國營臺灣鐵路股份有限公司

■標3－豐原站西站南側商店(1F，第11~第12間)、車站南側平台 經營租賃契約

合約案號：○○○○○

出租機關：國營臺灣鐵路股份有限公司（以下簡稱甲方）

承租人：　　（以下簡稱乙方）

雙方同意訂立租賃契約如下：

一、 租賃標的物之標示（如附標租位置圖）：

■房屋：

(1)車站空間(旅運販賣空間)：豐原站「西站南側商店(1F 第11~第12間)」，門牌:臺中市豐原區中正路1-1號。

(2)車站空間上方平台(旅運販賣空間)：車站南側平台空間。周圍無壁體，為豐原站使照竣工圖基地範圍內，位於豐原站1樓機車停車場上方與高架月台軌道下方間之空間，非使用執照建築面積計算區域，另房屋稅籍證明書載有1樓機車停場之課稅現值，未有平台空間之課稅現值。

契約期間倘因乙方之使用(營業)致主管機關課徵房屋稅，則由乙方繳納。平台下方機車停車場為豐原站使照竣工圖建築面積，平台未另計入建築面積；另房屋稅籍證明書僅載有機車停場之課稅現值，故僅以平台面積計算土地租金。

標號	租賃標的名稱	臺中市豐原區豐原段，以下地號	土地使用分區	土地面積/m^2	建物面積/m^2
■標3	3-1 西站南側商店(1F,第11~第12間)	56	車站用地(有多目標使用計畫)	173.98	173.98
	3-2 車站南側平台	19-89、56	車站用地(有多目標使用計畫)	1950.74	
合計				2124.72	173.98

註:上表標的依契約時甲方點交予乙方之面積調整，如第四條第(一)款標的租金明細表說明；西站商店各間面積如標的圖所示。

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：

1. 自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止（供乙方辦理營業準備相關作業），計4個月。製作期間，乙方應逐月提供相關製作作業進度表予甲方。
2. ■標3其中之「車站南側平台」無壁體，無給排水、供電管線及設施(備)、給水管線及設施(備)、污排水管線及設施(備)、消防管線及設施(備)等，由乙方依使用需要自行規劃並依相關法規申請自費設置。「車站南側平台」如因非可歸責乙方

之事由，於點交後逾 1 年仍未能完成營業準備時，乙方得備具相關證明以書面向甲方申請標 3 終止租約，經甲方依實證認定同意終止租約後，即不受第八條至少需租滿 6 個月之限制，惟亦不得向甲方主張任何求償。

（二）租金計收期間：

■標 3 自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，**計 10 年**。

（三）現有設施點交及營運期限

1. 點交期限：甲方於契約起始日按交付時現狀點交現有設施，含建築物及相關設施予乙方。
2. 營運期限：乙方應於製作期間完成整建並於製作期間結束後開始營運，如因可歸責於乙方之事由，於製作期間屆滿仍未裝修完畢時，仍應開始起算營運期間，乙方亦應開始交付租金。但「標 3,3-2 車站南側平台」倘因不可歸責於乙方之事由，於製作期間屆滿仍未完成製作作業，乙方得備妥相關證明以書面向甲方申請展延製作期間，展延後總製作期「車站南側平台」不得逾 1 年，惟契約期間不得延長。

（四）擴充機制

1. 甲方除本租賃標的外之所在車站內其他空間，得由乙方申請經甲方同意將該等空間藉由本案之擴充機制併入本契約之營運範圍。若此，本案租金等需依據擴充後之空間面積調整，乙方應配合辦理增租。
2. □(未勾選者，本目不適用)甲方目前尚有部分空間：○○○○(詳特約事項第○條第○款)，甲方得於契約期間內以書面通知乙方，乙方應配合辦理增租。本案租金等，均需依據擴充後之空間面積調整。
3. 上述擴充機制乙方應於甲方書面同意後辦理，擴充之經營空間製作期間由雙方另行協議，乙方應於製作期間內裝修完畢，並應自製作期間結束後起算營運期間並開始營運，營運期間至本契約期間屆滿為止。若乙方於甲方通知日起 30 日內未辦理增租，甲方得另行招商營運，乙方不得異議。
4. 擴充之租賃標的已完成製作部分，乙方如有先行使用並營運之必要者，應依法及本契約約定取得相關單位之核准及甲方同意後，始得開始營運。其使用費自各經營空間裝修完成後，經甲方同意營運日各自起算。若可歸責於乙方之事由超過各該期間仍未裝修完畢，應自各該應開始營運之日支付租金；但因不可歸責於乙方之事由無法於各該期間內裝修完畢時，乙方可備妥相關證明以書面向甲方申請展延，惟契約期間不得延長。
5. 甲乙雙方履行上述各項擴充機制條款時，均須配合辦理契約補充或更正之公證。雖變更事項非可歸責於乙方，惟公證所需一切費用仍應由乙方負擔，於此不適用第十二條第二項但書規定。

