

國營臺灣鐵路股份有限公司

土地租賃契約

合約案號：○○○

出租機構：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)：

(一) 租賃標的物：彰化縣員林市莒光段 3299 地號部分土地，依彰化縣政府 107 年 8 月 21 日核定「員林鐵路高架橋下空間多目標申請書暨公共設施用地多目標使用計畫(下稱員林鐵路多目標計畫)」，多目標使用項目為餐飲服務、公共使用(社會教育機構及文化機構)，又屬歷史建築員林鐵路穀倉登錄公告之定著地號土地範圍。乙方須依彰化縣政府核定多目標使用計畫書及文化資產相關法令規定使用。

(二) 租賃面積：約計 2,575.18 平方公尺。

(三) 土地使用分區：鐵路用地。

一之一、乙方得申請擴充增租標的物之標示：

下列標的物如乙方營運需用，得申請擴充增租，經甲方暨有關單位協商同意後，將該等房、地空間併入本契約租賃標的範圍(乙方僅係提出擴充增租之申請，至於是否同意辦理暨擴充增租之面積範圍等條件，均屬甲方之審核權利，乙方不得異議)。或甲方因業務規劃，亦得通知乙方擴充增租，如乙方未配合辦理增租，甲方得另行招商出租，乙方不得異議。擴充後之租金及履約保證金均按土地原租賃面積單價比例計算調整；建物部分比例加計當期房屋課稅現值 10%。擴充增租製作期間(含展延)由雙方另行協議，惟契約期間不得延長。乙方應配合辦理契約補充更正公證，公證費用由乙方負擔。

(一) 員林鐵路穀倉：建物坐落毗鄰本租賃標的物土地(同地號)，彰化縣政府 92 年 6 月 10 日府授文資字第 09200003874 號公告登錄為歷史建築。彰化縣政府 110 年 10 月 1 日第 2 屆「彰化縣古蹟、歷史建築、聚落建築群、紀念建築、史蹟、文化景觀文化資產審議會」110 年度第 3 次會議審查通過「彰化縣歷史建築員林鐵路穀倉修復及再利用計畫」，建議再利用類型為「博物館」+「美術館」概念之藝文展覽表演場所。公共設施用地多目標使用項目為「餐飲服務、公共使用(社會教育機構及文化機構)」。乙方得申請擴充增租穀倉建物全部或部分樓層空間，經甲方審核同意辦理後，乙方應依照下列附帶條件、本契約第十四條所定穀倉修復再利用及管理維護規定，據以履約執行。

歷史建築員林鐵路穀倉		
層數	門牌(建號)	面積(m ²)
地下層	***	51.43
一層	彰化縣員林市靜修路50號(員林市莒光段3746建號) 員林市莒光段3299地號部分土地	624.82
二層	同上	692.23
三層	同上	125.28
四層	同上	125.28
五層	同上	125.28
六層	同上	62.64
七層	同上	62.64
八層	同上	632.52
合計		2,502.12

1. 增租部分樓層空間以外之維管區域：如乙方僅擴充增租穀倉建物部分樓層空間者，除就增租區域擔負本契約所約定之承租人應盡相關責任義務外，其餘樓層空間仍屬乙方之契約維管區域。於契約期間內，乙方應盡善良管理人之責，一併負責穀倉建物租賃區域及維管區域之整棟建築外觀、內部及相關設施設備，管理維護工作包含但不限於保養維修、防盜防災、緊急應變等事項。乙方如欲在原維管標的物區域從事營商或維護管理事項以外之行為(含招商經營、收費參觀或解說導覽等)，則應先依本條款規定辦理轉換增租。
 2. 乙方依消防法為員林鐵路穀倉整棟建物之防火管理權人，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，並應將保險單據或證明文件正本寄送甲方。在本契約有效期間內，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，費用於履約保證金扣繳。
 3. 乙方就穀倉租賃區域使用及維管區域之管理維護，均須配合遵照臺鐵公司與主管機關之督導改善。倘涉及都市計畫、建築管理及文化資產保存利用等，乙方另應依都市計畫法、建築法及文化資產保存法等相關法令規定辦理。
- (二) 員林市和平段 829 地號部分土地：毗鄰租賃標的物，都市計畫部分鐵路用地、部分鐵路用地兼園道使用、部分鐵路用地兼道路使用。橋樑滴水線外 1,778 平方公尺，多目標使用准許項目「餐飲服務、公共使用(社會教育機構及文化機構)」；橋樑滴水線內 2,411 平方公尺，多目標使用准許項目「商場」。但乙方實際得申請擴充增租本標的物之面積範圍，應視

甲方辦理他案出租使用後結果為準，原則僅能就部分剩餘土地申辦。

- (三) 員林市和平段 82-9 地號部分土地：地處員林大道至莒光路間之鐵路高架橋下空間(橋墩編號 P111-119)，都市計畫鐵路用地，橋樑滴水線內 2,743 平方公尺，多目標使用准許項目「商場」。因本標的物鄰近滯洪池，基於滯洪防汛安全考量，乙方使用規劃均須配合遵照臺鐵公司與地方政府相關界面協調整合事項，包括但不限於應留設東西兩側 A、B 池間之防護通道、臨莒光路側 3 格橋孔(P116 至 P119)商用強度避免採永久性或半永久性商業營運設施、不得影響妨礙相關公共設施機能等，乙方並應無條件接受地方主管機關與臺鐵公司之指導意見進行滾動式修正檢討。倘涉及都市計畫及建築管理，另應依都市計畫法及建築法等相關規定辦理。

