

哈瑪星貿易商大樓及舊三和銀行招商空間出租 租賃契約 (草案)

出租人：高雄市政府文化局 (以下簡稱甲方)

承租人： (以下簡稱乙方)

雙方同意訂立「哈瑪星貿易商大樓及舊三和銀行招商空間出租」租賃契約如下：

第一條 租賃標的物：

雙方同意由甲方將哈瑪星貿易商大樓、舊三和銀行等建物合計面積369坪(位置及平面圖如附件)出租予乙方。

第二條 租賃期間：

- 一、自簽約日起為期5年(民國 年 月 日起至 年 月 日止)。
- 二、租期屆滿租賃關係即行消滅，甲方不另行通知，乙方未經甲方同意換約續租於租期屆滿後繼續使用租賃標的物者，不得主張民法第451條不定期限繼續契約，並應返還相當於租金之不當得利予甲方；如造成甲方之損害，並應負賠償責任。

第三條 續約：

租期屆滿，乙方有意續租時應於租期屆滿前3個月向甲方提出申請，經甲方審查評估通過後續約，第一次續約4年，第二次續約5年。

第四條 租金及支付方式、逾期違約金及計收基準：

一、採固定租金及變動租金合計收取，約定如下：

(一) 固定租金：

本案兩建物合計出租坪數369坪，每月每坪新台幣400元，簽約日起第1年至第3年優惠每月每坪新台幣300元，第4年起恢復原價，於每月5日前繳交當月租金。

(二) 變動租金：

依照乙方營業稅申報之發票營業額(含稅金額)，採階梯式計算(乙方應獨立開設本案之稅籍編號，且申報書須蓋有國

稅局印章)，每2個月繳交一次，於規定申報截止日後5日內併同「營業人銷售額與稅額申報書(401)」繳交。收取級距如下：

1. 每2個月營業額(含稅)新台幣300萬元以下免收。
2. 每2個月營業額(含稅)超過新台幣300萬元，600萬元以下，1%。
3. 每2個月營業額(含稅)超過新台幣600萬元，1,000萬元以下，2%。
4. 每2個月營業額(含稅)超過1,000萬元，4%。

*續約時甲方得按乙方營運情形調整變動租金計算方式。

二、乙方裝修期以6個月為限(含簽約後提案及審查期程)，裝修期間不計租金，水費及電費照常計收。

三、支付方式：匯入高雄銀行公庫部(戶名：高雄市文化創意產業園區發展基金，帳號：102103033079)，或至機關秘書室以現金繳納，繳費截止日如遇假日、停止上班日，得順延之。

四、乙方違反租金繳納期限時，加收逾期違約金：每逾1日以固定租金百分之一計算逾期違約金，違約金應於甲方書面通知後5日內繳納，乙方未依期限繳納本條違約金，甲方得自押租金中抵扣，押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

五、乙方應獨立開設本案之營業帳戶與稅籍編號；亦可另設立公司獨立營運本案。

第五條 稅捐、水電、保險

一、租賃標的物之房屋稅、地價稅、水、電、保全費用及其他因營利所衍生所需繳納之各項稅捐及其他費用皆由乙方負擔。

二、乙方於租賃期間應投保下列保險，保險費用由乙方負擔，並於簽約日之日起30日內將火災保險及公共意外責任險投保契約書正本乙份及繳費收據副本乙份送甲方核備：

(一) 火災保險及其附加險

1. 保險金額不得低於新台幣1,000萬元整。

2. 附加投保：水漬、地震及颱風險
- (二) 公共意外責任險，保險金額規定如下：
 1. 每一個人身體傷亡：不低於新臺幣 300 萬元。
 2. 每一事故身體傷亡：不低於新臺幣 2,000 萬元。
 3. 每一事故財產損失：不低於新臺幣 200 萬元。
 4. 一年之總保險金額：不低於新臺幣 4,800 萬元。
 5. 每一事故自負額：不高於新台幣 2,000 元。
 - (三) 前兩項保險以乙方為被保險人，保險期間自簽約日起至履約期限止，倘有延期或遲延履約者，保險期間比照順延。
 - (四) 乙方未依規定辦理保險、承保範圍或保險金額不足，致保險事故發生時，甲方或其他第三人未能自保險人獲得理賠或理賠金額不足時，其損失或損害賠償概由乙方負擔。
 - (五) 未經甲方同意之任何保險契約之變更或終止，對甲方均不生效力。
 - (六) 保險單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負擔。
 - (七) 乙方應依中華民國法規為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險代之。

