

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所
臺中鐵路高架道路下層空間多目標停車場及商場租賃契約

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中貨運服務所(以下簡稱甲方)

承 租 人：○○○ (以下簡稱乙方)

雙方同意訂立租賃契約如下：

一、租賃標之物之標示(如附清冊及標租位置圖)：

租賃標的為臺中市政府 106 年 11 月 22 日核定(106 年 8 月版)「臺中都會區鐵路高架車站、高架道路下層空間公共設施用地多目標使用申請計畫」(下稱臺中鐵路多目標計畫)，其中高架道路下層空間(鐵路高架橋下方滴水線內)多目標使用停車場及商場(豐原站北端圓環北路至大慶站南端)，其中【停車場 31 段】、【商場 22 段】，乙方須依臺中市政府核定多目標計畫書作為停車場、商場使用。

(一) 土地：鐵路高架道路下方空間滴水線以內(寬約 11~12 公尺)。

(二) 租賃面積：

停車場 31 段約計 98,758 平方公尺。

商場 22 段約計 16,787 平方公尺。

(三) 土地使用分區：鐵路用地等。

(四) 點交：

1. 租賃標的以現狀點交乙方維護管理使用收益，有關整地、鋪面、水圳溝渠或防護設施及滴水線外土地間區隔等，由乙方自行辦理並負擔相關費用。標的整地、鋪面等維護管理需要之工程(鋪面材質須以混凝土、柏油以上，並於標的周邊設置適宜阻隔設施，如以路緣石分界、鄰河圳處加設安全圍籬等)，除不可歸責乙方之事由外，應自點交日起 1 年內完成，乙方如未能於期限內完成者，甲方不予返還工程保證金(詳契約第六條(三)相關規定)，另得終止租約。前開乙方整地、鋪面及與相鄰土地間區隔設施，於契約屆期或終止時，須以甲方同意之狀態併同標的點還甲方，乙方不得拒絕或要求任何補償。整地、鋪面及與相鄰土地間區隔設施狀態，由甲乙雙方、本局及各相關單位現場會勘，標的東西側之圍籬如依會勘決議需拆除，拆除作業及廢棄圍籬處置由乙方自行辦理並負擔相關費用。圍籬拆除期程如本局或主管機關有特別要求，乙方須配合辦理。
2. 停車場段編號 26(五權站北)面積縮減調整為 5,108 平方公尺(本段原自國光路至近復興園路間，多目標停車場面積 7,166 平方公尺，扣減臺中市政府公務留用區域自橋墩 PI36 至學府路間約 2,058 平方公尺)。其中國光路至 PI36 間區段，本局與臺中市政府刻正推動本區段高架橋西側滴水線外(即停車場西緣)寬度 6 公尺之廊帶由原鐵路用地變更為多目標停車場—意即如若完成變更，本區段面積預期增加約 803 平方公尺，屆

時甲方將點交此擴充廊帶予乙方，併入本契約租賃標的範圍並辦理增租，相關事項依自十九條第（三）款為之。前開PI36間區段多目標變更相關申請程序，得由乙方以甲方名義申請，所生費用由乙方負擔。

3. 停車場段編號 29(大慶站北)面積縮減調整為 3,288 平方公尺〔本段原自西川一路東興路一段間，多目標停車場 5,263 平方公尺，扣減崇倫碉堡公園(橋墩編號PJ40-43)至東興路一段(PJ43-46 不具經濟規模之空間)約 1,975 平方公尺〕。
4. 商場段編號大慶 2-2(大慶站往北至文心南路間)，本段面積 160 平方公尺，惟其中臺中市建設局管有 1.76 平方公尺於本局取得該土地後，以書面通知乙方辦理點交。前開土地未點交於乙方前，乙方須自行規劃合適之營業模式。

