

誼光國際公寓大廈管理維護股份有限公司

Yi Kong International Property Management Co., Ltd.

共好工作空間進駐租約（座位編號：114-XX）

出租人 誼光國際公寓大廈管理維護股份有限公司 南軟服務中心（以下稱甲方）
承租人 XXXXXXXXXXXX （以下稱乙方）

114 年 X 月 X 日

立契約書人：

出租人 誼光國際公寓大廈管理維護股份有限公司 南軟服務中心 (以下稱甲方)
承租人 XXXXX (以下稱乙方)

茲因乙方申請進駐南港軟體園區一期【共好工作空間】(以下簡稱本空間)，為確保雙方權利與義務，本契約約定如下。

第一條 承租空間與期間

- 一、乙方承租空間：獨立辦公室共 X 間（內設座位 X 席）、個人固定座位區共 0 席，合計 X 席。所在地及使用範圍：臺北市南港區三重路19-10號2樓之一部份。
- 二、進駐期間：自民國114年X月X日起至 民國114年X月X日止，共計 X 年 X 月 整，2個月押金已於 X 年 X 月 X 日繳交。

第二條 進駐租金、保證金與繳付方式

- 一、本契約期間，每月租金含稅為新台幣 XXXXXX 整 (NT\$元)，租金包含房屋相關稅捐、公共保險、管理費及營業登記地址使用費。
- 二、乙方應於簽署契約次日算起10日內，且須於起租日前，以繳交現金、開立即期支票或匯款方式，給付甲方相當二個月租金之保證金，共計新台幣XXXXXX元整 (NT\$元)，作為履行本契約各項約定之擔保，且須開立承租首年度各月應給付之即期支票12張交付甲方。次年度開始，須於起租日起算之每一年度第一個月前30日，一次開立各月應給付之即期支票12張交付甲方按月提示兌現，兌現日期為每月1日，並於租金入帳後開立發票交付乙方。匯款戶名：謹光國際公寓大廈管理維護股份有限公司、匯款銀行：第一銀行 南港分行(007)、帳號：10110108178。(每月25號至30號繳交次月租金)，(例:4月25日至4月30日繳交5月份租金)。
- 三、乙方進駐期滿依約定遷空復原並返還本空間，且無欠繳租金或任何因違約所生之債務，亦無任何侵害他人權利所生之損害賠償等情事時，甲方始將保證金無息返還予乙方。若乙方如因業務需以第一條承租空間所在地址辦理營業登記時，其須為變更營業地址後，甲方始將保證金無息返還予乙方。
- 四、乙方不得要求以保證金作為抵付租金之用，而為拒絕支付租金之主張。
- 五、乙方如有滯欠租金、及違反本契約規定情事所發生之所有費用或損害賠償，甲方得逕行自乙方保證金扣除以為清償。若乙方保證金不足清償依本契約約定應給付金額時，乙方應自接到通知之日起10日內補足差額。
- 六、電費：無獨立電表 於114年X月X日交接(登錄)獨立電表度數，起始度數。
 1. 辦公室裝有獨立電表，乙方不得私下拆除鉛封、倒撥電表，如有發生一律報警處理。
 2. 每月15日甲方抄錄電表（上月15日至本月14日）後通知乙方於當月30日前繳交電費。甲方於電費入帳後開立發票交付乙方。
 3. 電費比照南港軟體園區管理委員會收費標準計算，甲方不另加收費用。

4. 如乙方未按期繳交電費，甲方得施予斷電處置。

第三條 營業內容

一、主要營業項目：XXXXXX

二、乙方應保證為合法登記廠商，所營業之產品或服務，均應符合國家法律規範及社會良善風俗，且不得違反智慧財產權法、商標法與著作權法；倘致使甲方或第三人受有損害者，並應負損害賠償責任。

