

國家圖書館

國有房地租賃契約書

承租人：

訂定租賃契約如下：

出租機關：國家圖書館

第一條 租賃房地標示(使用範圍)：(詳如標租規範標示)。

房屋：國家圖書館(臺北市中正區中山南路 20 號)，建號 714，使用面積 35 平方公尺

土地：國家圖書館(臺北市中正區中山南路 20 號)，地號 68-1 號等，使用面積 35 平方公尺

第二條 使用目的及用途：

由機關提供圖書館內部分影印空間，承租人提供機器設備及相關印材消耗品，提供讀者影印及列印服務「國家圖書館資訊檢索列印及影印服務場地出租案」；廠商應給付之標的及工作事項：詳如標租規範。

第三條 本租賃契約自民國 108 年 10 月 28 日起至民國 111 年 10 月 30 日止。共計 3 年 3 日，租期屆滿時，租賃關係即行消滅，機關不另通知。

契約期滿前 3 個月由出租機關評估承租人營運績效(履約績效評估項目 80 分(含)以上)核可後，租金及水電費依年度資料重新核算，據以辦理重新議價，可續約 1 次 3 年；出租機關得視實際需求重新辦理公開標租作業。

得標廠商應於 108 年 10 月 29 日上午 9:00 應正常啟動招標規範所列影印及列印服務或應於 108 年 10 月 28 日下午 5:00 前完成其它各閱覽室影列印機具之安裝測試及服務。

租賃房地標租公告、標租規範及廠商建議書為本租約附件，屬契約內容。

本案如因最後一個月需要新舊廠商交接裝機時間，廠商應配合辦理相關事宜。

第四條 租金及水電費用等

(一)租金每月新臺幣(以下同)____元整，以 1 個月(共 36 個月)為一期，由承租人於每月 10 日前(遇假日順延之)，就各該期租金之總額自動向出租機關繳納。

(二)另租用空間之水電費新臺幣 35,000 元，每增加 1 部影印機每月需多繳新臺幣 901 元，每增加 1 部列印機每月需多繳新臺幣 661 元。應於每月 10 日前(遇假日順延之)，以現金或即期禁止背書轉讓之劃線支票繳交。

前項租金因房屋課稅現值變動，土地申報地價或租金率調整等因素，經出租機關評估須重新調整時，承租人應照調整之租金額自調

整之月份起繳付。本租賃契約若不足一個月或因為最後一個月需要供新舊廠商交接裝機時間不足一個月，租金及水、電費可依天數比例減少。

(三)使用場地應繳納之房屋稅(參考 108 年度為 36,993 元)，由承租人負擔(35/369)，每年繳納期間為 5 月份，使用場地應繳納之地價稅(參考 107 年度為 29,021 元)，由承租人負擔(35/369)，每年繳納期間為 11 月份，房屋稅及地價稅依稅捐稽徵處核課實際金額分攤繳納。

(四) 本契約有效期間內，如因天災地變等不可抗力事故致承租人無法營業時，承租人應於事故發生之日起 7 日內，以書面通知機關，並由機關認定是否符合停業事由，經機關核可後，得依機關認定之停業日數按投標金額比例扣減租金。

第五條 承租人應於決標次日起 10 天內，應繳納押租金 **10 萬元**予出租機關，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、違約金、騰空租賃物、損害賠償等費用且無待解決事項後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之押租金(或履約保證金)不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之押租金(或履約保證金)，得依前項規定辦理。

承租人於取得租賃房地得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，承租人除負法律責任外，並由出租機關撤銷租約，所繳押租金、租金等費用不予退還。

第六條 租賃房地，如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

租賃房地因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，出租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。

第七條 遲延履約及違約罰則：

(一) 承租人逾期繳納租金及水電費時，依下列標準加收違約金：

1. 逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收 5%。但逾期 2 日以內繳納者，免予計收。

2. 逾期繳納在 1 個月以上者，未滿 2 個月者，照欠額加收 10%。

3. 逾期繳納在 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 15%。依此類推，每逾 1 個月，加收 5%，最高以欠額之 30%。

(二) 承租人若於 108 年 10 月 29 日上午 9:00 前未能正常啟動標租規範所列影印及列印服務或未於 108 年 10 月 28 日下午 5:00 前完

成其它各閱覽室影列印機具之安裝測試及服務，或未配置本標租規範所需足夠列印機具與設備，每逾一日計罰新台幣 2 萬元，逾 5 日仍未能提供正常服務者，本館得解除合約。

