

房屋租賃契約書

出租人： 杜欣芳 (以下簡稱甲方)

承租人： 森邦股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因房屋租賃事件，經雙方協議訂立房屋租賃契約，並約定條款如下：

第一條：房屋所在地及使用範圍：

一、台中市西屯區大隆路 167 號 2 樓 202 室

二、使用範圍：202 室 ☒ 全部 ☐ 部份

三、附帶傢俱：冷氣一台，辦公桌*1，202 室鑰匙 3 支，
一樓大門鎖 1 支，二樓大門感應扣 3 個，
一樓側門感應扣 3 個。

四、承租用途：辦公

第二條：租賃期限

自 109 年 08 月 01 日至 110 年 07 月 31 日止。

第三條：租金與押金

一、租金每個月新台幣 捌仟 元整（未稅），乙方應於每月 01 日前匯款至中國信託商業銀行（822）南勢角分行 819540185294 杜欣芳或現金繳納，每次應繳納壹個月份，並不得藉任何理由拖延或拒繳。

二、押金為兩個月之租金金額，為新台幣 壹萬陸仟元整。

（因本租賃契約為續約，保證金於前租約已交付。）

（一）交付：乙方應於本租賃契約成立同時交付甲方。

（二）返還：甲方應於本租賃契約終止或期限屆滿，乙方騰空並交還房屋時，扣除因乙方使用所必須繳納之費用後，無息返還。

第四條：使用租賃標的物之限制

一、乙方於本租賃契約終止或期滿時，應將房屋恢復原狀騰空遷讓交還，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用。


二、房屋之使用應依法為之，不得供非法使用，或存放危險物品，或供電器用品使用之電源線應符合安全標準不得超載，以免影響公共安全。房屋之使用亦不得明顯污損包含公共空間之使用範圍。

三、房屋有裝潢或修繕之必要時，乙方應取得甲方之同意使得為之，

但不得損害原有建築結構安全，並不得違反建築法令。

四、乙方應遵守租賃標的物之住戶規約。

第五條：危險負擔

- 
- 一、因乙方之故意、過失致房屋有任何毀損滅失時，由乙方負責修繕或損害賠償之責。
 - 二、凡因非可歸責於乙方之事由，致房屋有毀損時，甲方應負責修繕。如修繕不能或修繕後不合使用目的時，乙方得終止本租賃契約。
 - 三、乙方如有積欠租金或房屋之不當使用應負賠償責任時，該積欠租金及損害金額，甲方得由押金優先扣抵之。

第六條：相關約定事項

- 一、管理費、水電費、網路費用由甲方負擔。乙方確實認知水電之使用必須合於必要而不浪費，例如：用水後須關閉水龍頭；辦公室將無人達半小時以上，應事前關閉冷氣燈光及其他無須使用電器而不浪費電等等。但甲方認為由甲方負擔費用，乙方有違反辦公目的必須之使用方式時，得催告或限制其使用。
- 二、乙方不得在內使用任何電子設備及冷卻系統運算挖取任何虛擬貨幣，因而產生之電費也非屬前項所稱之由甲方負擔。違反者視同違約，並同意賠償每月至少兩萬元之懲罰性違約金。
- 三、乙方同意必定要求乙方所有使用本約租賃範圍人員對於本房屋大門不論預期出入時間長短，皆應於外出後將大門上鎖或不得阻止大門之自動上鎖，違反者視同違約，以維本房屋之安全。
- 四、租賃契約期限屆滿或終止時，乙方願依約將未付之費用，向甲方結清或由甲方在押金內優先扣除。
- 五、乙方遷出時或租賃期限屆滿後，如遺留家具、雜物不搬出時，視作放棄，同意由甲方自行處理，乙方不得異議。若因此所生之費用，由乙方支付並依前款處理。
- 六、本租賃契約租賃期限未滿，一方擬解約時，應於30日前告知。若乙方提前遷離他處時，乙方應賠償甲方壹個月租金。如甲方擬提前收回房屋，亦應賠償乙方壹月租金之損害。
- 七、租賃期限內，如因本件租賃標的物另有收益產生時，其收益權利為甲方所有，乙方不得異議。