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 6 個月(供乙方辦理整地、建置商場及停車場相關設備等營業準備期，及辦理停車場登記證，各段停車場須取得停車場登記證後始得營業)。
2. 展延製作期：
 - (1) 如因不可歸責乙方之事由，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，並得以本契約所載「段別編號」申請部分段別展延，惟契約期間不予延長。倘乙方未於原 6 個月製作期間積極辦理者，甲方得不予同意延長。製作期雖經展延，惟整地作業仍須依第一條第(四)款第 1 目規定辦理。
 - (2) 商場段除有依本契約第十七條第(十)款於契約開始 6 個月內申請起造建物或非可歸責乙方之事由外，不得申請展延製作期，且延長後總期間以不逾 1 年 6 個月為限。
3. 本契約各段停車場，如乙方規劃之出入口未連通道路而需自相鄰人行道申請破口，或需自橋下東側滴水線外本局土地、其他多目標用地施設通道連結道路等情形，由乙方備具所需文件並向相關單位申請同意後自行闢設，闢設之施工界面應配合本局及臺中市政府相關單位之意見辦理，所需費用由乙方自行負擔。前開事項如乙方確已積極申辦惟逾製作期間尚未完成者，得依本款第 2 目申請展延製作期。

(二) 租金計收期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 10 年。

三、用途限制：

本出租標的物限依臺中市政府核定多目標使用項目，且在法令許可範圍內使用：

(一) 停車場段：**限經營停車場業務使用(部分空間可配合相關單位或是地方**

使用需求調整，留設電動汽機車充電站及電池交換站)，並須依各段別相鄰車站周邊停車使用狀況，於開闢各段停車場空間時，訂定一定之機車格數比例(1 個汽車停車位以轉換成 5 個機車停車位計算)，除有特殊情形且經本局同意者外，機車格數比例不得低於下表：

各站間	豐原	栗林	潭子	頭家厝	松竹	太原	精武	臺中	五權	大慶
機車格比例%	30%	10%	50%	20%	10%	25%	20%	50%	10%	50%

(二)商場段：依核定之多目標申請計畫書，其中各段多目標申請表之申請說明限經營商場。

(三)用途變更：乙方如有特殊情形或更佳利用時，須變更原核定停車場多目標使用計畫項目(由停車場變更為商場，惟商場不得申請變更)，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」檢附相關計畫書圖經甲方同意向主管機關申請核定後，依第十二條第二項辦妥契約變更及公證手續，始得依核定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。

四、租金之繳納方式：

(一)租金以 1 個月為 1 期，於○○月○○日前向甲方一次繳清，停車場 31 段及商場 22 段其各段依面積比例計算之租金如附租金明細表。繳款方式以匯款或即期支票為限，匯款戶名「交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所」，銀行帳號「臺灣銀行臺中分行 010-037-09233-7」；即期支票受款人「交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所」。乙方依第二條第(一)款第 2 目申請甲方同意展延部分段別製作期者，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 年租金(第 1-12 期，自○年○月○日起至○○○年○月○日止，以決標月租金 80%計收)每月新臺幣含稅(下同)○○○○元整。
2. 第 2 年至第 5 年止租金(第 13-60 期，自○年○月○日起至○○○年○月○日止，以決標月租金計收)每月○○○○元整。
3. 第 6 年至第 10 年止租金(第 61-120 期，自○年○月○日起至○○○年○月○日止，以決標月租金調升 15%)每月○○○○元整。

(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，並繳交依所在期間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、履約保證金、工程保證金及經營管理違約保證金：

- (一) 履約保證金按決標月租金 4 個月加計 15%計收，計新臺幣(下同)○○○
○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) 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。
- (三) 工程保證金按決標月租金 2 個月計算，計新臺幣○○○○元整。乙方自
點交日起 1 年內完成契約第一條(四)第 1 目相關事項，並經甲方同意
後，由甲方無息返還工程保證金。如有非可歸責乙方之事由，未能於期
限內完成前開相關事項者，須於全數完成後始無息退還，惟如有契約第
八條提前終止之情事且未完成整地，則工程保證金不予返還。
- (四) 簽約前乙方並應提供經營管理違約保證金新臺幣 20 萬元，作為甲方考
核乙方經營管理時，有違約事項時之罰款(考核表及違約金標準表如附
表)，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、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(三)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，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、租金按減租面積比率減少。