（五）為加強服務旅客，本租賃標的外之空間，甲方得另行出租給其他廠商經營，乙方不得要求減免租金或補償。

三、 用途限制：

編號	租賃標的名稱	用途限制	
■標3	3-1 西站南側商店（1F，第 11~第 12 間）	於多目標核定用途內，限作為特產展售及便利商店(餐飲服務/百貨商場、商店街、超級市場/旅遊服務），且在法律許可範圍內合法使用。	臺中市政府 106 年 11 月 22 日府授建養字第 1060260608 號函核准多目標使用車站用地（有多目標使用計畫）
	3-2 車站南側平台	於多目標核定用途內，限作為餐飲服務、特產展售/商店街、百貨商場、超級市場/旅遊服務/旅館，且在法律許可範圍內使用。	

四、租金之繳納方式：

（一）每月新臺幣（下同）元整（含稅），各標的租金明細表如下。租金以 1 個月為 1 期，於當月○○日前向甲方一次繳清。

編號	租賃標的名稱	第 1-5 年每月租金金額(決標金額)	第 6 年起至第 10 年月租金以決標金額調升 15%
■標3	3-1 西站南側商店(1F，第 11~第 12 間)		
	3-2 車站南側平台		

首期或末期如租金未滿 1 個月，以每月 30 日依比例計算。(即租金＝○日/30 日×月租金)。

(限以乙方為發票人之即期支票或銀行為發票人之即期支票繳納或匯款，匯款帳號臺灣銀行臺中分行 010-037-09233-7，戶名：「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處」；即期支票受款人「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處」，用途欄應註明地址、統一編號、標的)

租金含稅金額係以目前營業稅率 5%計收，營業稅應由乙方負擔，若營業稅率依法另有調整時，甲乙雙方應配合調整計收金額。

（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，得依該租賃標的以書面向甲方申請同意，並繳交依該租賃標的月租金比例計算之使用費（使用費計算期間未滿 1 個月者，每月以 30 日依比例計算），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、履約保證金及經營管理違約保證金：

（一）履約保證金按 3 個月租金計算(新臺幣)，■標 3: ○○○元，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）簽約前乙方應提供經營管理違約保證金(新臺幣)■標 3：5 萬元，作為以下用途：

1. 乙方逾期未依第十五條第(十四)款辦理投保火險或公共意外責任險，由甲方代為辦理時費用扣繳。

2. 乙方經營管理有違約事項時，應繳納懲罰性違約金之抵充。

（三）履約保證金及經營管理違約保證金於租期屆滿或租約終止時，乙方交還租賃標的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、大樓管理費（包含公共水、電費，以下同）、逾期返還租賃物期間應繳之懲罰性違約金、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。

（四）經營管理違約保證金不足額達一半時，經甲方通知，乙方應補足，若經催繳 3 次仍不補足，甲方得終止契約；租期屆滿或終止時，甲方將餘額無息返還乙方。

七、租賃標的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、違約金或懲罰性違約金，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；違反前項第(四)、(六)、(七)款者，甲方即不予返還未使用期間之租金、履約保證金、及經營管理違約保證金。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、履約保證金及經營管理違約保證金，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。

配合本條第一項第(一)、(二)及(三)款，如僅部分租賃標的物須收回時，甲方得通知乙方配合辦理部分租賃標的減租，乙方不得異議。減租之租賃標的依第十二條第二項辦理契約補充或更正公證，變更後履約保證金、租金按減租之租賃標的月租金比例計算。

八、租金計收期間乙方欲提前終止租約者，應於終止日 4 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。

乙方違反前項約定或製作期間提前終止租約者，應繳付甲方相當 2 個月租金之懲罰性違約金，且已繳納之租金不予返還。

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、經營管理違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，甲方以本公司指定履約管理單位國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處地址（臺中市中區臺灣大道一段 1 號）、乙方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。前揭由甲方負擔之房屋稅不包含本契約期間因標 3 其中 3-2 車站南側平台所產生之房屋稅。

（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。若需新設或重新接(復)水、電等，應由乙方自行申設並負擔所有衍生相關費用。租賃標的如經甲方或所在車站站方同意接引車站用電或用水，所有相關費用均由乙方負擔，甲方並得按比率計算分攤之費用，通知乙方繳納。乙方應依甲方通知期限內繳費，逾期繳納乙方應按日給付應付電費或水費 1%之懲罰性違約金。如因車站工程需要，實施暫時性斷電、斷水，不另退費。

