

國營臺灣鐵路股份有限公司

房地租賃契約

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）

雙方同意訂立房地租賃契約如下：

一、租賃標的物之標示（如附標租位置圖）：

（一）建物標示：宜蘭縣宜蘭市宜興路一段 280 號 265 平方公尺(原 1 號倉庫)及同路段 286 號 88 平方公尺(原 2 號倉庫)。

（二）土地坐落：宜蘭縣宜蘭市大東段 454 地號部分土地。

（三）租賃面積：建物：353 平方公尺(宜蘭縣宜蘭市宜興路一段 280 號 265 平方公尺及同路段 286 號 88 平方公尺);建物基地：353 平方公尺(空地：0)。

（四）土地使用分區：產業交流專用區。

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(申請復水復電及房舍整理等)，計 30 日。

（二）租金計收期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 5 年。

三、用途限制：

（一）應符合「變更宜蘭市都市計畫(修訂產業交流專用區土地使用分區管制)案說明書」有關宜蘭行口土地使用分區管制規定辦理。

（二）經營項目如下：

1. 餐飲相關服務：以餐廳、咖啡館型態，提供冷、熱之輕食餐飲，並結合週邊相關服務之 e 化、休閒、優質的飲食空間。
2. 商場經營服務：除提供社區營造成果展示、地方產業展售、旅遊、文化資訊、文化產品創作研發及產業文化展示等有利於產業交流之使用外，並容許得為日常商品及一般零售業(農、畜、水產品零售業、食品什貨、飲料零售業、文教、樂器、育樂用品零售業具獨創性手工藝品之裝設品零售業)藝文服務業、餐飲業(不含飲酒店業)等使用」。
3. 推動觀光發展相關服務。
4. 公共事務論壇、講習、藝文展售及宜蘭在地文化及商業媒合。

如乙方有違反政府法令或本契約規定之情形，其因此而生之損害，乙方應自行負責。前述情形經甲方通知限期改善，如乙方仍不改善，甲方得依本契約違約規定處理。

四、租金之繳納方式：

- (一) 租金每月新臺幣〇〇〇〇元整(含稅),以1個月為1期,於每月〇〇日前向甲方一次繳清。
- (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。
- (四) 乙方應以匯款方式或以乙方/金融機構為發票人之即期支票向甲方繳納租金(匯款帳號:臺灣銀行宜蘭分行 022037090998,戶名:「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處花蓮營業分處宜蘭服務站」,用途欄應註明公司行號、統一編號、標的)。

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、履約保證金及保險保證金:

- (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1萬元整,作為乙方未依第十五條第(十五)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、瓦斯(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) 配合政府舉辦公共、公用事業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都市更新或土地重劃有收回必要者。
- (三) 甲方或其上級機關因業務需要、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、出借或將租賃權轉讓他人或由他人頂替使用者。但乙方因業務需要,得經甲方同意,轉租標的物之全部或部分。
- (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，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花蓮營業分處地址(花蓮市富裕二街 36 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，應依甲方通知之指定日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，或甲方指定地區之法院公證處或由乙方於甲方指定地區擇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宜蘭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(不包含原承租人所有之設備)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、出借或將租賃權轉讓他人或由他人頂替使用者。乙方依據第七條第(六)款規定，經甲方同意將租賃標的物轉租他人使用後，仍應就本契約所定之各項義務負完全履行之責。如因次承租人之行為導致標的物損壞、違規使用或違反本契約約定時，乙方應與該次承租人負連帶賠償責任，乙方不得以其與該第三人間之契約約定為由，主張免除或減輕對甲方之責任。
 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，應以國營臺灣鐵路股份有限公司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) 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「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) 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。

(二十) 本租約如有未盡事宜，悉依民法及相關法令規定辦理。

(二十一) 本租賃標的物於契約期間內，乙方於得標後如作為商場、零售、餐飲或停車場使用，應提供甲方員工優惠措施，並公告於該營業處所收銀台或明顯位置。

十六、特約事項：

(一) 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，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 5000 元之懲罰性違約金，並得連續處罰，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、履約保證金及保險保證金。

