

213 停車場租賃契約書

立契約人：出租人：中華電視股份有限公司（以下簡稱甲方）

承租人：（以下簡稱乙方）

茲經雙方協議訂立停車場租賃契約，約定條款列明如下：

第一條 租賃標的物：座落台北市大安區仁愛段五小段

標的 1：213 地號空地

標的 2：213 地號 B 棟鐵皮屋

標的 3：213 地號原製景廠空地

標的 4：211 地號攝影大樓後方空地

標的 5：170/196 地號(文教大樓)東側空地

標的 6：170/196 地號(文教大樓)地下一樓

第二條 租賃期間

自 108 年 11 月 1 日起至 111 年 10 月 31 日止，共計三年。乙方得於本契約期滿至少 90 日前，向甲方提出續約申請，經甲方評鑑通過者，乙方得續約三年（以一次為限），惟續約之租金及管理費由雙方另行商議，如乙方未於前述期間內申請續約或雙方未能協議租金及管理費者，視同乙方喪失優先續約權，甲方得另行招標出租，乙方不得異議。

第三條 月租金（新台幣，含 5%營業稅）

標的 1：租金每月新台幣_____元整

標的 2：租金每月新台幣_____元整

標的 3：租金每月新台幣_____元整

標的 4：租金每月新台幣_____元整

標的 5：租金每月新台幣_____元整

標的 6：租金每月新台幣_____元整

每月合計：租金新台幣_____元整

第 四 條 租金繳付期限及付款方式：

- 一、租金繳付期限：租金每月給付一次，應於當月一日前繳付。
- 二、租金繳付方式：每月繳付，惟每個契約年度預先一次開立 12 張按月兌現之支票（每月首日兌現）。
- 三、乙方租金支票未兌現達二期時，經甲方以書面催告仍置之不理時，甲方得依本契約第十八條規定處理。

第 五 條 押租保證金

- 一、乙方於簽約同時給付甲方相當於三個月租金之押租保證金計：新台幣_____元整，作為其履行本契約之擔保，以保證清償乙方因本契約所衍生之一切債務及損害賠償責任。
- 二、押租保證金於契約期滿、終止或解除時，於乙方將租賃標的物交還甲方並經甲方確認無誤，扣除乙方所應負之債務或損害賠償責任後，由甲方無息退還乙方。

第 六 條 注意義務及維護修理費用之負擔

- 一、乙方應盡善良管理人之注意義務使用、管理暨維護租賃標的物，如因可歸因於乙方之事由致租賃標的物之全部或一部分毀損或滅失者，乙方應賠償甲方之損失，乙方之受僱人或顧客違反此義務者，亦同。
- 二、租賃標的物內之停車位設備、停車場管理設備、消防設備及其他執行停車場業務所需之一切設備，均由乙方自費設置、保管、維修。如因前揭設備之使用、管理造成車輛之損害或人員之傷亡，應由乙

方負全部賠償責任。另，乙方應依本合約第十一條公共安全條款之約定投保，以維護安全。

三、其餘如水電管線、RC 結構相關工程等，如屬自然之耗損者，其修護費用由甲方負擔。如可歸責於乙方人為因素之損壞，以及通風系統（含主機、送風機、管路）、給水、排水零件、配件、電插座、開關、照明燈具零件、其餘停車場相關之修繕費用由乙方負擔。

第七條 使用規定

- 一、乙方僅得將租賃物供停車場營業之用，不得逾越此範圍或改作他用，否則視同違約。
- 二、租賃標的物供乙方做合法使用，不得供做其他用途。
- 三、乙方使用租賃標的物應遵守政府法令規定，不得違法使用，亦不得存放危險物品。
- 四、乙方應負責其所聘用之停車場管理人員之素質、品行、工作態度等考核責任。乙方亦不得聘用受有徒刑以上前科之管理人員。如甲方發現管理人員素質不佳、品行不良、工作態度不佳、酗酒、聚賭、吸毒、失職或有其他不適任情形，乙方應於甲方通知後立即撤換，否則視同乙方違約。
- 五、乙方申請停車場之相關執照時，不得更改租賃標的物用途，否則視同乙方違約。
- 六、除本約另有規定外，由乙方全權經營管理租賃標的物之相關經營業務，包含定價策略、停車空間之安排及相關停車場行銷活動或服務。
- 七、乙方為進行停車場商業經營，需自行負擔所有費用進行各項合法證照之申請(含 213 製景廠使用執照變更衍生性費用)，甲方應無條件提供相關之證明文件，協助乙方辦理相關合法證照之申請。