第六條 租賃標的物之使用及限制

- 一、租賃標的物供乙方使用，非經甲方同意不得擅自變更改用途。
 - (一) 舊三和銀行為本市歷史建築，相關使用及修繕，應符合文化資產保存法規定。
 - (二) 乙方應於簽約次日 60 日內提出再利用計畫(含空間規劃設計及施作計畫、營業管理計畫書)送甲方審查，通過後甲方於 7 日內與乙方辦理點交後，乙方始得進場施作。
 - (三) 乙方應於營運前 20 日內提送服務品項相關收費標準供甲方審查。
 - (四) 每年對外營業日不得少於 300 日，營業時間須經甲方同意後始得辦理。

(五) 電器使用需符合電工法規相關規定，亦不得超過安全負荷。倘有餐飲項目，因「舊三和銀行」為歷史建築，於該建物進行餐飲調理過程不得使用明火。

二、未經甲方同意乙方不得擅自關閉部分或全部營業區域。

(一) 如為維護安全而有立即維修之必要或其他緊急情事，乙方得先行關閉部分或全部營業區域之營運，並立即通知甲方。

(二) 乙方如有維修或其他必要，經甲方書面同意後，得暫時關閉部分或全部營業區域，但不得據以減輕或免除本契約所約定事項，並仍應繳付租金予甲方。

三、履約場所作業有發生意外事件之虞時，乙方應立即採取防範措施。發生意外時，應立即採取搶救、復原、重建及對甲方與第三人之賠償等措施。

四、乙方對甲方所為定期或不定期之查核，乙方不得規避、拖延或拒絕。

五、乙方應於每年度結束(指營運期滿一年)前2個月提出下一年度營運管理計畫及當年度營運管理情形送甲方召開督導會議審查，廠商應配合機關要求準備會議資料，並出席(負責人或指派高階主管)簡報，不得規避、拖延或拒絕。

六、乙方應於每年度財務報表完成會計師簽證後30日內，將財務報表份提送甲方備查。

七、乙方應負責營業範圍及周邊環境清潔、綠美化、安全之管理維護及修繕(包含建物及周邊廣場、步道等)。環境包含營運場所週邊排水溝，需定時投藥防止蚊蠅孳生，若因維護不周致遭環保局或衛生局等相關主管機關罰鍰者，由乙方負責繳納。