- (三) 影印機、列印機故障不能使用時，或列印伺服器與電腦連結問題、插卡機等設備故障而無法提供列印或影印服務，在開館時間 4 個工作小時內未派員維修，或於維修後 8 小時內未能恢復正常服務，每逾 1 小時罰款新台幣 2,000 元整。
- (四) 承租人接獲出租機關電話、電子郵件、書面或其他方式，要求更換派駐人員後，在 7 日內應更換完成，如無法按時更換完成或工作人員人數未依規定配置，每一人次每日各罰款新台幣 2,000 元整。
- (五) 承租人若有違約之情事，應依約繳納違約金或罰金，且該違約行為以致損害機關之權益時，廠商應一併賠償機關之所有損失。
- (六) 承租人履約有遲延者，在遲延中，對於因不可抗力而生之損害，亦應負責。
- (七) 承租人未遵守法令致生履約事故者，由廠商負責。因而遲延履約者，不得據以免責。

第八條 因本合約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：

- (一) 租賃房地之房屋稅及土地稅，由承租人負擔。
- (二) 承租人使用房地所生之其他稅捐，由承租人負擔。
- (三) 其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

第九條 本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之稅徵、水電費、電話費、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用等，均由承租人負擔。所有人事、保險及因違反法令應繳納之行政罰鍰以及隨袋徵收之垃圾費，概由承租人自行負擔。

承租人因經營本契約業務而致第三人任何損害，概由承租人負損害賠償責任，如因而造成出租機關任何損害，亦由承租人負損害賠償責任。

第十條 承租人之履約管理

- (一) 應以善良管理人之注意義務使用本契約所定房地；如有故意或過失造成使用房地之毀損、滅失者，應負損害賠償責任。
- (二) 契約所需履約標的材料、機具、設備、工作場地設備等，除契約另有規定外，概由承租人自備。
- (三) 機關及承租人一方未請求他方依契約履約者，不得視為或構成一方放棄請求他方依契約履約之權利。
- (四) 契約內容有須保密者，承租人未經機關書面同意，不得將契約內容洩漏予與履約無關之第三人。
- (五) 承租人履約期間所知悉之機關機密或任何不公開之文書、圖畫、消息、物品或其他資訊，均應保密，不得洩漏。

- (六) 承租人應對其履約場所作業及履約方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。
- (七) 承租人之履約場所作業有發生意外事件之虞時，承租人應立即採取防範措施。發生意外時，應立即採取搶救、復原、重建及對機關與第三人之賠償等措施。
- (八) 承租人之履約人員對於所應履約之工作有不適任之情形者，機關得要求更換，廠商不得拒絕。

第一一條 承租人應依建築法第 77 條規定，維護租賃房舍合法使用與其構造及設備安全。

第一二條 因承租人違反建築法之規定，經主管機關裁處出租機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

第一三條 承租人使用租賃房地，應受下列限制：

- (一)不得作違反法令或約定用途之使用。
- (二)承租人應自行使用，不得擅自將租賃房地之全部或一部出租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。
- (三)承租人應保持所使用房地完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近生活環境，如構成危害或違法情事，承租人應自行負責處理並負損害賠償責任。

承租人有違反前項約定之違約情事者，出租機關得經催告立即終止租約，收回租賃房地。並得向承租人請求 10 萬元之違約金。

第一四條 承租人因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，出租機關得向承租人求償。

第一五條 承租人對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向出租機關申請退租，交還租賃物。

第一六條 租賃房地有下列情形之一時，出租機關得終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：

- (一)承租人積欠租金達 2 個月之總額時。
- (二)承租人違反本租約規定時。
- (三)租賃房屋滅失時。
- (四)承租人騰空申請退租時。
- (五)目的事業主管機關認定應收回者。
- (六)依法令規定或本租約約定得終止租約時。

第一七條 租約終止或租期屆滿租賃關係消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，及騰空房屋或掩埋、堆置之廢棄物，回復原狀後，返還租賃房地。

第一八條 承租人於開始營業後如發生下列情形，應即以書面通知機關並依法向主管機關辦理變更登記，其違反上述規定致機關受損害者，機關

得請求損害賠償，出租機關記載於「變更記事」欄：

- (一)停業、歇業或復業。
- (二)登記地址之變更。
- (三)名稱、負責人、經理人或有關公共安全職員之變更。
- (四)營業項目之變更。
- (五)組織章程、股東名簿變更時。

第一九條 本契約屆滿時，契約關係即行消滅，廠商應即將房地點交返還機關；如因終止或解除而消滅者，則應於機關指定之日點交返還。廠商於契約關係消滅時，其留置物品經機關通知限期日內仍不搬離者，視為廢棄物，任憑機關處理，其處理費用由廠商負擔。

