高雄榮民總醫院經管不動產有償提供使用契約書（範本）

同意使用人：機關全銜○○○ （以下簡稱甲方）

代 表 人：○○○

立契約書人

 協議使用人：單位全銜○○○ （以下簡稱乙方）

代 表 人：○○○

連帶保證人：○○○（乙方為政府機關免保證人）

甲、乙方於遵守國有財產法相關法令、國軍退除役官兵輔導委員會及甲方相關規定之前提下，依據國有財產法第二十八條但書規定，雙方合意訂定不動產有償使用管理契約書條款如下：

第一條 協議使用不動產標的、範圍、用途：

標的：一、土地：坐落○○市○○段○○地號，面積○○平方公尺。

　　　二、房屋：坐落○○市○○段○○建號，門牌○○之房屋面積○○平方公尺。

用途目的：供為○○○○○使用，不得移作他用。

第二條 協議使用期間

自民國年 月 日至民國 年 月 日止，共計 年 月 日。租期屆滿時，租賃關係當然即行消滅，甲方不另通知，無民法第451條規定之適用。

第三條 續 約

期滿如需繼續使用者得再行續約；乙方應於使用期限屆滿前三個月，以書面通知甲方，並經甲方同意後重新簽訂使用契約書。逾期未換約者，即為無意續租，房地由甲方收回。乙方未經辦妥換約續租仍為使用者，應對甲方負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

第四條 收取費用

一、土地每年租金為新臺幣 元。

二、房屋每年租金為新臺幣 元。

三、水費每年費用為新臺幣 　 元。

四、電費（含空調）每年費用為新臺幣 　 元。

五、清潔垃圾費每年費用為新臺幣 　　 元。

六、病媒消毒費每年費用為新臺幣 　　 元。

七、其他費用＿＿項目每年費用為新臺幣 　 元。

八、土地及房屋租金（以下簡稱租金）及租賃標的物所衍生費用（管理費、水費、電費、空調費、電信費、瓦斯費、公證規費、清潔垃圾費、病媒消毒費、地價稅、房屋稅或其他稅捐等）等均由乙方負擔，土地不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之五；房屋不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之十，且房地租金每月不足新台幣500元時，以新台幣500元計收。

九、行政院或其他法規定有不動產租金優惠或減免規定者，甲、乙雙方就相關事項得協調之。

十、租賃房地，如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

十一、因計算租金之申報地價、房屋課稅現值及地方政府所定造價標準調整，或使用面積有所增加時，乙方應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

第五條 繳付方式

本契約期間內租金給付以每年為一期，每期之租金新臺幣OO 元，均於每一期30日內自動向甲方繳納，不得藉任何理由拖延或拒絕。

有關使用租賃標的物所衍生之費用，均由乙方負擔。以每月為一期，並於當月30日內自動向甲方繳納。其中稅捐依甲方通知繳納。繳納處所或金融機構帳號：高雄榮民總醫院總務室出納組或電匯本院銀行帳號：中國信託銀行東高雄分行439350006888。戶名：高雄榮民總醫院作業基金403專戶。

第六條 擔保金

一、乙方應於繳納第一期租金之同時繳交與一個月租金同額之擔保金。

二、乙方如要求提前終止使用契約，其已繳交之擔保金概不退還。

三、擔保金於乙方使用期滿交還不動產時無息返還，但乙方如有欠繳租金、管理費及水費、電費、空調費、電信費、瓦斯費、地價稅、房屋稅、公證規費或其他稅捐等應由乙方繳納之相關費用，或不當使用致房屋內設備毀損滅失，或須代為清除廢棄物，以及乙方因違反或終止本契約所生損害賠償、訴訟及執行等費用，甲方可先由擔保金扣除，其不足金額，乙方仍應給付。

第七條 不動產點交

本案簽訂契約、辦理公證後，乙方應依甲方通知之日期至現場點交不動產，並確認該不動產之範圍，乙方無故不到現場點交，視同已點交，但原使用範圍續租使用者，免辦點交程序。

第八條 不動產之使用規定

一、於本契約約定使用期間，乙方對於不動產及其相關設施應以善良管理人注意義務負保管及妥善使用之責任，如致生毀損、滅失，或因而造成第三人之損害，均應由乙方負賠償責任。

二、乙方就不動產之使用應符合相關法令之規定及約定用途，不得違法使用，亦不得存放危險物品及影響公共安全，如因乙方之違法使用或存放危險物品及影響公共安全，致甲方受有損害、遭罰款或造成第三人之損害時，由乙方負責賠償。

