

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所
房地租賃契約

合約案號：

出租機關：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所（以下簡稱甲方）
承租人：（以下簡稱乙方）

雙方同意訂立房地租賃契約如下：

一、租賃標之物之標示（如附標租位置圖）：

- （一）**建物標示**：臺東縣關山鎮博愛路 21 號（臺東縣關山鎮里墘段 19 建號）。
- （二）**土地坐落**：臺東縣關山鎮里墘段 207、208、209 地號部分土地。
- （三）**租賃面積**：建物：54.53 平方公尺，附屬建物(倉庫)：1.71 平方公尺，空地：304.76 平方公尺。
- （四）**土地使用分區**：商業區。

二、契約期間自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止。
本租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另行通知。

- （一）製作期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止（**為復水復電等使用準備必要整理事宜，如為原承租人得標則無此製作期**），計 20 日。
- （二）租金計收期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 3 年。

三、用途限制：

- （一）本租賃標之物經臺東縣政府文化局指定為縣定歷史建築，使用限制為複合式餐飲、文創商品展售使用，爾後使用用途須作變更或增加時，乙方應自行提送再利用計畫書予臺東縣文化局並經文化資產審議委員會核准通過方可變更或增加使用用途，相關費用由乙方自行負擔。如有違規情形，遭受主管機關處罰或罰鍰者，均由乙方自行負責，若本局連帶受罰時，其罰鍰仍由乙方全額負擔，如不改善，甲方得依違約處理。
- （二）空地以現狀出租(以點交時狀態為認定標準)，限自用停車場、置場或符合使用分區之規定使用。

四、租金之繳納方式：

- （一）租金每月新臺幣（下同）○○○○元整（含稅），以 1 個月為 1 期，於每月○○日前向甲方一次繳清。甲方：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所（限以匯款方式繳納，匯款帳號臺灣銀行花蓮分行 018-031-031158，戶名：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所，用途欄應註明地址、統一編號、標的）一次繳清。
- （二）製作期間屆滿後，不論乙方是否已完成製作作業，均應自製作期屆滿翌日起算租金計收期間，製作期間不得為超過製作作業之使用或營業。
- （三）如提前完成製作時，得以書面向甲方申請同意，並繳交依月租金比例計算之使用費（每月以 30 日計），始可使用或營業。

五、乙方逾期繳納租金者，每逾期 1 日甲方應依當期租金欠額按日加收千分之二違約金（是項違約金應連同租金一併繳清）不得異議。

六、保證金：

- （一）履約保證金按 3 個月租金計算，計新臺幣 元整，於簽約時繳交或由押標金轉抵，乙方不得將此項履約保證金返還請求權讓與他人或設質且不得主張扣抵租金。
- （二）簽約前乙方應提供保險保證金新臺幣 10,000 元整，作為乙方未依第十五條第(十四)款，逾期未辦理投保火險，由甲方代為辦理時，費用於保險保證金扣繳。
- （三）履約保證金及保險保證金於租期屆滿或租約終止時，乙方交還租賃標之物及履行本租約全部義務後，且須抵充未繳清之月租金、違約金、**懲罰性違約金**、水、電費（包含公共水、電費，以下同）、逾期返還租賃物期間應繳之違約金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用，如有剩餘，憑繳付時之收據由甲方無息返還乙方，如有不足，乙方應另行支付差額。

七、租賃標之物有下列情形之一者，甲方得終止契約，乙方不得要求任何補償及其他異議。

- (一) 政府因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用者。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要者。
- (三) 甲方或其上級機關(構)因業務需要、開發利用或另有處分計畫有收回必要者。
- (四) 訂約後發現乙方有投標須知第三條第四款不得參加投標或喪失投標資格之情事之一者。
- (五) 乙方違反法令使用租賃物或變更約定用途者，經主管機關或甲方通知限期改善，屆期未改善者。
- (六) 乙方將標的物全部或部分轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人或由他人頂替使用者。
- (七) 乙方損毀租賃標的物或其他設備而不負責修護者。
- (八) 乙方未依約定期限繳交租金或違約金，經甲方限期催繳，屆期仍不繳納者。
- (九) 租約有需變更事項者，乙方不配合辦理公證者。
- (十) 乙方違反租約約定或其他依法令規定者。

乙方違反前項約定，致甲方受有損害時，並應負損害賠償之責；違反第(四)、(六)、(七)款者，甲方即不予返還未使用期間之租金及履約保證金。但如依據前項第(一)、(二)及(三)款甲方收回時，同意返還乙方未使用期間之租金及履約保證金，又如經甲方確認係屬不可歸責於乙方之責任，致乙方無法使用租賃標的物時，亦同。

