

# 國家圖書館國有房地租賃契約書

承租人：

訂立國有房地標租賃契約如下：

標租機關：國家圖書館

一、租賃房地標示：

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
	臺北	中正	中山 南				20	714		60	如附圖所示 編號 8 部分
土地	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			租用面積 (平方公尺)			
	臺北市	中正	公園	三	68-1 等			(房地併算)			

二、用途及營業時間：

廠商提供文具用品及飲料、簡速食品等販售服務，並應依法令及本契約規定經營及提供服務。

營業時間應配合本館開放服務讀者之時間為原則，星期二至星期六上午 8 時至下午 10 時止，星期日上午 8 時至下午 5 時止；**每月第 1 個週一**(另配合考季自修室之開放時間營業)及國定假日停止營業。

三、本租約為定期租賃契約，其期間自民國 112 年 10 月 1 日起至民國 115 年 9 月 30 日止。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，標租機關不另通知。房地由標租機關收回。承租人未經同意仍繼續使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

**租賃房地標租機關如無其他處分利用計畫，於租期屆滿前，重新辦理標租並完成決標時，承租人得優先承租及簽訂新租約，續租期間為 115 年 10 月 1 日至 118 年 9 月 30 日止。承租人有意優先承租者，應於租期屆滿前六個月以前，以書面申請標租機關同意重新辦理標租(重新報價及議價)，申請期間(自民國 115 年 3 月 1 日起)至民國 115 年 3 月 31 日。**

得標廠商應於原承租人依契約規定屆滿 5 日內撤離後，於 1 個月內開

始營業。

租賃房地標租公告、標租須知及企劃書，為本契約附件，屬契約內容。本契約有效期間，廠商提供機關所屬員工憑員工證或服務證消費時，直接享有之優待(特價品得除外)，由承租人於企劃書標明。

#### 四、租金及其他費用

年租金新臺幣(以下同)○○元整，以 1 個月為一期(共 36 期)，每月租金○○元整，由承租人於每月 10 日前就各該期租金之總額自動向標租機關繳納。

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，經標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。

電費由廠商另行設置電表，依實際用電度數收取費用(第 1 年度每度收取 4.5 元，其他年度依臺電電費漲跌幅檢討是否調整；每月須另繳交 1,150 元之固定用水費用。並應於每月 10 日前(遇假日順延之)，以現金、即期禁止背書轉讓之劃線支票或匯款繳交。

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，以書面通知標租機關，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比例扣減租金。

五、承租人於訂約時，應繳納履約保證金新臺幣壹拾萬元予標租機關，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、違約金、水、電、逾期返還租賃期間應繳之使用補償金拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，承租人應另行支付差額。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，承租人繳交之履約保證金得

依前項規定辦理。

標租機關於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回租賃物之日起，按比例無息退還溢繳之年租金，計算方式如下： $年租金退還金額 = 當期已繳交之年租金 \times (當期騰餘出租日數 \div 當期總日數)$

承租人於取得租賃房地得標權時不具投標資格，或訂約所繳附證件有虛偽不實時，承租人除負法律責任外，並由標租機關撤銷租約，所繳履約保證金、租金等相關費用不予退還。

六、因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以標租機關所在地地方法院為第一審管轄法院。

七、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載如後。

八、特約事項

承租人： (簽章)

姓名(法人名稱):

國民身分證(法人)統一編號：

住址：

電話：

法定代理人姓名：

國民身分證統一編號：

住址：

電話：

標租機關：國家圖書館

代表人：館長 曾淑賢

住址：100201 臺北市中正區中山南路 20 號

電話：02-23619132

中華民國 1 1 2 年 9 月 3 0 日

※其他約定事項※

1、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，標租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。

2、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) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。

(2) 逾期繳納在一個月以上者，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。

(3) 逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

3、因本契約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：

(1)租賃房地之房屋稅及地價稅，由承租人負擔。

(2)承租人使用房地所生之其他稅捐(包括但不限於營業稅)，由承租人負擔。

(3)工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

4、本契約期間內，有關使用租賃標的物所生之稅徵、水電費、瓦斯費、電話費、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用，均由承租人負擔。

所有供生財之餐具、消耗品、垃圾廚餘處理費、行銷、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。

雙方當事人確認為獨立之契約當事人，承租人並非標租機關之代理

人、合夥人。

承租人之代理人、受僱人、受任人、承攬人或其他使用人所為與履行本契約義務有關之行為，均視同承租人之行為，承租人應對之負一切責任。

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，如因而造成標租機關任何損害，亦由承租人負損害賠償責任。

5、承租人對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於3日內通知標租機關查驗，其因承租人之故意或過失所致者，並應照標租機關規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，終止租約時不得要求補償。租賃土地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：