一之二、點交(租賃標的物與擴充增租標的物)：

- (一) 員林鐵路穀倉(擴充增租標的物)：甲方依地政機關之建物登記謄本面積暨測量成果圖為準，不辦建物複丈測量，以交付時現狀點交建築物暨相關設施(備)予乙方製作使用及維護管理。乙方應無條件配合辦理並點收。
- (二) 土地(含租賃標的物與擴充增租標的物)：甲方依地政機關之土地登記謄本面積及員林鐵路多目標計畫書為準，得不辦土地鑑界，以交付時現狀點交乙方製作使用及維護管理，乙方應無條件配合辦理並點收。有關整地、鋪面、防護阻隔設施、養護等，均由乙方自行辦理負擔相關費用。乙方並應配合甲方督導改善，如乙方未改善，甲方得代為施作，所需費用自經營管理違約保證金或履約保證金扣抵，如有不足，乙方應另補足差額。於契約屆期或終止時，須以甲方同意之狀態併同標的點還，乙方不得拒絕或要求任何補償。

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，計 1 年(供乙方辦理土地整地、設置相關設施、申辦相關證照許可及文化資產、建築、都市計畫等法令所定應辦審議作業程序等)。
2. 如因不可歸責乙方事由之情事，致未能於製作期間完成營業準備，得檢具書面敘明原因送交甲方同意後展延製作期，展延期間不得逾 2 年(即總製作期間合計不逾 3 年)。惟契約期間及續約期間仍不予延長，即本契約租金計收期間首 2 年配合比例調整為甲方同意之展延製作期間，但仍維持租金計收期間原訂屆止日(同契約期間原訂屆滿日)不予變動延後；續約期間仍不得逾本契約第十七條第(一)款第 1 目所訂 7 年(一次為限)。倘乙方未於製作期間積極辦理者，甲方得不予同意延長。
3. 如因不可歸責乙方事由之情事，致未能於製作期間完成營業準備，乙方亦得檢具書面敘明原因並提供佐證資料，申請提前終止租約，經甲方審核同意後辦理，得不受本契約第八條規定之限制。

(二) 租金計收期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計7年。

三、用途限制：

本出租標的物限依彰化縣政府核定員林鐵路多目標計畫申請使用項目，且在法令許可範圍內使用。

用途變更：乙方如有特殊情形或基於規劃利用須變更原核定公共設施用地多目標使用計畫項目，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」等相關法令規定，檢附相關計畫書圖經甲方同意，向主管機關申請並經審查核准後，依第十二條第二項辦妥契約變更及公證手續，始得依核准變更使用項目營業收益，變更使用項目及契約公證等相關費用由乙方負擔。甲方不擔保同意變更事項必然成就，乙方應自行評估變更可行性，不得因甲方同意變更事項未能成就，而請求損害賠償或為其他主張要求。

四、租金之繳納方式：

(一) 租金(含稅)以1個月為1期，於○○月○○日前向甲方一次繳清。繳款方式以匯款或以乙方/金融機構為發票人之即期支票為限，匯款戶名「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處」，銀行帳號「臺灣銀行臺中分行 010-037-09233-7」；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」。乙方依第二條第(一)款第2目申請甲方同意展延製作期者，其應繳租金於完成製作翌日起算，如有破期依所占日數比例計算(每月以30日計)。

1. 第1年至第5年(第1期至第60期)：每月租金(含稅)新臺幣○○○○元整。(以決標月租金計收)

2. 第6年至第7年(第61期至第84期)：每月租金(含稅)新臺幣○○○○元整。(以本契約簽約當月之前1個月，與第6年開始前1個月之行政院主計總處消費者物價指數漲幅，作為租金調漲比率，若計算出之消費者物價指數下跌，則維持原第5年之月租金計收，即每月○○○○元整，計算公式及範例如附件一「第6-7年租金計算說明」)

(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當期租金計收期間，製作期間不得為超過製作作業之使用或營業。

(三) 如提前完成全部或部分租賃標的物製作時，得以書面向甲方申請同意，並繳交依原租賃標的或擴充增租標的面積月租金比例計算之使用費。每月以30日計，並得以1個月為1期，按期繳納(破期部分另依比例計收)，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，計新臺幣○○○○元整。於簽約時繳交

或由押標金轉抵並補清差額，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。

此履約保證金於租期屆滿或租約終止時，須抵充未繳清之月租金、違約金、其他費用、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，無息返還，如有不足，乙方應另行支付差額。

- (二) 簽約前乙方並應提供經營管理違約保證金新臺幣 10 萬元，作為甲方考核乙方經營管理時，有違約事項時之罰款，此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、契約標的物有下列情形之一者，甲方得終止契約，除本條第四項但書規定外，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) 乙方違反法令使用標的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，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。

配合本條第一項第(一)、(二)、(三)款，如僅部分標的須收回時，甲方得依第十九條第(三)款規定通知乙方配合辦理部分標的減租，乙方不得異議。減租部分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、租金按減租面積比例減少。

乙方因第(一)、(二)款情形終止契約所受之損失，如依相關法令領有補償費用後，在補償費用範圍內並經雙方協議補償之項目及比

例，如有具體憑證應於協議中提出，惟不包括乙方所失利益（即消極損害）。

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，交還契約標的物，屆期本約即行終止。

乙方違反前項約定，應繳付甲方相當 2 個月租金之違約金，且已繳納之月租金不予返還。前開所稱相當 2 個月租金之計算基礎，係以違約事實發生時之當期月租金金額為準據（但不得低於決標月租金額）。

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，將契約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、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契約標的物予甲方時，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。前開所稱相當日租金之計算基礎，係以違約事實發生時之當期月租金額，以 30 日換算日租金為準據。