八、乙方因本契約取得之權利，非經甲方同意不得移轉或設定負擔。

九、乙方非經甲方同意，不得將租賃標的物一部或全部轉租、分租或以其他名義供第三人使用。

十、乙方因使用或管理租賃標的物不當，損害他人生命、身體、財產，致甲方應負損害賠償責任時，甲方得向乙方請求損害賠

償。

十一、乙方因故意、過失致租賃標的物毀損、滅失時，對甲方負損害賠償責任。

第七條 租賃標的物之整建、室內裝修、保管及修繕

- 一、因應歷史建物獨特之文化歷史性，需凸顯建築特色，營造有別於一般商業空間之歷史場域體驗。
- 二、乙方對租賃標的物應盡善良保管責任，除因天災或其他不可抗力因素導致毀損、滅失外，由乙方修繕並負擔其費用，不得抵償租金或要求甲方任何補償。但重大修繕項目以及歷史建築「舊三和銀行」之修繕應經甲方同意後始得為之。乙方未能於甲方通知之期限內完成修繕者，甲方得視情形代為辦理修繕，修繕費用自押租金扣抵；不足抵扣者，得向乙方追償。
- 三、乙方為推展業務需要，在不破壞建築物本體與不影響建物結構體安全及公共安全原則下，如擬調整使用空間或設置廣告物，或欲變更或增添工作物、設施者，應經甲方同意後始得辦理。如涉及都市計畫、消防及建築管理等相關法令時，並應由乙方依法定程序申請辦理。
- 四、乙方如因履約需要進行建築物室內裝修，不得涉及違章建築行為，應依據建築物室內裝修管理辦法辦理審查，所使用之裝修材料應依據建築技術規則辦理，裝修過程不得妨害、破壞建築物主要結構、防火避難設施、防火區劃及消防設備。乙方有未依建管消防法令規定程序辦理致生損害於甲方或其他第三人時，概由乙方負損害賠償責任(包括甲方應對第三人負國家賠償責任時)。另未經甲方同意之任何建築物擴建、整建或室內裝修，甲方得要求乙方復原，其費用由乙方負擔。
- 五、乙方應依據建築物公共安全檢查及申報辦法定期辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，所需費用由乙方負擔。

第八條 終止契約：

- 一、甲方因政策變更得終止契約。
- 二、其他合於民法或其他法令規定，得予終止契約者。
- 三、乙方有下列情事之一者，經甲方書面通知限期改善而不改善，或經改善後仍不符甲方要求者，第1次處罰乙方違約金新台幣10,000元整；同一事件經處罰違約金新台幣10,000元超過2次以上者，甲方得終止契約：
 - (一) 除不可抗力之因素外，未經甲方同意任意更改營業時間或停止對外營業。
 - (二) 未經甲方同意擅自增設、修改、拆除建物及其他設施者。
 - (三) 規避、妨礙或拒絕對受託業務及財務之調查，或於調查時為不實之陳報。
 - (四) 未經甲方同意超收或另立名目收取費用。
 - (五) 違反行政法規而受2次以上裁處。
 - (六) 違反目的事業相關法令規定，情節輕微。
 - (七) 營業管理內容與營業管理計畫書內容不相符。
 - (八) 提送之營業成果及進度不符甲方核定。
 - (九) 未依規定期限繳交契約規定之各項費用。
 - (十) 未依契約規定期限內向甲方提送資料。
 - (十一) 依契約應對甲方提供給付或負擔損害賠償而不履行者。
- 四、前款情形除第一目或其他不可歸責於乙方之事由，甲方應於終止前1個月通知乙方外，甲方得隨時終止契約，乙方不得請求任何賠償或補償並應立即返還租賃標的物。有第六條第十款或第十一款之情形或因可歸責於乙方而終止契約者，乙方已繳之租金、押租金由甲方沒收，乙方不得請求返還，其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。
- 五、乙方如欲終止本租賃契約者，如未於終止前3個月前通知甲方，已繳交之租金、押租金由甲方沒收，不予退還。

第九條 契約期滿、終止或解除之處理

- 一、 乙方應於租期屆滿或終止、解除契約日之日起10日內遷出，並將租賃標的物交還甲方，未於限期內撤離者，乙方之設備及物品，甲方得視為廢棄物代為清除，所生費用由押租金扣抵；不足抵扣者，得向乙方追償，乙方不得提出異議。
- 二、 乙方之設備與甲方所提供之土地、建物及水電設施，有非毀損難與分離者、或有不可分離之情形者，其所有權歸甲方，乙方不得要求任何賠償或補償。

第十條 押租金：

- 一、 乙方應於甲方通知日後10日內完成簽約手續，並於簽約前繳納押租金新臺幣30萬元整(通知日後10日內不完成簽約者取消簽約資格)。
- 二、 押租金於契約關係終止、解除或屆期時，乙方無違約、損害賠償或其他尚待解決事項，由甲方於30日內無息退還。
- 三、 押租金支付方式：匯入高雄銀行公庫部 (戶名：高雄市文化創意產業園區發展基金，帳號：102103033079)，或至機關秘書室以現金繳納，繳費截止日如遇假日、停止上班日，得順延之。