第二十條 承租人於簽約後應於次月 10 日前交付以下文件給機關：

- (一)於每月月底結算，依據各部列印及影印機系統記數器之列印張數，並繳交機關「列印機及影印機每月影（列）印張數統計表」。
- (二)廠商為使影印機、列印機、伺服器各種設備保持正常運轉，發揮應有功能，應負責設備之保養、維修及耗材提供，並按月製作「列印及影印機每月維護保養紀錄表」
- (三)廠商需負責全館影印區 8 台空氣清淨機之保養工作，並按月提供「空氣清淨機保養紀錄表」或證明文件。
- (四)廠商每月需派員（具有電匠資格者）檢查電插頭至影印機、列印機及伺服器間之電路安全，並將檢查結果製作「電路安全檢測表」通知機關。

第二一條 終止租賃契約

- (一)因政府辦理公共事業或因公務、政策需要而必須收回本契約、設施或變更其用途者。或標的物因不可歸責於任一方之事而有重大毀損滅失情事時，雙方均得終止契約。
- (二)承租人因與第三人發生債務紛爭，致廠商債權人至本契約營業場所索債或聲請法院至本契約營業場所執行查封程序，而未能於 1 個月內解決者。
- (三)承租人經法院裁定重整或宣告破產、進行破產法上之和解、或有公司法第一百八十五條第一項所定情事、或因違反法令經行政主管機關命令解散或命令停業或歇業者。
- (四)承租人有下列情事之一時，出租機關得經催告後，逕行終止契約：
 - 1. 承租人違反本契約第一三條規定，經出租機關定相當期限，催告承租人改善，而逾期未改善時者，出租機關得終止租約。
 - 2. 租金及水電費繳納期限屆至而仍未繳納租金，經出租機關連續催告 3 次仍未履行者。
 - 3. 承租人違反本契約規定或重大違反法令致嚴重影響其經營能力或出租機關聲譽者，經出租機關定相當期限，催告承租人改

善，而逾期未改善時者。

第二二條 機關出租場地有改裝設置之必要時，承租人需先取得機關同意始得自行裝設，但不得損害原有建築結構為原則，承租人亦需經機關審查同意後方得為之。

第二三條 承租人不得將本租約、設施及設備挪為本租約目的以外之使用，且未經機關書面同意，承租人不得就該等設施及設備為任何改良或變更其用途。承租人如有違反，經機關書面通知限期改善而未依限改善者，機關得自行或委託他人回復原狀，所需費用概由承租人負擔，其因而致機關受損害者，機關並得請求損害賠償。
承租人不得將本租約權利及義務之一部或全部轉讓或設定質權予他人，亦不得將本契約設施、設備一部或全部以出租、出借或其他方式供他人使用或設定任何負擔。

第二四條 特約事項

- (一) 承租人應擔保第三人就履約標的，對於機關不得主張任何權利。
- (二) 承租人履約，其有侵害第三人合法權益時，應由承租人負責處理並承擔一切法律責任。
- (三) 承租人因本案所使用複印卡上之圖像，未經機關同意，不得使用「國家圖書館」名稱與其建築圖像。
- (四) 承租人應告知閱覽人遵守著作權法相關規定，承租人如涉及侵害著作權法及其他民刑事法律之情事，由承租人自負全責，概與機關無關，如機關因此被第三人追究責任，致蒙受損害時，承租人應負賠償及相關法律責任。
- (五) 承租人需於本契約結束後4個月內，配合機關對外服務時間派遣專人於機關指定地點，提供複印儲值卡殘值退款服務，嗣後仍有持卡人要求退款仍應另於公告之地點（不限一處，但至少需包括位於台北市之地點）繼續辦理，前述事項並於合約終止前後一個月公告周知。

第二五條 契約變更及轉讓：

- (一) 契約之變更，非經機關及廠商雙方合意，作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。
- (二) 廠商不得將契約之部分或全部轉讓予他人。但因公司合併、銀行或保險公司履行連帶保證、銀行因權利質權而生之債權或其他類似情形致有轉讓必要，經機關書面同意者，不在此限。

第二六條 因本契約所生或與本契約有關之訴訟，雙方當事人同意以機關所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二七條 本契約未盡事宜悉依民法、國有財產法及其施行細則等相關規定辦理。

出租機關：國家圖書館

法定代表人：館長 曾淑賢

住 址：10001 臺北市中正區中山南路 20 號

電 話：02-23619132

承租人(廠商)：

負 責 人：

住 址：

電 話：

統一編號(身分證字號)：

中華民國 108 年 月 日