三、土地有建築地上物或設置工作物之需要時，乙方應徵得甲方書面同意後為之，並應於使用期滿或契約終止時回復原狀。

四、房屋有裝潢或修繕之需要時，乙方應徵得甲方書面同意後為之，並不得違反相關法令、損害原有建築物結構或影響安全。

五、乙方不得將本契約標的之不動產全部或一部份轉租、轉借或以其他方式交付予其他機關、團體或任何第三人使用。

六、乙方就租賃房屋為室內裝修時，應遵守建築法第七十七條之二規定如下：

（一）租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者經內政部認有必要時，乙方亦應遵照辦理。

（二）裝修材料應合於建築技術規則之規定。

（三）不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。

（四）租賃房屋室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

七、乙方未經甲方同意，不得就使用房地任意增建或改建。若經同意，而乙方裝修、增建或改建地上物，須依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，乙方應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由乙方自行負擔。

八、乙方應保持所使用房地完整，並不得產生任何污染、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，乙方應自行負責處理並負損害賠償責任。

九、乙方有違反本條約定情事者，甲方得不經催告書面通知終止租約，收回租賃房地，甲方並得求償回復原狀費用及其它所受損害費用。

第九條 終止契約

 除本契約另有其他約定外，乙方使用之不動產，如有下列情形之一者，甲方得不經催告以書面通知終止契約：

一、乙方違反契約任何條款或未經甲方同意，擅將不動產之全部或一部分轉租、轉借或交付予其他機關、團體或任何第三人使用者。

二、因乙方之故意或過失，致本契約標的之使用物或附著物毀損、滅失而不為賠償。

三、乙方未盡善良管理人注意義務，致使用不動產遭人占用或有其他足以損害甲方權益之情形。

四、乙方依第一條使用不動產之用途目的消失。

五、乙方或其代理人、使用人有足以妨害甲方不動產管理權或違反甲方管理規定之行為，經要求改善而不改善。

六、甲方或其他政府機關就該不動產有其他使用計畫，或因政府法令變更使用、實施國家政策、都市計畫、土地重劃等，致情事變更有收回必要時。

七、乙方死亡或受破產宣告時。

八、本契約標的物如因不可抗力而生之毀損滅失，乙方應即通知甲方查驗，經甲方查明確不能使用時，本契約即為終止。

九、乙方使用不動產有違反法令、本契約任何規定之情形或其他依法得為終止之情形。

十、乙方積欠租金或其他費用達兩個月以上，經甲方書面通知乙方繳納而未繳納時。

十一、其它乙方違反本契約約定或相關法令規定時。

乙方不須使用本契約標的物時，應於一個月前以書面通知甲方終止契約，已繳之租金及代收租賃標的物所衍生費用，按當期未使用月數比例計算，無息退還，未滿一個月之日數，不予計入。

本契約標的物如因不可抗力而生之毀損滅失，乙方應即通知甲方查驗，經甲方查明確不能使用時，本契約即為終止。

本契約使用期屆滿後，除雙方另行續約外，契約關係當然消滅，不另為通知。

本契約終止時，乙方不得要求甲方給付搬遷費或任何補償。

第十條 回復原狀及交還不動產

乙方對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於7日曆天內通知甲方查驗，其因乙方之故意或過失所致者，並應照甲方規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，租約到期或終止時不得要求補償。租賃土地如有下列情形之一者，無論為乙方所為或第三人所為，乙方均應負回復原狀之義務：（一）堆置雜物、（二）掩埋廢棄物、（三）採取土石、（四）破壞水土保持、（五）其他違反租賃物之效能之使用。

第十一條 違約責任

一、乙方未依約定期限繳付各期租金（土地及房屋）及代收租 賃標的物所衍生費用（水費、電費(含空調)、清潔垃圾費及病媒消毒費等）時，應支付甲方懲罰性違約金，其違約金之計算方法如下：