八、租金計收期間乙方欲提前終止租約者，應於終止日2個月前以書面提出申請，並至少需繳滿6個月租金，終止契約後，交還租賃標的物，屆期本約即行終止。

乙方違反前項約定，應繳付甲方相當兩個月租金之違約金，且已繳納之月租金不予返還。

九、契約期間屆滿或契約終止翌日(末日為例假日時延至下一上班日)，乙方應即遷出，將租賃標的物恢復原狀或經甲方同意之狀態，並會同甲方點交無誤後，交還甲方；並付清租金、違約金、**懲罰性違約金**、賠償金及其他一切費用。若乙方遷出時有任何物品留置不搬，乙方同意不論價值高低均視為拋棄其物所有權，逕由甲方處理，所需費用由乙方負擔，乙方不得異議。

乙方返還標的物時，應在甲方上班時間內為之，且不得以任何理由向甲方要求任何費用，亦不得以甲方應先返還履約保證金為交還標的物之藉口。

十、乙方未依前條規定返還租賃標的物予甲方時，應按逾期之期間，每日給付相當日租金2倍之**懲罰性違約金**，並不得異議及主張有民法第451條為不定期契約之適用。

十一、立約雙方所為之意思表示，均應以本租約所載地址為準，以書面通知送達對方，地址如有更異時亦應即書面通知對方，否則對方所為之意思表示，縱因書面通知未達或遭退件，悉以第1次書面通知日期為合法送達日期，並生效力。

十二、甲乙雙方簽訂本租約時，應會同至租賃標的物所在地之管轄法院或民間公證人事務所辦理公證，公證所需一切費用均由乙方負擔。公證後涉有需變更事項者，乙方應配合再洽公證人辦理補充或更正公證，公證費由乙方負擔。但變更事項非可歸責於乙方者，由甲乙雙方平均負擔。

十三、公證書應載明逕受強制執行事項：

(一) 契約屆滿時，租賃標的物之返還。

(二) 乙方及連帶保證人對於租金、違約金、**懲罰性違約金**及其他應繳費用之給付。

十四、因本租約之履行而涉訟時，以租賃標的物坐落管轄之**臺灣花蓮**地方法院為第一審管轄法院。

十五、其他約定事項：

(一) 租賃標的物之房屋稅、地價稅、工程受益費由甲方負擔外，租賃範圍內其他有關之一切費用、罰款及稅捐均由乙方負擔。

(二) 租賃標的物，甲方以現狀交付乙方使用收益。地上物之騰空等事項由乙方自行處理並負擔相關費用。若需重新接(復)水、電、瓦斯等，應由乙方自行申設並負擔所有衍生相關費用。自契約始日起由乙方負擔大樓管理費。租賃標的如為倉庫且未裝置計費儀表時，甲方得按比率計算分攤之費用，通知乙方繳納。

(三) 租賃標的物面積，如有異動，應以地政機關複丈結果或經甲乙雙方會同丈量結果為準，辦理更正，租金、履約保證金亦按更正後面積依比例計算調整，如乙方自行申請複丈、鑑界者，其所需費用由乙方繳納。

(四) 乙方因違背相關法令或因環境維護不當，經主管機關裁處甲方之罰鍰等費用，應由乙方負擔，致甲方連帶受罰者，其罰鍰仍由乙方全額負擔。乙方並應負改善及賠償甲方一切損失之責任。