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、違約金及其他應繳費用之給付。

十四、歷史建築員林鐵路穀倉於乙方擴充增租後之管理維護及修復、再利用應遵守下列規定：

（一）管理維護計畫報備與管理維護工作實施：

1. 乙方應研訂穀倉開放參觀計畫，內容項目為「開放期程時間」、「開放範圍」、「是否免費參觀」（乙方如規劃收費參觀，應依契約第一之一條規定，就開放參觀區域辦理擴充租用）、「有無解說導覽」（乙方如規劃解說導覽，亦應依契約第一之一條規定，就解說導覽區域辦理擴充租用，解說導覽及靜態文宣內容方式均須事前徵得甲方同意，如甲方送請專家

學者審核者，所需相關費用概由乙方負擔)等配套措施，續將穀倉開放參觀計畫併入管理維護計畫章節，依文資法相關規定報請文資主管機關核備管理維護計畫後，由乙方執行開放參觀等管理維護事項計畫，並負責相關安全管理責任。

2. 本款第 1 目管理維護計畫於文資主管機關備查前，乙方仍應依當時彰化縣政府准予備查之歷史建築員林鐵路穀倉管理維護計畫，辦理妥善保存管理維護事宜。前述計畫經文資主管機關備查後，乙方應依計畫實施管理維護工作，並建立管理維護資料檔案，彙整後定期送文資主管機關備查。
 3. 乙方應依文資法相關規定每五年至少檢討一次管理維護計畫，並於重大事項發生時立即檢討，如須修正管理維護計畫，乙方應再報文資主管機關備查及副知甲方，依修正後計畫進行管理維護(如有再辦緊急修繕計畫工程必要，乙方仍應擬定緊急修復計畫提報文資主管機關核准後據以辦竣)。又於契約期間經主管機關或甲方要求乙方檢討修正管理維護計畫，或要求有再辦緊急修繕計畫工程之必要者，乙方亦同應配合辦理。以上所需一切費用均由乙方負擔。
- (二) 乙方不得有室內施放產生火焰、火花或火星等明火行為。
- (三) 乙方應依建築法第七十七條規定，維護租賃標的合法使用與其構造及設備安全。租賃標的係供公眾使用者(指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用)，應定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報；非供公眾使用者，經內政部認有必要檢查簽證時，乙方亦應遵照辦理。檢查簽證等費用由乙方自行負擔。
- (四) 修復及再利用工程：
1. 於契約期間內，乙方管理維護或使用規劃，如涉及歷史建築修復及再利用規範事項，乙方應依彰化縣政府 110 年 10 月 1 日第 2 屆「彰化縣古蹟、歷史建築、聚落建築群、紀念建築、史蹟、文化景觀文化資產審議會」110 年度第 3 次會議審查通過之「彰化縣歷史建築員林鐵路穀倉修復及再利用計畫」，進行規劃設計提報文資主管機關核准；如於申請建築、消防等執照許可時適用建築、消防相關法令有困難者，亦應依文資法相關規定提出因應計畫，併同提報文資主管機關核准。
 2. 乙方依本款第 1 目文資主管機關核准之修復再利用計畫及規劃設計(含因應計畫)進行修復及再利用工程，應於修復及再利用工程竣工時，主動通知甲方，經文資主管機關查驗通過許可使用。所需一切費用均由乙方負擔。
- (五) 乙方就租賃標的辦理保存、修復、再利用或管理維護等事宜，如違反文資法、建築法等相關規定，經文資主管機關、目的事業主管機關或甲方通知限期改善，乙方屆期未辦理者，甲方得依本契約第 7 條第 1 項第 5

款終止租約，甲方所受損害乙方應負賠償責任。

十四之一、歷史建築員林鐵路穀倉周邊環境清潔維護、因應穀倉工程或業務需要影響租賃土地使用之比例減收租金：

- (一) 歷史建築員林鐵路穀倉坐落毗鄰本租賃標的物土地(同地號)，本契約期間內，乙方應負責維護管理穀倉周邊環境景觀清潔。
- (二) 如甲方或有關單位因辦理穀倉工程或業務需要，有須使用本契約租賃土地之情形，乙方應配合暫停使用並交付全部或部分租賃標的物，該等期間租金得依影響面積範圍及期間(參照本契約第四條租金期別，破期部分依所占日數計)比例計算減收，乙方不得要求損失補償、延長契約期間或其他主張。

十五、本租賃標的物之經營管理、使用及維護應遵守下列規定：

- (一) 為活絡商業活動增加消費者購物選擇，乙方得招商經營，不受契約第七條第(六)款及第十七條第(九)款第2目之轉租及分租之限制，乙方應負責辦理招商後之履約管理及其他經營事項，並應依規定設籍繳納營業稅開立統一發票(如屬免用統一發票者，應於營業場所告示)，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，乙方應規範督導招商廠商從事任何有關行為均須符合法令規定。
- (二) 設備裝修之規定：
 1. 裝修材質應使用符合建築技術規則及 CNS 標準之耐火材料，並應設置符合 CNS 標準之滅火器。
 2. 不得破壞歷史建築員林鐵路穀倉、鐵路高架結構及設施(包括橋板、柱面及地下埋設之水管、標的相鄰之排水設施等)。