八、乙方必須對租賃標的提供車輛辨識設施並規範停車人員進出動線，以維人車安全。

第八條 轉租禁止

非經甲方同意，乙方不得再將租賃標的物全部或一部轉租或分租予第三人；或是從事停車場出租以外之業務。乙方違反前述規定，甲方除得提前終止契約外，並得請求乙方賠償其所受之損害。

第九條 招牌懸掛

乙方如在租賃標的物正面或其他位置懸掛招牌，除應自負合乎法令之責任，並應事先取得甲方書面同意。乙方所裝設之招牌，如有違背法令，致遭拆除、罰款、或致生意外事故時，應自負其責，與甲方無涉。

第十條 回復原狀

乙方如擬在租賃標的物上裝設及加裝設備，應事先徵得甲方之同意，且不可損害標的物結構及影響其安全。於契約期滿、終止或解除時，乙方應負責回復原狀，若乙方未回復原狀，應負損害賠償之責任〈包含回復原狀之費用等〉。

但經甲方同意者，乙方得以現況返還租賃標的物，但不得要求甲方支付任何補償。若乙方應回復原狀未履行者，甲方得雇工拆除之，其費用由乙方負擔。

第十一條 公共安全

一、乙方應就其利用租賃標的物所經營之業務，依據政府法令規定，自費設置消防及公共安全設備等，並應遵守法令規定定期向主管機關辦理安全檢查簽證及申報。如消防及公共安全設備未依法設置或申報及簽證者，導致人員死傷、財損時，乙方應自負刑事責任並負一切民事賠償責任。

二、乙方應投保公共意外責任險，保險期間總保險金額為新台幣 3800 萬元，每一個人身體傷亡新台幣 300 萬元、單一事故傷亡新台幣 1500 萬元、單一事故財產損失新台幣 400 萬元(且必須附加停車場責任條款，保單副本應提供甲方備存)，以擔保租賃期間內意外事故發生時，對所有人身、車輛及財產損害之賠償。

第十二條 租賃標的內之車輛遭竊盜或毀損，應由乙方負責處理，概與甲方無涉。
乙方未能妥善處理導致甲方受有損害時，乙方應負損害賠償責任。

第十三條 費用負擔

- 一、 電費由甲方設立分電表，依每度 4.6 元(含稅)向乙方次月計收(電費應隨台電電價調漲之比例調整，惟甲方應於調整前 30 天以書面通知乙方)，乙方應於接獲甲方繳款通知後 30 日內繳納，若乙方經甲方通知後 30 日內仍不繳納時，甲方得依本契約第十八條處理。
- 二、 乙方如因營業需要在承租標的使用自來水時，甲方將酌收水費。如乙方有大量用水情況時，將另裝設水表依台灣自來水公司收費度數標準向乙方收費。
- 三、 每月管理費:標的 6 華視文教大樓地下一樓停車場，每月管理費(不含電費)新台幣 4,000 元，乙方應於每月 10 日前將當月管理費匯至甲方指定帳戶。
- 四、 有關停車場之清潔、保全、修繕等費用，均由乙方自行負擔。

第十四條 不可抗力

因天災、地震、颱風、洪水、淹水、停電、空襲、戰爭、暴動、示威遊行等人力不可抗力之事故，或非可歸責於甲方之事由，致乙方不能使用停車設備、出租停車位時，或因此造成車輛、人員之損害、滅失或傷亡時，乙方同意繼續繳納租金且甲方對乙方之損失(包含乙方應對第三人