第十一條 契約變更及權利之行使：

甲乙雙方得合意變更本契約，契約變更應經甲、乙雙方以書面為之始生效力。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。

第十二條 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。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。
- 二、 本契約及其附件構成甲、乙雙方當事人之完整契約。

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，甲、乙雙方當事人同意以高雄地方法院為第一審管轄法院。

第十三條 強制執行

乙方應給付之租金、違約金及租期屆滿時應返還之租賃標的物未依期限給付或返還者，乙方同意甲方得不經訴訟程序逕為強制執行。

第十四條 契約公證

訂約時乙方應會同甲方辦理公證，並依公證法第13條規定，於公證書載明逕受強制執行之意旨，公證費用由乙方負擔。

第十五條 送達地址：

本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，地址如有變更，應於7日內以書面通知對方，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，視為已合法送達。

第十六條 契約份數：

本租賃契約正本2份由甲乙雙方各持一份，副本6份，由甲方持4份乙方持2份，經簽章生效後，雙方依上述各自收執。正本由雙方各依規定貼用印花稅票。

立契約書人

甲 方

出租人：高雄市政府文化局

法定代理人：

統一編號：76211413

地 址：

電 話：

乙 方

承租人：

法定代理人：

統一編號：

地 址：

電 話：

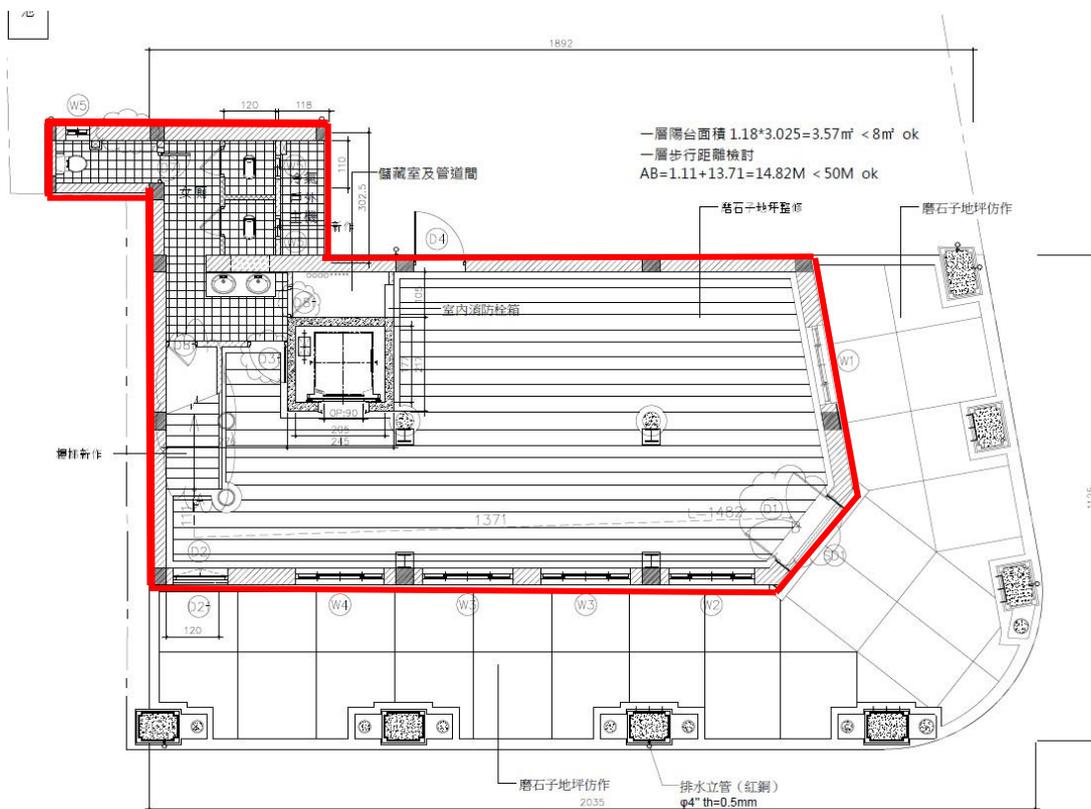
中 華 民 國 年 月 日 訂 立

出租空間：出租面積合計 369 坪

(一) 哈瑪星貿易商大樓(本市鼓山區臨海三路 5 號，共 4 層樓，坪數四捨五入算至個位)