前項有關電源電路及用水接引施工均應符合相關法令規定，並於每年 7 月底前提出電氣設備維修合格證明文件送甲方備查。

（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，租金及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）乙方有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，維護租賃標的物及設備(施)之完整(設備(施)包含但不限於點交紀錄、清冊所載，租賃標的物使用所需之附屬物皆屬之)。租賃標的物及設備(施)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或設備(施)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. 本契約第一條、房屋(1)車站空間，乙方不得要求修建、增建、改建或拆除新建，如必須於租賃標的物內辦理相關設施及設備之增設、修繕、使用執照或特種建築物使用項目之變更、室內裝修等，應先徵得甲方同意，並依建築法相關法令規定辦理，相關費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。乙方並應於相關主管單位竣工審核完成後，將核准證明文件及變更設計圖說、竣工圖等資料影本提供予甲方。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。
7. ■乙方如欲於標 3，3-2 車站南側平台增加建築面積(增加壁體、隔間等建築法之增建行為)，應在不影響本公司站場營運安全及觀瞻原則下，事先繪製圖說並檢附書面相關資料向甲方提出申請，經甲方同意後，以國營臺灣鐵路股份有限公司名義依建築法規向當地主管機關申請建造執照或雜項執照核發後興建。該建築物或簡易設施，產權歸屬甲方所有，乙方有使用權，設備之修繕及衍生之相關賦稅費用由乙方負擔並負責設施安全維護責任，如造成第三者損害概由乙方負完全賠償責任。乙方應於建物竣工取得使用執照辦妥保存登記後將相關執照正本送交甲

方，並簽妥切結書及建物借用契約(以簽約時甲方最新版本為準-附件一)，繳納相當於本契約 2 個月租金之履約保證金，且完成公證手續，否則甲方得終止契約，契約終止或契約期間屆滿翌日併同租賃標的物返還予甲方，不得要求任何補償或提出異議。上開申辦手續、審查、施設及公證費用概由乙方負擔。

前述如經當地主管機關核准免予申辦許可時，乙方仍應簽妥放棄所有權切結書後，始得建造或設置，並不得主張有民法第 832 條地上權之適用。

（九）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）店招：

1. 乙方得於承租範圍內設置店招，於承租範圍外如甲方無另行規劃自行或招商設置廣告，乙方得向甲方申請並經甲方同意後設置店招。店招之設置應符合本公司及其他主管機關相關法令規定。
2. 契約期間屆滿或契約終止時，店招之拆除依第九條及第十條辦理。

(十一)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。如乙方之受雇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。

(十二)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。

(十三)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。

(十四)保險：乙方應於本租賃契約公證前完成投保火險及公共意外責任險，並將保險單正本或保險機構出具之保險證明文件送交甲方備查，保險費用均由乙方負擔。

1. 火險：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。
2. 公共意外責任險：租賃標的物於契約期間，乙方應投保公共意外責任險，其保險範圍及最低保險金額如下，並應將保險證明文件，報請甲方備查。

標號	租賃標的名稱	面積/m^2	保險範圍及最低保險金額			
			每一個人身體傷亡	每一事故身體傷亡	每一事故財產損失	期間總保險金額
■標3	3-1 西站南側商店(1F,第 11~第 12 間)	173.98	600 萬元	1 億 2,000 萬元	1000 萬元	2 億 5200 萬元
	3-2 車站南側平台	1950.74				

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及公共意外責任險，並應於屆期前 3 天將續保之保險單正本或保險機構出具之證明文件送交甲方，逾期未辦，由甲方代為辦理投保，費用於經營管理違約保證金扣繳。

(十五)本租賃標的物為甲方財產，乙方於契約存續期間，不得主張讓售租賃標的物。

(十六)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「國營臺灣鐵路股份有限公司出租標的物發生火災、淹水危害公共安全通報表」落實通報。

(十七)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。

(十八)國營臺灣鐵路股份有限公司不動產投標須知及乙方提具經甲方同意之使用計畫書視為契約之一部分，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。

(十九)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) 裝設施工之規定：乙方營業場所之裝潢材質應使用符合建築技術規則規定及CNS 標準之防火材料，並應設置符合CNS 標準之滅火器，裝修時如未遵守相關法令之規定，致遭罰款或造成事故時，乙方應自行負責並負刑事及民事責任。施工期間不得破壞原車站建築物之結構及設施（包括牆面、柱面及地板，但經甲方同意不在此限），亦不得有礙車站之營運、行旅行進之動線及站容觀瞻。