八、租金計收期間乙方欲提前終止租約者，應於終止日 6 個月前以書面提出申請，並至少需繳滿 2 年(24 期)租金，終止契約後，交還租賃標的物，屆期本約即行終止。前開需繳滿租金計算，以各該期所在期間租金計算。

乙方違反前項約定，應繳付甲方以決標月租金 3 個月之違約金，且已繳納之月租金不予返還。乙方不得申請部分標的提前終止租約。

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、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。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、本租賃標的物停車場之經營管理、使用及維護應遵守下列規定：

(一) 乙方應自行確實負責停車場之清潔環保、公共安全及設備維護等，如有人為或天災等任何事由，致生意外損失、人員傷亡等，均由乙方自行負責，其停放之車輛如因碰撞、竊盜、毀損等情事肇致第三人求償事故時，亦由乙方自行負責處理，與甲方無關。

- (二) 涉及本租賃標的物相關之警政治安、環保衛生、工務公安等主管機關，施行例行性、必要性檢查措施或有關會議，乙方應於接獲通知後配合辦理。
- (三) 乙方所訂停車收費營業日期、時間、車種、收費方式、費率，應送請當地地方主管機關核備，並應於停車場入口明顯處標示。各段停車場登記證申請、停車場告示牌及停車場招牌揭示等，應正確載有本契約各段別名稱，以供甲乙雙方、主管機關及消費者辨識。
- (四) 本租賃標的物嚴禁停放車輛從事任何違規攬客等及違反政府相關法令之商業行為，如有實據，甲方得終止契約，履約保證金不予返還。
- (五) 乙方應派員不定期巡察及勸離遊民，必要時應連絡警察機關及相關單位協助取締。
- (六) 為配合行政院推行「智慧電動車發展政策」，如政府主管機關或本局需乙方配合提供本標的物之一部分予智慧電動車相關產業經營時，乙方應同意配合該政策及相關主管機關之行政措施，並同意智慧電動車經營業者設置必要之設備，乙方收取之費用（含消費者停車費用、智慧電動車停車業務使用費用等）應符公平原則，不得逾越一般市場交易標準。
- (七) 契約終止或屆滿前，乙方應將停車場登記證變更為甲方指定之新承租人，上開申請變更手續費用由新承租人負擔；如乙方未辦理變更，除不可歸責於乙方之事由外，均視為未返還租賃標的物，甲方得不予返還履約保證金。
- (八) 甲方僅提供場所供乙方經營停車場業務，有關之設施(備)及安裝、保養、清潔、維護、用電、拆除、安全維護等作業均由乙方自行負擔一切責任及費用，且乙方應接受甲方人員不定時之督導考核，如有違反將依據臺灣鐵路管理局出租停車場違約金標準表（如附表）處以違約金罰款，並得連續處罰至改善為止。
- (九) 優惠措施：乙方應配合給予以下之停車優惠措施
- 1. 身心障礙者 5 折或更優惠之措施
 - 2. 有鐵路定期票者（購買月票或按次），申請於搭乘起訖站相鄰之停車場格位者，月租 9 折或更優惠之措施。
 - 3. 乙方須保留一定比率月租停車位優先提供高架鐵路沿線 2 側里民，於租用住所鄰近停車位 9 折或更優惠之措施。
 - 4. 臨時停車在 30 分鐘以內者，以半小時計費。
- (十) 為維護停車安全及消費權益，避免停車糾紛，乙方不得任意變更主管機關核定設置之停車格種類、尺寸及指定停車位置，外圍走廊（人行道）退縮地及車道等，不得任意規劃停車位使用。前開變更事項，如乙方依法向主管機關申請同意變更者，不在此限。
- (十一) 乙方應於各段停車場營業日前設置剩餘車位顯示器（並應與柵欄機連動），車位已客滿時應暫時停止車輛進入；如因非可歸責於消費者之事

由致其車輛進入停車場者，乙方不得收取任何費用。

(十二) 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. 不得破壞本局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)。