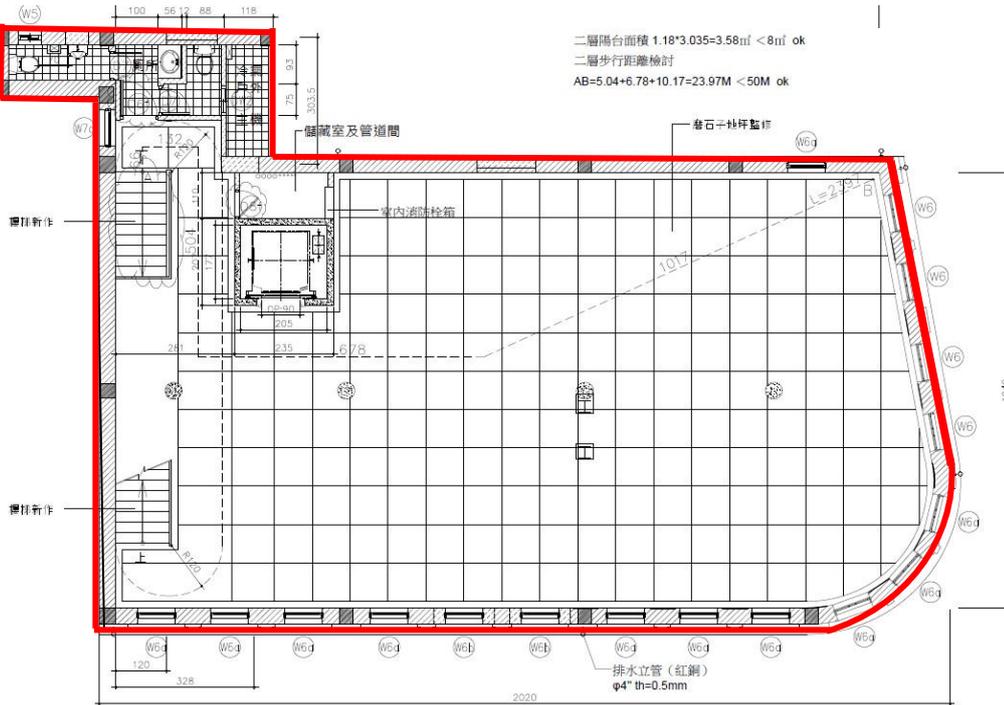


1. 一樓空間不含騎樓空間約 41 坪(134.01m²)



