

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所

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：臺中市西區四維街50、52、54號1-7樓，計25戶，如下明細表。

(二)土地坐落：臺中市西區東昇段三小段2-8地號。

(三)租賃面積：

【建物】地下1層、地上7層：主建物含公設計2,680.99平方公尺、附屬建物(陽台)187.75平方公尺，25筆建號(25戶)總面積2080.64m²、附屬建物(陽台)187.75m² 1筆建號為公設(梯間、走道等)計600.35m²

【土地】552平方公尺。

(四)土地使用分區：第二種住宅區。

【建物明細】建物登記謄本資料如下表，本契約標的以實物點交為準。

門牌號		建物登記謄本				
		西區東昇段 三小段	層次面積 m ²	騎樓 m ²	總面積 m ²	附屬建物 陽台 m ²
1樓	50號	00476-000	71.46	26.11	97.57	3.14
	52號	00477-000	103.37		103.37	6.73
	54號	00478-000	37.95	20.83	58.78	3.22
2樓	50號2樓之1	00479-000	102.6		102.6	5.04
	50號2樓之2	00480-000	101.49		101.49	17.02
	50號2樓之3	00481-000	102.99		102.99	9.69
3樓	50號3樓之1	00482-000	102.6		102.6	5.04
	50號3樓之2	00483-000	101.49		101.49	17.02
	50號3樓之3	00484-000	102.99		102.99	9.69
4樓	50號4樓之1	00485-000	72.59		72.59	3.96
	50號4樓之2	00486-000	67.12		67.12	4.03
	50號4樓之3	00487-000	79.13		79.13	10.11
	50號4樓之4	00488-000	82.37		82.37	9.69
5樓	50號5樓之1	00489-000	72.59		72.59	3.96
	50號5樓之2	00490-000	67.12		67.12	4.03
	50號5樓之3	00491-000	79.13		79.13	10.11
	50號5樓之4	00492-000	82.37		82.37	9.69

6 樓	50 號 6 樓之 1	00493-000	72.35		72.35	3.96
	50 號 6 樓之 2	00494-000	67.12		67.12	4.03
	50 號 6 樓之 3	00495-000	79.13		79.13	10.11
	50 號 6 樓之 4	00496-000	83.57		83.57	9.69
7 樓	50 號 7 樓之 1	00497-000	72.35		72.35	3.96
	50 號 7 樓之 2	00498-000	67.12		67.12	4.03
	50 號 7 樓之 3	00499-000	79.13		79.13	10.11
	50 號 7 樓之 4	00500-000	83.57		83.57	9.69
	公共設施	00501-000			600.35	
合計			2,033.70	46.94	2,680.99	187.75

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. 自點交日民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 1 年 6 個月，供乙方辦理營業準備(建物結構補強固、公共區域整建及設施設備檢修(更新)、申請復水復電及房舍整理等)，除非可歸責乙方之事由外，未能於期限內完成者，甲方得終止租約，並不予返還履約保證金。製作期開始 2 個月內，乙方應提供相關製作作業進度表予甲方，並分別於製作期第 6、10、14 個月首日(如遇例假日則延至上班日)提送更新進度表予甲方，製作作業進度表至少包含以下項目：

(1) 建物結構補強：本棟建物已由社團法人臺灣建築發展學會完成耐震能力詳細評估報告書(含建議補強方案)，乙方應委由依法登記開業之建築師或相關專業技師辦理補強設計及監造，補強施工應由依法登記開業之營造業辦理，於製作期間完成補強，並應將前揭建築物補強設計及竣工報告等相關文件及辦理結果分送甲方備查及主管建築機關納入管理。

(2) 公共區域整建及設施設備檢修(更新)：即 25 戶室內空間以外之區域，如樓梯間、走廊、電梯、外牆、地下室及頂樓之建物及設備等，乙方應於製作期間內完成公共梯間粉刷、外牆拉皮(含防水改善)、頂樓防水工程改善、電梯電氣等設備檢修(更新)。

(3) 屋頂太陽光電發電設備申請建置。

2. 如因非可歸責乙方之事由致未能於製作期間完成營業準備時，乙方得以書面向甲方申請展延製作期最長 6 個月，且契約期間不予延長。倘乙方未於原製作期內積極辦理者，甲方得不同意延長。
3. 如非可歸責乙方之事由，於點交後逾 2 年仍未能完成營業準備時，乙方得以書面向甲方申請終止租約，不受第八條至少需租滿 12 個月之限制，惟亦不得向甲方主張任何求償。