(二) ■ 招商經營：

1. 為活絡商業活動增加消費者購物多元選擇，乙方得招商經營(不受第七條第(六)款及第十五條第(八)款第2目之轉租、分租限制)，乙方應負責辦理招商後之履約管理及其他經營事項，因營運或管理與他人發生一切權利義務關係，均由乙方負責、監督及處理。乙方招商之廠商於契約存續期間之履約行為，概由乙方負責，且乙方與其所招商經營之廠商契約期間不得超過本契約期間，契約條款不得與本契約條款牴觸，如有牴觸，不得對抗甲方。乙方(含招商經營之廠商)不得逾越商業登記經營項目以外之營業，且除法令規定免開統一發票者外，應依法開立統一發票。
2. ■(未勾選者，本目不適用)本租賃標的於製作期間內，如乙方有於部分期間先行使用並營運之必要者，得向甲方提出書面申請使用全部或部分空間，經甲方同意並繳交使用費後，始可於申請核准期間營運；其使用費按第四條(一)款該租賃標的月租金依使用日數及面積佔整月比例計算（使用費計算期間未滿1個月者，以每月30日依比例計算）。
3. 乙方(含招商經營之廠商)每日營業時間可視需要自行訂定，惟須將每日營業時間標示於各店鋪門口。
4. 乙方(含招商經營之廠商)所販售之商品及其標示應符合相關法令規定，並應標明售價。

□ 經營規範：(若租賃面積小不適合再轉分租者改為經營規範)

1. 乙方不得逾越商業登記經營項目以外之營業，且除法令規定免開統一發票者外，應開立乙方之統一發票。
2. 乙方每日營業時間可視需要自行訂定，惟須將每日營業時間標示於各店鋪門口(每日營業時間須在所在車站營業時間內，作業人員於每日營業結束後須全數離開車站)，全年對外開放營業。

3. 乙方所販售之商品及其標示應符合相關法令規定，並應標明售價。

（三）乙方履約期間所知悉之甲方任何不公開之文書、圖畫、消息、物品或其他資訊，均應保密，不得洩漏，乙方之保密義務不因本契約終止、解除或契約期間屆滿而免除。

（四）配合甲方相關業務及督導：

1. 車站進行消防及建物之檢測及裝修，或申請相關證照時，乙方應配合辦理或改善。
2. 商店之裝潢、維修、清潔、安全、經營管理及災害損失等所需之設備及費用概由乙方負擔，並應接受甲方及標的所在車站之督導。
3. 甲方或其上級機關(構)倘因法令或業務需要，需乙方配合辦理相關事務或提供相關文件時，乙方應於接到甲方通知後依限配合辦理。
4. 若因車站或周邊設施施工因素致租賃標的須配合暫停營業，甲方以實際暫停營業日數及面積，依月租金比例計算租金減收金額（每月以 30 日計），乙方不得要求甲方補償、賠償或為其他主張。

（五）負責人名稱變更：

乙方之負責人名稱變更時，應即檢附證明文件通知甲方，如其變更損及甲方權益時，甲方得終止契約，且履約保證金不予發還。

（六）罰則：

乙方違反本契約或政府法令之規定，經甲方列為缺失通知限期改善而未於期限內改善者，甲方得按次處乙方新臺幣 2,000 元之懲罰性違約金，並得連續處罰，倘同一缺失事項經累罰 3 次未為改善，第 4 次起懲罰性違約金調升為 4,000 元，情節重大時甲方並得終止契約。

（七）租期屆滿前，乙方依下列約定得申請續約：

1. 乙方得於契約期滿 6 個月前申請續約，甲方得視乙方契約履行狀況及在甲方無任何開發或處分計畫時，經審核後同意續約，逾期未申請時視同放棄權利，乙方不得提出異議。續約申請次數、年期及租金如下表所示:

編號	申請續約次數	續約期間	續約月租金
■ 標3	1	續約最長5年	續約租金由甲乙雙方議訂，調幅不得低於本契約最末期月租金10%。

2. 續約之履約保證金依同時依續約月租金往上調整，並於契約期滿 4 個月前完成續約之簽訂及公證。
3. 乙方應依續約當時甲方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。

（八）為配合政府維護資通訊安全政策，乙方(含招商經營廠商)於本契約期間及承租範圍內設置可供不特定人士直接收視或收聽之電子看板、數位燈箱或其他具類似功能產品等(含軟、硬體及服務)，均不得使用中國大陸廠牌或有疑慮之廠牌，且不得介接甲方公務網路；設置完成後，乙方須提供前開設置產品軟、硬體及服務之清冊及相關證明予甲方備查，如有異動，亦同；甲方得派員查核，乙方應予配合。乙方違反

本款約定者，逕依本契約罰則規定辦理，並立即關閉該等產品電源與配合改善，直至改善完成；乙方未配合前開規定改善或依限仍無法完成改善，甲方得終止契約，且不予返還未使用期間之租金、履約保證金及經營管理違約保證金。