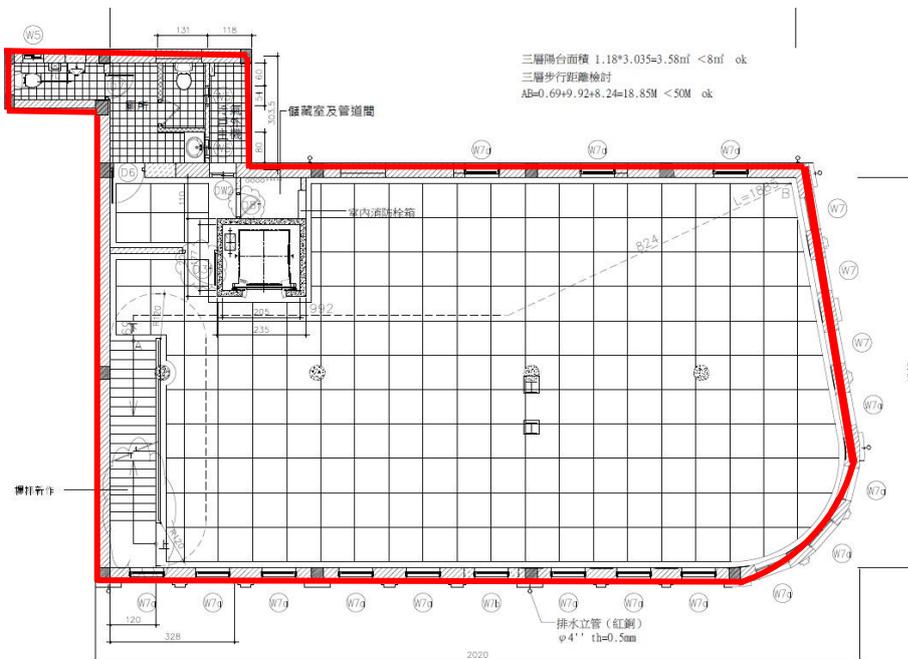
一層整建後平面圖 S:1/100
LU

2. 二樓空間約 73 坪(239.65m²)



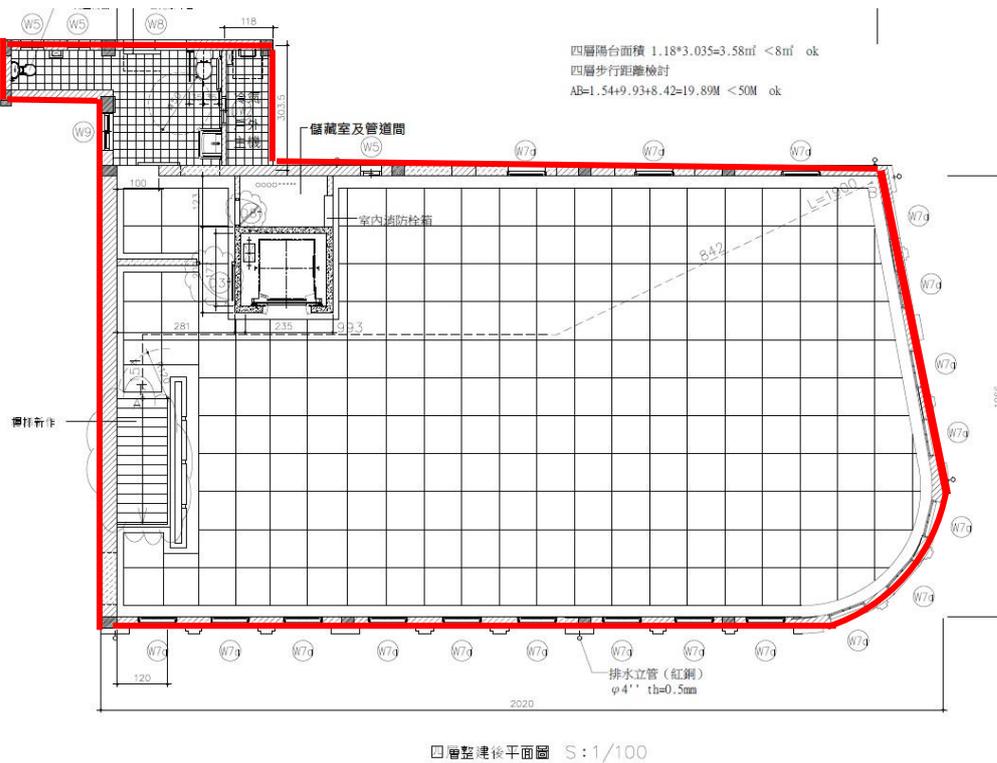
二層整建後平面圖 S:1/100

3. 三樓空間約 73 坪(239.65m²)