(五) 乙方因使用或管理租賃標的物，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致甲方賠償時，

乙方應賠償甲方。

- (六) 乙方應維持租賃標的物及週邊生活環境品質持續處於適合居住之狀態，如因乙方之懈怠，致租賃標的物公共設施之使用與管理產生功能上之欠缺或不足等瑕疵，應由乙方負責改善。
- (七) 乙方承租標的物應盡善良管理人之注意義務，維護租賃標的物之完整。租賃標的物之維護、修繕及相關費用均由乙方負責，不得主張抵扣租金或要求甲方任何補償。
除天災地變等不可抗力之情事外，如乙方或其受僱人或使用人故意或過失發生火災或其他事故致標的物毀損、滅失時，乙方應按照原狀修復。乙方未依原狀修復時，則應依甲方核定價額賠償甲方之損害。
- (八) 乙方應依下列約定使用租賃標的物：
1. 不得違背法令規定或約定用途之使用。
 2. 不得擅自將租賃標的物之全部或部分轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人或由他人頂替使用者。
 3. 不得以本契約作為設定質權或其他使用。
 4. 應依建築法第七十七條規定，維護租賃標的物合法使用與其構造及設備安全。
 5. 不得要求新建、修建、增建、改建或拆除新建建築改良物、建造(設置)雜項工作物或其他設施，如必須於租賃標的物內辦理相關設施及設備之增設、修繕、使用執照之變更、室內裝修，應以交通部臺灣鐵路管理局名義並依建築法相關法令規定辦理，先徵得甲方同意，相關費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。違者，甲方得終止租約。
 6. 就租賃標的物為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二及建築物室內裝修管理辦法規定辦理。
- (九) 乙方不得超出本租約承租範圍與租賃面積使用，乙方若有違反時，第一次經甲方書面通知限期改善，仍未改善時，應給付甲方每日相當日租金 2 倍之懲罰性違約金，惟不得低於新臺幣 1,000 元；如乙方再違反上述約定，自違反當日起應給付甲方每日相當日租金 4 倍之懲罰性違約金，惟不得低於新臺幣 2,000 元，以上均核收至乙方改善完成日止。若經甲方書面通知限期改善而未於期限內改善者，甲方並得終止本契約
- (十) 租賃標的物因不可抗力而損毀時，乙方應在 3 日內通知甲方查驗，經甲方查明不能使用時，契約即行終止，交回標的物，不得主張自行修繕而請求甲方償還其費用或於租金中抵扣之。如乙方不通知甲方仍繼續使用致乙方受有損害時，不得向甲方請求賠償；如因而侵害第三者權益時，悉由乙方負擔損害賠償責任。
- (十一) 店招：
1. 乙方如設置店招，應符合相關法令規定，始得設置。
 2. 乙方應於租期屆滿或終止之翌日(末日為例假日時延至下一上班日)拆除清運完竣。違者，乙方應支付違約金。違約金之計算，自上開期限屆至之翌日起至拆除完成經甲方確認止，按租賃標的物每月租金額 2 倍，依使用日數佔整月比例核算之。
- (十二) 乙方對租賃標的物內之水電、空調、消防設備，如需新設、變更增減，應檢附設計圖經甲方書面同意及權責機關准予核備並知會甲方後方可施工。如乙方之受僱人或使用人因故意或過失而造成甲方或第三人之損害，乙方應負賠償責任。
- (十三) 乙方在完成裝潢後，如經消防安全檢查未合格，其責任概由乙方負責；如須拆除、改裝至合乎安全規定等費用，由乙方負擔。
- (十四) 租賃標的物之消防安全設備、定期檢修及申報由乙方依消防法相關規定辦理，所需費用由乙方負擔，如乙方違反規定致甲方受損害時，應負賠償責任。
- (十五) 租賃標的物於契約期間，依消防法乙方為防火管理權人，應負防火責任，並應以甲方名義為被保險人、受益人投保火險，保險費用由乙方負擔，並應於本租賃契約公證前將保險單據或證明文件正本寄送甲方。在本租賃契約有效期間內，保險期間屆滿，乙方應繼續辦理投保火險，並應於屆期前 3 天將續保火險之保險單正本送交甲方，逾期未辦，由甲方代為辦理投保，費用於保險保證金扣繳。
- (十六) 本租賃標的物為公用財產，乙方於契約存續期間，不得主張讓售租賃標的物。
- (十七) 租賃標的物發生火災、淹水等有危害公共安全之虞時，乙方應依照附件「交通部臺灣鐵路管理

局貨運服務總所出租標的物發生火災、淹水危害公共安全通報表」落實通報。

- (十八)本租約1式4份，經甲乙雙方簽約並經公證後生效，當場由雙方當事人及連帶保證人各執1份為憑，另1份呈繳法院公證處或民間公證人事務所存證，餘由甲方收執。
- (十九)交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所不動產投標須知視為契約之一部分，其效力與契約書相同，惟倘與本契約書就同一事項有不同規定時，應依本契約書之規定。
- (二十)本租約如有未盡事宜，悉依民法及相關法令規定辦理。

十六、特約事項：

(一)契約期間屆滿前，乙方得依下列規定申請續約：

1. 乙方得於**本契約期滿90日前以書面方式申請續租**，甲方得視乙方契約履行狀況，且在甲方無任何開發或處分計畫時，**經審核後同意續約1次，期限不逾2年為限**，逾期未申請時視同放棄權利，乙方不得提出異議。
2. **續約之月租金及履約保證金同時依原契約月租金及履約保證金往上調整百分之十**，並於本契約期滿30日前完成續約之簽訂。
3. 乙方應依續約當時甲方上級機關(構)核定最新契約範本重新訂立契約及辦理公證，其相關費用由乙方負擔。