（一）逾期未滿一個月者，為該期租金及代收租賃標的物所衍生費用（不含地價稅、房屋稅）之百分之二。

（二）逾期一個月以上未滿二個月者，為該期租金及代收租賃標的物所衍生費用（不含地價稅、房屋稅）之百分之五。

（三）逾期二個月以上未滿三個月者，為該期租金及代收租賃標的物所衍生費用（不含地價稅、房屋稅）之百分之十。

（四）逾期三個月以上未滿四個月者，為該期租金及代收租賃標的物所衍生費用（不含地價稅、房屋稅）之百分之十五。

（五）乙方逾期四個月以上仍不繳付者，甲方除加收該期租金及代收租賃標的物所衍生費用（不含地價稅、房屋稅）之百分之十五外，並得終止契約。

二、乙方未盡善良管理人之注意義務保管或使用標的物，或違規使用致標的物毀損滅失，或造成甲方或第三人之損害時，均應負損害賠償責任。

三、乙方未依第十條約定回復原狀者，則甲方得代乙方先支付回復原狀之費用，並向乙方請求給付該等費用。

四、乙方於契約終止或使用期限屆滿遷出時，如有遺留物不為清除，甲方得視為廢棄物逕為清理，乙方不得異議，其所衍生之處理費用，甲方得向乙方請求給付。

五、乙方於契約期間在租賃房地所在地址若有設立公司行號者，於租賃期限屆滿或租約終止之翌日起7日曆天內，應即遷出或廢止，並應將主管機關准予遷出或廢止登記之證明文件交付甲方存查。乙方違反該規定者，乙方應支付一期租金及代收租賃標的物所衍生費用（不含地價稅、房屋稅）除以日數所得金額之三倍為懲罰性違約金予甲方。

六、使用期限屆滿或契約終止時，乙方應於使用期限屆滿或契約終止之日起7日曆天內返還使用標的物及回復原狀，每逾一日，乙方應支付一期租金及代收租賃標的物所衍生費用（不含地價稅、房屋稅）除以日數所得金額之三倍為懲罰性違約金予甲方。

第十二條 通知送達

一、依本契約規定應為之通知或文件，均應以書面為之，並應送達他方於本契約所載之地址。

二、若有地址變更者，應於變更地址後7日曆天內以書面通知他方。

三、經依本契約所載地址通知送達而有拒收、遷移不明、無人收受、招領逾期或其他無法送達之情形，均以第一次投遞郵局之日期為合法送達之日期。

第十三條 契約之修正

雙方一切權利義務關係，均以本契約為準，嗣後之增、刪或變更，均須於本契約中加註並經雙方簽章，始生效力。

第十四條 適用法律及紛爭解決

一、本契約之準據法為中華民國法律。

二、就本契約所生之爭議，而致發生訴訟時，雙方同意以不動產所轄地區之臺灣橋頭地方法院為第一審管轄法院。

第十五條 本契約公證費用由乙方負擔（乙方為政府機關免公證）。

第十六條 乙方違反本契約相關約定，願逕受強制執行。

第十七條 契約份數

本契約正本乙式四份，一份供法院公證存查，另由甲、乙雙方及連帶保證人各執一份為憑；副本三份，甲方執三份。

第十八條 附則

一、使用期限屆滿時，或經終止時，甲、乙雙方之協議使用關係當然消滅。

二、本契約若有未盡事宜，依相關法令規定辦理。

第十九條、特約事項：

一、租賃房屋主要供牆面平面廣告使用者，乙方應依廣告法相關規定，向主管機關申辦廣告核准事宜，如因乙方違反法令規定致遭受處罰時，概由乙方清理與甲方無涉，倘甲方因此遭受損失時，有權向乙方請求損害賠償或補償。

二、牆面廣告應去除色情、暴力等違反善良風俗之內容。

三、相關廣告內容之底稿圖案，應送甲方同意無誤後，始可製作張貼。

四、承租廠商於營業場所內所銷售貨品應為合法廠商產製或批售者，且應標明價格，並應於開始營業七日前應將擬銷售之各項商品種類、價格及所參考訂價之場所地點等資料列冊送相關機關審核，經審核同意後始得販售。

五、租用本房地者，其外牆非經機關同意不得設置廠商之店招、LOGO、任何型式之商業廣告、促銷活動看板及其他類似廣告安排等。廠商於本標的物範圍內設置面向外之看板、燈箱及櫥窗等均應經機關同意，各看板、燈箱及櫥窗內容以販賣商品為限。若需辦理促銷活動，應於活動前十五日以促銷活動企劃書之書面資料向機關申請，經機關審核同意後辦理。

六、承租廠商應設置免費申訴電話、信箱或網址供消費者反映意見使用。

七、為維護環境衛生及防止二次公害，承租廠商所用之容器需使用衛生及環保主管機關允許使用之環保材質。

第二十條 附件

1. 不動產標示及面積範圍清冊。
2. 使用空間位置(面積標示平面圖)。

立契約人（甲方）：機關全銜

　　　代 表 人：○○○

　　　地 址：○○○

立契約人（乙方）：○○○

　　　代 表 人：○○○

　　　身分證統一編號：○○○○

　　　地　　址：○○○

　　　連帶保證人：○○○

　　　身分證統一編號：○○○○

地　　址：○○○

中華民國年月日