十六、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。

十七、其他約定事項：

(一) 續約事項： 適用 不適用

1. 乙方得於本契約期滿1年前以書面提出續約申請，續約期間不得逾7年(一次為限)，續約租金採議價方式(參考行政院主計總處消費者物價指數)，並經甲方同意後始生效。如有依本條第(十)款第1目以國營臺灣鐵路股份有限公司名義興建之建築物，並加計房屋課稅現值10%年租金率之租金(即續約時房屋課稅現值*10%/12月*1.05(營業稅)=每月應加計之含稅租金)。履約保證金亦按續約議價結果同比例增加計收，並於簽約時以投標須知所載票據繳交或依投標須知第15條規定出具等值文件換抵。乙方應依續約時甲方上級機關(構)核定最新契約範本，於租約屆期8個月前辦妥重新訂立契約及辦理公證，其相關費用由乙方負擔，逾期即視同放棄，甲方得另行出租，乙方不得異議。

2. 本案續約時倘有依本條第(十)款第 1 目簽訂之建物借用契約，續約時須同步以甲方上級機關（構）核定最新建物借用契約範本，續訂建物借用契約並辦理公證。因續約租金已加計房屋課稅現值 10%之年租金，房屋稅約定由甲方負擔。
- (二) 契約期間，除應繳納租賃標的物之地價稅由甲方負擔之外；其他租賃標的物範圍內有關之一切費用、罰款、稅捐均由乙方負擔。
- (三) 契約標的物，甲方以現狀交付乙方使用收益及維護管理。地上物之騰空等事項由乙方自行處理並負擔相關費用。乙方如有申設水電之需，應自行申設，其申設費用及衍生相關支出費用概由乙方負擔。
如涉及應分攤之水電及相關費用，乙方應於甲方通知之期限內至指定之單位繳交，若乙方未於期限內繳交，經甲方通知仍不繳納達 3 個月，甲方得終止契約。
- (四) 契約標的物範圍變更：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。
- (五) 乙方應依法申請相關證照或許可，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，乙方並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (六) 乙方因使用或管理租賃標的物，損害他人生命、身體或財產，應負完全賠償責任。如因此造成甲方損害時，乙方應賠償甲方。
- (七) 本租約土地所在地之鐵路車站如因天災地變等不可抗力因素而連續停止營運達 3 日以上（含 3 日）者，若在鐵路車站附近之土地則鐵路停止營運期間之租金，乙方得申請按日減半計收。
- (八) 乙方承租標的物應盡善良管理人之注意義務，維護契約標的物之完整。正常使用情況下，契約標的物之維修費用均由乙方負責，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標的物毀損、滅失時，乙方應按照原狀修復。如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。
- (九) 乙方應依下列約定使用契約標的物：
1. 不得作違背法令規定或約定用途之使用。
 2. 不得擅自將契約標的物之全部或一部分轉讓或轉租他人使用。
 3. 不得要求設定地上權。且不得以本標的物設質擔保或為其他類似使用。
 4. 不得擅自在契約標的物上新建、增建、改建、修建建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施。違者，乙方應於甲方通知送達之日起 30 日內拆除擅自興建建物或設施，如逾期未拆除，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，以該標的物所計每月租金額 2 倍，依使用日數佔整月比例核算之。如乙方擅自新建、增建、改建、修建建築改良物、建造(設置)雜項工作物或其他設施，經甲方查核認於甲方及公益並無重大損害，准予乙方補申請建築執照，乙方應於甲方通知送達之日起 30 日內依本條第(十)款規定辦理申請建築執照事宜，如因可歸責乙方事由，以致主管機關未核發建築執照，乙方應於甲方通知送達之日起 30 日內拆除擅自興建建物或設施，回復原約定用途使用。以上如乙方未配合者，甲方得終止租約。土地上地上物如屬違章建築，乙方不得因取得土地承租權而對抗政府之取締。

5. 乙方如須於契約標的物內辦理修建、增建、改建、相關設施及設備之增設、修繕、使用執照之變更、室內裝修，應先檢附設計圖說徵得甲方同意後，以國營臺灣鐵路股份有限公司名義並依文化資產保存法、建築法、建築物室內裝修管理辦法等相關法令規定辦理，相關費用由乙方自行負擔，不得要求任何補償。

6. 乙方應於契約標的物範圍內使用，不得逾越使用範圍。

(十) 乙方如因經營需要，須就契約標的物施設雨棚、圍籬、收費亭或須興建建築物或簡易性設施，應在不影響歷史建築員林鐵路穀倉維護保存、臺鐵公司高架鐵路營運安全及不損及高架橋結構安全與觀瞻原則下，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，依下列方式辦理。違者，甲方得終止契約，並不予返還履約保證金。

1. 永久性建築物：

乙方應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證照核發後興建。該建築物產權歸屬甲方所有，乙方有使用權，設備興建、修繕及所有衍生之相關及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(附件二)，繳納相當於 2 個月租金之履約保證金，且完成公證手續，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。乙方並不得主張有民法第 832 條地上權之適用。

2. 臨時性建築物、雜項工作物或簡易設施等：

(1) 乙方得以乙方名義依建築法規向當地主管機關申請核發相關執照或許可文件後興建設置，該建築物、工作物或簡易設施等產權歸屬乙方所有，設備(施)建置修繕及衍生之相關申辦手續作業、賦稅等費用，均由乙方負擔並負責安全維護責任，如造成第三者損害概由乙方負完全賠償責任。乙方應於竣工取得相關合法使用許

