

## 房屋租賃契約

立契約書人出租人：朱桂霞

承租人：新加坡商安富利股份有限公司台灣分公司

茲為房屋租賃事宜，雙方同意本(租賃)契約條款如下：

### 第一條 房屋標示及租賃範圍

房屋標示：新竹縣竹北市高鐵二路 32 號 17 樓之 2

面積：主建物 95.94 平方公尺(29.02 坪)，共用部分 45.48 平方公尺(13.76 坪)

車位：地下第三層平面式汽車停車位，編號第 B3-152, B3-153 號車位。

機車停車位地下第二樓，編號 52 號。

租賃範圍(以下簡稱本標的物)：房屋全部。

車位：汽車停車位：貳個，機車停車位：壹個。

其他：無。

### 第二條 租賃附屬設備

除另有清單外，租賃本標的物之附屬設備有：

■冷氣 室外機壹台、室內機參台 ■窗簾肆組 ■燈具(T5)   件。

附屬設備之基本保養維修和衍生費用，由承租人負責，若設備嚴重壞毀或不堪使用時，由出租人負責更新修繕。

### 第三條 租賃期間

租賃期間自民國 113 年 1 月 1 日起至民國 117 年 12 月 31 日止。

### 第四條 租金約定及支付

承租人承租本標的物每月租金如下：

民國 113 年 1 月 1 日起至民國 114 年 12 月 31 日：新台幣伍萬陸仟元整(含稅)，

民國 115 年 1 月 1 日起至民國 117 年 12 月 31 日：新台幣伍萬玖仟元整(含稅)，

並於每月拾日前支付當月租金，匯入至出租人指定銀行帳戶

戶名：朱桂霞

台新銀行關東橋分行，帳戶號碼：093-10-002209-0-00。

上述每月月租金承租人應於次月拾日前代出租人預扣並依法繳付房屋租賃所得稅和二代健保補充保費，承租人繳付後三日內傳真或以電子郵件提供相關憑證予出租人。

承租人不得藉任何理由拖延或拒絕，出租人於租約有效期間亦不得要求調整租金。

### 第五條 擔保金(押金)約定及返還

擔保金為二個月月租金新台幣壹拾壹萬貳仟元整。

擔保金，除有第十六條之情形外，出租人應於租期屆滿，承租人依約履行債務並交還房屋時無息返還之。

### 第六條 擔保金(押金)給付

承租人應於簽訂本契約後拾日內一次給付出租人，匯入出租人指定銀行帳戶，並由出租人

開給收據。

第七條 租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用本標的物所衍生之相關費用：

- 一、住戶管理基金：由出租人負擔
- 二、管理費和汽車停車位清潔費：由承租人負擔
- 三、水、電、電話、網路費用：由承租人負擔
- 四、保險費用：本租賃標的物之產業保險費用由出租人負擔。

承租人置於本標的物內之財物，由承租人自行投保，保費由承租人自行負擔。

第八條 稅費負擔

本租賃契約有關稅費、公證費，依下列約定辦理：

- 一、房屋稅、地價稅由出租人負擔。
- 二、承租人營業所須繳納稅捐由承租人自行負擔。
- 三、公證費用由出租人和承租人平均分擔。

第九條 使用房屋之限制

- 一、本房屋係供公司一般商務辦公與產品研發之使用。
- 二、承租人同意遵守住戶規約，不得違法使用，或存放危險物品等，影響公共安全。除因可歸責出租人事由所致外，若有違失需負一切法律責任。
- 三、未經出租人同意，承租人不得將房屋全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

第十條 修繕及改裝

- 一、租賃期間內，租賃標的物若因天災、自然耗損、其他不可抗力之情事或非因可歸責於承租人事由致有毀損、滅失或不堪使用者，出租人應負責修繕並負擔所有衍生之費用。租賃期間，因可歸責承租人之故意或重大過失致房屋本身結構及門窗有損壞時，出租人得要求承租人賠償或修復，承租人不得拒絕。
- 二、租賃標的物依現有狀況交予承租人使用，房屋有改裝設施之必要，經出租人同意，承租人得依相關法令自行裝設。承租人於進場裝潢施工前須與社區管理委員會簽訂裝修工程勞安衛守則，並依其規定事項施工。除雙方另以書面約定外，前項情形承租人返還房屋時，應負責恢復原狀。
- 三、承租方如需於租約期間進行裝潢施工，應由承租方負責監督所僱請之包商維護房屋與公共設施之完整，若有損壞相關器物，應由承租方負擔損壞賠償之責任，並自行與所僱請之包商索賠。此一責任歸屬起算自施工開始，不受租約生效起算日期限制。

第十一條 承租人之責任

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。

第十二條 房屋部分滅失

一、租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致房屋之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

二、前項情形減少租金無法議定者，承租人得終止租賃契約。

#### 第十三條 租期屆滿

租期屆滿時，若出租人仍欲出租本租賃標的物者，承租人有權優先洽談續租租賃條件，相關租賃條件應依租期屆滿當時的市場狀況而由雙方另行協議。

若出租人不再繼續出租本租賃標的物給承租人，須於租約屆滿前三個月通知承租人。若

承

租人不再承租本租賃標的物，須於租約屆滿前至少一個月通知出租人。

#### 第十四條 租賃物之返還

一、除本租賃契約另有約定外，本租賃契約終止時，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利。

二、承租人違反本條第一項約定未即時遷出返還房屋時，出租人每月得向承租人請求按照月租金一倍支付違約金至遷讓完竣，承租人不得有異議；承租人逾時遷出返還房屋之期間如未滿一個月或雖長達數月惟最末月未滿一個月者，按比例計算前述費用。

