房　屋　租　賃　契　約　書

立契約人　出租人：薛榮　　(以下簡稱甲方)
　　承租人：鈺緯科技開發股份有限公司　　(以下簡稱乙方)

資雙方協商同意訂定房屋租賃契約如下，雙方應共同遵守：

第一條：租賃標的物：

甲方所有座落於新北市中和區中山路二段 351 號 10 樓房屋計壹戶(租賃標的物範圍，如附圖所示區域，不含頂樓機械房與遼望台)，面積共計為 268.98 坪(含租賃標的物範圍及公共設施應分攤部份)，及地下三樓編號 202、203 號平面車位 2 位。

第二條：租賃期間：

1. 房屋租賃期間自民國 113 年 1 月 1 日起至民國 115 年 12 月 31 日止、車位租賃期間自民國 113 年 1 月 1 日起至民國 115 年 12 月 31 日止，租賃關係於期限屆滿時消滅。
2. 乙方若擬續租，應於租約期滿前參個月以書面通知甲方，經由甲方同意後，另訂契約，使得於本租約期滿後繼續使用標的物，否則本租約期滿後，雙方之租賃關係當然消滅。

第三條：交屋：

1. 房屋部份：甲方於民國 113 年 1 月 1 日將房屋以現狀交付乙方。
2. 車位部份：甲方於民國 113 年 1 月 1 日將車位以現狀交付乙方。

第四條：標的物租金

1. 房屋租金自 113 年 1 月 1 日起算、車位租金自 113 年 1 月 1 日起算，租賃標的物租金以一個月為一期計，房屋每期新台幣 147,670 元整〈含 10%代扣稅款，以下皆同)，車位每期新台幣 8000 元整。
   備註：乙方匯款之房屋租金為新台幣 132,903 元整、車位租金為新台幣 7200 元整，乙方並須向稅捐機構繳納 10%(如因未達起扣點時，乙方應將差額匯款予甲方)之租賃扣繳所得稅新台幣 14,767 元整及 800 元整，並提供扣繳憑單予甲方做為稅捐機關報稅之用。
2. 乙方應於簽立本契約時依前項約定就租賃期間應付租金以每月為一期於每期期初(即每月 1 日，遇假日則順延)電匯入甲方指定之銀行帳號：
   合作金庫玉成分行，帳號：0866765334788，戶名：薛榮。
3. 乙方給付租金如有延遲，應按年利率 20%按日計付遲延利息予甲方，如乙方積欠租金達 15 日未為給付者，甲方並得終止本契約。

第五條：租賃保證金：

1. 乙方應於簽訂本約之同時，給付甲方新台幣 467,010 元整作為租賃保證金，租賃期間內乙方若有違反本約致積欠租金或其他應付未付費用，或依約應給付之遲延利息、違約金及損害賠償等，甲方得自租賃保證金內逕為抵扣。租約存續中租賃保證金遭抵扣者，乙方負有補足之義務。
2. 租賃期間屆滿乙方未為續租者，或本約終止者，若乙方未為違反本約，甲方應於乙方返還租賃標的物，甲方應於乙方返還租賃標的物(包括戶籍或公司、工廠設址之遷出或註銷，以下同)之同時無息返還乙方租賃保證金，但乙方期前終止租約時，應依本約第十二條第一項約定辦理，不適用本項約定。

第六條；租賃物改良、安全維護及修繕：

1. 租賃期間內，乙方得經甲方同意後就租賃標的物自費裝潢、隔間、及設置設備，但以不因此損害建築物結構、及安全設備與外觀為限。
2. 乙方使用租賃標的物之設備或廣告招牌有另需利用空地或本棟大樓公共地區及外牆玻璃帷幕等者，由乙方依本大廈管理委員會規章辦理。
3. 租賃標的物內之安全維護於租賃期間內由乙方自理，並嚴禁存放易燃、違禁、危險物品。
4. 租賃期間，除第一條所示租賃標的物範圍結構體之損害，由甲方負責保固維修外，租賃標的物內之改良裝修、消防安全、電力設備不論是否為甲方裝修其維修費用概由乙方負責。
5. 第一條所示租賃標的物範圍外之其他公共區域或設施，由乙方自行負責或由乙方向大樓管理委員會請求修繕，甲方不予負責。
6. 租賃期間，乙方應依善良管理人之注意義務使用租賃標的物，若因可歸責乙方(含乙方聘僱人員、使用人、及乙方客戶)之事由所致租賃標的物之損害者，由乙方負責修繕。
7. 交屋現狀如附件-照片實景。

第七條：租賃標的物之返還

1. 如乙方於契約期滿不為續約或租約終止時，乙方應於期滿日將租賃標的物返還甲方，逾期不為返還者，甲方有權逕為取回租賃標的物，乙方無異議。
2. 租賃期滿或契約終止後，乙方所有室內固定裝修布置應無條件自行拆遷回復原狀完成，交還租賃標的物予甲方，並不得損毀建築物及其原有之設備，甲方對所有室內固定裝修佈置不另承購或補償。
3. 若乙方屆時不騰清而留置於租賃標的物內之一切裝潢設備及物品，應任由甲方視為廢棄物處理，回復原狀及其他各項費用由乙方負擔。

