

附件六

學產房地租賃契約書

租約編號：

教育部

(以下簡稱甲方)

立契約書人

(以下簡稱乙方)

茲為乙方向甲方承租甲方經管學產房地，經甲乙雙方同意特訂立下列條款共同遵守，爰同意依誠信原則簽訂本租賃契約：

一、租賃標的

(一)標示:台北市信義區

土地	段	小段	地號	租用面積(平方公尺)	備註 分配使用停車位 編號為：____，應以 甲方分配為準。
建物	建號	門牌		租用面積(平方公尺)	

- (二)租賃標的內容以地政事務所核發之謄本內容為準，乙方絕無異議。若有施測面積不足登記面積者，乙方不得請求交付不足之面積或請求減少租金。
- (三)租賃標的交付以現況點交，甲方依現況將標的物全部點交予乙方使用，點交後租賃標的若有第三人占用或侵害權益之情形，應由乙方自行排除。
- (四)租賃標的點交後由乙方管理及維護並負責其公共安全意外等責任。乙方應負責維護租賃標的於良好之狀況，若有損壞或故障時，乙方應即為必要之修復，並應通知甲方，其有關費用均由乙方負擔。

二、租賃契約期限

- (一)本契約之租期自民國__年__月__日起至民國__年__月__日，共__年。(自租期始日起__個月為裝修免租期)
- (二)本契約租期期滿前，甲方若重新辦理公開標租，如得標人非乙方，甲方應通知乙方於接獲通知之日起 10 日內，以書面表示是否願以決標之同一條件優先承租，並應同時繳納該標案等額之押標金，並於接獲通知之日起 30 日內繳清全額履約保證金即完成簽約事宜。乙方如未依通知於期限內完成上述程序，視為放棄其優先承租權。
- (三)租期屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方應返還租賃物並停止使用，不得主張民法第 451 條之規定。

三、租金及繳納方式

- (一)乙方應支付甲方之月租金為新台幣_____元整。本租賃標的之租金採預付方式，3 個月為一期，應以每期第 1 個月 1 日為租金繳納截止日。(繳租第 1 年最後 1 期租金計算至當年 12 月 31 日)。
- (二)乙方租金得由下列方式擇一繳納：

1. 匯款方式繳納：於繳納期限前匯款至甲方指定金融機構，並將匯款憑證傳真至教育部中部辦公室（04）23339102。
 2. 國內之各金融行庫為發票人之即期支票方式繳納：於繳納期限前親送或掛號寄達教育部中部辦公室（台中縣霧峰鄉中正路 738-4 號學產管理科）。票據應以「學產基金」為受款人。
- (三) 甲方於收受租金後，應函覆正式收據予乙方。
- (四) 乙方逾期未繳納足額租金時應依下列各款加收違約金，並仍應給付積欠甲方之租金全部：
1. 逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收百分之 2。
 2. 逾期繳納在 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額加收百分之 4。
 3. 逾期繳納在 2 個月以上未滿 3 個月者，照欠額加收百分之 8。
 4. 逾期繳納在 3 個月以上者，照欠額加收百分之 10。
- (五) 乙方未收到甲方租金繳納通知書者，應於繳納期限截止日前自動洽甲方補單繳納，如逾期未繳納租金，不得以此為抗辯，甲方仍得依前項規定計收違約金。

四、 租賃租金調整方式

- (一) 本租賃契約租金以得標租金為基準，並以租期始日為基期，每 3 年調漲原租金百分之 5。但經本部同意，得不調整。
- (二) 租賃期間如遇政府依法重新規定地價且法定租金高於原租金時，自公告當月起，按調漲後之法定租金計收之，乙方應於甲方通知之期限內補繳預先繳納租金之差額。

五、 履約保證金

乙方應繳交之履約保證金總額為新台幣_____元整。得將押標金轉為履約保證金並補足差額。除本契約另有約定外，於契約關係終止或因租期屆滿消滅時，抵付欠繳租金、管理費、騰空租賃物或損害賠償等相關費用後，如有賸餘，由甲方 1 次無息退還。

六、 稅捐與費用

租賃標的之各項稅費負擔，於點交前由甲方負擔，點交日之次日起除地價稅、房屋稅仍由甲方負擔外，其餘皆由乙方負擔。

七、 保險

- (一) 乙方應於租賃契約簽訂日起 1 個月內（末日為例假日者順延至上班辦公之第 1 日），按租賃標的之重置成本投保火險、地震險及公共意外責任險，並於契約期限內保持保險有效。保費由乙方支付，保險單之受益人為甲方，保險契約乙份應交付甲方收執。

