

# 雲林縣莿桐鄉埔尾多功能活動中心出租辦理社區式長期照顧服務機構 租賃契約

出租機關： 雲林縣莿桐鄉公所

(以下簡稱甲方)

承租人：

(以下簡稱乙方)

雙方同意訂立鄉有房地短期出租租賃契約如下：

## 壹、租賃房地之標示：

土 地 標 示					承租面積
區	段	小段	地號	登記面積	
莿桐鄉	大埔尾段		3512	7683 m <sup>2</sup>	364.41 m <sup>2</sup>
使用分區	<input type="checkbox"/> 住宅區 <input type="checkbox"/> 商業區 <input checked="" type="checkbox"/> 其他：特定目的事業用地		出租機關及核准文號	雲林縣莿桐鄉公所	

建物門牌	原有房屋現況		
雲林縣莿桐鄉埔尾村油車99號	構造	層數	承租面積
	<input type="checkbox"/> 加強磚造 <input type="checkbox"/> 磚石造 <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨 RC 造 <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土	地上1層	364.41 m <sup>2</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> 新租 <input type="checkbox"/> 續租			

## 貳、租賃期間：

- 一、本契約為定期租賃契約，期間自訂約日起算4年。
- 二、租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知。乙方不得主張民法第451條之適用。
- 三、乙方如係因甲方公開標租取得承租權，租期屆滿時仍有意續租，應於租期屆滿前2個月提出申請，經甲方同意後換約續租（續租以一次4年為限）。逾期未換約，視為無意續租。
- 四、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。

## 參、租金及履約保證金之計算：

- 一、本契約租金每年新臺幣〇〇〇〇元整，按年計收(營運日由雙方議定之，尚未營運為乙方籌設期，甲方得同意免收取該期間租金)；履約保證金計新臺幣〇〇〇〇元整(年租金\*50%)。
- 二、得標後，法令規定逕予出租之租金率發生變動，該法令規定逕予出租之租金率高於承租人得標之租金率時，原按得標之租金率計收部分，改按法令規定逕予出租之租金率計收。
- 三、租賃房地如因辦理更正、分割、地籍重劃、房地重測或其他原因，致面積或標示有增減或變更時，甲方應將變更之結果以書面方式通知乙方；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，由乙方辦理營業註銷及清償使用水電等一

切費用，通知甲方於十日內辦理點收出租房地後，並經甲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，依下列原則處理：**

- (一) 以現金、郵政匯票或票據繳納者，以現金或記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。
- (二) 以無記名政府公債繳納者，發還原繳納人。
- (三) 以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，以質權消滅通知書通知該質權設定之金融機構。
- (四) 以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納者，發還開狀銀行、通知銀行或保兌銀行。但銀行不要求發還或已屆期失效者，得免發還。
- (五) 以銀行之書面連帶保證或保險公司之連帶保證保險單繳納者，發還連帶保證之銀行或保險公司或繳納之廠商。但銀行或保險公司不要求發還或已屆期失效者，得免發還。

六、租期屆滿或租約終止時，由甲方書面通知乙方，限期依甲方之意思表示按現狀無償點交，或無條件清除回復房地原狀，所需各項費用均由乙方負擔；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，由甲方強制清除回復房地原狀，所需各項費用均由乙方負擔，自履約保證金內抵充，不足時向乙方追償。乙方未於租期屆滿或租約終止時依限交還租賃房地，應逕受強制執行，乙方不得異議。

**肆、租金之繳納及逾期繳納違約金標準：**

- 一、本契約簽約後即起算租金，乙方於籌設辦理社區式長期照顧服務機構期間得申請免收租金。
- 二、租金按年計收，未滿一年按月份比例計算，乙方應於收到甲方所開繳納通知書次日起30日內（原則為當年度1至2月期間），向指定處所繳納，逾期不繳以違約論。乙方地址變更時，應即通知甲方更正，如不通知，致甲方依租約所載地址寄發租金繳納通知書被退回者，視同違約。乙方違約時應依下列各款加收違約金：
  - (一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
  - (二) 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。
  - (三) 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。
  - (四) 逾期繳納在三個月以上者，一律照欠額加收百分之十。
- 三、乙方逾租金繳納期限未接到租金繳納通知書者，應於期限屆滿日起一週內自動洽請甲方補單繳納，逾期未申請者，比照前項標準計收違約金。