（九）本契約標的所在車站若列為本公司關鍵基礎設施（CI），乙方應配合本公司關鍵基礎設施（CI）各式演練（如消防演習）或防護規範，並納入車站防護團隊共同維護CI安全。

（十）■(未勾選者，本目不適用)本租賃標的於契約期間內，如乙方有商業使用行為應提供臺鐵公司員工優惠措施，並公告於該營業處所收銀檯或明顯位置。

（十一）　本契約第六條所訂履約保證金、經營管理違約保證金及其他相關保證金，不得以現金、匯款或非乙方公司及個人開立即期支票方式繳納。

（十二）　本標的出租機構為國營臺灣鐵路股份有限公司，依本公司內部分層負責，指定本公司資產開發處臺中營業分處作為公開招標及履約管理單位，並由該分處開立發票。

（十三）　承租人倘依本公司不動產投標須知第十五條辦理換抵已繳納之履約保證金，其設定質權之金融機構定期存款單及銀行書面連帶保證書之質權人，亦為甲方授權管理單位國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處。

（十四）　本標的出租機構為國營臺灣鐵路股份有限公司，俟履約管理單位取得該分處之圖記，甲方將通知承租人以簽署協議書方式，將出租機構移轉為國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處，如有相關費用依契約第十二條第二項規定辦理。

（十五）　租賃標的位於豐原站區內(車站週邊)，乙方使用標的物不得影響原有之公共設施機能，標的內景觀、環境安寧、公共安全衛生及交通之順暢，乙方應負責維護。

1. 業已建置之消防、廣播、公共設施(備)，乙方不得將之移至他處或遮蔽，亦不得於周邊堆置物品，以利人員使用及設備運作正常。如為車站工程或檢修需要，本公司或檢修單位須進入租賃標的內查驗檢修者，乙方應無條件配合辦理不得拒絕。
2. 為商場識別融入車站景觀、引入鐵道元素或為促進旅客服務，乙方得提案設置相關裝置，惟需事先備具模擬圖說送交甲方會同車站勘定後辦理，如需借用、租賃或購買臺鐵報廢財產廢料時，甲方得協助乙方依相關規定辦理。前揭相關裝置物倘涉及收費或僅供特定人使用，即另依契約第二條第(四)款以擴充增租方式辦理。
3. 租賃標的內嚴禁堆放瓦斯、酒精等易燃氣體、液體，豐原站旅運販賣空間禁用明火，違反本規定一經發現，甲方得終止契約並不予返還履約保證金，若因此發生任何災害時，一切責任後果由乙方自行負責。
4. 污物、汙廢水、油煙處理應符法令規範，如經主管機關檢驗不合格所衍生之罰款(鍰)，或相關損害賠償責任均由乙方自行負責;如依法需設置截流(油)或過濾等設備處理後始得丟棄排放者，由乙方自行申請設置並負擔相關費用。
5. 標3,3-2車站南側平台為豐原站1樓機車停車場上方與高架月台軌道下方間之空間，倘如有漏水情形，於不影響建物主結構下由乙方自費施設如接水盤或其他設施改善之，如有噪音之情形亦同，惟乙方需事先通報甲方同意後辦理。平台內墩柱為支撐上方之月台軌道，乙方不得破壞平台之結構、不得延伸搭接或破壞原有

墩柱，並須保留墩柱未來維修之空間。其他各標的如有漏水情形，依本條規定辦理。

6. 違反本款規定依第十六條第（六)款罰責之規定以處以懲罰性違約金，情節重大時，甲方得終止租約並得不返還履約保證金。

（十六）乙方執行本案而須向相關政府機關申請證照或許可時，甲方在法令許可及權責範圍內，協助乙方與政府機關協調或提供必要之證明文件，惟乙方應自行負責所有費用、時程掌控及證照許可取得。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主張甲方違反協助義務。

（十七）本契約如有未盡事宜、爭議事項或因政策、法令、情事變更致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行者，經雙方協調同意後得修正或補充之，如雙方協調不成，得經雙方合意依附件二「協調委員會成立及協調辦法」另成立協調委員會決議之。本契約之修正或補充應以書面為之，並經雙方簽署及公證始生效力，且視為契約之一部分。

立契約書人

甲方：國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人：董事長　鄭光遠

地　址：100230 臺北市中正區北平西路 3 號

管理單位：國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處

電話：04-22223501

地址：400005 臺中市中區臺灣大道 1 段 1 號

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

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件一、建物借用契約（以簽約時甲方最新版本為準）

國營臺灣鐵路股份有限公司

建物借用契約

合約案號：○○○○○○

立契約書人國營臺灣鐵路股份有限公司（以下簡稱甲方）與○○○（以下簡稱乙方）間，依雙方已簽定並完成公證（○○年度○院民公○字第○○○號公證書）之「標３—豐原站西站南側商店（1F，第 11~第 12 間）、車站南側平台經營租賃契約（以下簡稱原契約）」之約定，本借用建物係由乙方以甲方名義興建，產權歸甲方所有之建物，於契約期間由甲方無償借予乙方使用；經雙方同意訂定本借用契約，其條款如下：

