

# 南投縣國姓鄉梅林長照創新整合型服務場館公開徵求

## 服務廠商

### 租賃契約書

租賃範圍	使用執照登記之上開1筆地號之建物
出租機關	南投縣國姓鄉公所
承租單位	
租賃期間	自 年 月 日起至 年 月 日止



# 南投縣國姓鄉梅林長照創新整合型服務場館公開徵求服務廠商 租賃契約

承租 人： \_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方)

出租機關： 南投縣國姓鄉公所 (以下簡稱乙方)

雙方同意訂立鄉有房屋及其基地短期出租租賃契約如下：

## 壹、房屋基地坐落處：

土地標示				
鄉鎮市	段	小段	地號	登記面積
國姓鄉	北港溪段		10-1 地號	2880M <sup>2</sup>
使用分區	住宅區		出租機關	南投縣國姓鄉公所

## 貳、租賃房屋

建物門牌：國姓鄉北港村國姓路 62-1 號
建物構造：RC 造、鋼骨造
既有層數：2 樓 承租樓層及用途：1 樓(部分)-2 樓 一、1 樓(部分、50.36M <sup>2</sup> )：G2 居家事長照機構辦公室。 二、2 樓 497.85 M <sup>2</sup> ：H1 社區式日間照顧(失智失能混合型)。
承租面積：548.21 平方公尺
備註：本建物總樓地板面積計 1022.15 M <sup>2</sup> ，承租面積占總樓地板面積 53.63%。
<input checked="" type="checkbox"/> 新租 <input type="checkbox"/> 續租

## 參、租賃期間：

- 一、自機關通知簽約日起至〇〇〇年〇〇月〇〇日止。
- 二、租期：5 年。參考長期照顧服務機構評鑑辦法為續約參考標準，契約期間評鑑為合格者以續約一次為限。
  - (一)新設立或停業後復業者，自營運或復業之日起滿一年後之一年內，應接受評鑑。
  - (二)契約期間評鑑結果應為合格，前一年評鑑結果為不合格者，自行政處分送達之日起一年內，應接受第二次評鑑，以此類推。
  - (三)連續三年評鑑不合格者，不予續約。
- 三、租期屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方不另通知。甲方不得主張民法第 451 條之適用。
- 四、甲方如係因乙方公開評選取得承租權，租期屆滿時仍有意續租，應於租期屆滿前 30 日內提出申請，經乙方同意後換約續租(續租以 1 次為限，續租期間不得逾 5 年)。逾期未換約，視為無意續租。
- 五、本契約所稱日(天)數，除已明定為日曆天或工作天者外，係以日曆天計算。

#### 肆、租金及履約保證金：

- 一、本契約約定租賃標的之年租金底價為每年新臺幣\_\_\_\_萬元整，核准設立前免計收租金。
- 二、履約保證金按約定1年之租金。
- 三、租賃房屋如因辦理更正、分割、地籍重劃、房屋重測或其他原因，致面積或標示有增減或變更時，乙方應將變更之結果以書面方式通知甲方；其有面積增減者，並自變更登記當月起，重新調整並找補租金。
- 四、履約保證金於雙方同意終止租約或租期屆滿，由甲方辦理機構遷移或歇業及清償使用水電等一切費用，通知乙方於乙方指定期日內辦理點收出租房屋後，並經乙方辦理實地會勘且無待解決事項後30日內，無息發還。
- 五、保證金之發還以記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。
- 六、租期屆滿或租約終止時，由乙方書面通知甲方，限期依乙方之意思表示負責現狀無償點交，或無條件清除回復房屋原狀，所需各項費用均由甲方負擔；逾期視同違約，按遲延日數每日加收年租金百分之1之遲延違約金；遲延逾30日以上者，由乙方強制清除回復房屋原狀，所需各項費用均由甲方負擔，自履約保證金內抵充，不足時向甲方追償。甲方未於租期屆滿時交還租賃房屋，應逕受強制執行，甲方不得異議。

#### 伍、租金之繳納及逾期繳納違約金標準：

- 一、租金原則以預收方式按半年計收，說明如下：

- (一)第一年租金應於訂約時一次付清；若租賃期間未滿一年者，租金亦應於訂約時或當年度一月底前一次付清（按約定年租金換算月租金額，依約定年租金除以十二計算，小數點以下無條件捨去）。
- (二)第二年起之租金，分別於當年度1月底前及7月底前繳納，並將繳納證明函文本所備查，逾期不繳以違約論。甲方違約時應依下列各款加收違約金：
  - 1.逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
  - 2.逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。
  - 3.逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。
  - 4.逾期繳納在三個月以上者，一律照欠額加收百分之十。

