

房屋租賃補充協議書

出租人：陳美英 (以下簡稱甲方)
立協議書人
承租人：商邦餐飲有限公司 (以下簡稱乙方)

乙方自民國(以下同)105年12月28日起至109年8月27日，向甲方承租座落於台中市西屯區西屯路二段295之17號一樓，現有關原租賃條件修改事宜，雙方經友好協商，達成下列協議：

- 一、甲方同意自109年4月28日起109年7月27日止，每月租金調降為新台幣(以下同)伍萬陸仟元整(含租賃所得稅、二代健保費)。
- 二、本協議書未約定部分，仍依雙方105年12月7日簽訂租賃契約(公證書105年度中院民公洪字第1312號)辦理。

甲 方：陳美英
身分證號：8200819727
地 址：台中市西屯路295-17號
電 話：04-23601008

乙 方：商邦餐飲有限公司
負 責 人：徐和森
統 編：53913146
地 址：桃園市桃園區龍壽街206之1號
電 話：(03)360 3000



中 華 民 國 一〇九 年 五 月 十 二 日

台灣台中地方法院所屬民間公證人魏淇芸事務所

地址：台中市西區自由路一段 112 號

電話：04-22212736 (台中地方法院對面)

公 證 書 正 本

壹零玖年度中院民公淇字第

號

0546

一、請求人^印 (姓名、法人或其他團體者，其名稱及法定代理人姓名、性別、出生年月日、身分證明文件及其字號、住居所或事務所)

出租人：陳美英 女 26.04.16 B200819727 台中市西屯區西屯路二段 295 之 17 號 2 樓

承租人：商邦餐飲有限公司 53913146 台北市內湖區洲子街 183 號 1 樓

法定代理人：徐和森 男 44.03.20 M101833719 桃園市桃園區三民路一段 125 號 13 樓

二、代理人 (姓名、性別、出生年月日、出生地、身分證明文件及其字號、住居所或事務所)

承租代理人：鐘婉屏 女 66.08.25 H222036700 桃園市桃園區大有路 786 號 6 樓

三、已為允許或同意之第三人、通譯或見證人 (姓名、性別、出生年月日、出生地、身分證明文件及其字號、住居所或事務所)

空 欄

四、請求公證之法律行為或私權事實：房屋租賃契約書

上開出租人因房屋出租，與承租人訂立房屋租賃契約，以資信守。雙方對於各項條款均已同意，並願切實履行。為期獲得法律上之保障，以免訟爭，請求予以公證。

五、公證人實際體驗情形：

(一) 請求人對公證內容之陳述：請求人(包括代理人)表示雙方許諾訂立租賃契約，請求予以公證，並為逕受強制執行之約定。

(二) 公證人所見狀況及其他實際體驗之方法與結果：請求人所提出之身分證明及相關證件，經核其身份與契約約定之內容尚屬相符，且請求人就後附契約之內容意思合致，並無明顯違反法令之情事。

(三) 公證人闡明權行使之情形與請求人所為表示：公證人詢問當事人契約之真意，並告以契約之法律效果。請求人表示瞭解。

六、公證之本旨及依據法條：

公證人據當事人陳述所協議之事項，做成本公證書及如後附之房屋租賃契約，經其承認簽名或蓋章。依公證法第貳條第壹項及第拾參條第壹項第壹款、第參款等相關規定予以公證。

七、約定逕受強制執行者其本旨：

承租人如於租賃期滿時，不交還租賃標的物，或不遵約給付租金，或違約時不履行違約金，應逕受強制執行。承租人於租賃期滿繳清各項欠費及履行應盡義務，而出租人不返還保證金時，亦應逕受強制執行。

八、本公證書於民國 壹零玖 年 伍 月 拾貳 日在台灣台中地方法院所屬民間公證人魏淇芸事務所作成。

上證書經下列在場人承認無誤簽名蓋章於後

請求人

(簽名蓋章)

出 租 人：

陳美英



承租代理人：

鍾婉屏



台灣台中地方法院所屬民間公證人

魏淇芸



本 正本於民國 壹零玖 年 伍 月 拾貳 日在台灣台中地方法院所屬民間公證人魏淇芸事務所照原本作成，交付與 陳美英 鍾婉屏 收執

台灣台中地方法院所屬民間公證人



房屋租賃契約書

立契約書人 出租人 陳美英 (以下簡稱甲方)

承租人 商邦餐飲有限公司 (以下簡稱乙方)