一、 借用建物之標示（如附標的位置圖）：

（一）坐落：　　地號。

（二）基地面積：○○平方公尺。

（三）建築面積：○○平方公尺。

（四）土地使用分區：○○區。

二、 契約期間：

自民國○年○月○日起至○年○月○日止(註：同原契約租期屆滿日)。

三、 用途限制：本租賃標的標 3，3-2 車站南側平台於臺中市政府多目標核定用途內，限作為餐飲服務、特產展售/商店街、百貨商場、超級市場/旅遊服務/旅館，且在法律許可範圍內使用。如有違規情形乙方應自行負責，如不改善，甲方得依違約處理。

四、 履約保證金及保險保證金：

（一） 履約保證金按原契約 2 個月租金計算，計新臺幣○○○元整，於簽約前繳交，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抵充作其他用途。本項履約保證金應於契約屆滿或終止，乙方交還借用建物及履行本借用契約全部義務後，憑繳付時之收據由甲方無息退還乙方。

（二） 簽約前乙方應提供保險保證金新臺幣○○○元整，作為乙方未依第十九條第(九)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。

五、 履約保證金，乙方得以其出具等值之下列各款換抵之：

（一）無記名政府公債。

（二） 設定質權之金融機構定期存款單（不包括可轉讓金融機構定期存款單）。設質時，必須以得標者名義者辦理，其內容應與所附「定期存款單質權設定申請書」,「定期存款單質權設定覆函」之實質內容相符。經設定質權後不得中途要求提取利息，但到期存單得辦理換單質押手續，該金融機構均須載明拋棄行使抵銷權始可辦理，且質權設定期限應較本借用契約屆滿日長 90 日以上。

（三） 銀行之書面連帶保證書，其內容應與所附「履約保證金連帶保證書」之實質內容相符，且其有效期應較本借用契約屆滿日長 90 日以上。

六、 本借用建物之稅捐、費用、罰款均由乙方負擔。如本借用契約屆期或終止時未逢稅捐開徵，乙方應繳納之稅捐依承租期間佔課稅所屬期間比例計算。

七、 乙方借用本建物應盡善良管理人之注意義務，除因天災地變等不可抗力之情事外，如因乙方或乙方之受僱人或使用人故意或過失發生火災或其他事故致建物毀損、滅失時，乙方應在 3 日內通知甲方，並按照原狀修復或恢復至甲方同意之狀態，否則應依甲方核定價額賠償甲方之損害，並依違約處理。

本借用建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，本借用契約及原契約租約即行終止，交回本借用建物及原契約承租標的，不得主張自行修繕而請求甲方償還其費用或於原契約租金中抵扣之。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。

八、 本借用建物如有損壞時，由乙方負責修繕，費用由乙方負擔，不得主張抵扣原契約租約之租金及本借用契約和上述原契約之履約保證金或要求甲方任何補償。

九、 乙方不得將本借用建物增建、改建或擴建。

十、 乙方不得以本借用契約作為設定質權或其他使用。

十一、 本借用建物有原契約第七條第一項所定情形或類似情形之一者，甲方得準用該條項約定隨時終止契約，乙方不得要求任何補償及其他異議。

乙方違反前項約定，致甲方受有損害時，應負損害賠償之責。如依據原契約第七條第一項第(一)、(二)、(三)款甲方收回使用時，同意退還履約保證金，又如經甲方確認係屬不可歸責於乙方之責任，致乙方無法使用該建物時，亦同。

十二、本借用契約期間屆滿借用關係即行消滅，不另通知。

十三、本借用契約期間屆滿或契約終止之翌日，乙方應即遷出，將本借用建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，應視為拋棄其所有權，逕由甲方處理，乙方不得異議，所需費用由乙方負擔。

十四、如乙方未依前條規定返還本借用建物予甲方時，應按逾期之期間，每日給付相當原契約日租金兩倍之懲罰性違約金○○○○○元，並不得異議及主張有民法第 451 條為不定期契約之適用。

十五、乙方應併同原契約返還本借用建物，並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，亦不得以甲方應先退還原契約及本借用契約之履約保證金為交還建物之藉口。

十六、甲乙雙方簽訂本借用契約時，應會同至本借用建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。

十七、公證書應載明逕受強制執行事項：

（十一）　契約屆滿時，租賃標的物之返還。

（十二）　乙方及連帶保證人對於租金、違約金及其他應繳費用之給付。

十八、如因本借用契約涉訟時，雙方合意以借用建物所在地臺灣○○地方法院為第一審管轄法院。

十九、其他約定事項：

（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，按原契約每月租金額 2 倍，依使用日數佔整月比例核算之。