#### (三)租金入款資訊：

- 1.行名：南投縣國姓鄉農會
- 2.帳號：57901040000050
- 3.戶名：南投縣國姓鄉公所暫收款。

#### 陸、租賃房屋之使用：

- 一、租賃房屋使用原則如下：

- (一)辦理長期照顧服務機構(居家式長照機及失智失能混和型社區式日間照顧)，並應符合長期照顧服務法、長期照顧服務機構設立標準及長期照顧服務機構設立

許可及管理辦法等相關法令規定。

(二) 收托自費個案不得逾經主管機關核定服務對象及規模之 5%，並應以長照服務對象為優先。

(三) 其他長期照顧服務及社會福利服務。

二、本租賃物僅限於提供社區式長期照顧機構之用，甲方不得將租賃物作違反法令、都市計畫使用分區規定或約定用途之使用，亦不得向乙方申請變更新用途。

三、甲方對於租賃物或附屬設施有修繕、裝修、改造、改裝、增設、增建或改建需求之一時，應先徵得乙方書面同意後自行辦理。相關費用由甲方自行負擔，不得抵償租金或請求乙方予以補償。如欲搭建或增建任何建物，在不違反建築法規原則下，以乙方名義為起造人，建物完成後所有權即無償歸乙方所有，並由甲方負責建物管理及安全維護。

租賃關係消滅後，甲方修繕、裝修、改造、改裝、增設、增建或改建之建物，經乙方同意，依下列方式辦理：

(一) 乙方依規定完成報廢程序後，甲方應於乙方通知 30 日內，無條件負責拆除，回復原狀。

(二) 甲方於乙方通知後由乙方指定期日內按現狀無償且無條件交由乙方接管，甲方不得拆除亦不得向乙方要求任何補償、賠償或公法上任何拆遷補償權利。

四、甲方逾期不按現狀無償點交或拆除及回復原狀，乙方得逕為處理，所需費用由履約保證金內抵充，不足時向甲方追償。

五、甲方未經乙方以書面同意，不得將租賃房屋轉租、分租、將租賃權轉讓第三人或以任何方式交由第三人使用。

六、甲方不得主張優先購買權，且不得要求設定地上權，並不得以本約作為設定抵押擔保或其他類似使用。

七、乙方於甲方履約中，若可預見其履約瑕疵，或甲方有其他違反契約、法令之情事者，得通知甲方限期改善。倘甲方未於期限內改善者，乙方得採行下列措施：

(一) 自行或使第三人改善，其風險及費用由甲方負擔。

(二) 終止或解除契約，並得請求損害賠償。

#### 柒、稅捐及費用：

一、本契約出租之房屋應繳納之地價稅、房屋稅、應分擔之工程受益費及建築物結構主體經勘驗非可歸責於甲方或自然因素毀損，由乙方負擔；其他一切稅捐、水電及結構主體外之修繕費用，由甲方負擔。

二、前項之稅捐，除約定由乙方負擔者外，如開徵名義人為乙方時，甲方應於乙方通知之日起 5 日內付清。

三、經乙方同意搭建建物所生相關之稅捐、費用及因甲方所需而辦理複丈、鑑界之費用，由甲方負擔。

## 捌、終止租約：

一、本契約出租之房屋，有下列情形之一者，乙方得終止租約及依法處理，甲方不得異議，亦不得請求任何賠償或補償：

- (一) 因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用者。
- (二) 因政策需要或都市計畫必須收回者。
- (三) 甲方未按租賃房屋使用原則辦理者。
- (四) 甲方使用房屋違反法令規定者。
- (五) 甲方積欠租金額達1年年租金者。
- (六) 甲方違反本契約約定3個月以上未實際營運者。
- (七) 依民法或其他法令規定，得終止租約者。
- (八) 甲方未經乙方同意將租賃房屋之全部或一部轉租、分租或交付他人使用。
- (九) 甲方未經乙方同意對於租賃房屋為修繕、裝修、改造、改裝、增設、增建或改建。
- (十) 甲方未經乙方同意將因本租約所取得之權利移轉他人或為他人設定負擔。
- (十一) 經主管機關撤銷或廢止，或因其他原因無法依長期照顧服務法或其相關子法取得籌設及設立許可。
- (十二) 甲方如為新設立長照機構，因可歸責於甲方之因素，於契約起始日90日曆天內，未取得籌設及設立許可。
- (十三) 甲方於合約期間長照機構評核結果2次不合格(平均分數未達70分)或其他重大事件影響機關形象者。