三層整建後平面圖 S:1/100

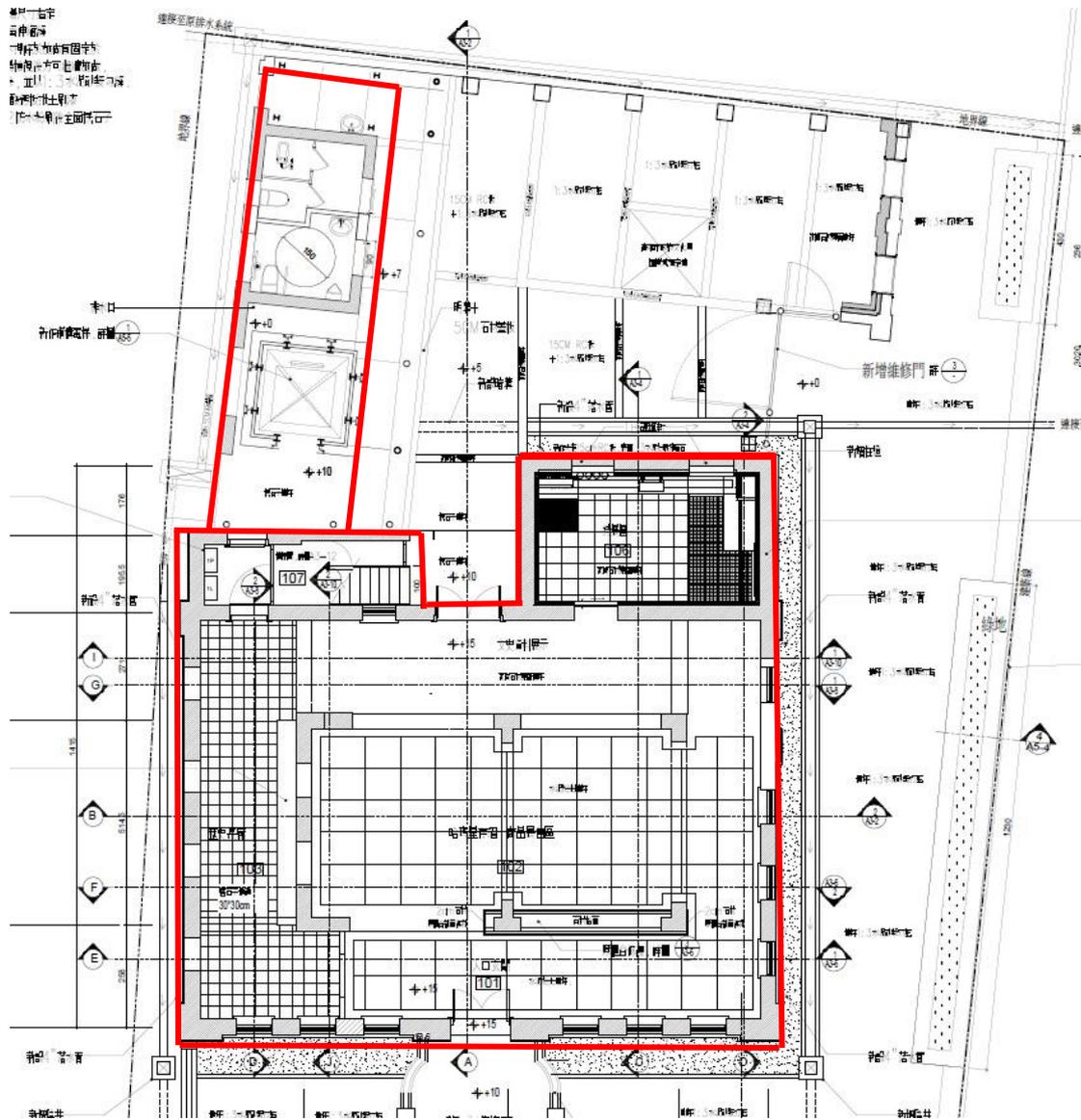
4. 四樓空間 68 坪(225.13m²)



(二) 舊三和銀行 114 坪(377.1m²)本市鼓山區臨海三路 5 號，共 2 層樓，坪數四捨五入算至個位)



1. 一樓空間約 66 坪(217.59m²)



使用及維護空間：

貿易商大樓+舊三和銀行（含本體與周邊範圍）