因房屋租賃事件，訂立本契約，雙方同意之條件如下：

第一條：房屋所在地及使用範圍台中市西屯區西屯路二段 295 之 17 號一樓部分(如平面圖、照片)。

第二條：租賃期限：自民國 109 年 9 月 1 日起
至民國 114 年 12 月 31 日止。

第三條：租金：每月租金新台幣伍萬捌仟元整(含租賃所得稅、二代健保費，乙方應於租金中代扣並繳納給國稅局、健保局)。

自 111 年 9 月 1 日起至 114 年 12 月 31 日租金調整為新台幣陸萬壹仟元整(含租賃所得稅、二代健保費，乙方應於租金中代扣並繳納給國稅局、健保局)。

支付方法：租金每壹個月付壹次，壹次開立壹年度十二張租金支票兌現日為每次首日，乙方應於下年度租金到期前將壹年度租金支票開給甲方，雙方同意簽約時乙方應先開具 109 年 9 月至 12 月共四張租金支票予甲方，於 110 年 1 月 1 日起則回復以壹次交付壹年度十二張租金支票予甲方。保證金新台幣壹拾貳萬元整，除以本約續約前乙方依壹零伍年中院民公淇字第 1312 號公證租約所約定之保證金新台幣壹拾壹萬陸仟元整繼續做為本租約之保證金外，乙方另於簽約時另開立新台幣肆仟元整之即期支票交付甲方，乙方如不繼續承租，甲方應於租賃關係消滅且乙方交還標的物時以現金或即期支票無息返還乙方。

第四條：使用租賃物之限制

- 一、本房屋係供經營咖啡、漢堡、輕食之餐廳。
- 二、未經甲方同意，乙方不得將房屋全部或一部轉租、出借、頂讓，或以其他變相方法由他人使用房屋。
- 三、乙方於租賃期滿，應即將房屋遷讓交還，不得向甲方請求遷移費或任何費用。

四、房屋不得供非法使用，或存放危險物品，影響公共安全。

五、房屋有改裝設施之必要，乙方取得甲方同意後，得自行裝設，但不得損害原有建築。乙方交還房屋時，並應負責回復原狀。

第五條：危險負擔：乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之故意、過失毀損房屋，或因可歸責乙方之事由致失火焚燬者，均應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕之必要時，由甲方負責修理。

第六條：乙方如違約不於租賃關係消滅後（期滿或終止）交還房屋或違反第四條第二款之規定者甲方得請求乙方給付違約金壹拾貳萬元整。

第七條：其他特約事項

- 一、房屋之稅捐由甲方負擔，乙方水電費、管理費及營業上必須繳納之稅捐，自行負擔。本租賃契約如須公證，因公證產生所需之相關費用由雙方平均負擔之。
- 二、乙方遷出時，如遺留傢俱或物品不搬者，視為放棄，應由甲方處理，費用由乙方負擔。
- 三、如有連帶保證人時，公證書載明金錢債務逕受強制執行時，其效力亦及於連帶保證人。
- 四、本契約租賃期限未滿，乙方擬終止租約時，須於二個月前以書面告知甲方並賠償甲方違約金壹拾貳萬元整。甲方須將乙方未兌現之租金票據退還乙方。
- 五、乙方積欠租金達兩個月以上，或違反第四條使用租賃物之各款限制時，甲方得終止租約，收回租賃物。
- 六、乙方如於租賃標的物內設立公司登記、營利事業登記、戶籍登記，須於租賃期滿或終止租約時遷出或註銷，如未履行，不得請求退還保證金。
- 七、乙方如有違約情事，經甲方催告及限期改正，而仍未改正或改正不完全時，甲方得終止本租賃契約。
- 八、甲乙雙方協議公證書所載地址為聯絡地址，如有變更應以書面通知他方，否則經依約付郵通知即視為合法送達。

九、乙方如須向主管機關辦理相關證照及招牌設置時，甲方應全力配合並提供相關證件資料，以利乙方辦理。

十、雙方應於租賃契約結束時配合點交，若甲方於點交當日無正當理由未到場者，視為同意點交完成，而租賃房屋之鑰匙則由乙方郵寄回甲方即可。

十一、房屋如因違建而遭檢舉，或建管單位認定違建而需依法拆除處理時，乙方得無條件提前終止租約甲方不得要求乙方賠償任何違約金，甲方須將乙方未兌現之租金票據及押金退還乙方。