二、前款情形，除第一目及第二目，乙方應於終止前3個月通知甲方外，乙方得隨時終止契約。

三、租期屆滿或租約終止時，由乙方書面通知甲方，限期依乙方之意思表示負責現狀（經乙方書面同意對於租賃物或附屬設施為修繕、裝修、改造、改裝、增設、增建或改建）無償點交，或無條件清除回復房屋原狀，所需各項費用均由甲方負擔；逾期視同違約，按遲延日數每日加收年租金百分之一之遲延違約金；遲延逾三十日以上者，由乙方強制清除回復房屋原狀，所需各項費用均由甲方負擔，自履約保證金內抵充，不足時向甲方追償。甲方未於租期屆滿時交還租賃房屋，應逕受強制執行，甲方不得異議。

四、甲方欲提前終止本契約者，至遲應自擬終止之日起二個月以前，以書面向乙方提出申請，經乙方書面同意，並履行下列兩款義務後，始生終止效力，且甲方不得向乙方請求任何補償或賠償。

- (一) 甲方應將租金及其他應由甲方負擔之費用，繳清至遷離之月份止(實際租用期間不滿一個月者，以一個月計)。
- (二) 甲方應於乙方指定期限內繳交相當於年租金額一倍計算之懲罰性違約金。

## 玖、租賃房屋維護管理

- 一、甲方應以善良管理人之注意義務維護保管租賃房屋及基地，於租賃範圍內(含既有設施設備)如有毀損或滅失，應負修繕及賠償責任。倘涉及建築物結構主體(鋼筋混凝土剝落、漏水)，甲方應確實標示其範圍及項目後，會同乙方辦理實地勘驗，經確認非可歸責甲方或屬自然因素損毀，相關修繕經費由乙方負擔。若雙方就租賃房屋之毀損或滅失原因未達成共識，得由乙方聘請第三方(如建築師、技師等)協助審認，相關審認費用由雙方均分，並依結果辦理後續修繕事宜。
- 二、租賃期間租賃房屋及設施設備之管理費、維護及維修費、水費、電費(電錶號:00000)、電話費及其他雜支費用，由甲方辦理繳納。如因欠繳前開各項費用而使乙方遭受損害時，應負賠償責任。
- 三、1樓停車空間(含大門)及基地所在地號土地除結構物外之閒置空間綠美化，由甲方維護，並應提供必要進出鑰匙、遙控器、磁扣等其他進出必要門禁管理設備予乙方。
- 四、甲方應依規定辦理建築物公共安全檢查、消防設施設備安全檢查、昇降設備之年度安全檢查以及機構用電設備維護檢查之簽證及申報，並由甲方負擔以上費用。
- 五、甲方應依消防法規定，由負責人擔任租賃房屋之消防管理權人，並遴用防火管理人，責其制訂消防防護計畫，並報請消防主管機關核備。
- 六、若甲方未依期限辦理消防及安全檢查，或消防及安全檢查未通過者，乙方得定相當期限催告甲方改善。未於期限內改善達到法定標準者，乙方得代甲方辦理，其相關費用由甲方全額負擔；甲方並應給付相當於月租金額六倍計算之懲罰性違約金。
- 七、租賃房屋及設備有發生意外之虞，或發生意外時，甲方應立即採取防範或搶救措施；如意外之發生經鑑定係甲方因管理不當或疏於維護所致，甲方應負事後之復原、重建及對乙方與第三人之賠償責任。
- 八、如因甲方或其使用人之故意或過失，致乙方遭受損害，或使乙方對第三人應負賠償責任時(不限於國家賠償責任)，甲方應對乙方負賠償責任。
- 九、租賃房屋之一部或全部發生毀損或滅失者，甲方應自毀損或滅失發生之日起3日內通知乙方查驗。如甲方未於期限內通知乙方查驗者，其後續如因租賃房屋致第三人遭受損害時，甲方應自負責任。
- 十、租賃房屋之一部或全部發生毀損或滅失，係因可歸責於甲方之事由所致者，甲方應負回復原狀或損害賠償責任，不適用民法第四百三十四條之規定。
- 十一、甲方應保持租賃房屋完整，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，甲方應自行負責處理，並應儘速將房屋、設施設備回復原狀，不得要求任何補償；租賃期限屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。
- 十二、有下列情形之一者，無論為甲方所為或第三人所為，甲方均應負改善或回復原狀之義務。