(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花蓮營業分處作為公開招標及履約管理單位，並由該分處（宜蘭服務站）開立發票。

(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花蓮營業分處。

(四) 續約申請程序及條件：

1. 乙方得於本契約期滿 90 日前申請續約，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，經審核後同意續約壹次，續約期間 3 年，逾期未申請時視同放棄權利，乙方不得提出異議。

2. 續約之月租金依原契約月租金往上調整百分之十五，履約保證金亦同時調整，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。

(五) 租賃標的物以現狀出租（以點交時狀態為認定標準）。若因房屋主體老舊有滲漏水、腐朽及其他因房屋管線老舊、斷水斷電所隱藏之問題均需由乙方自行修繕，甲方不負責修繕，相關費用均由乙方負擔，且不得依此向甲方要求任何給付及補償。

(六) 本案標的符合國家政策推動太陽光電發電設備設置時，乙方於本契約標的承租範圍須同意配合設置太陽光電發電設備，且不得要求任何補償及其他異議。

- (七) 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及文化主管機關審核同意後方得進行施作，以維歷史建築原貌。
- (八) 本標的為歷史建築，乙方於契約期間為管理者，負有其使用、管理、維護之責，該歷史建築應依據「文化資產保存法」相關規定擬定書面「歷史建築管理維護計畫」後逕送主管機關核定，並副知本公司花蓮營業分處，且每年須遵照上開維護計畫，負擔相關保存、修復及維管等費用，並填寫各項維護查核表，於每年1月底前逕送上年度各項維護查核表予文化主管機關備查，並副本知會本公司花蓮營業分處。
- (九) 本標的經宜蘭縣政府指定為歷史建築，主體建築原則不得設置明火廚房並禁止使用瓦斯、酒精等易燃氣體、液體，惟如提送相關計畫經宜蘭縣政府核准者，則不在此限。使用時乙方應盡善良管理人之責任，且應符合文化資產保存法及其施行細則相關規定，以防止意外發生，如因管理不當致生意外，乙方應全權負責。
- (十) 契約期間標的物周邊環境衛生應由乙方負責維護，若因維護不當，致遭環保衛生單位罰款者，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。
- (十一) 既有相關水、電設施如甲方因業務需要供他人分接時，乙方應配合辦理，所有接引相關費用均由使用人負擔，乙方並得按比率計算分攤之費用，通知使用人繳納。乙方應於契約屆期或終止時，以合於使用之狀態並同標的點交甲方，且同意無償過戶予甲方或甲方指定之新承租人，乙方應無條件配合辦理且不得要求收取任何價金及費用。
- (十二) 本標的 286 號(原 2 號倉)屋內現有鄰屋 288 號用水管線，該管線之開關閥設置於 286 號屋外，乙方應配鄰屋用水及管線維護修繕，其費用由鄰屋使用人負擔。
- (十三) 本租賃標的 1、2 號倉庫東側前廊道燈具維護及電費由乙方負擔，乙方須維持亮度於自然採光不足或夜間時確保通行民眾清楚辨識障礙物、地面高低差之行走安全，西側灰色電桿 3 支公用照明之電費由乙方負擔，燈具維護由本公司管理單位負責(前述燈具位置詳如契約附圖)。
- (十四) 本租賃標的周圍之樹木(位置詳如契約附圖)，乙方負有維護管理責任，不得砍伐，若因公共安全或營運需求致有修剪樹枝需要，乙方應符合當地主管機關相關法規規定配合修剪，並知會甲方後方可施作。
- (十五) 本租賃標的間有一身心障礙停車空間及其出入車阻與標誌告示(非出租範圍，位置詳如契約附圖)，由乙方負責管理維護。
- (十六) 本租賃標的目前均無獨立水表，2 號倉庫無獨立電表，應由乙方自行申設並負擔所有衍生相關費用。

立契約書人

甲方：國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人：

地址：

管理單位：

電話：

地址：

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

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)