可證明文件或執照後，將影本送交甲方。

- (2) 於契約期間內，乙方不得移轉所有權。
- (3) 如未依本契約第十七條第(一)款規定辦理續約，於本契約期間屆滿或終止翌日，乙方應按第九條規定，將租賃標的物恢復原狀(依法依限自行拆除騰空非屬甲方所有之地上物)或經甲方同意之狀態返還予甲方，不得要求任何補償或提出異議。設備(施)拆除及衍生之相關申辦手續作業、賦稅等費用，概由乙方負擔。
- (4) 乙方應以本租賃契約書作為取得土地使用權利證明，不得要求甲方出具土地使用權同意書，乙方並不得主張有民法第 832 條地上權之適用。
- (5) 乙方應依甲方指定期限內，向甲方繳交拆除保證金新臺幣 54 萬元。此保證金在乙方已依上開規定，於契約期間屆滿或終止翌日，依法依限自行拆除騰空非屬甲方所有之地上物或經甲方同意之狀態返還予甲方，經甲方確認後無息返還乙方，其換抵、返還程序及擔保責任，準用履約保證金相關規定。反之，倘乙方未履行前開事項者，除承擔未依本契約第九條返還租賃標的物之契約責任外，甲方並得代為處分地上物，所需費用悉由此保證金扣除。甲方扣除後若有餘額，無息退還乙方；若有不足額部分，乙方應無條件補足不得異議。

(十一)保險：本契約標的物乙方應向保險公司投保下列保險，保險費用由乙方負擔，保險期間為自契約始日起連續涵蓋本契約存續期間，並於投保後將保險單據或證明文件正本送交甲方核備。另基於管理維護標的物之責任，乙方亦須自行評估投保其他災害保險，及其他依文資法等相關規定或為達成本租約目的之必要之保險。

1. 公共意外責任險：保險金額(新臺幣)每一個人體傷責任 600 萬元，每一意外事故體傷責任 1 億 2,000 萬元，每一意外事故財損 1,000 萬元，保險期間內之最高賠償金額 2 億 5,200 萬元。
2. 火災保險(適用於擴充增租員林鐵路穀倉之情形)：依消防法乙方為契約期間內之防火管理權人，應負防火責任，以甲方名義為被保險人、受益人投保火險，且標的物之消防安全設備、定期檢修及申報亦由乙方依相關規定自費辦理，如乙方違反規定致甲方受損害時，應負賠償責任。

(十二)店招：乙方得於租賃範圍內、外設置店招，店招僅容許設置與標的物使用目的有關之店招、Logo(識別招牌)及進駐店家之產品形象推廣或企業識別標誌，乙方將相關圖說、尺寸、數量、設置位置、畫面內容實際彩色樣稿等資料送交甲方審核通過後，始得設置，惟甲方如於柱體、牆面辦理廣告等招商，或本局業務需要，而有調整店招位置之必要時，乙方須配合自費移置不得異議。如違反前述規定，依違約處理。

1. 乙方如設置店招，應符合相關法令規定，且高度原則須於橋板下緣以下，並不得妨礙文化資產之維護保存，始得設置。乙方應負責維護管理租賃範圍外所設店招位置及甲方指定周邊區域空間。
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。

(十三)申請設置廣告：

1. 乙方如有於租賃範圍內、外(含柱體、牆面等)設置廣告之需求，得依附件三「申請設置廣告出租作業規定」以書面方式向甲方提出申請(最遲應於廣告預定設置日期14工作天前送達甲方辦公處所)，應符合相關法令規定並不得妨礙文化資產之維護保存，經甲方同意後始得設置。
2. 未經甲方許可，逕予設置廣告者，除按國營臺灣鐵路股份有限公司官網最新公告之「國營臺灣鐵路股份有限公司辦理短期車站廣告出租作業要點」之附件一-短期車站廣告出租費率一覽表表定費率追繳租金外，每一廣告位置應給付新臺幣2,000元之懲罰性違約金，如經甲方通知限期改善，而逾期未改善者，應按日計罰新臺幣2,000元之懲罰性違約金至改善完成止，但非可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。
3. 乙方違反契約情節重大或屢犯者，甲方得依終止租約，並不予返還履約保證金。

(十四)本契約標的物為臺鐵公司財產，乙方於契約存續期間，不得主張讓售契約標的物。

(十五)契約標的物發生火災、淹水等有危害公共安全之虞時，乙方應依照附件四「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。

(十六)本租約1式5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。

(十七)國營臺灣鐵路股份有限公司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。

(十八)本租約如有未盡事宜，悉依民法及相關法令規定辦理。

十八、乙方違反本租約第七條第(四)、(六)、(七)款、第十七條第(十)、(十三)款之約定，甲方得終止契約，並不予返還履約保證金。

十九、特約事項：

- (一)租賃標的自營業日起乙方應於每年1月30日前檢附前期(1年為1期)向稅捐單位申報之營業人銷售額與稅額申報書影本送甲方備查。甲方得派員檢查乙方之財務狀況。甲方執行檢查時，得通知乙方限期提出帳簿、

表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。甲方對於相關財務問題之查詢，乙方應予配合。倘乙方因製作不實帳務資料遭主管機關或甲方查獲，除應負相關民、刑事責任，致甲方受損之部分應予補償，乙方不得有任何異議。

甲方得隨時派員巡查瞭解乙方使用租賃土地、附屬設施及相關資產之狀況，乙方不得規避、妨礙或拒絕。乙方應妥善保存營運有關之紀錄及文件，甲方得隨時要求乙方提供該等紀錄及文件或就該等紀錄及文件為必要之說明。