(一) 租賃房屋內存放有易燃性、爆炸性、毒性、違禁性或其他足以影響公共安全之危

險物品。

- (二) 堆置或掩埋雜物或廢棄物於租賃房屋。
- (三) 採取租賃房屋之土石或破壞水土保持。
- (四) 其他減損租賃房屋之效能或造成環境不良影響之使用。

#### 壹拾、保險

一、甲方應於履約期間辦理下列保險種類，其屬自然人者，應自行另投保人身意外險：

(一) 甲方租賃房屋應投保火災保險(含地震險)及公共意外責任險；保險費由甲方負擔；前揭保險之被保險人應包含乙方，其受益人亦應指定為乙方。保險金額不得低於租賃房屋之建築物造價估算標準。

(二) 甲方依前項規定投保之公共意外責任保險，其最低保險金額應符合下列各款：

- 1、每一個人體傷或死亡：新臺幣 200 萬元。
- 2、每一事故體傷或死亡：新臺幣 2,000 萬元。
- 3、每一意外事故財損：新臺幣 200 萬元。
- 4、保險期間內最高累積責任：新臺幣 3,400 萬元。
- 5、甲方投保公共意外責任保險之保險範圍及保險金額高於前項規定者，從其規定。

二、甲方投保標的若屬乙方所有或所交付者，以乙方為被保險人。

三、履約期間倘中央或地方主管機關修正長照機構投保公共意外責任險保險相關規定，則從修正後規定辦理。

四、保險期間：自租賃房屋點交之次日起至契約所定履約期限之日止；有延期或遲延履約者，保險期間比照順延。

五、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甲方負擔。

六、甲方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。

七、甲方未依契約規定辦理保險、保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他因素，致乙方或第三人未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，甲方應負擔所有損失及損害賠償。

八、甲方應於本租賃契約簽訂日之次日起 14 日內完成投保，並將保險單據或證明文件影本(須加蓋甲方印章)於本租賃契約簽訂日之次日起 30 日內函送乙方備查。

#### 壹拾壹、契約變更

一、契約之變更，須經甲乙雙方合意，作成書面紀錄，並由甲乙雙方簽名或蓋章。

二、租賃房屋之管理機關變更時，由變更後之管理機關承受乙方之權利義務。

#### 壹拾貳、公證與強制執行

一、本契約簽訂時，雙方同意會同辦理公證，公證費用由甲方負擔。

二、公證書上應載明甲方如有不給付租金、懲罰性違約金，或於本契約關係消滅時未於期限內返還租賃物等情事者，願逕受強制執行。

#### 壹拾參、管轄法院

本契約如發生任何爭訟，雙方合意以臺灣南投地方法院為第一審管轄法院。

**壹拾肆、其他**

- 一、甲方與他人之債務糾紛，乙方於收受法院之假扣押或執行命令扣押時，甲方不得藉此停止工作，如發生損害，應由甲方負責。
- 二、甲方應覓具連帶保證人，連帶保證履行契約及賠償責任，但甲方為政府機關或公營事業機構者，得免除覓具連帶保證人。
- 三、本契約未載明之事項，依民法、長期照顧服務法及行政程序法等相關法令辦理。
- 四、本契約一式5份，正本3份、副本2份，並由甲方製作及支應相關製約費用。正本除由公證人存留1份外，由甲乙雙方各執1份，副本由乙方收執。
- 五、服務建議書列為契約內容的一部分，但法律效力後於契約。
- 六、本契約如有未盡事宜，依照民、刑事法令規定或召開行政會議協商解決。

立契約人

甲 方

承 租 人 ：

統 一 編 號 ：

住 址 ：

電 話 ：

連帶保證人

姓 名 ：

統 一 編 號 ：

住 址 ：

電 話 ：

乙 方

出 租 機 關 ：

南投縣國姓鄉公所

法 定 代 理 人 ：

鄉長 邱美玲

統 一 編 號 ：

20383265

住 址 ：

南投縣國姓鄉國姓路 267 號

電 話 ：

049-2721002

中 華 民 國 年 月 日