(十三) 電子票證系統設備之建置：

1. 本契約 適用 不適用 本條規定。
2. 電子票證係指依「電子票證發行管理條例」第三條第一款定義所發行之多用途支付工具。
3. 為配合甲方服務便民之政策，乙方應於各段停車場營業日前建置完成當地電子票證系統設備(不需另通知管理員即可使用)，該系統功能應經中央或地方政府機關認定之合格廠商之認證合格且能正常使用。
4. 乙方屆期未完成設置之段別，應按日給付甲方該段每月租金千分之二之違約金(月租金 $\times 2/1000$ ，元以下四捨五入)，如逾期 2 個月，仍未完成前述電子票證系統之建置者，甲方得終止契約並不予發還履約保證金，乙方應即無條件返還租賃標的物，不得異議。
5. 此電子票證系統設備建置若係在租金計收期間內，仍需繳付租金。
6. 本電子票證設備於契約提前終止或租期屆滿時，乙方得自行拆除(應於 10 天內並應結清所有費用)，否則視同拋棄其所有權，歸甲方所有，乙方不得提出異議或要求任何補償、賠償。

(十四)

1. 乙方應於適當之顯眼處公告營業時間、收費標準，除不可抗力之情事外，應全年對外開放營業。若有特別情事發生無法營業時，乙方應先通知甲方同意後始得暫停營業並依限復業。如未獲同意自行暫停營業 1 個月達 2 次以上(含 2 次)，未依限復業；或在契約期間內暫停營業次數累計達 3 次以上(含 3 次)，甲方得終止契約並不予返還履約保證金。甲方僅提供本標的物從事停車場出租經營，乙方應依法申請相關證照及繳納稅捐，申請證照應辦之土地分割及行政規費均由乙方負擔，倘有違反規定受主管機關處罰者乙方應自行負責處理，如不改善甲方得依違約處理並不予返還履約保證金。另甲方因前述情形而連帶受罰，所有支出費用均由乙方負擔。
2. 另乙方於取得停車場登記證後，應配合交通部停車資料中心平台標準驗證及系統內容填報停車資料或將資料自動上傳至系統平台等相關事宜。

(十五) 本租賃標的物應依身心障礙者權益保障法第五十六條保留身心障礙者專用停車位；倘為符合兒童及少年福利與權益保障法第三十三條之一規定之停車場，應保留百分之二之汽車停車位，作為孕婦、育有六歲以下兒童

者之停車位。倘有違反規定致受主管機關裁罰者，乙方應自行負責。身心障礙者停車時，乙方應給予其停車收費優惠。

十五、本租賃標的物**商場**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。
- (二) 各段商場西側鄰臺中市政府規劃設施之自行車道，沿自行車道須退縮 1 公尺供自行車斜靠臨停。東側為本局緊急通道，沿通道須退縮 2 公尺供步行使用。
- (三) 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. 倘設備裝修涉及本局鐵路高架及設施(包括橋板、柱面及地下埋設之水管、標的相鄰之排水設施等)，乙方應自行評估其設備及施作過程安全無慮後，檢附書面圖說予甲方經本局工程單位確認後始得施作。相關作業不得破壞本局鐵路高架結構及設施。

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 5 年(一次為限)，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，經審核同意後續約。續約租金採議價方式(至少須為前次月租金金額增加 15%計收)，並經甲方同意後始生效；如有以本局名義興建之建築物或簡易設施，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)。履約保證金亦同比例增加計收，並於簽約時以投標須知所載票據繳交。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. 本案以橋下空間出租，續約時倘有依本條第(十)款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(含房屋稅)均由乙方負擔。
- (三) 租賃標的，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。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) 租賃標的物範圍變更：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。
- (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，維護租賃標的物之完整。正常使用情況下，租賃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租賃標的物：
1. 不得作違背法令規定或約定用途之使用。
 2. 不得擅自將租賃標的物之全部或部分轉讓或轉租他人使用。
 3. 不得要求設定地上權。且不得以本租賃標的物設質擔保或為其他類似使用。
 4. 不得擅自在租賃標的物上新建、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，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。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。租賃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. 乙方應於承租範圍內使用，不得逾越使用範圍。