- (1)堆置雜物
- (2)掩埋廢棄物
- (3)採取土石
- (4)破壞水土保持
- (5)其他違反租賃物之效能之使用

6、租賃房地，承租人不得要求增建、改建或拆除新建，如必須修建或於租賃房地內辦理相關設施及設備之增設、修繕、使用執照之變更、室內裝修，應先徵得標租機關同意，並依建築法相關法令規定辦理，相關費用由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。違者，標租機關應終止租約。

承租人就租賃房屋為室內裝修時，應遵守建築法第七十七條之二規定如下：

- (1)租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。
- (2)裝修材料應合於建築技術規則之規定。
- (3)不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
- (4)租賃房屋室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

- 7、因承租人違反建築法之規定，經主管機關裁處標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。
- 8、承租人應依下列約定使用租賃房地：
- (1)不得作違反法令或約定用途之使用。
  - (2)不得擅自將租賃房地之全部或一部標租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。
  - (3)承租人未經標租機關同意，不得就使用房地任意增建、改建或裝修。若經同意，而承租人裝修、增建或改建地上物，須依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，承租人應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由承租人自行負擔；經標租機關同意之裝修或設備改善等，其所有權均無償歸標租機關所有，於租約屆滿或終止時，承租人應依現況交還標租機關，不得任意破壞或向標租機關請求賠償或補償。
  - (4)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居民生活環境，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，標租機關得不經催告立即終止租約，收回租賃房地。並得向承租人請求新臺幣壹拾萬元之違約金。
  - (5)承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃房舍合法使用與其構造及設備安全。
- 9、承租人因使用或管理租賃房地，損害人民生命、身體或財產，應負賠償責任，如致標租機關賠償時，承租人應賠償標租機關。
- 10、承租人使用租賃房地需鑑界時，應向標租機關申請發給土地或建物複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。
- 11、承租人對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向標租機關申

請退租，交還租賃物。

12、租賃房地有下列情形之一時，標租機關得終止租約，承租人不得向標租機關要求任何補償：

- (1)舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。
  - (2)政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
  - (3)標租機關因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
  - (4)承租人積欠租金達二個月之總額時；或經標租機關催告3次仍未依規定繳納租金及相關費用。
  - (5)租賃房屋滅失時。
  - (6)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標租機關聲譽者。
  - (7)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。
  - (8)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185條第1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。
  - (9)承租人死亡而無法定繼承人時。
  - (10)承租人騰空申請退租時。
  - (11)目的事業主管機關認定應收回者。
  - (12)依法令規定或本租約約定得終止租約時。
  - (13)承租人違反本契約規定，經標租機關定相當期限，催告承租人改善，承租人逾期未改善者，標租機關得終止契約。
- 租約屆滿或因故終止時，承租人應於屆滿或因故終止之翌日起5日內遷離，並將租約標的物與設備交還標租機關，所有承租人存留非屬本租約之物品，均任由標租機關處置，所需費用概

由承租人負擔。

13、終止租約時，承租人應將房地整理回復原狀後，交還標租機關。其由承租人修繕、改建或增建部分，應無條件交標租機關接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

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回復原狀後，返還租賃房地。

承租人已設立登記者，應一併遷出或註銷。

承租人修繕或擅自修、改建部分，依民法第八百十一條規定，動產因附合而為房屋之重要成分者，標租機關取得該動產所有權，承租人不得請求任何補償，並應就拆除國有房屋部分負損害賠償責任；承租人擅自增建國有房屋者，應拆除增加部分，不得向標租機關要求任何補償。承租人不配合辦理時，應逕受強制執行。

前項承租人應繳清租金，應計算至租約終止日之前一個月底或租期屆滿日止。

14、承租人經營本契約業務，應遵守相關法令：

(1)應遵照勞工安全衛生法令之規定，維護受僱人及現場工作人員之安全，若其受僱人或現場工作人員發生傷亡、疾病或意外事件，均由承租人自行處理。

(2)應依法規為員工及車輛投保勞保、健保及汽機車第三人責任險等。

(3)應為消費者投保商品責任險及公共意外責任險，保險額度不得低於新臺幣伍佰萬元整。(影本備查)