(二)租賃標的物以現狀出租(以點交時狀態為認定標準)；若因門窗等物品損壞、房屋老舊有滲漏水及其他因房屋管線老舊等問題，均須由乙方自行修繕，費用均由乙方自行負擔，不得向甲方請求給付或補償因前述支出之任何費用，乙方應至現場自行查勘並評估可行性。

(三)本租賃標的物前出入口旁側之樹木若須砍伐、修剪及移植，乙方應符合臺東縣相關法規規定，並知會甲方後方可施作。

(四)公共意外責任險：應於契約期間投保公共意外責任險，其保險範圍及最低保險金額如下：

1. 每一個人身體傷亡：新臺幣600萬元。
2. 每一事故身體傷亡：新臺幣3,000萬元。
3. 每一事故財產損失：新臺幣300萬元。
4. 期間總保險金額：新臺幣6,600萬元。

乙方應將保險證明文件，報請地方主管機關備查，並副知甲方。

(五)本案標的為歷史建築，乙方應於**簽約前繳納歷史建築維護保證金新臺幣5萬元整**，如契約期間有違反下列約定或文化資產保存法等相關規定之情事，經甲方限期改善，仍不改善時，甲方得沒收之；如無違犯之情事，於本契約屆滿或終止時，憑繳付時之收據向甲方申請無息返還：

1. 乙方於契約期間為本租賃標的物之歷史建築管理機關，應於契約公證次日起3個月內依據「文化資產保存法」規定擬定書面「歷史建築管理維護計畫」，完成後遞送予甲方轉臺東縣政府文化處核定後使用(應予甲方1份副本)，並須遵照上開維護計畫，填寫各項查核表，於每年元月底前逕送上年度各項維護查核表予臺東縣政府文化處備查，並負擔相關保存、修復及維管等費用。
2. 本租賃標的物禁止使用瓦斯、酒精等易燃危險物品，另不得裝釘及固定式隔間，且應依現狀及文化資產保存法與其施行細則等相關規定使用與維護。
3. 乙方應確實與甲方於出租範圍內之建物、設施、設備及物品等進行點交及造冊，契約期滿或終止、解除時亦同，本租賃標的物空地上1座日式解說牌、木格柵圍籬暨建物設備等物品【詳如點交清冊(附照片)】，應妥善管理維護，如有損壞應依其性質提出功能相當之替代品修復之。

(六)租賃標的物內辦理相關設施及設備之增設、修繕及室內裝修除依建築相關法規規定辦理外，皆須送交設計圖說予甲方或臺東縣政府文化處審核同意後方得進行施作，以維歷史建築原貌。

(七)如因建築本體之故，無保險公司願意承保，須由乙方以書面提出相關證明並簽具切結書，得不受本契約第十五條第(十四)款之限制，而乙方依本契約第六條第(二)款所繳交之保險保證金，

則轉作為乙方防火擔保；於承租期間乙方仍應依相關消防法規負防火責任，若發生火災造成本局及他人損害時，由乙方負賠償責任。

- (八) 乙方利用本案標的而須向相關政府機關申請證照或許可時，甲方在法律許可及權責範圍內，將協助乙方與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟乙方應自行負責時程掌控及證照或許可之取得，甲方不擔保協助事項必然成就，乙方不得因甲方協助事項未能成就而主張甲方違反協助義務。
- (九) 乙方若超出本租約承租範圍使用時，第一次經甲方通知限期改善，仍未改善時，甲方得核收每日違約金新臺幣 1,000 元；如乙方再違反上述規定，自違反當日起甲方得核收每日違約金新臺幣 2,000 元，以上均核收至乙方改善日止。
- (十) 契約期間標的物周邊環保由乙方負責維護，若因維護不當，致環保單位罰款者，悉由乙方自行負擔。如甲方連帶受罰者，其罰鍰仍由乙方全額負擔。

立契約書人

甲方：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所

法定代理人：經理 謝文宗

地 址：花蓮市富裕 2 街 36 號

電話：03-8562313

乙方：公司或行號

(姓名)

法人統一編號

法定代理人

(或負責人)

身分證統一編號

出生 年 月 日

住址

電話

連帶保證人：姓名

身分證統一編號

出生 年 月 日

住址

電話

出租標的物發生火災、淹水危害公共安全通報表
業程序(SOP)流程圖