- (二)前項保險若有理賠事宜，甲方應依乙方修復進度分期撥付理賠金予乙方，乙方若拒絕修復，則理賠金歸甲方所有，乙方不得申請給付。因可歸責於乙方之事由而發生理賠，致甲方終止契約或標的物滅失致契約當然終止時，除理賠金歸甲方所有外，如有其他損害，乙方應負賠償責任。
- (三)保險期限屆滿而更新或延長保險契約者，前二項之約定，亦適用之。
- (四)乙方若未依第一項規定投保，經甲方通知限期履行而未依限履行者，甲方得終止契約，並得請求損害賠償。

八、 對他人之損害賠償

乙方於契約有效期間內，如有侵害他人權益或致生損害於他人而應負賠償責任者，乙方應儘速妥為賠償。其因而致甲方負擔損害賠償他人時，甲方應通知乙方限期償還。如有遲延償還情事者，乙方應按遲延日數，每日給付甲方按給付數額百分之一計算之懲罰性違約金。

九、 建物管理

- (一)乙方應自行進行並負擔分戶、隔間、裝修、生財器具及營運所需之設備等相關費用。
- (二)乙方得就現場點交狀況作自行設計、施工，其裝修施工、水電空調、消防避難系統之設計須符合建築整體特色、建築物結構之安全標準及相關法規規範，並應依相關規定程序申請核准。
- (三)非經甲方同意及符合相關建築法規規定，乙方不得於本租賃標的上新建、增建、改建、修建或為任何變更使用，如有違反者，經甲方通知乙方限期拆除或改善，逾期未改善完竣者，甲方得終止契約，並得自行或委託他人回復原狀，所需費用由乙方負擔，其因而致甲方受有損害者，甲方得就損害金額請求賠償。
- (四)租賃期間，本租賃標的有修繕必要時，乙方應負責修繕，所需費用均由乙方負擔。
- (五)甲方所提供之設備有損壞之情形時，乙方應立即通知甲方，並依甲方指示為適當處置，不得逕行拆除或丟棄。如有違反，應給付按該設備帳面價值計算之違約金。
- (六)租賃標的如因乙方之修繕、裝修施工或其他原因增加價值時，乙方不得請求償還。
- (七)甲方得隨時檢視本租賃標的使用情形，包含相關設施、器具與設備，但應以不影響乙方正常營運為原則，乙方應配合為之。

十、 租賃標的使用用途之限制

- (一)乙方對租賃標的之使用必須符合土地相關法規及建築法等相關法令規定，且不得經營特種咖啡茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情視聽歌唱業及色情行業

等特定目的事業使用用途。乙方若違反前述規定，經甲方定相當期限，催告乙方改善完畢，逾期未改善完畢時，甲方得終止契約，並沒收已繳交之履約保證金。

(二)乙方符合前項規定時，甲方得配合乙方辦理相關使用用途變更申請之文件用印事宜，其相關費用、辦理期程等概由乙方負擔。

十一、轉租限制

(一)乙方經本部同意後，得將租賃標的全部或部分轉租予他人使用，惟應於轉租契約簽訂7日內以函文附契約副本（非契約影本）通知甲方，並應由次承租人與乙方共同出具書面表明：次承租人不得再為轉租並願遵守本契約之相關規定，如有違反，甲方得終止本租賃契約，乙方與次承租人對於租賃契約終止所生之損害，對甲方負連帶賠償責任。

(二)前項書面應經公證。

(二)第一項之轉租情事不得違反本租賃契約所載之內容。

十二、其他終止契約事由與履約保證金沒收

(一)乙方有下列情事之一時，甲方得逕行終止契約：

1. 乙方依消費者債務清理條例聲請更生或清算或經法院裁定重整、宣告破產、進行破產法上之和解或因違反法令經主管行政機關命令解散或命令停業或歇業。
2. 乙方未依本契約第3條規定按時繳交租金，經甲方以書面連續催告3次後仍未履行時。
3. 乙方違反本契約第11條之規定時。
4. 乙方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甲方聲譽者，經甲方定相當期限，催告乙方改善完畢，而逾期未改善完畢時。
5. 其他合於民法或其他法令規定，得予終止契約者。
6. 其他違反本契約規定事項者。