(4)承租人所聘人員必須取得相關執業所需執照，其證書、身分證件及健康檢查資料應備齊供相關主管機關檢核。

(5)經營項目不得違反相關法令及善良風俗。

(6)販售之商品應公開標價，且不得販賣違禁品及過期商品；相同物品售價不得高於市面之便利超商。

(7) 承租人不得於契約有效期間無故中途終止契約，停止營業；若於契約期間需暫時停止營業，應經標租機關，並事前張貼公告。

經標租機關定相當期限，催告承租人改善，承租人逾期未改善者，標租機關得終止契約。

15、承租人開始營業後如發生下列情形，應即書面通知標租機關並依法向主管機關辦理變更登記，由標租機關記載於「變更記事」欄。

(1) 停業、歇業或復業。

(2) 登記地址之變更。

(3) 名稱、負責人、經理人或有關公共安全職員之變更。

(4) 營業項目之變更。

(5) 組織章程、股東名簿變更時。

16、承租人經營本租約業務之環境衛生、安全設備、用電安全及廢棄物處理等，應依據有關法令辦理，並接受主管機或標租機關依法檢查，如未符合相關法規而遭受處罰，承租人應負全責。

營業或其設施管理如有危害第三人之虞時，標租機關得令暫停一部或全部之營業，並限期改善之，如因而造致第三人任何損害，均由承租人負損害賠償責任，標租機關如因此遭受國家賠償之請求時，標租機關對承租人有求償權。

17、本租約應依法公證，公證費用由承租人負擔，租約 1 式 3 份，由公證人、承租人與標租機關各執 1 份。

#### ※特約事項※

1、本租賃房屋主要供牆面平面廣告使用，承租人應依廣告法相關規定，向主管機關申辦廣告核准事宜，如因承租人違反法令規定致遭受處罰時，概由承租人清理與標租機關無涉，倘標租機關因此遭受損失時，有權向承租人請求損害賠償或補償。

2、牆面廣告應去除色情、暴力等違反善良風俗之內容。

- 3、廣告內容之底稿圖案，應送標租機關同意無誤後，始可製作張貼。
- 4、承租廠商於營業場所內所銷售貨品應為合法廠商產製或批售者，且應標明價格。
- 5、租用本房地者，其外牆非經機關同意不得設置廠商之店招、LOGO、任何型式之商業廣告、促銷活動看板及其他類似廣告安排等。廠商於本標的物範圍內設置面向外之看板、燈箱及櫥窗等均應經機關同意，各看板、燈箱及櫥窗內容以販賣商品為限。若需辦理促銷活動，應於活動前 7 日以促銷活動企劃書之書面資料向機關申請，經機關審核同意後辦理。
- 6、承租人應設置免費申訴電話、信箱或網址供消費者反映意見使用。
- 7、為維護環境衛生及防止二次公害，承租廠商所用之容器需使用衛生及環保主管機關允許使用之環保材質。
- 8、承租人執行經營辦理事項，應保持安寧，不可使用伴唱機、擴音器等妨害標租機關環境安寧之設備，並應盡善良管理之責，要求相關營業範圍內之使用人員不得有喧嘩或妨害安寧之行為。
- 9、為因應緊急意外狀況或安全防護檢查需要，承租人應將鑰匙及負責人緊急連絡電話存放標租機關，如遇有前述情事，承租人同意標租機關駐警及相關人員逕行入內危機處理。
- 10、承租人不得僱用無工作權之人員、供應不法來源之履約標的、使用非法工具、提供不實證明、非法棄置廢棄物或其他不法或不當行為。
- 11、各項用電設施應向標租機關核備，未經書面許可，不得擅自擴增用電承載，若因用電超載引致危害公共安全等情事，概由承租人負擔一切相關法律責任及損害賠償。
- 12、承租人應負責環境、設備及器具之整潔工作；地面、桌面及營業場所隨時保持乾淨，器具保持衛生清潔。

- 13、為維護環境衛生，每日產生之垃圾(包括廢紙箱)應當日清理，不得滯放於使用場所，清潔用具(如大型垃圾桶)之放置處，應考量環境觀瞻。其延伸為販賣部使用之空間應由承租人負責清潔之責任。
- 14、營業產生之餿水，每日須定時清理並加蓋放置於指定場所，並指定環保及清潔相關公司當日清運完畢，不得違反相關衛生及環保法令。
- 15、承租人應注意防火及食品衛生，並辦理相關之保險，如引起災害、工安或中毒等情事，應由承租人負一切法律及賠償責任。
- 16、營業場所應執行全面禁煙。
- 17、承租廠商於合約期間在租賃房地所在地址若有設立公司行號者，於租賃期限屆滿或租約終止之翌日起5日內，應即遷出或廢止，並應將主管機關准予遷出或廢止登記之證明文件交付標租機關存查。承租人違反該規定者，標租機關應按遲延日數連續給付新台幣3,000元之違約金。

※借用清冊※

項次	設備名稱	數量	備註
1	速食桌	1 組	110-5010301-0001-0000250
2	圓桌	2 張	110-5010301-0001-0001025 110-5010301-0001-0001026
3	椅子	2 張	110-5010304-0002-0003700 110-5010304-0002-0003701