(二) 租賃標的物或第一之一條擴充增租標的物部分為鐵路高架橋下方空間或鄰近，甲方按交付時現狀點交標的物予乙方後，乙方應配合辦理下列事項：

1. 如有橋板伸縮縫、接引排水管破損阻塞、天溝鏽蝕、防水膠脫落等因素導致積漏水情形，通報甲方暨有關單位，於不影響破壞主結構物及臺鐵公司設施(備)下，由乙方自費施設如接水盤或其他設施改善之。如有噪音情形亦同。
2. 埋設於地面下方或附掛(著)於樑柱排水管或接引水管，為避免人車進出碰撞損壞，必要時，乙方須施設緩衝設施。如依第十七條第(十)款設置雨棚、圍籬、收費亭或興建建築物或簡易性設施，需妥善規劃，保留原有排水及接引水使用及未來維修功能。
相關建築設計圖說須經臺鐵公司有關單位確認並配合指導修正，結構設計型式原則如下：(1)高度以 4 公尺為限(含附屬設施)、深度以 1.5 公尺為限。(2)高架橋墩柱不可包覆，且保留足夠維修檢查空間。(3)不得阻礙現有排水設施功能。(4)如需進行開挖工程應距離橋墩基礎 3 公尺以上開挖，並隨時監測鐵路橋墩位移情形。但如經臺鐵公司有關單位審認同意者，不在此限。
3. 標的內相關排水溝，乙方須維持其功能正常。
4. 橋墩柱體牆面由乙方負責維護清潔，如有汙損，乙方應清除處理。
5. 甲方得視實際情況，要求乙方負責維護管理標的物周邊之指定範圍區域空間。
6. 有關契約標的物內既有管線之永久遷移、臨時遷移、就地保護、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續、查驗及災變處理等，乙方應依相關法令與各管線機構協調相關管線之遷移，遷移所需經費由乙方負擔。
7. 乙方基於營運動線規劃，如需於現有人行道設置汽機車斜坡道聯外、或遷移路樹、路燈、號誌、標誌等公共設施等情形，乙方均應自行依相關法令向各權管機關申請協調開設遷移，並配合各權管機關與臺鐵公司所屬單位指導意見修正辦理，所需一切費用皆由乙方自行負擔。
8. 擴充增租標的物面積已扣除橋墩柱位，乙方仍應無條件配合本契約規定橋墩柱位注意條款事項與甲方暨有關單位之督導，不得因此要求扣抵租

金、補償或其他主張。

(三)租賃標的物範圍之縮減：

為配合法令、政府政策、都市計畫、他機關或甲方暨臺鐵局所屬單位業務需要、開發利用或處分計畫等第七條第一項第(一)、(二)、(三)款所定情況，而需將部分租賃標的物收回時，甲方得通知乙方縮減租賃標的物部分範圍。縮減租賃標的物後之租金及履約保證金均按原租賃標的物面積單價比例計算調整。乙方均應配合辦理契約補充更正公證與交還標的物，公證費用由甲乙雙方平均負擔。

(四)乙方暨招商廠商不得超出本租約承租範圍與租賃面積使用，乙方暨招商廠商若有違反時，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；如乙方暨招商廠商再違反上述約定，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，以上均核收至乙方暨招商廠商改善完成日止。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。前開所稱相當日租金之計算基礎，係以違約事實發生時之當期月租金額，以30日換算日租金為準據。

(五)罰則：

乙方違反本契約(含附件)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，如就缺失事項本契約另無懲罰性違約金或違約金之特別規定，甲方得依本條款按次處乙方懲罰性違約金，並得連續處罰直至乙方改善為止。裁罰基準為「同一事件」每次累進加罰新臺幣2,000元，即第1次新臺幣2,000元；第2次新臺幣4,000元；第3次新臺幣6,000元(以此類推)；「不同事件」則各自分別計算累進裁罰情形。如乙方拒不改善情節嚴重時，甲方得逕以違約論處。

(六)乙方因整建營運依法須向政府機關申請相關證照或許可時，乙方應自行負責掌控證照或許可之取得時程，並自行負擔所有費用。甲方在法令許可及權責範圍內，得協助乙方與相關政府機關進行協調或提供文件，惟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。

(七)乙方與其營運分包廠商之契約期間不得超過與甲方簽定之契約期間，若乙方與甲方之租約屆滿或提前終止，乙方與其營運分包廠商之租約應一併視同終止並回復原狀返還標的物，不得以此向甲方要求延續使用。

(八)乙方應以善良管理人注意義務防止契約標的物之土壤及地下水遭受污染，採取防治管理措施。如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，乙方應負責改善整治並配合辦理檢測至主管機關解除管制，如因此致甲方受有損害，乙方亦應負一切損害賠償責任。

(九)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，且不得介接臺鐵公司公務網路；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。倘乙方違反本款規定甲方得逕處乙方違約金新臺幣 2,000 元，並立即關閉該等產品電源與配合改善，直至改善完成；如經甲方通知限期改善而未於期限內改善者，甲方得按日計罰乙方新臺幣 2,000 元之違約金直至改善完成止；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。

- (十)依甲方內部分層負責，本租賃標的物指定國營臺灣鐵路股份有限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。
- (十一)乙方倘依本契約附件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。
- (十二)俟甲方履約管理單位取得圖記，甲方得通知乙方以簽署協議書方式，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。

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 杜微

法人統一編號：07524729

地 址：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：公司名稱

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：「第 6-7 年租金計算說明」

消費者物價指數

年	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	累計 平均
104	97.33	97.67	97.45	97.90	<u>98.14</u>	98.81	98.71	99.33	100.01	100.10	99.41	98.67	98.63
105	98.12	100.02	99.41	99.73	99.35	99.70	99.93	99.89	100.35	101.80	101.37	100.34	100.00
106	100.32	99.96	99.59	99.83	99.94	100.70	100.70	100.85	100.84	101.46	101.71	101.56	100.62
107	101.21	102.16	101.17	101.83	101.69	102.11	102.47	102.40	102.57	102.64	102.01	101.50	101.98
108	101.39	102.38	101.74	102.50	102.64	102.98	102.86	102.84	103.00	103.02	102.60	102.66	102.55
109	103.28	102.17	101.71	101.51	<u>101.40</u>	102.21	102.34	102.50	102.40	102.75	102.69	102.72	102.31