- (十) 乙方如因經營需要，須就租賃標的物施設雨棚、圍籬、收費亭或申請停車場登記證所必需之設備、或須興建建築物或簡易性設施，應在不影響交通部臺灣鐵路管理局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，以交通部臺灣鐵路管理局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**，繳納相當於所屬段別 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。

- (十一) 本租賃契約公證前乙方應向保險公司投保公共意外責任險，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。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。契約存續期間如保險單屆期，乙方應於屆期前 1 個月完成續保，如有違反依停車場督導考核表第五點第(二)每次處以新臺幣 3000 元之違約金，如不改善並得連續處罰。

- (十二) 店招：乙方得於租賃範圍內(橋下滴水線內)、外(甲方經營與標的相鄰範圍)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)，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，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。

(十三)廣告：本租賃標的物廣告空間(含柱體、牆面等)由甲方保留辦理廣告出租業務，乙方應予配合並不得異議。

(十四)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。

(十五)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)交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所不動產投標須知**及乙方投標之營運企劃書**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、第十四條第(四)、(七)、(十三)款第3、4目款及第(十四)款第1目之約定，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。前開各期金額，停車場段及商場段須分項列示於清單。

(二)租賃標的物為本局鐵路高架橋下方空間：

1. 如有橋板、接引排水管漏水情形，於通報甲方查修無法有效改善時，於不影響主結構下，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。
3. 標的內相關排水溝，乙方須維持其功能正常。

(三)契約期間，倘臺中鐵路多目標計畫—高架道路下層空間，未列入本案或多目標異動新增之停車場或商場，甲方得通知乙方將該等空間併入本契約之範圍辦理增租，並依第十二條第二項規定辦理契約補充或更正公

證，增租租金及履約保證金按增加面積比例計算，製作期間依第二條第(一)款辦理。如乙方未於甲方書面通知後一個月內辦妥增租手續，甲方即另行出租，乙方不得異議。

(四) 乙方投標本案時，其經營實績以合作廠商併計者，合作廠商意願書視為本契約之一部分：

1. 契約期間，乙方應與合作廠商共同經營本案標的，銷售行為應開立乙方之發票。商場如有招商經營之情形者，並依第十五第(一)款規定辦理。
2. 契約期間，如合作廠商有破產或其他足以嚴重影響本案經營情事致須更換時，乙方須另覓替代合作廠商或由乙方全部繼承，並應符合本案投標須知第三條第(二)款第1-3目規定，重新出具「經營實績表」及「替代合作廠商共同經營意願書」，經甲方同意後辦理契約補充更正公證，改由乙方與替換合作廠商共同經營或由乙方單獨經營。
3. 違反本款規定者，甲方得終止租約並得不返還履約保證金。

(五) 標的以現況出租，乙方執行本案而須向相關政府機關申請執照、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。

(六) 甲方因故未能於契約期滿或提前終止契約期間屆滿前完成本標的招標作業時(以新承租人進駐之日為準)，得要求乙方依原契約條件繼續本標的之經營管理，期間以4個月為上限，乙方不得拒絕，如有違反應繳交決標月租金1個月違約金。