第四條 交付、裝潢與修繕

- 一、交付本空間予乙方使用時，雙方須對地面、屋頂、門窗、燈具、管線、通電情況、網路、以及所附辦公設備或其他器材用品等設施，經雙方代表人員逐一點交並做成書面確認（詳如附件二、點交確認書），並記載交付時間。點交項目應以本空間之實際設施為準，如有特殊情況應另行詳實記載。
- 二、乙方應自本空間移交後詳細檢查各項設施，如有於前項點交時無法即時發現之瑕疵或損壞，應於點交後10日內通知甲方。逾期未通知，視為乙方對本空間與各項用品設施無異議，乙方不得以此為由主張減少或拒付進駐費用。
- 三、本空間移交乙方使用後，乙方如欲增加設備、器具、裝修、佈置等設置於本空間，須事先向甲方提出申請，檢具平面設計圖、3D示意圖、電器設備配置圖等相關圖說予甲方審核，並自行負擔相關費用。經甲方同意，並由甲方會同園區管委會召開工程協調會議後，始得施工。
- 四、裝潢期間內，一切施工行為將依園區規定辦理（詳如附件三、南港軟體園區住戶裝潢施工管理辦法），不得損害原有建築之結構安全，且須符合建築、消防及其他相關法律規範。
- 五、本空間或其內部設施出現毀損故障，乙方應即時通知甲方，甲方僅就原有房屋或所附設施、設備之自然損壞及耗損負責維修，以及究因天災或其他不可抗力之事由所致之毀損、滅失，或不可責於乙方之事由，由甲方負修繕之責，其他修繕均由乙方負責。如歸責乙方之事由致本空間、內部設施或公共設施發生毀損、滅失之情事，乙方應負回復原狀或損害賠償責任，乙方如經甲方催告怠為履行修繕或金錢賠償，甲方得代乙方履行相關義務後，就所支出之費用逕自乙方之保證金扣除。
- 六、大樓結構及公共區域之修繕由甲方負責，甲方各項設施之例行性維修或維護工作，如有進入乙方辦公室之必要時，乙方應配合並派員陪同。

第五條 違約、契約終止與離駐

- 一、若發生下列情事，以重大違約論，甲方得立即終止本租約，並請求損失賠償。乙方同意無條件離駐「共好工作空間」，且不得要求返還已繳之任何費用。
 - (一) 乙方若有停業、歇業、解散、清算、破產、公司重整，或經法院或行政執行處搜

索、扣押、強制執行等情事者，或進駐使用者涉及違法情事或存放危險物品影響公共安全。

(二) 乙方不得將所承租空間位置、經營所需具備之資格與權利之全部或部分轉讓、轉租、出借、頂讓予第三人，或合併使用或以其他方法供他人使用。

(三) 乙方違反本契約規定或重大違反法令，致嚴重影響其經營能力或甲方聲譽者。

二、若有下列情形之一，經甲方給予相當期限改善，經勸導並限期改善而未改善者，甲方得拒絕續約或可提前中止契約，並請求損失賠償。

(一) 乙方「營業項目」與原約定內容不符時

(二) 乙方未依本契約規定按時繳交進駐租金、保證金或補足保證金時。

(三) 乙方損壞房屋或造成甲方或他人損失，而不為相當之賠償時。

(四) 乙方違反本契約各項規定(含附件四)，或其他重大事由，經雙方協調無改善時。

三、租期內乙方若擬提前終止本約，乙方同意以保證金半額作為賠償甲方之損失，雙方絕無異議。租期內乙方若擬提前終止本約，或租約期屆滿不欲續租時，均須於退租日或租約到期日提前30日以書面通知甲方。若乙方未依前揭約定辦理，須另行賠償甲方一個月租金（依終止當時之月租金計算），作為懲罰性違約金。乙方依本約第二條第三項之規定辦理承租空間返還後，甲方須退還未到期之全部票據予乙方；惟租期未滿一個月者，甲方仍以一個月計收租金而不予退還。

四、若甲方於租賃期間未能接續辦理經濟部工業局「南港軟體工業園區（含第1期及第2期）服務中心公辦民營」業務時，甲、乙雙方同意於114年12月31日提前終止本約，乙方應依本約第二條第三項之規定返還承租空間予甲方，且乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，亦不得向甲方請求任何費用。甲方無息返還保證金與未到期之全部票據予乙方；惟租期未滿一個月者，甲方仍以一個月計收租金而不予退還。