負擔之賠償責任) 不負賠償責任。

第十五條 提前終止

本契約租賃期間內，因資產活化需要或董事會決議要求收回，甲方擬提前終止本契約時，應於終止租約前六十日以書面通知乙方，屆時乙方必須無條件將租賃標的物返還甲方，不得異議。除前述情形外，乙方不得於租賃期間內提前終止租約，否則甲方得沒收乙方之全部押租保證金，以作為賠償之用，乙方不得以任何理由異議。

第十六條 返還租賃物

乙方應於租約期滿、終止或解除，將租賃標的物交還甲方，不得藉辭任何理由繼續使用本租賃標的物，亦不得要求搬遷費。

第十七條 遺留物處理

本租約期滿、終止或解除時，若乙方於租賃標的物內遺留有設備、器具、傢飾、雜物等，於期滿、終止或解除日起十日內未搬除者，概視作廢棄物論，無條件任憑甲方處理(包含丟棄)，乙方絕無異議。甲方因搬移處置所生之處理費用，應由乙方負擔，甲方並得自乙方之押租保證金中扣除。

第十八條 違約罰則

- 一、 乙方如有違反本契約任何一條款者，甲方得提前終止租約，並沒收乙方之押租保證金，以充作其違約之懲罰性賠償，如甲方因此受有損害時得另向乙方請求損害賠償。因乙方違約導致甲方提前終止租約時，雖因此導致乙方受有損害，乙方不得向甲方任何主張或請求。
- 二、 乙方於租約屆滿、終止或解除時未即時交還標的物者，自租約期滿、終止或解除日之翌日起到交還日止，按日給付租金二倍計算之違約金予甲方。

第十九條 附件

投標須知視為本契約之附件，與本契約具有同等效力。若投標須知與本契約條款有衝突時，則以本契約條款規定為主。

第二十條 特約條款

- 一、月租非固定車位每月租金為新台幣 1,500 元，每日至少可停放 12 小時，如停放時間已超時者，乙方可依其收費標準另以優惠價格向甲方員工收費；惟除前揭原因外，乙方不得以任何理由向甲方員工加收費。上述車位若甲方員工及甲方於下班時間、放假日未使用其車位之時間，乙方得對外營業使用。
- 二、本公司員工應事先向得標廠商提出申請，並由得標廠商製作停車證及月租名冊(得標廠商不得加收任何費用)，非固定月租車位每日停放情形，得標廠商需提供月報表以供查核。
- 三、本公司基於活動需求得優先徵用標的物，得標廠商配合辦理並提供一定數量之車位供本公司使用，收費依得標廠商收費標準收取費用，徵用期間甲方依年租金換算，按日核算費用予乙方。
- 四、標的 3 乙方應於民國 108 年 8 月 15 日前完成使用執照變更，並取得臺北市停車場經營證始得對外正式營業，其所需費用由乙方承擔。若乙方未能如期完成使照變更導致甲方 108 年度之地價稅無法適用特別優惠稅率時，乙方應賠償甲方所受之損失(地價稅差額)。
- 五、停車場所需之消防設備及相關設施，乙方應與原設備所有人洽談轉讓事宜，如洽談轉讓不成，乙方應自行購置。
- 六、甲方基於活動需求得優先徵用租賃標的物，乙方應配合辦理並提供一定數量之車位供甲方使用，惟甲方將依乙方收費標準支付費用。

第二十一條 合意管轄約定

甲乙雙方合意有關因本契約所生之糾紛（包含簽約、履約、或違約處理等），如需涉訟時，以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第二十二條 合約份數

本契約書一式二份，甲乙雙方各執一份為憑。

立契約書人

出租人（甲方）：中華電視股份有限公司

代表人：行政服務部經理

地 址：台北市光復南路 100 號

統一編號：20516997

承租人（乙方）： _____ 公司

代表人：

地 址：

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日