(二) 租金計、權利金計收期間：

1. 租金計收期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 20 年。

2. 權利金計收期間：租金計收期間第 11 年起至第 20 年止，自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 10 年。

三、用途限制：本租賃標的物於法令許可範圍內限作為住宅使用，屋頂應設置太陽光電發電設備。

四、租金及權利金之繳納方式：

(一) 租金以○個月為 1 期，於○○月○○日前向甲方一次繳清，權利金自租金計收期間第 11 年起開始計收(含第 11 年)，每年度結算 1 次，於次年度 1 月 25 日前提送年度權利金結算表予甲方並於 3 月 25 日前一次繳清。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」。

1. 各期租金(每月新臺幣，含營業稅)如下：。

期數	每期(月租金含稅)
第 1-120 期(1-10 年)	決標租金計收
第 121-180 期(11-15 年)	21 萬 7,277 元
第 181-240 期(16-20 年)	24 萬 9,377 元

2. 權利金：

(1) 權利金自租金計收期間第 11 年起開始計收，以年度結算轉租租金總額超出 340 萬 8,000 元之部分×決標抽成比率○%所得之數額(營業稅外加)於次年度 3 月 25 日前一次繳清，其數額低於年保證權利金新臺幣 20 萬元時，則以 20 萬元(營業稅外加)計收。結算年度未足 1 年時，前揭 340 萬 8,000 元及 20 萬元之數額，依結算期間占全年之比率計算(結算期間換算之月數/12 個月)，如下例示。

計算例示 1：假設租金計收第 11 年之始日為 123 年 4 月 5 日，因該年度未足 1 年，該年度之權利金計算：

- 結算期間：自 123 年 4 月 5 日起至 123 年 12 月 31 日止，計 8.87 個月 (26 天/30 天(當月實際天數)+8 個月，小數點 2 位數以下 4 捨 5 入)。
- 當年度保證權利金：14 萬 7,833 元(20 萬×8.87/12)
- 權利金：依下列計算之 A 值計收，惟如低於 14 萬 7,833 元時則以 14 萬 7,833 元計收

$$A=\text{當年轉租租金總額}-(3,408,000 \times 8.87/12) \times \text{決標抽成比率} \bigcirc \%$$

計算例示 2：因第 12 年度已滿 1 年(即 124 年 1 月 1 日至 124 年 12 月 31 日)，年度權利金=(124 年全年轉租租金總額－340,8,000 元) $\times$ 決標抽成比率 $\bigcirc\%$ 之數額計收，惟若低於 20 萬元，則以 20 萬元計收。

(2) 乙方提送年度權利金計算表時應併附轉租租金清單(逐戶逐月列示)、營業人銷售額與稅額申報書以供甲方核對，年度結算轉租租金總額應與該年度各期營業人銷售額與稅額申報書「銷售總額」合計數相符。

(3) 查核：乙方經營本案租賃標的，應依法設立稅籍開立轉租租金發票予次承租人，甲方除依乙方提供之權利金計收文件資料核對權利金計算之正確性外，並得通知乙方陪同訪查次承租人。如乙方提供甲方虛偽不實之權利金計算文件或拒絕陪同訪查，除應補足不足權利金外，甲方得按次處乙方年保證權利金 1/2 數額之懲罰性違約金(即 10 萬元)，累積次數達 3 次者甲方得終止租約。

(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) 乙方依前款規定向甲方申請提前使用(營業)時，應提供足以證明建物已完成結構補強之申報核准文件、公共區域整建及設施設備檢修完成之文件、太陽光電建置完成併聯發電之相關文件予甲方。如屬部分提前使用(如屋頂太陽光電發電與本棟 25 建物補強、公共區域及設施設備檢修完成時程不同而需申請部分提前使用)，乙方應載明提前使用之部分，經甲方同意後，部分使用之每月使用費即按「屋頂供設置太陽能發電設備使用費 4.95%」：「全棟 25 戶使用費 95.05%」乘上本契約月租金計算。使用費應依甲方所訂期限繳納，如逾期繳納即依本契約第五條按日加收千分之二違約。

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

六、履約保證金、保險及經營管理保證金：

(一) 履約保證金新臺幣 240 萬元整，於簽約時繳交或由押標金轉抵，如有不足應補足，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) 契約公證前乙方應提供保險及經營管理保證金新臺幣 50 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，扣抵保險費用，及履約期間如乙方應付有關經營管理費用或違約事項時違約金等扣繳。保險及經營管理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。