五、乙方應於租賃期滿或終止時，在最後租賃日搬離本房屋（經雙方另行約定除外），負責將承租空間騰空並回復至點交時之原狀返還予甲方。如乙方未依約返還承租空間，除沒收保證金外，甲方得另向乙方請求自租期屆滿或終止之日起至乙方返還日止，以日租金2倍作為每日遲延返還之罰款，並以支付命令為之，乙方不得異議。

六、乙方於進駐期滿或本契約終止時，應移除所附著增加之設備、器具、裝修、佈置等物，將本空間回復至點交時之原狀。乙方遷出承租空間後，現場所有遺留物品、設備或未拆除裝潢，均視為乙方拋棄其所有權，由甲方全權處理。如發生清潔、搬遷或清除復原費用時，應由乙方負擔，甲方得由乙方之保證金中逕行扣除，如有不足，乙方須負責補付差額予甲方。

第六條 其他約定

- 一、本契約所有附件均視為本約之一部份，乙方同意遵守之，修訂後亦為之。
- 二、乙方進駐後，須確實遵守甲方契約各項內容與共好工作空間管理規章（詳如附件四），如有違反情事，將按本契約第五條第二項規定辦理之。
- 三、本空間及公共區域所交付使用之各項物品設施，乙方均應盡善良使用者之注意義務，並確實維護本空間、公共區域及其所在建築物外之環境清潔與安全。
- 四、乙方應向其受雇人、代理人、使用人或其他經乙方告知甲方後而允許使用本空間之人，說明本契約各附件文件所列之相關權利與義務。
- 五、為維護「共好工作空間」之場地安全，甲方得不定期指派配戴甲方識別證之人員進入乙方承租空間查核使用情形，乙方不得拒絕，並應全力配合。
- 六、任何與本契約有關之通知、請求或催告，應以書面為之。以傳真、電子郵件或親自送達之方式，自送達相對人時生效。
- 七、乙方同意於進駐期間內，積極配合參與甲方各項有助於乙方事業發展之活動。

第七條 保密義務

- 一、本契約各條款約定事項視為機密，雙方同意僅甲、乙雙方業務相關人等知悉並負有保密義務。若其中一方外洩本契約而造成另一方損失時，其損失由外洩者全權賠償損失。
- 二、除因法律規定、法院之裁決或因主管機關、當事人指定之律師、會計師或其他專業人士業務上之需要或他方事前書面同意外，任一方不得以討論、公開或其他方式洩露本租約內容及其附件等相關資訊予第三人。保密義務不因本契約解除或終止而失其效力。

第八條 爭議處理

- 一、本契約之成立、生效、解釋及履行，均以中華民國法律為準據法。
- 二、本契約一式兩份，附件視為契約條款之一部份，雙方簽署後各持一份。若有未盡事宜，甲乙雙方應本誠信原則，洽商議定之。
- 三、如乙方要求需要辦理公證，相關費用應由乙方全額支付。
- 四、如對本契約有任何增刪或變更，須經雙方同意且另以書面增補協議約定，否則不發生效力。
- 五、任何因本契約或附件之條款或違約所生之爭議或請求，應以友好協商方式解決。如無法協商解決而涉訟時，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

附件：

- 一、承租空間平面圖
- 二、設備設施點交表 (即點交確認書)
- 三、南港軟體園區住戶裝潢施工管理辦法
- 四、共好工作空間管理規章

立契約書人：

甲 方（出租人）：誼光國際公寓大廈管理維護股份有限公司 南軟服務中心

簽 約 代 表 人：鄭 進 利

地 址：台北市南港區三重路 19-10 號 2 樓

電 話：(02)2655-3936

統一編號：16766579

乙 方（承租人）：XXXX

負 責 人：X X X

地 址：XXXXXXXXXX

電 話：XXXX-XXXXXX

統一編號：XXXXXXX

中 華 民 國 1 1 4 年 X 月 X 日