第八條：使用租賃標的物之限制：

1. 乙方應遵守公寓大廈管理條例所定住戶義務及本大廈規約約定事項，若有違反致甲方受有損害者，並負賠償責任。
2. 乙方營業所需證照，由乙方自行辦理，甲方提供書面文件配合之。若乙方於租賃標的物設籍或作為營業處所或工廠登記者，應於租賃期滿或契約終止時自動遷離或註銷登記。
3. 乙方未獲甲方同意，不得將租賃標的物頂讓、出租、分租出借予第三人或以其他方式交由第三人使用。
4. 本房屋使用用途為廠房，乙方應依規定合法使用、若乙方未依使用用途使用房屋，而遭主管機關法令限制勒令停業，致乙方無法繼續營業使用者，乙方不得藉詞終止本租約。
5. 乙方不得以本租賃標的物從事違法之行業及活動之場所。
6. 乙方於簽訂本約時，就租賃標的物公共區域之公安消防現況已充分明瞭並接受，除建築物日後發生確實危及承租人安全、健康或避難逃生之重大危害情事者外，不以此為由提前終止租約，否則乙方應保證同意履行本約第十二條第一項約定。

第九條：期限利益之拋棄

於租賃期間內，如甲方擬提供本租賃標的物向金融機構辦理抵押貸款時，乙方同意拋棄承租人對租賃標的物之期限利益，抵押權人實行抵押權時提前終止本租賃契約，乙方因而發生之損害(包括搬遷費、設備殘值等)甲方應負賠償責任(上開設備殘值係指會計帳上設備金額減除累積折舊所於之價值計算)，且甲方除應無息返還租賃保證金及溢收租金外，並需另以租賃保證金同額給付乙方作為補償金。

第十條：稅費負擔：

1. 租賃標的物之地價稅、房屋稅由甲方負擔。
2. 自交屋日起至租約期滿或終止所生之水、電、瓦斯、由乙方負擔。
3. 自交屋日起至租約期滿或終止應分攤之大樓管理費及車位清潔費，由乙方負擔，付予管委會。
4. 乙方因營業所生之管理費用及營業稅等各項稅費均由乙方自行負擔。
5. 租賃標的物建築部分由甲方投保火險，租賃標的物內之裝潢及營業設備由乙方自行投保火險。
6. 乙方依營業性質依法應投保公共意外責任險者，其保險費及其因此增加其他住戶投保火險保險費其差額補償，以上均由乙方負責。
7. 大樓管理週轉金由甲方負擔。

第十一條：違約罰則：

1. 任一方違反本租約約定，經他方催告，逾期仍不履行者，未違約之一方得終止本租約，違約之一方除應賠償他方相當於三個月租金之違約外，未違約之一方如有其他損害，違約之一方並負全部賠償責任。
2. 租賃標的物毀損不堪使用者，本租約當然終止，若係因可歸責於乙方之原因所致者，乙方依前項約定負違約金及損害賠償責任。
3. 乙方於租賃期滿或契約終止後拒絕交還租賃標的物者，自租賃期滿或契約終止之翌日起至交還租賃標的物之日止，乙方應按日加課租賃期滿或契約終止前最後一個月每日租金加計二倍計算之懲罰性違約金予甲方。

第十二條：期前終止之特約

1. 任一方於本契約租期屆滿前終止契約者，應於二個月前書面通知他方，除本租約另有約定外，雙方同意依下列方式辦理：

   (一)乙方提出前期終止租約者：

   (1)乙方應償付已使用期間之租金及費用，甲方並得沒入租賃保證金充作違約金，但預收租金甲方應於返還。

   (2)乙方如有於本租賃標的物為設籍或作為營業處所或工廠登記者，應於本租約終止時辦理遷離或註銷登記。

   (二)甲方提出其前終止租約者：

   (1)甲方應於乙方返還租賃標的物之同時返還乙方租賃保證金，並另以租賃保證金同額給付乙方作為補償。

   (2)甲方於乙方返還租賃標的物同時返還預收租金。
2. 租約終止前乙方依約應給付之租金、水電費、管理費、公共電費、空調使用費、辦理公司遷址或註銷費用，未為回復原狀之拆除費用等，乙方應為給付，甲方亦得逕為抵扣或於必要範圍內就本條第一項(一)(二)款返還義務行使同時履行抗辯權。
3. 除本約約定外，任一方均不得再以任何理由請求他方為補貼、賠償或其他之給付。

第十三條：設備改良分攤：

乙方因其租賃改良致消防安全及其他設備的費用增加，由乙方自行負擔增加的費用。

第十四條：空調設備保養維護特約事項：

租賃期間，因租賃標的物使用所需之空調設備，其保養、維護由甲方雇工施作。

第十五條：合意管轄法院

甲、乙雙方願依誠信履行本約，若有爭執涉訟時，所有訴訟費用及律師費用概由違約一方全額負擔，並合意由台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十六條：送達處所

本約之通知送達處所，甲方以簽約地址為送達處所，乙方以租賃標的物為送達處所，一經送達該處，不論受通知方拒收或因其他理由未收受，均視為合法送達，絕無異議。

第十七條：未盡事宜及契約分存

本契約未盡事宜，得經雙方以書面協議補充之。本契約一式貳份，由甲、乙雙方各執一份為憑。

立約人：

甲　　方：薛榮
身分證字號：K121232324
地　　址：台北市中山區敬業二路 69 巷 2 號 6F 之 1
電　　話：0938010365

乙　　方：鈺緯科技開發股份有限公司
負 責 人：黃漢州
統 一 編號：89376900
地　　址：新北市中和區中山路二段 351 號 9 樓
電　　話：02-2226-8631

中　華　民　國　　112　　年　　11　　月　　28　日