十二、本房屋用途如建物使用執照所記載為店鋪、人行道、梯間、門廳、停車空間甲方已詳細告知乙方，乙方已明確知悉房屋用途無誤。

十三、乙方須投保火險、公共意外責任險。

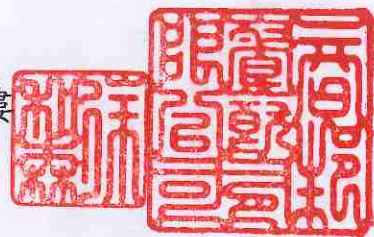
第八條：應受強制執行之事項：承租人如於租賃期滿時，不交還租賃標的物，或不遵約給付租金，或違約時不履行違約金，應逕受強制執行。承租人於租賃期滿繳清各項欠費及履行應盡義務，而出租人不返還保證金時，亦應逕受強制執行。

出租人：陳美英
身分證字號：B200819727
出生日期：民國 26 年 4 月 16 日
地址：台中市西屯區西屯路二段 295 之 17 號二樓

陳美英



承租人：商邦餐飲有限公司
統一編號：53913146
地址：台北市內湖區洲子街 183 號 1 樓
法定代理人：徐和森
身份證字號：M101833719
出生日期：民國 44 年 3 月 20 日
地址：桃園市桃園區三民路一段 125 號 13 樓