（二）乙方在本借用契約期間應盡善良管理人之責，維護本借用建物之完整。

（三）受政府主管機關告發違規使用，必須改善或限期停止使用而仍未於限期內改善或停止使用時，本借用契約及原契約自該限期屆滿翌日起，以重大違約終止，原契約及本借用契約之履約保證金不予返還，乙方應即返還本借用建物(含相關設施及設備)及原契約承租之標的物，不受本借用契約原契約期限之保障。如乙方繼續違規使用致甲方連帶受罰者，其罰鍰由乙方全額負擔。

（四）水電申設及費用由乙方自行負責。

（五）本借用建物之消防安全設備、定期檢修及申報由乙方依消防法相關規定辦理。

（六）本借用建物如需變更使用用途時，乙方應依相關規定向主管機關申請辦理，其用途變更費用由乙方自付。

（七）本借用建物為公用財產，乙方於契約存續期間，不得主張讓售借用建物。

（八）乙方應覓具連帶保證人 1 人或店保 1 家，並應定期對保，就乙方應履行本借用契約之義務及賠償負連帶責任，同時拋棄先訴抗辯權。乙方得提供相當於原契約 3 個月租金之保證金(不得低於新臺幣 5 萬元整)者，得免除保證人。此保證金於租期屆滿或租約終止時，須抵充未繳清之之相關費用，如有剩餘，無息退還，如有不足，乙方應另行支付差額。

（九）本借用建物於借用期間，依消防法乙方為防火管理權人，應負防火責任，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，並應於本借用契約公證前將保險單據或證明文件正本寄送甲方，若逾期未辦理投保火險，並經甲方通知限期仍未辦理者，依違約處理。在本借用契約有效期間內，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，甲方得逕代為辦理投保，費用於履約保證金中扣繳，扣繳後如有不足仍由乙方補足。

二十、乙方違反本借用契約第八條、第十條、第十九條第（三）款及原契約之約定，經甲方終止契約者，原契約及本借用契約之履約保證金不予返還。

二十、本借用契約一式 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一份為憑，另一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。

廿一、本借用契約如有未盡事宜，悉依原契約及民法相關法令規定辦理。

立契約書人

甲方：國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人：董事長　鄭光遠

地　址： 100230 臺北市中正區北平西路 3 號

管理單位：國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處

地　址：臺中市中區臺灣大道一段 1 號

電　話：04-22223501

乙方：○○○

身份證統一編號：

出生年月日：民國○年○月○日

住址：○○市○○區○○路○段○○號

電話：

連帶保證人：○○○

身分證統一編號：

出生年月日：民國　年　月　日

住址：○○市○○區○○路○段○號○樓

電話：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

切　　結　　書

立切結書人○○○茲聲明本人施設之所有建物、雜項工作物、設施及設備等皆同意無條件歸屬國營臺灣鐵路股份有限公司所有，並於契約終止或屆滿後依雙方所簽訂之借用契約辦理，絕無異議。

此致
國營臺灣鐵路股份有限公司

立切結書人
名稱：　　蓋章

營利事業統一編號：
地址：○○市○○區○○路○段○號
電話：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

■豐原站西站南側商店(1F，第 11~第 12 間)、車站南側平台

經營租賃契約案協調委員會成立及協調辦法

為解決本契約爭議事項得經雙方 合意成立協調委員會（以下簡稱委員會 ），其成立及協調辦法如下：

一、委員會之任務：

1. 契約（包括相關契約、文件)之爭議事項及未盡事宜之協調及解決。
2. 除外事項或不可抗力情事及其起始日之認定及補救措施有爭議，或因政策、法令、情事變更致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行時之處理。
3. 甲方與乙方雙方同意交付協調之事項。

二、委員會之設置：

1. 由雙方各推薦 2 名代表，並經雙方協調同意選任 3 名公正人士，共 7 人組成委員會。
2. 委員會成立後應選任主任委員 1 名。主任委員應由應由 3 名公正人士中互推 1 人擔任之。