(二)甲方因可歸責於乙方之事由終止租賃契約時，乙方所繳之履約保證金，由甲方沒收；已交付而未到期之租金，乙方不得請求返還；乙方欠繳之租金及相關費用仍須繳納，不得主張與履約保證金抵銷。其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。

(三)租賃標的如因都市更新權利變換不能達原租賃之目的時，雙方得終止本租賃契約，乙方除請求退還預付之租金外，不得向甲方要求任何補償。

(四)乙方於租期屆滿前終止本租賃契約者，應得甲方同意後，始生終止效力，除係因不可歸責於乙方之事由而終止外，不得請求返還已交付而未到期之租金，履約保證金由甲方沒收不予退還。

十三、租賃標的返還

- (一)除甲方提供之設備外，租賃標的應以良好狀態騰空返還為原則，如有附加權利應註銷(如營業登記、戶籍遷住等)及應繳清各項租賃標的使用之相關費用(如水電瓦斯、管理費等)。
- (二)租賃標的應於租期屆滿時依前項返還甲方並完成點交收回，未能於租期屆滿時將租賃標的依前項返還者，遺留之設施器具無償歸甲方所有，且得由甲方處分並搬遷拆除，其搬遷拆除所需全部費用由乙方負擔，乙方並應給付甲方自租期屆滿翌日起，至乙方依前項返還租賃物或甲方代為搬遷拆除完畢之日為止，按遲延日數每日給付甲方按年租金千分之 20 計算之違約金，其因而致甲方受損害者，甲方並得按損害金額請求賠償。
- (三)租賃契約於租期屆滿前終止者，應於契約終止後 2 週內將租賃物依第一項規定返還甲方，若期限屆滿未返還，遺留之設施器具無償歸甲方所有，且得由甲方處分並搬遷拆除，其費用均由乙方負擔。乙方並應給付甲方自期限屆滿翌日起，至乙方依第一項返還租賃物或甲方代為搬遷拆除完畢為止，應按遲延日數每日給付甲方按年租金千分之 20 計算之違約金。

十四、 契約公證

本契約應經公證，公證費用由甲乙雙方各負擔 2 分之 1，並就乙方應依約給付之租金、違約金及租期屆滿交還租賃標的為逕受強制執行之約定。

十五、 租賃契約生效及修改，權利之行使

- (一)本租賃契約自簽約之日起生效。除本租賃契約另有規定外，本租賃契約條款之變更、修改應經雙方以書面為之，始生效力。
- (二)本租賃契約任一方，如於任何時刻未行使其依本租賃契約應享有之權利，不應視為放棄該權利或其他有關之權利，亦不應視為嗣後不得行使此等權利。

十六、 租賃契約之解釋及管轄法院

- (一)本契約任何條款或約定有無效原因，如除去該部分，契約亦可成立者，其他條款應不受影響而仍完全有效。
- (二)本契約附件為本契約內容之一部分，與本契約條款具有相同之效力，二者如有不同約定者，以本契約為準。本契約及其附件構成雙方當事人之完整契約，並取代雙方先前以書面或口頭明示或暗示所為一切關於本契約之涵意。
- (三)本租賃契約如有未盡事宜，適用民法及相關法令之規定辦理。
- (四)因本租賃契約所生或與本租賃契約有關之訴訟，雙方當事人同意以台灣台中地方法院為第一審管轄法院。

十七、 送達地址

本租賃契約所為任何意思表示之送達均悉以本契約書所載之地址為準，一方如

有遷移或改變者，應以書面通知他方，否則如有拒收或無法送達之情形而致退回者，悉按第 1 次附郵寄送通知之日期，視為已送達他方。

十八、 附件

本租賃契約附件如下：

- (一) 附件一：土地登記謄本影本、地籍圖謄本影本。
- (二) 附件二：建物登記謄本影本、建物測量成果圖影本。
- (三) 附件三：建物使用執照影本。
- (四) 附件四：投標須知 1 份。

十九、 契約份數

本租賃契約乙式 5 份，由甲方留存 2 份，乙方留 1 份、另 2 份由法院及公證人留存。

立契約書人

甲 方：教育部

法定代表人：部長 吳清基

代 理 人：學產基金管理委員會執行秘書 藍順德

住 所：台北市中山南路五號

聯 絡 地 址：台中縣霧峰鄉中正路 738-4 號

電 話：(04)37061731-1743

乙 方：

法定代表人：

統 一 編 號：

住 所：

聯 絡 地 址：

電 話：

中 華 民 國 九 十 九 年 月 日