代理人：鐘婉屏
身份證字號：H222036700
出生日期：民國 66 年 8 月 25 日
地址：桃園市桃園區大有路 786 號 6 樓

鐘婉屏

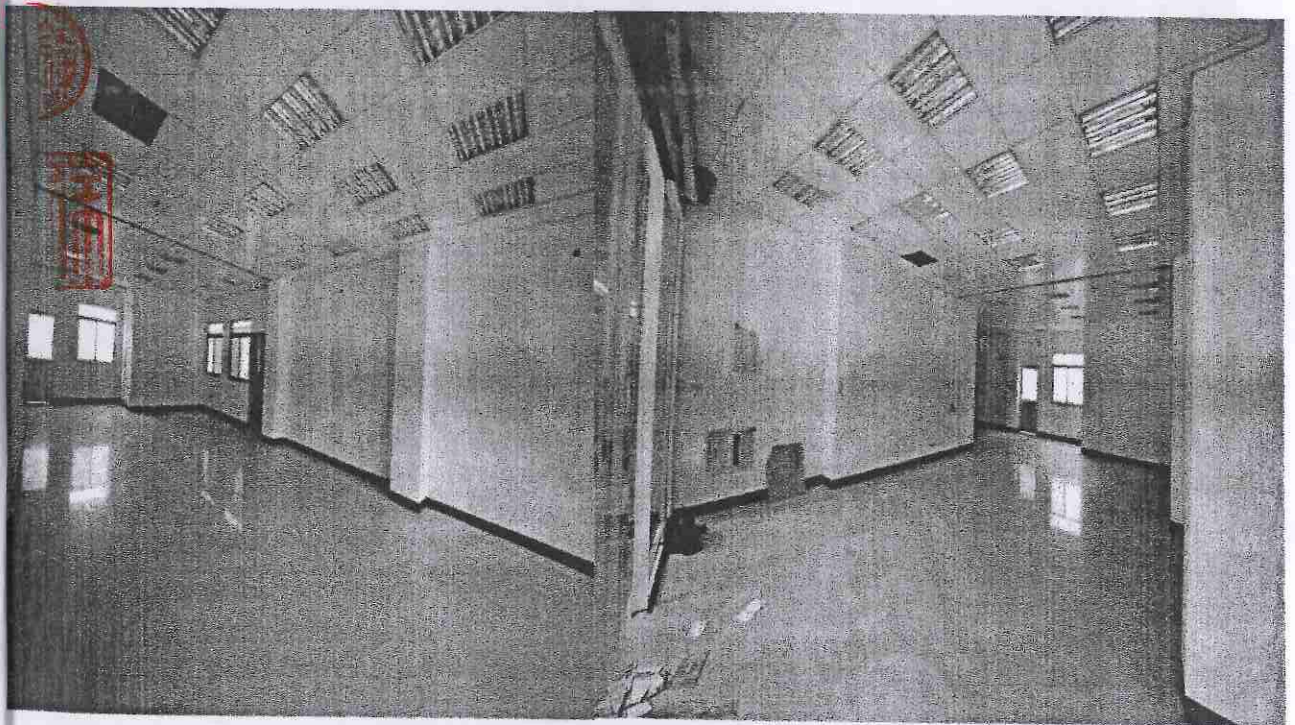
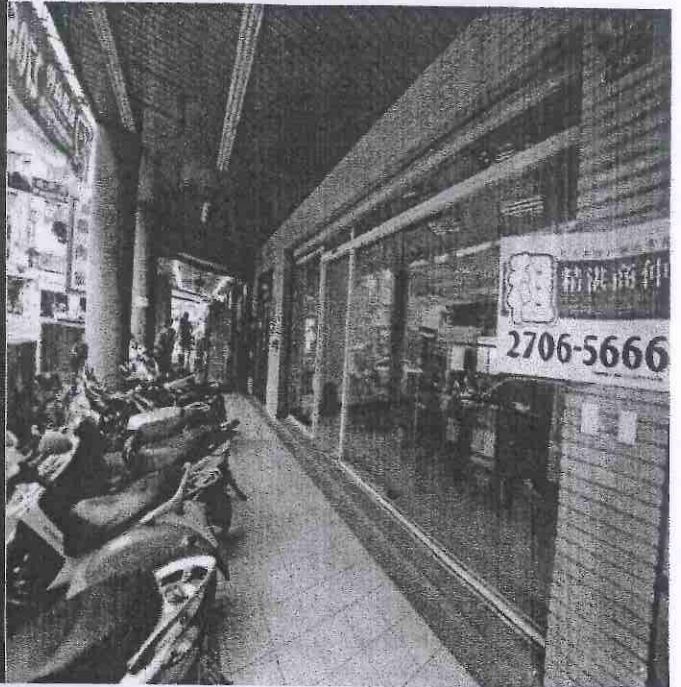
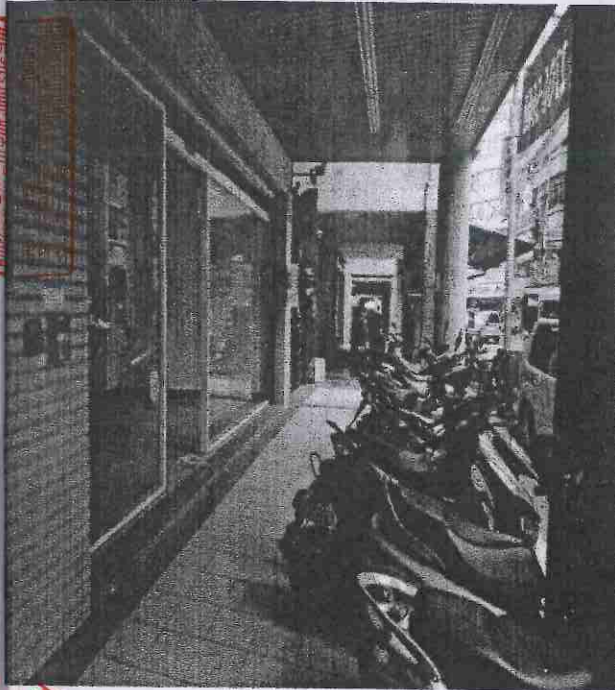