資料來源：中華民國統計資訊網

<https://www.stat.gov.tw/ct.asp?xItem=35375&CtNode=487&mp=4>

計算範例如下：

假設租賃契約係從 104 年 6 月簽約，月租金 100 萬元，自租金計收期間第 6 年起調整月租金，其調整額度計算如下：

a. 先計算其漲跌幅：

A(第 6 年開始前 1 個月之消費者物價指數即 109 年 5 月)=101.40

B(簽約當月前 1 個月之消費者物價指數即 104 年 5 月)=98.14

漲跌幅 = $[(A/B)-1] \times 100\%$

即 $[(101.40/98.14)-1] \times 100\% = 3.32\%$

b. 計算調漲後月租金：

調漲後月租金 = 調漲前月租金 $\times (1 + \text{漲跌幅})$

即 $1,000,000 \times (1 + 3.32\%) = 1,033,200$ 元

故 109 年 6 月至 111 年 5 月(第 61-84 期)，月租金由 1,000,000 元調漲至 1,033,200 元

【註】：配合消費者物價指數原則於當月發布前一個月之物價指數，假設本契約起租月份為 6 月，為免日後計算租金調整之時間落差，故均依前一個月(5 月)之消費者物價指數為調整基準期間。

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）之土地租賃契約約定，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，於乙方土地租賃契約租約期間由甲方無償借予乙方使用；經雙方同意訂定本契約，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： 。

二、契約期間：

- （一）自民國○年○月○日起至○年○月○日止（註：同上述土地租賃契約租期屆滿日）。
- （二）乙方得於上述土地租賃契約屆滿 1 年前申請續租土地併同續借本建物，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，經審核同意者，得比照新訂土地契約租期續約，逾期未申請時視同放棄權利，乙方不得異議。（應依承租當時甲方上級機關（構）核定最新契約重新訂立契約及辦理公證，其相關費用由乙方負擔。）

三、用途限制：依土地租賃契約之約定。

四、履約保證金及保險保證金：

- （一）履約保證金按借用建物於上述土地租賃契約坐落 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，抵充乙方未繳清之上述土地租賃契約月租金、違約金、其他費用、損害賠償等費用，及乙方履行本借用契約全部義務後，如有剩餘，憑繳付時之收據由甲方無息退還乙方，如有不足，乙方應另行支付差額。
- （二）簽約前乙方應提供保險保證金新臺幣○○○元，作為乙方未依第十八條第（八）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。建物為依法無法取得建築執照之簡易設施，本條不予適用。
- （三）履約保證金，乙方得以其出具等值之下列各款換抵之：
 - 1. 無記名政府公債。
 - 2. 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，必須以乙方名義者辦理，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契約屆滿日長 90 日以上。

3. 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，且其有效期應較契約屆滿日長 90 日以上。

五、本借用建物之稅捐、費用、罰款均由乙方負擔。

六、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，本契約及上述土地租約即行終止，交回本借用建物及上述承租土地，不得主張自行修繕而請求甲方償還其費用或於上述土地租金中抵扣之。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。

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

八、乙方不得將本建物增建、改建或擴建。如先徵得甲方同意並以國營臺灣鐵路股份有限公司名義依建築法相關法令規定辦理，且自行負擔相關費用者，則不受本條前段之限制。

九、乙方不得以本契約作為設定質權或其他使用。

十、本借用建物有土地租賃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。如依據土地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。

乙方因土地契約第七條第一項第(一)、(二)款情形終止契約所受之損失，如依相關法令領有補償費用，在補償費用範圍內並經雙方協議補償之項目及比例，如有具體憑證應於協議中提出，惟不包括乙方所失利益（即消極損害）。

十一、契約期間屆滿借用關係即行消滅，不另通知。

十二、契約期間終止，或契約屆滿前乙方未依上述土地租賃契約第十七條第(一)款完成續約契約簽訂及公證程序者，本契約屆滿或契約終止翌日，乙方即應依甲方指定，將建物併同土地交還或自費拆除以土地返還予甲方，不得要求任何補償或提出異議。上開申辦手續、審查、施設、拆除證照(含所有規費費用等)概由乙方負擔。

十三、如乙方未依前條規定依甲方指定之狀態返還標的予甲方時，應按逾期之期

間，每日給付相當上述土地租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。甲方得代為拆除本借用建物，乙方不得請求土地改良等任何名目之補償及租賃土地內甲方自行清除遺留物之損害賠償。代拆清理所需費用由乙方負擔，甲方得逕以本借用契約之履約保證金、上述土地租賃契約之履約保證金及設定質權定存單扣抵，如有不足另行追償。

十四、乙方依第十二條規定以甲方同意之狀態返還標的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，亦不得以甲方應先退還上述土地租賃契約及本借用契約之履約保證金為交還土地之藉口。

十五、甲乙雙方簽訂本約時，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。

十六、公證書應載明逕受強制執行事項：

(一) 違約金、懲罰性違約金及契約約定之其他費用之給付。

(二) 契約屆滿時，借用標的物之返還。

(三) 連帶保證人對於給付違約金及契約約定之其他費用之給付。

十七、如因本契約涉訟時，雙方合意以借用建物所在地地方法院為第一審管轄法院。

十八、特約事項：

(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. 乙方應於本借用契約第十二條規定屆滿或終止之翌日(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，按上述房地租賃契約每月租金額 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) 水電申設及費用由乙方自行負責。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 本借用建物為甲方財產，乙方於契約存續期間，不得主張讓售借用建物。

