

房屋租賃契約書

立契約書人出租人：(以下稱甲方)

姓名：賴宏榮  身分證號：B120641223 (房屋持分 0.1385)

姓名：賴秋良  身分證號：B101038797 (房屋持分 0.1385)

姓名：賴澄宗  身分證號：B100084142 (房屋持分 0.1385)

姓名：姚佩雲  身分證號：A203687128 (房屋持分 0.1385)


姓名：賴怡伶  身分證號：M221940217 (房屋持分 0.06925)

姓名：賴景祥  身分證號：A100058178 (房屋持分 0.06925)

姓名：賴麗生  身分證號：A200818185 (房屋持分 0.06925)

姓名：賴建志  身分證號：A125912637 (房屋持分 0.06925)

姓名：陳賴碧真  身分證號：A200209784 (房屋持分 0.0845)

姓名：林賴碧品  身分證號：B200829027 (房屋持分 0.0845)

承租人：(以下稱乙方)

姓名：優勝美地汽車旅館有限公司 統一編號：27417395

負責人：鄭梅慧   身分證號：M220011717

乙方連帶保證人：

姓名：鄧永進  身分證號：F120893427



茲為房屋租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條 租賃標的物

- 一、房屋所在地及使用範圍：台中市北區中華路二段 197 號。
- 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、拆除或以其他方式改變租賃標的之現狀，或使第三人占有使用。

第貳條 租賃期間

- 一、租賃期間自民國 108 年 9 月 10 日起至民國 117 年 9 月 9 日止，為期九年。
- 二、前款所定之租賃期間內，雙方不得片面要求縮減租期，否則依違約論處，乙方保證金悉數由甲方沒收，甲方違背時應加倍返還保證金，作為乙方之損害金。

第參條 租金約定及支付

- 一、第一年至第三年度，即自 108 年 9 月 10 日起至 111 年 9 月 9 日止，每月租金為新台幣貳拾陸萬元整。
- 二、第四年至第六年度，即自 111 年 9 月 10 日起至 114 年 9 月 9 日止，每月租金為新台幣貳拾柒萬伍仟元整。
- 三、第七年至第九年度，即自 114 年 9 月 10 日起至 117 年 9 月 9 日止，每月租金為新台幣貳拾玖萬元整。
- 四、租金每月支付一次，乙方（承租人）於簽約日即每年度首日一次開立一年份租金支票十二張交付甲方，逐月兌現。
- 五、若租金延遲給付，承租人應按日以年息百分之二十計算延遲利息，乙方不得異議。

第肆條 擔保金（押金）約定及返還

- 一、擔保金新台幣陸拾萬元整，乙方於本租賃契約簽訂之日以現金交付甲方。
- 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、擔保金返還後倘又收到本契約期間內可歸責乙方之行政處分（包含罰鍰及改善項目等）時，乙方應於主管機關或甲方通知後三日內繳清或為改善之義務；如乙方逾期不履行，則另外計每日壹仟元之違約金。

第伍條 租賃標的物之使用

- 一、本租賃標的物係供汽車旅館、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，出租人將終止本租約。
- 三、租賃標的物因承租人之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內完成之，不得肇致出租人受任何損害。
- 四、租賃物內之設備由乙方使用，乙方應善盡保管及維修責任，本件租賃關係消滅時，乙方應書面通知甲方到場會同拆遷，並由甲方決定依現況交還租賃物或應拆除租賃物之附屬設備，如決定應拆除時，乙方應負責拆除且不得損害建築結構以及須將牆面、地板重新粉刷並填補凹洞，經甲方認可後，始視為遷讓點交完畢。
- 五、租期屆滿時，乙方有繼續承租優先權，租金再另議訂，甲方不得承租同行業者。
- 六、承租人違反使用規定，依本契約第壹拾貳條規定辦理。

第陸條 出租人承諾及擔保

- 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，概由承租人負責，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爲，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；乙方所指定之營業負責人若有變更或改組之情事，應即以書面通知甲方備查同時仍受本合約之拘束。
- 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負擔。
- 四、 租賃期間之建築改良物之房屋稅由承租人負擔。
- 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、 租賃標的之違章增建部分，倘經主管機關通知拆除或出租人認為有拆除之必要時，承租人不得拒絕並承諾不以違章拆除部分要求減少部分租金。
- 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。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壹拾貳條規定辦理。

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保險金額為貳仟萬元，及保險金額大於政府規定之公共意外險及僱主意外額為貳千萬元，及保險金額大於政府規定之公共意外險及僱主意外險。承租人並應交付所有保險單副本乙份予出租人。



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，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，承租人應即將房屋返還出租人，不應藉詞推諉或主張任何權力。
- 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 房屋所有權之讓與

出租人與房屋交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在。

第壹拾貳條 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，承租人應依合約時租金之五倍，按日計付懲罰性違約金予出租人，直至返還標的物予出租人之日止，承租人絕無異議。
- 二、若承租人未依約按時給付水電費、罰鍰即其他應付費用經出租人墊付者，自應付租金之日或出租人墊付費用之日起依日息萬分之五計算延遲利息直至承租人給付之日止，承租人絕無異議。
- 三、若承租人違反本契約之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，且出租人逕逕行為斷水及斷電之申請。



第壹拾參條 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，應以本契約所載之地址為準，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

本契約書乙式二份，由出租人、承租人各執乙份存照。



中華民國

年

月

日