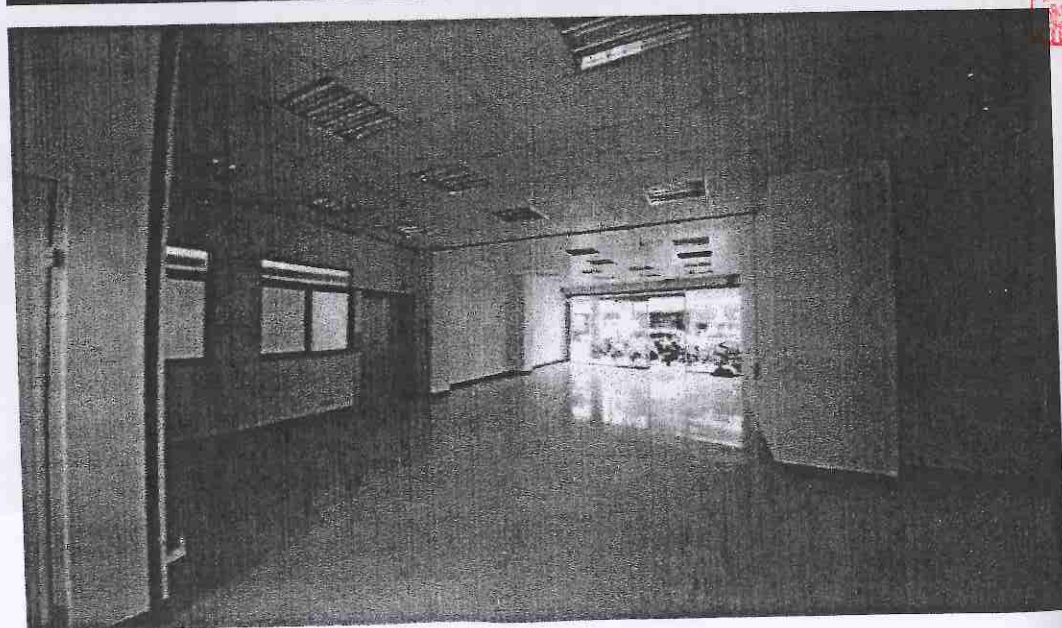
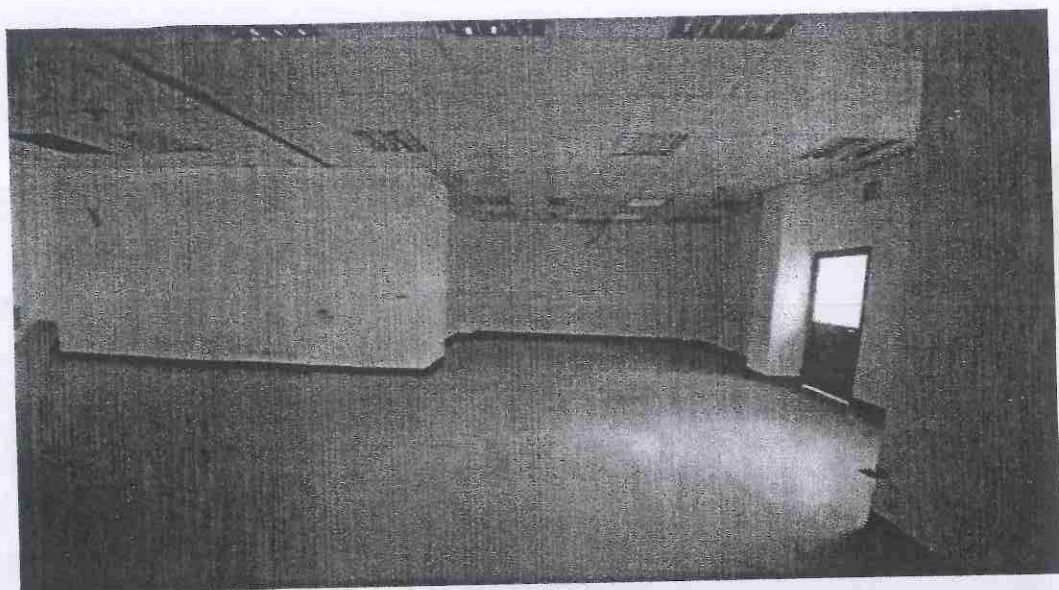
FAX NO