第七條：違約處罰

- 一、乙方違反約定使用房屋，並經甲方催告及限期改正或限制其使用，而仍不為改正或改正不完全時，甲方得終止本租賃契約。
- 二、乙方於本租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應即將租賃標的物回復原狀騰空遷讓交還，乙方不得藉詞推諉或主張任何權益，如不及時騰空遷讓交還房屋時，甲方得向乙方請求按照房租增加壹倍之違約金至遷讓之日止。
- 三、甲乙任一方若有違約情事，至損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因涉及之訴訟費(稅捐機關核定之最低收費標準)或其他相關費用。
- 四、乙方如未按期繳納租金達二個月或積欠房租累計達二個月時，視為違約。
- 五、甲、乙雙方如有違約時，他方各得終止本租賃契約，如有損害，並得請求賠償。

第八條：應受強制執行之事項

期限屆滿，承租人給付租金、違約金及交還租賃物，或出租人返還保證金，如不履行時，應逕受強制執行。

第九條：爭議處理

本契約如有爭執不能協議引起訴訟時，甲乙雙方均同意以台中地方法院為第一審管轄法院。

第十條：租約到期續租事宜

本契約倘雙方皆未於到期 30 日前提出租約期滿不續約並通知對方，視同雙方皆同意本租約繼續延長一年。但若任一方於到期 30 日前提出期滿不續約並通知對方，此租約即不再延長。

第十一條：合約份數

前述條款均為立租賃契約人同意，恐口無憑，爰立本租賃契約書一式二份，各執一份存執，以昭信守。



出租人(甲方): 杜欣芳
身份證字號: F224342334

杜欣芳



地址: 新北市中和區宜安路 37 號 19 樓
電話: 0911840950



承租人(乙方): 森邦股份有限公司
代表人: 徐和森
統一編號: 28813605



地址: 桃園縣桃園市龍山里龍壽街 206-1 號
電話: 03-3603000

中華民國 109 年 08 月 01 日



合約審查表

申請人使用者涂雅慧 [ya956358]填寫

承辦處	事業一處	承辦部門	台灣中區營運部	保管人(姓名)	使用者溫哲彥 [tonny]
是否為重大合約	非重大合約	是否為制式合約	非制式合約	合約等級	C級-普通機密
合約名稱	中部辦公室租約		客戶/廠商名稱	杜欣芳	
合約保證金	16,000	合約總金額(含稅)	96,000		
合約起始日	2020/08/01	合約終止日	2021/07/31	是否自動續約	是
我方簽約名義人	森邦股份有限公司		合約需求日	2020/10/21	
備註說明	租金由含稅改為未稅				
合約類別	租賃類合約	合約到期是否提醒	是		
審核者填寫					
董事長審核意見：					
副董事長審核意見：					
該處最高主管審核意見：					
法務主管審核意見： 1.下次合約保管人請記得選擇填舊產(勿填自己)。2.依租約第十條約定，租約有自動續約約定。3.備註說明，租金由含稅改為未稅。					
財務主管審核意見：					
其他照會部門主管審核意見：					
部門主管審核意見：					

增加加簽人員：

簽核完成後，並於雙方用印完成，將檢核單提交至法務部門(一處加蓋合約交至收據處，二處加蓋合約交至報帳處)，以利往後查詢及管理方便，謝謝。

中研辦公室租約

日期	動作	人員	備註
2020/02/10/08	簽出申請	使用者涂雅慧 [ya956358]	
2020/02/22/04	加簽審	使用者杜欣芳 [wee]	
2020/02/22/04	內容修改(1)	使用者溫哲彥 [tonny]	
2020/02/22/01	同意完成	使用者溫哲彥 [tonny]	
2020/02/13/28	核對收單	使用者杜欣芳 [wee]	
2020/02/08/19	核對收單	使用者溫哲彥 [tonny]	
2020/02/08/19	核對收單	使用者溫哲彥 [tonny]	加蓋附參附件

11:05			一、增加條案 2020/02/10/08 11:05:00/14:01 中研辦公室租約簽表 5.00 (7.00)
2020/02/13/29	核對收單	使用者杜欣芳 [wee]	
2020/02/17/18	交辦完成	使用者溫哲彥 [tonny]	
2020/02/17/18	交辦完成	使用者溫哲彥 [tonny]	
2020/02/17/18	完成待存檔		