**伍、租賃房地之使用：**

- 一、租賃房地使用原則如下：
  - (一) 辦理長期照顧服務機構(小規模多機能)使用，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) 收托個案應依主管機關規定辦理。
- 二、乙方不得從事舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、理髮業、浴室業、電動玩具場、指壓按摩業及違反公序良俗等特定目的事業，並符合土地使用管制規則、建築管理法令及

本所相關法令之規定使用及維護租賃房地。

- 三、本建物出租部分使用執照之建築物使用類組為 III 長期照顧機構，若有變更使用執照以作為小規模多機能照顧中心使用之需要，由乙方負責。乙方如欲在租賃土地上搭建任何建物，需經甲方同意，在不違反建築法規原則下，以甲方名義為起造人，建物完成後所有權即無償歸甲方所有，並由乙方負責建物管理及安全維護，且於租期屆滿或租約終止時，經甲方同意，乙方應於三十日內，按現狀無償點交於甲方或於甲方依規定完成報廢程序後，由乙方無條件負責拆除，回復原狀。
- 四、乙方逾期不按現狀無償點交或拆除及回復原狀，甲方得逕為處理，所需費用由履約保證金內抵充，不足時向乙方追償。
- 五、乙方未經甲方以書面同意，不得將租賃房地轉租、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、乙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、租賃土地上原有房屋如屬違章建築，乙方不得以已取得房地承租權而對抗行政機關依法所為之處分。
- 八、甲方於乙方履約中，若可預見其履約瑕疵，或乙方有其他違反契約、法令之情事者，得通知乙方限期改善。倘乙方未於期限內改善者，甲方得採行下列措施：
  - (一) 自行或使第三人改善，其風險及費用由乙方負擔。
  - (二) 終止或解除契約，並得請求損害賠償。
- 九、埔尾多功能活動中心一樓因分別做為社區活動中心與長期照顧中心，而採電分流計費，設置分流電表由乙方負責。
- 十、水費分攤由甲乙雙方議定之。
- 十一、申請長期照顧服務機構(小規模多機能)設立許可所需文件資料，由乙方負責。

#### 陸、稅捐及費用：

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

#### 柒、終止租約：

- 一、本契約出租之房地，有下列情形之一者，甲方得終止租約及依法處理，乙方不得異議：
  - (一) 甲方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) 甲方因政策需要或都市計畫必須收回者。
  - (三) 乙方未按租賃房地使用原則辦理者。
  - (四) 乙方使用房地違反法令規定者。
  - (五) 乙方積欠租金達 3 個月以上者。
  - (六) 乙方違反本契約約定或無故閒置房地三個月以上，任其荒蕪者。
  - (七) 依民法或其他法令規定，得終止租約者。
  - (八) 乙方未經甲方同意將租賃房地之全部或一部轉租、分租或交付他人使用。
  - (九) 乙方未經甲方同意對於租賃房地為擴建、整建、改建或室內外裝修。
  - (十) 乙方未經甲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)乙方經主管機關撤銷或廢止長照機構之籌設或設立許可。

(十二)乙方如為新設立長照機構，因可歸責於乙方之因素，於契約起始日起1年內，未取得長照機構籌設許可。

二、乙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，以書面向甲方提出申請，經甲方書面同意，並履行下列兩款義務後，始生終止效力，且乙方不得向甲方請求任何補償或賠償。

(一) 乙方應將租金及其他應由乙方負擔之費用，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) 乙方應於甲方指定期限內繳交當年租金額一倍計算之懲罰性違約金。

### 捌、租賃房地維護管理

一、乙方應以善良管理人之注意義務維護保管，於租賃房地範圍內(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)，乙方應確實標示其範圍及項目後，會同甲方辦理實地勘驗，經確認非可歸責乙方或屬自然因素損毀，相關修繕經費由甲方負擔。若雙方就租賃房地之毀損或滅失原因未達成共識，得由甲方聘請第三方(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、租賃期間租賃房地及設施設備之管理費、維護及維修費、電費、電話費及其他雜支費用，由乙方辦理繳納。如因欠繳前開各項費用而使甲方遭受損害時，應負賠償責任。

三、乙方應依建築法第77條第3項規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，以及各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準辦理相關消防設施設備安全申報，相關費用由乙方負擔。

四、乙方應依消防法規定，由負責人擔任租賃房地之消防管理權人，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。