立契約書人

甲方：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所

法定代理人：經理 ○○○

地 址：臺中市區臺灣大道一段1號

電 話：04-22223501

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

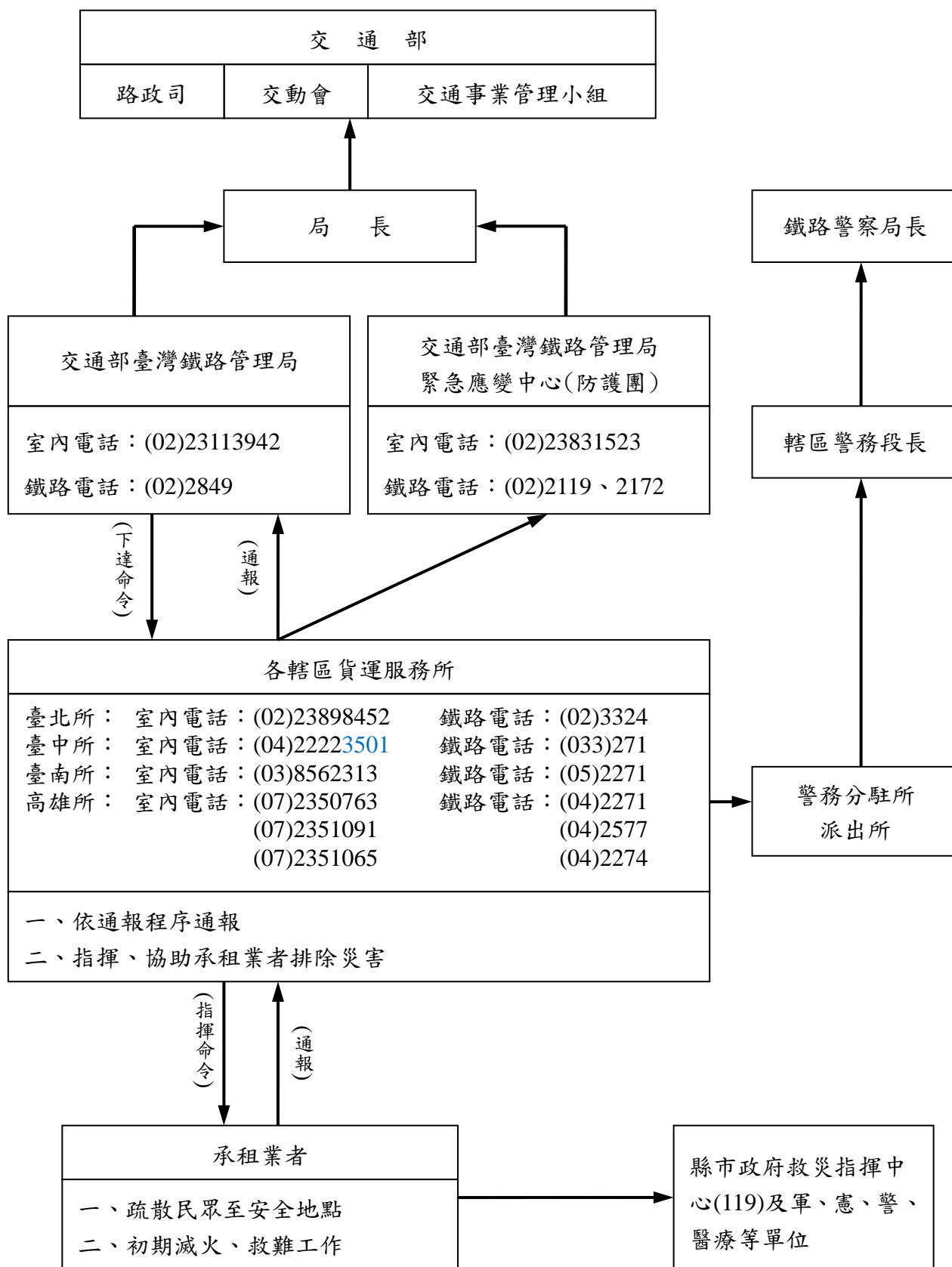
出生 年 月 日

住址

電話

中 華 民 國 年 月 日

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(標準作業程序(SOP)流程圖)