三、若承租人與出租人針對遷出返還時間預先達成共識，則承租人不需因時間遞延支付違約金。

#### 第十五條 房屋所有權之讓與

出租人於房屋交付後，承租人租賃期間，出租人縱將其所有權讓與第三人，本租賃契約對於受讓人仍繼續存在。

#### 第十六條 其他約定

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，承租人如於租賃期滿後不交還房屋，或不依約給付租金，或違約時不履行違約金，應逕行受強制執行。

出租人如於租賃期滿或終止時，已收之擔保金(押金)經扣抵積欠之租金或費用後，未將剩餘部分返還者，應逕受強制執行。

#### 第十七條 遺留物之處理

承租人遷出時，如有遺留物品者，出租人得限期要求承租人自行處理；逾期未處理者，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。

租賃期滿或契約終止後，承租人未如期返還租賃物者，應依本租賃契約第十四條支付相關費用與出租人，待承租人遷出本標的物，如有未搬離之物件，依本條前項約定處理視同廢棄物處理。

#### 第十八條 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。

#### 第十九條 出租人終止租約

租賃期限內承租人無任何重大違約情形，出租人不得任意提前終止本約，若提前終止本約，需支付一個月月租金給予承租人作為違約金並負擔承租人所有搬遷至新地點之費用。

承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：

- 一、遲付租金之總額達法定得終止租約金額，並經出租人催告後三十日內，承租人仍不為支付者。
- 二、違反本租賃契約第九條規定而為使用者。
- 三、違反本租賃契約第十條第二項規定而為使用者。
- 四、承租人積欠本租賃契約第七條第二款或第三款應分擔或其他應負擔之費用已逾二期，經管理負責人或管理委員會催告仍不給付者。

#### 第二十條 承租人終止租約

租賃期間的前兩年內，即民國 113 年 1 月 1 日起至民國 114 年 12 月 31 日之間，承租人非因出租人之違約事由而欲提前終止本約，需支付一個月月租金給予出租人作為違約金。於民國 115 年 1 月 1 日起至民國 117 年 12 月 31 日之租賃期間內，承租人得任意提前終止本約，此提前終止不構成任何違約事由且不負任何違約責任。

有下列情形之一者，承租人得終止租約：

- 一、房屋損害而有修繕之必要時，其應由出租人負責修繕者，經承租人定相當期間催告，仍未修繕完畢。
- 二、有第十二條第一項情形，減少租金無法議定者，
- 三、房屋有危及承租人之安全或健康之瑕疵時。

#### 第二十一條 疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。

#### 第二十二條 租賃契約之效力

本契約應辦理公證。

#### 第二十三條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

- 一、由房屋所在地之不動產糾紛調處委員會調處。
- 二、如爭議未經前項約定調處而消弭，由縣市消費爭議調解委員會調解。
- 三、如爭議未經前項約定調處而消弭，除專屬管轄外，以房屋所在地之法院為第一審訴訟管轄法院。

#### 第二十四條 契約分存

本契約書壹式二份，由立契約人各執乙份，以昭信守。

#### 第二十五條 未盡事宜

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

另行交付之文件物品：

■所有權狀影本

■使用執照影本

■雙方簽約人身分證影本

■公司登記事項卡影本

■雙方連絡方式

■其他(平面圖檔、水電圖檔)

■出租人於民國 113 年 1 月 1 日前交付

一、大門鎖匙: 17 樓之二 大支 x3, 小支 x3

二、信箱鎖匙: 17 樓之二 x2

三、住戶門禁卡(感應磁扣): x10, 另 17 樓之二公設磁扣 x2

四、地下室出入口遙控器: 汽車車位 x2, 機車車位 x1

承租人簽收: \_\_\_\_\_ 日期: \_\_\_\_\_

註: 前項鎖匙/門禁卡/遙控器, 於租約期滿承租人返還租賃物時, 須悉數歸還給出租人。

立契約書人

出租人: 朱桂霞 (簽章)



國民身分證統一編號: J220478649

地址: 新竹市北區鐵道路二段 166 巷 32 號

電話: 0935-258706

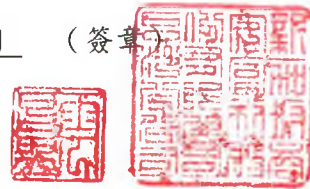
承租人: 新加坡商安富利股份有限公司台灣分公司 (簽章)

統一編號: 16846270

負責人: 雲昌昱 (簽章)

地址: 台北市南港區園區街 3 號 5 樓

電話:



中 華 民 國 112 年 08 月 16 日

出租方聯絡方式

聯絡人: 黃承漢

行動電話: 0935-258706

聯絡地址: 新竹市北區鐵道路二段 166 巷 32 號

Email 信箱: year3006@yahoo.com.tw

承租方聯絡方式

聯絡人: 潘盈潔

聯絡電話: 02-81705822

Email 信箱: Teresa.Pan@AVNET.COM