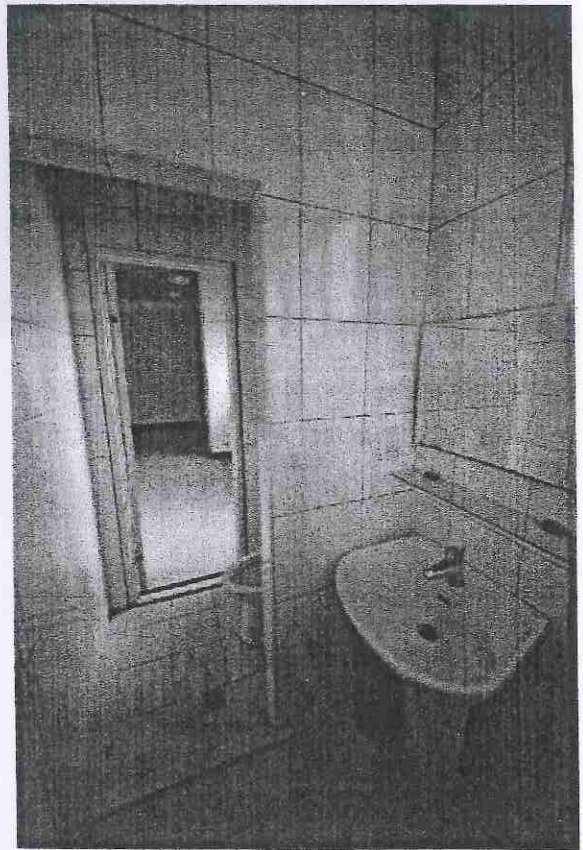
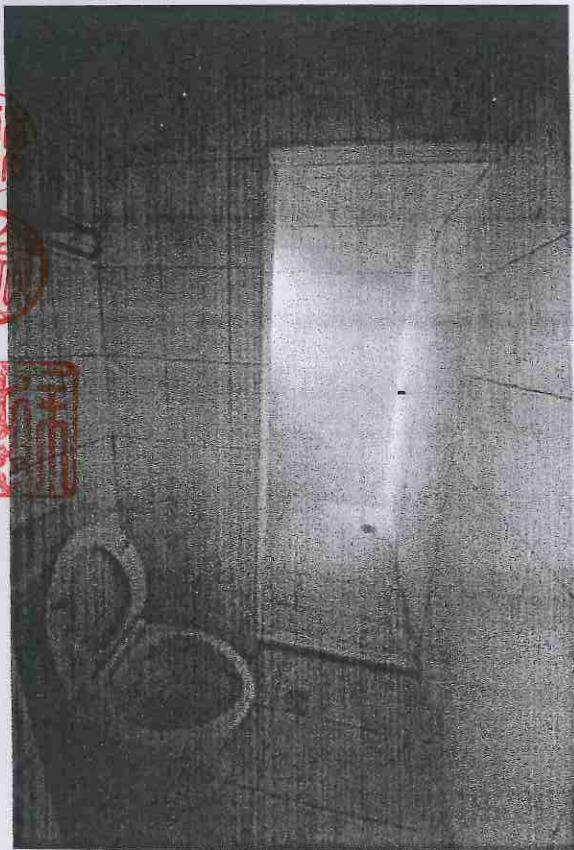


房屋現況

房屋現況







中華民國八十年一月一日
公告
中華民國八十年一月一日
公告

紅色邊框為招牌可使用範圍



中華民國八十年一月一日
公告

中華民國八十年一月一日
公告





合約審查表

申請人使用者羅婉屏 [baby001] 填寫

承辦處	事業一處	承辦部門	台灣事業一處門市管理部d12	保管人 (S.S.)	使用者溫哲彥 [tonny]
是否為重大合約	非重大合約	是否為盟式合約	非制式合約	合約型態	C級-普通機密
合約名稱	台中達甲租約&降租補充協議		客戶/廠商名稱	陳美英/台中達甲店	
合約保證金	120,000		合約總金額(含稅)	3,832,000	
合約起始日	2020/09/01	合約終止日	2025/12/31	是否自動續約	否
我方簽約名義人	商邦餐飲有限公司		合約需求日	2020/05/12	
備註說明	(((沛eip申請流程)))台中達甲店續約租約+降租合約 (109.4.28-109.7.27每月調降 2000元)				

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：			
財務主管審核意見：	1.承辦處及部門為事業一處門市管理部。2.客戶名稱為陳美英/台中達甲店。3.租約保證金為120000元。4.租金總額為3,832,000元。5.我方簽約名義人為商邦。6.備註說明：降租協議書約定109.4.28-109.7.27每月降租2000元。7.合約類別為租賃類合約。8.合約終止日為2025/12/31		
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：
審核完成後，並於雙方用印完成，將檔案匯送系統後，在系統中匯交至法務部門（一處加盟合約交至收單處，二處加盟合約交至張佩珊），以利往後查詢及管理方便，謝謝。

匯送管理資訊審查完成後儲存檔

日期	動作	負責人	備註
2020/05/15 17:30	提出申請	使用者羅婉屏 [baby001]	
2020/05/15 17:00	核准簽單	使用黃俊傑 [aod]	協議書及存在型別及型別審核通過
2020/05/20 09:47	核准簽單	使用李榮秋 [aleon]	
2020/05/21 10:42	內付簽單(1)	使用者羅哲彥 [tonny]	
2020/05/21 10:43	內付簽單(2)	使用者羅哲彥 [tonny]	
2020/05/21 10:46	核准簽單	使用者羅哲彥 [tonny]	多附件及附件公開通知及型別及型別審核通過

2020/05/22 09:02	核准簽單	使用黃俊傑 [aod]	系統存檔
2020/05/22 09:09	交辦完成	使用者羅哲彥 [tonny]	
2020/05/22 09:19	交辦完成	使用者羅哲彥 [tonny]	
2020/05/22 09:19	完成儲存檔		