臺中貨運服務所出租停車場督導考核表

考核日期： 年 月 日

停車場 名稱	承租人	地號	考核結果			缺失說明及備註
督導考核項目			是	否	不適用	
			一、停車場環境維護			
(一)	停車場及週邊環境整潔。					
(二)	燈光照明及動線指標設施完善。					
二、停車場管理人員						
(一)	服務人員態度良好，無接獲民眾投訴或查無情事。					
(二)	前項投訴事件，業者已積極改善，未再接獲投訴情事。					
(三)	對本局之督導考核態度良好且配合改善。					
三、設施使用及維護管理						
(一)	清楚公告營業時間及申訴電話。					
(二)	清楚公告收費標準。					
(三)	依消防法規設置未逾使用期限之滅火器。					
(四)	現場無存放易燃、危險物品或堆置雜物阻礙通道。					
(五)	設置監視設備，並維持良好運作功能。					
(六)	收費系統、自動繳費機及柵欄機正常運作。(註：僅適用裝設自動收費系統停車場)					
(七)	依規定設置剩餘車位顯示器，並維持良好運作功能。(註：適用室內法定停車場)					
(八)	空氣調節正常。(註：適用室內法定停車場)					
(九)	消防設備定期檢修及申報。(註：適用室內法定停車場)					
四、停車位						
(一)	依規定設置身心障礙停車位或婦幼停車位並明顯標示。					
(二)	未有身心障礙停車位或婦幼停車位被占用情事。					
(三)	未有車輛停放於停車位以外空間或擅自劃設停車格。					
五、其他						
(一)	遭遊民侵入停留，業者有積極處理改善。(註：未遭侵入，勾選不適用)					
(二)	違反本契約或法令規定，經甲方通知限期改善而未完成者。					
綜合 考核	<input type="checkbox"/> 一、考核結果良好。 <input type="checkbox"/> 二、違反本考核表第 條第 款，函催限 日內改善。 <input type="checkbox"/> 三、函催項目逾期仍未改善者，處以違約金共 元。					
停車場人員		考核人員			站主任	
審核經辦		業務主管			經理	

臺中貨運服務所出租停車場違約金標準表

督導考核項目	違約金標準表 每次（新臺幣）	缺失說明及備註
一、停車場環境維護		
(一) 停車場及週邊環境不符整潔標準。	1,500	
(二) 燈光照明或動線指標設施不完善。	1,500	
二、停車場管理人員		
(一) 服務人員態度不佳，遭民眾投訴，經查屬實。	2,500	
(二) 有前項投訴事件，業者未改善而被再次投訴，經查屬實。	5,000	
(三) 對本局之督導考核態度不佳或不願配合改善。	2,500	
三、設施使用及維護管理		
(一) 未公告營業時間及申訴電話。	1,000	
(二) 未公告收費標準或高於公告價格收費。	1,500	
(三) 未依消防法規設置未逾使用期限之滅火器。	1,500	
(四) 存放易燃、危險物品或堆置雜物阻礙逃生通道。	2,500	
(五) 未設置監視設備或未維持良好運作功能。	1,500	
(六) 收費系統、自動繳費機及柵欄機無法正常運作。(註：僅適用裝設自動收費系統停車場)	1,500	
(七) 未依規定設置剩餘車位顯示器或未維持良好運作功能。(註：僅適用室內法定停車場)	1,000	
(八) 空氣調節異常。(註：僅適用室內法定停車場)	1,500	
(九) 消防設備未定期檢修及申報。(註：僅適用室內法定停車場)	2,500	
四、停車位		
(一) 未依規定設置身心障礙停車位或婦幼停車位或標示不明確。	1,500	
(二) 身心障礙停車位或婦幼停車位被占用情事。	1,500	
(三) 車輛停放於停車位以外空間或擅自劃設停車格情事。	1,500	
五、其他		
(一) 遭遊民侵入停留，業者未積極處理改善。	1,500	
(二) 違反本契約或法令規定，經甲方通知限期改善而未完成者。	3,000	

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所 建物借用契約

合約案號：○○○○○○○○○○○○

立契約書人交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所（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）之臺中鐵路高架道路下層空間多目標停車場及商場租賃契約（下稱土地租賃契約）之約定，本借用建物係由乙方以本局名義興建，產權歸本局所有之建物，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所屬段別 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(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。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交通部臺灣鐵路管理局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、本借用建物有土地契約**第七條第一項及第三項**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。

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，每日給付相當本建借用建物於上述土地租約坐落段別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，按上述土地租賃契約座落段別每月租金額 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) 刪除。

(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坐落段別 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。

(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：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所

法定代理人：經理○○○○

地址：○○市○○區○○路○號○樓○室

電話：

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(停管機械設備除外)等皆同意無條件歸屬交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所所有，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

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所

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