(七) 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。乙方得提供相當於本借用建物於上述土地租賃契約 2 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。

(八) 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，費用於保險保證金中扣繳，扣繳後如有不足仍由乙方補足。

十九、乙方違反本契約第八條、第十條及上述土地租賃契約之約定，經甲方終止契約者，本借用契約之履約保證金不予返還。

二十、本契約一式 5 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。

二十一、本契約如有未盡事宜，悉依上述土地租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 杜微

地 址：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：臺中市區臺灣大道一段 1 號

電 話：04-22223501

乙方：○○○

身分證統一編號：

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

身分證統一編號：

住址：○○市○○區○○路○段○號

電話：

中 華 民 國 年 月 日

申請設置廣告出租作業規定

- 一、廣告之設置，應符合相關法令規定，並不得影響鐵路行車安全、環境美觀、文化資產維護保存及旅客動線通暢，須經甲方邀集相關單位辦理現場會勘同意後始得施作。
- 二、出租費率依國營臺灣鐵路股份有限公司辦理短期車站廣告出租作業要點最新公告之附件一-短期車站廣告出租費率一覽表表定費率 5 折計費，非位於車站內之位置則依該表最鄰近車站之費率計費。
- 三、申辦注意事項：
 - (一)乙方申辦設置廣告案件時，應將填妥之簡表(附表)1 份及企劃書 2 份(內容包括廣告圖樣及設置模擬圖等)向甲方提出申請。
 - (二)乙方申辦承租期間最短 1 個月，最長不得逾本標的租期屆滿之日。倘本標的契約提前終止，廣告契約亦同時終止。
 - (三)乙方申辦廣告版面之型式、圖案、色彩及內容，應與車站建築物或週邊景觀協調一致，且不得有下列各款情形之一，違反者，臺鐵公司得隨時終止租約：
 1. 違反法令規定。
 2. 妨礙臺鐵公司業務。
 3. 觀瞻或發生危險之虞。
 4. 妨礙善良風俗或擾亂公共秩序。
 5. 引起他人不良觀感。
 6. 選舉或政治性廣告
 7. 不利臺鐵公司形象或其他臺鐵公司認為不適當者。
 - (四)承租標的內設置燈箱、櫥窗、投影、多媒體等廣告及前揭標的外廣告物照明所需用電，應依臺灣電力公司營業用電電價表規定另向乙方收取應分攤之電費，或由乙方自行設立分表逕自繳費。
 - (五)乙方申設本標的廣告及相關設備應自行辦理相關作業及負擔全部費用，承租廣告期間廣告之檢查、維修、清潔、安全維護、保養、更新、管理、保險、拆除等作業及費用，亦悉由乙方負擔。
- 四、廣告租金繳納方式：乙方應於廣告設置前以即期支票或匯款(用途欄應註明名稱、統一編號、承租標的)向甲方一次繳清。
承租期間，因提前終止契約者，其未到期租金按比例退還。
- 五、履約保證金：
 - (一)按廣告租金 1 個月計算，甲方得視廣告物實際情形提高金額。
 - (二)申請人得以下列任何一種方式繳納：
 1. 限以財政部核准登記之銀行、信用合作社、農會、漁會、郵局之即期保付支票或前述經核准機構所開立之即期支票。

2. 設定質權之金融機構定期存款單(應記載甲方為質權人)。

(1) 乙方應持財政部登記核准之金融機構簽發之定期存款單所附之空白定期存款質權設定申請書向甲方完成申請用印後，再攜向該簽發定期存款單之金融機構辦理質權設定，並於設定完妥後，將存單、覆函、實行質權通知書及質權消滅通知書繳至甲方。

(2) 金融機構設定質權回覆書(函)應加註拋棄行使抵銷權，且經設定質權後不得中途要求提取利息。

(3) 履約保證金應以乙方之名義繳納。

3. 履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租約全部義務後，憑繳付時之收據由甲方無息返還乙方。

六、施工期限：由甲方依實際情形訂定之。

七、甲方與乙方間權利義務關係，由甲方依本規定、參照臺鐵公司最新廣告契約書範本，並考量申請設置廣告物之實際狀況，製作契約書供雙方遵循。

八、廣告物保險：

(一) 在承租期間應切實遵守勞工安全、公共安全及其他相關法令規定，並應於簽約前投保廣告物之公共責任險、營繕工程第三人意外責任險〔保險期間應包含本契約存續期間(營繕工程第三人意外責任險為施工期間)，受益人為甲方，並批註：「本保單之任何變更或提前終止，未經取得國營臺灣鐵路股份有限公司事先同意者，不生效力。」〕，並將保險單據或證明文件副本寄交甲方備查。在承租期間因廣告物導致火災、公共危險及人員傷害及財物損失時，臺鐵公司損失除由保險公司賠償外，不足部份由乙方補足。其他保險得由乙方視實際需要自行投保，如因未投保而發生賠償責任時，由乙方負責。

(二) 前款保險金額下限為：每一個人身體傷亡新臺幣 500 萬元，每一意外事故傷亡新臺幣 3,000 萬元，每一意外事故財損新臺幣 1,000 萬元，保險期間最高賠償金額新臺幣 6,200 萬元。

九、本作業規定未規定者，適用國營臺灣鐵路股份有限公司廣告出租作業要點或其他法令規定。

(標準作業程序(SOP)流程圖)