三、協調程序：

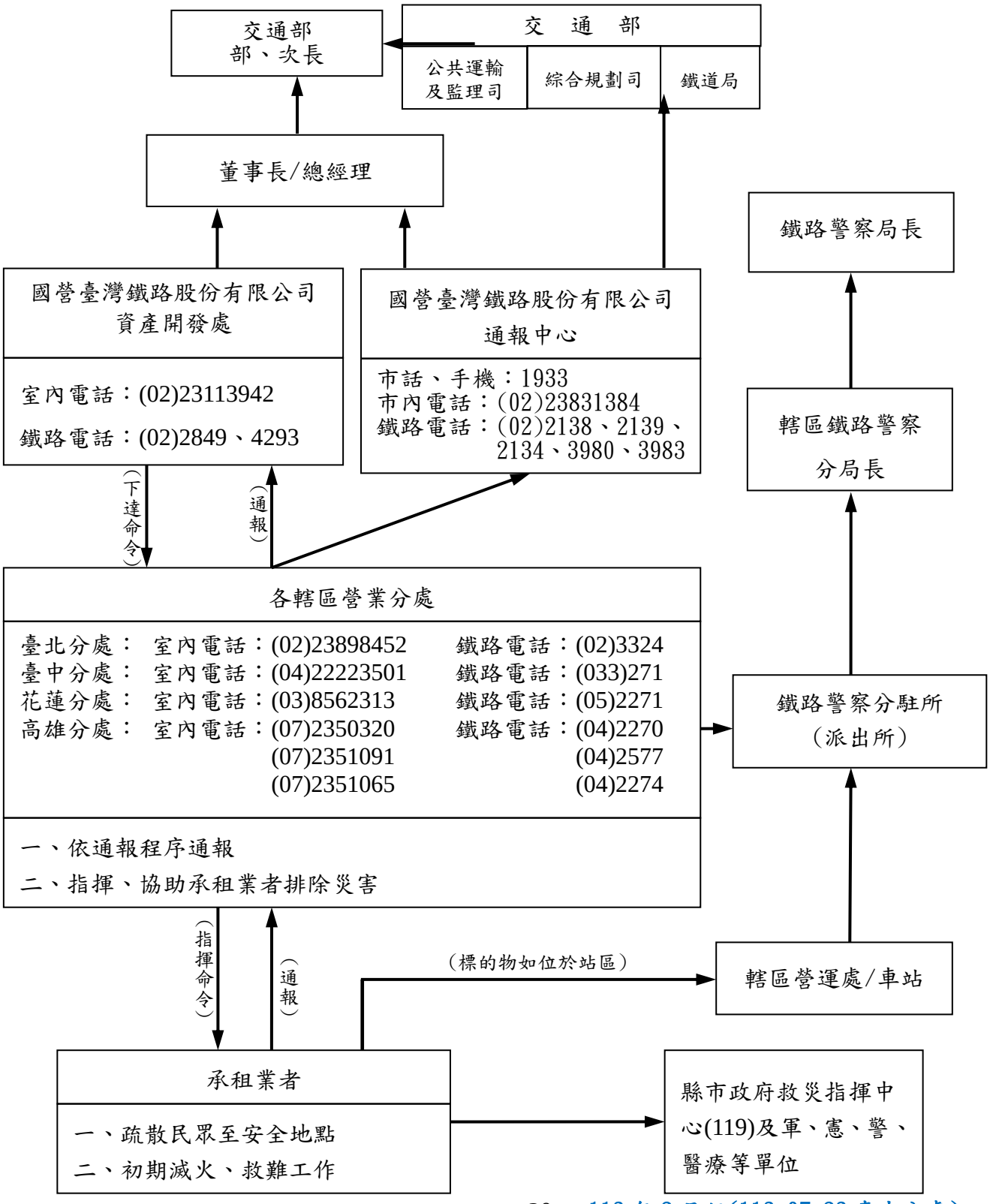
1. 委員會應由主任委員召開協調會議並擔任主席，主任委員因故不能主持協調會議時，其職務應由 3 名公正人士中另 2 人互推 1 人擔任之。
2. 委員會應有三分之二以上出席始能開會。
3. 協調委員均應親自出席不得代理。
4. 委員會開會時，甲方與乙方雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
5. 委員會認為有必要時得邀請有關機關之代表或學者、專家出席協調會議。其出席費或交通費應由雙方平均分擔。
6. 委員會必要時得指定具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需之經費由甲方與乙方雙方平均分擔。
7. 委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面記錄。
8. 委員會得提出協調方案，召集甲方與乙方代表溝通後逕付決議。
9. 委員會之決議應經出席委員人數二分之一以上之同意作成。
10. 委員會應於第一次協調會議起，2 個月內作成決議。
11. 委員會之決議應以書面送達甲方與乙方雙方。

四、委員會之行政及幕僚工作由國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處辦理之。

五、委員會之協調均為無給職，但得支給審查費、出席費及交通費，費用由甲方與乙方雙方平均分擔。

六、委員會於作成決議後 20 日解散。

七、協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，視為協調成立，除任一方依本契約規定提出訴訟外，雙方應完全遵守。

國營臺灣鐵路股份有限公司出租標的物發生火災、淹水危害公共安全通報表

（標準作業程序(SOP)流程圖）