：中山 區正義段四小段555地號(權利範 圍：31897/100000)	☒ 全部 ☐ 一部	民國 年 月 日 起至民國 年 月 日 止	☒ 有 ☐ 無 (若有， 請註明)	同意轉租範圍 如為一部者， 應檢附該部分 位置示意圖

附註：本住宅包租契約於租賃期間，如有終止或解除租約之約定者，其終止或
解除租約之事由如下：

壹、乙方提前終止：

乙方於租賃期間屆滿前擬提前終止契約者，應於預定終止日三個月前以書
面向甲方提出申請，經甲方書面同意後，始生終止契約之效力，乙方不得
向甲方要求任何補償，且其已繳交之履約保證金不予退還。但因不可歸責
於乙方之事由而終止租約，並經甲方同意者，乙方繳交之履約保證金依本
契約第二十四條約定辦理。

貳、甲方終止或解除契約：

- 有下列各目情形之一者，甲方得隨時終止或解除契約，乙方不得向甲
方請求任何賠償或補償：
(一) 因政府舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用。
(二) 因開發、利用、參與都市更新或重行修建而有收回之必要。
(三) 政府實施國家政策或都市計畫必須收回。
(四) 經甲方發現乙方不具投標須知等之投標人資格。
(五) 乙方經撤銷、廢止、解散登記或破產宣告。

租賃契約第16頁，共19頁

- (六) 乙方違反第二條約定之使用目的及用途或違反法令使用。
- (七) 因可歸責乙方之事由致租賃不動產或其設施毀損，或其他造成影響環境情形而不回復原狀或改善。
- (八) 租賃不動產及設備因乙方之重大過失，致失火而毀損、滅失者。
- (九) 乙方積欠之租金，達二期之金額，經限期催告仍不支付。
- (十) 除本契約各條另有約定外，乙方違反本契約之約定，經甲方二次限期改善仍不改善或未改善完成者。
- (十一) 乙方或其代表人、代理人、受僱人或其他從業人員，對本契約甲方相關人員或其他投標人要求、期約、收受或給予賄賂、佣金、比例金、仲介費、報酬金、回扣、統酬、招待或其他不正利益，經第一審為有罪判決者。
- (十二) 依民法、土地法或其他法令規定，得終止或解除契約。
- 三、乙方如有前款第六目至第十目約定情事，致甲方依前款約定終止或解除契約者，乙方並應支付新臺幣1,276,000元之懲罰性違約金。如因此致甲方受有損害，並應負損害賠償責任。

租賃契約第17頁，共19頁

契約附件3

應投保火險金額一覽表

樓號	序號	門牌號碼 (臺北市中山區中山北路1段112巷)	建物面積		應投保金額 (元)	備 註
			(㎡)	(坪)		
2	1	28號7樓之1	209.57	63.39	7,163,100	1. 以中華民國產物保險商業同業公會公布台灣地區住宅類建築造價參考表為準計算應投保金額(無條件進位至百元)。 2. 表列每戶應投保金額(無條件進位至百元)=建物面積(坪)*結構體單價(113,000鋼筋混凝土)。
	2	28號7樓	198.22	60.26	6,809,400	
	3	28號7樓之2	198.62	60.05	6,785,700	
	4	28號8樓之1	209.57	63.39	7,163,100	
	5	28號8樓	203.44	62.15	7,023,000	
	6	28號8樓之2	204.74	61.93	6,998,100	
	7	28號9樓之1	203.35	61.51	6,950,700	
	8	28號9樓	205.44	62.15	7,023,000	
	9	28號10樓之1	209.57	63.39	7,163,100	
	10	28號10樓	203.42	61.53	6,952,900	
	11	28號10樓之2	202.87	61.37	6,934,900	
合計			2,251.71	681.12	76,967,000	

租賃契約第18頁，共19頁

變更記事

項次	日期	內容

租賃契約第19頁，共19頁

投標封套

4

掛 號	標案名稱
	臺北市中山區中山北路2段44巷22號4樓等30戶房地、35個汽車停車位及臺北市中山區中山北路1段112巷28號7樓之1等11戶房地、11個汽車停車位公開標租案

- 標 號：
- 投標人名稱：_____（請填寫投標公司名稱）
- 投標人地址：
- 代表人姓名：
- 聯絡人姓名/電話：
- 一、本投標信封內必須裝入：
- （一）投標保證金繳納票據。
- （二）投標人資格證明文件（詳投標須知）。
- （三）投標單。
- 二、本投標信封應予密封。
- 三、本標封應書寫標號、投標人名稱、地址及負責人姓名；並提供聯絡人姓名及電話，以為招標機關聯繫之用。
- 四、本標封應於截止投標期限前以掛號方式寄達下列地點，逾期寄達者，不予受理。
- 五、收受投標文件地點：

掛號
臺北市府郵局第2號信箱
(臺北市府財政局 收)
(請於截標前寄達)

截標(開啟信箱)時間：114年9月22日上午11時整
開 標 時 間：114年9月22日下午3時整

臺北市府財政局

「臺北市中山區中山北路2段44巷22號4樓等30戶房地、35個汽車停車位及臺北市中山區中山北路1段112巷28號7樓之1等11戶房地、11個汽車停車位公開標租案」投標單

投標人	公司名稱		蓋章 (公司及代表人印章)
	代表人姓名		
	公司統一編號		
地址			
不動產標示	☐ 標號1：臺北市中山區中山北路2段44巷22號4樓等30戶房地、35個汽車停車位 (中山區中山段四小段3357建號等30筆市有建物及坐落基地) ☐ 標號2：臺北市中山區中山北路1段112巷28號7樓之1等11戶房地、11個汽車停車位 (中山區正義段四小段1582建號等11筆市有建物及坐落基地) (1標單僅能勾選1處)		
	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整		
標租不動產年租金金額	1. 應以中文大寫之零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、佰、仟、萬書寫，且不能塗改、挖補、無法辨識或使用鉛筆。 2. 不得低於公告招標底價 (1) 標號1：新臺幣26,280,000元。 (2) 標號2：新臺幣7,656,000元。		
承諾事項	1、本人願以上開價格承租上列市有不動產，一切手續意願依照標租公告及投標須知辦理。 2、本人同意標租機關依投標須知取得本人之個人資料及於開標時公布本人姓名。		
附 件	投標保證金新臺幣 元 票據 張。		
領回投標保證金票據簽章			
備 註	投標人聲明： 投標人就本標租案， ☐ 屬公職人員利益衝突迴避法第2條或第3條所稱公職人員或其關係人者。 (若勾選「是」，請一併填附「公職人員利益衝突迴避法第14條第2項公職人員及關係人身分關係揭露表」，未揭露者，依同法第18條第3項處罰。(電子檔置於法務部廉政署網站/防貪業務專區/利益衝突/業務宣導項下))。		