五、若乙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，甲方得定相當期限催告乙方改善。未於期限內改善達到法定標準者，甲方得代乙方辦理，其相關費用由乙方全額負擔；乙方並應給付當年之懲罰性違約金。

六、租賃房地及設備有發生意外之虞，或發生意外時，乙方應立即採取防範或搶救措施；如意外之發生經鑑定係乙方因管理不當或疏於維護所致，乙方應負事後之復原、重建及對甲方與第三人之賠償責任。

七、如因乙方或其使用人之故意或過失，致甲方遭受損害，或使甲方對第三人應負賠償責任時(包括但不限於國家賠償責任)，乙方應對甲方負賠償責任。

八、租賃房地之一部或全部發生毀損或滅失者，乙方應自毀損或滅失發生之日起三日內通知甲方查驗。如乙方未於期限內通知甲方查驗者，其後續如因租賃房地致第三人遭受損害時，乙方應自負責任。

九、租賃房地之一部或全部發生毀損或滅失，係因可歸責於乙方之事由所致者，乙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、乙方應保持租賃房地完整，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，乙方應自行負責處理，並應儘速將房地、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。

十一、有下列情形之一者，無論為乙方所為或第三人所為，乙方均應負改善或回復原狀之義務。

- (一) 租賃房地內存放有易燃性、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地。
- (三) 採取租賃房地之土石或破壞水土保持。
- (四) 其他減損租賃房地之效能或造成環境不良影響之使用。

## 玖、保險

一、乙方應於履約期間每年辦理下列保險種類，機關自付額應為零，且合約期間不得有退保或未續保等情形，其屬自然人者，應自行另投保人身意外險：

- (一) 乙方應投保埔尾多功能活動中心全棟之火災保險(含地震險)及公共意外責任險；保險費由乙方負擔；前揭保險之被保險人應包含甲方，其受益人亦應指定為甲方。保險金額不得低於租賃房屋之現額。
- (二) 乙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 600 萬元。
  - 2、每一事故體傷或死亡：新臺幣 3,000 萬元。
  - 3、每一意外事故財損：新臺幣 300 萬元。
  - 4、保險期間內最高累積責任：新臺幣 6,600 萬元。
  - 5、每一事故之廠商自負額上限：新臺幣 1,500 萬元。
  - 6、乙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。
- (三) 乙方應依中華民國法規分別為其員工及單位車輛投保勞工保險、就業保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投保勞工保險者，得以其他商業保險代之。

二、履約期間倘中央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。

三、保險期間：自租賃房地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。

四、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。

五、乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。

六、乙方未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。

七、乙方應於本租賃契約簽訂日之次日起30日內完成投保，並將保險單據副本於本租賃契約簽訂日之次日起三十日內函送甲方備查。

## 壹拾、契約變更

一、契約之變更，須經乙甲雙方合意，作成書面紀錄，並由乙甲雙方簽名或蓋章。

二、租賃房地之管理機關變更時，由變更後之管理機關承受甲方之權利義務。

三、乙方與他法人合併或其他原因致法人格消滅者，其繼受人欲繼續租用房地者，應於乙方法人格消滅之日起三個月內，檢具證明文件向甲方辦理變更承租人名義之手續。未依期限辦理者，乙方之繼受人應按逾期辦理天數給付每日新臺幣五百元之懲罰性違約金，甲方並得不經催告逕行終止租約。

#### 壹拾壹、其他

- 一、乙方與他人之債務糾紛，甲方於收受法院之假扣押或執行命令扣押時，乙方不得藉此停止工作，如發生損害，應由乙方負責。
- 二、乙方對於履約所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士及要求所僱用之人員回捐薪資等之情事。
- 三、乙方應覓具連帶保證人，連帶保證履行契約及賠償責任，但乙方為政府機關或公營事業機構者，得免除覓具連帶保證人。
- 四、本契約未載明之事項，依長期照顧服務法、雲林縣縣有財產管理自治條例、行政程序法及民法、長期照顧服務法等相關法令辦理。
- 五、本契約一式5份，正本3份、副本2份，並由乙方製作及支應相關製約費用。正本除由公證人存留1份外，由乙甲雙方各執1份，副本由甲方收執。

立契約人

甲 方

出租機關：雲林縣莿桐鄉公所

法定代理人：鄉長廖秋蓉

統一編號：63504423

住 址：雲林縣莿桐鄉和平路53號

電 話：05-5844661

乙 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：

中華民國 112 年 月 日