(三) 履約保證金及保險及經營管理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、權利金、違約金、水、電、天然氣（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) 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 10 個月前以書面提出申請，並至少需繳滿 12 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。如違約事實發生期間落於租金計收期第 11 年之後(含第 11 年)，則違約金應加計相當 2 個月之權利金(營業稅外加)，其數額以事實發生最近期繳納之年度權利金(營業稅外加)，以 2 個月占權利金(營業稅外加)結算期間之比例計算，惟如違約事實發生時，未曾逢權利金結算，則以第四條第(一)款第 2 目「年保證權利金(營業稅外加) $\times 2/12$ 」計算之。

- 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、權利金(營業稅外加)、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(營業稅外加)，並不得異議及主張有民法第 451 條為不定期契約之適用。乙方應返還租賃標的物之日期，如已落於租金計收期第 11 年之後(含第 11 年)，則每日給付之懲罰性違約金應加計相當日權利金 2 倍之數額，「日權利金」(營業稅外加)係依最近結算年度換算($1/\text{年度權利金計算天數} \times \text{年度權利金}$)，若未曾逢權利金結算，則以第四條第(一)款第 2 目「年保證權利金(營業稅外加) $\times 1/365$ 」換算。

- 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，以存證信函書面通知送達對方，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，縱因郵件書面通知未達或遭退件，悉以第 1 次郵寄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。

(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

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. **乙方為提升居住品質，如需修建、增建、改建或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、權利金或要求任何補償。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) 騎樓及頂樓等公共空間，乙方不得超出其目的之使用(如將之劃為轉租空間，屋頂供設置太陽光電發電設備除外)，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，自土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) 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○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。

(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) 本租賃標的物以現狀出租，屋內如有留置物品由乙方處理。租賃標的範圍包括建築物坐落之基地及基地範圍內建築物、建築物設備等，自點交日起全數交由乙方整建、修繕、保養及維護管理等，乙方應確保標的符合住宅使用之狀態，所需費用皆由乙方負擔。

1. 標的為民國 76 年起造之建物，或有滲漏水、水管、天然氣管線、電線老舊等隱藏性需修繕更換之情形，乙方應於製作期間完成修繕，契約期間應定期檢修。
2. 地下室如規劃為住戶停車空間，應符合消防法等相關規範，倘收取費用，其費率應公開公平。
3. 乙方應更新設置本棟建物之門禁、保全及監視系統，甲方因業務需要要求提供監視畫面，乙方應配合辦理。設置於公共空間之電子佈告欄(多媒體)等類此設備，其硬體設備及應用軟體程式皆不得使用中國廠牌，乙方應妥善保管資通訊產品出廠相關證明文件供甲方查驗，如有違反，依第十六條特約事項第(八)款處懲罰性違約金。

(二) 裝設施工之規定：乙方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）。

(三) 轉租經營：

1. 為提升本局不動產出租收益，提供多元租屋選擇，本標的供乙方經營管理並轉租予次承租人使用，轉租契約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或糾紛，皆由乙方負責、監督及處理，甲方不予分擔。
2. 乙方辦理轉租經營應符合租賃住宅市場發展及管理條例及相關法令規定，並將租賃住宅服務業登記證、同業公會會員證書、租賃住宅管理人員證書揭示於營業處所明顯之處及網站。
3. 乙方與次承租人所訂租賃契約，不得逾本契約同意之標的範圍及租賃期間，並應規範禁止次承租人轉分租，及揭露本契約重要事項(標的(經營轉租)範圍、契約期間及終止契約之事由)，次承租人對於前開事項應書面切結簽認併入契約，為資訊公開另於各棟標的告示前開事項。若因次承租人轉分租，造成甲方損害，乙方應於甲方受損害期間，每日給付相當該戶日租金 2 倍之違約金，並由乙方負責排除占用。
4. 乙方應雇用具備租賃住宅管理人員資格者，且應於標的現場設置服務據

點(或於現場揭示管理人員連絡資訊)，以利管理。

5. 乙方依本款規定經營管理轉租業務者應定期提供下列文件供甲方備查：

- (1) 於每年6月30日及12月31日前，檢送轉租契約書及清冊，清冊內容包含租標的範圍(門牌)、租賃期間、每戶每月租金及次承租人資訊、點交紀錄。乙方與次承租人簽訂住戶管理公約、協議或其他與本租賃標的使用有關之重要文件，應比照前述以書面通知甲方。
- (2) 每年12月檢送當年度公共空間檢修報表(包含但不限於：水塔清洗、機電設備維修保養、電梯、地下室避難空間檢修情形)，送甲方備查。
- (3) 每年12月檢送當年度向主管機關申報合格之消防安全設備檢修證明文件。
- (4) 每年12月檢送更新「租賃住宅服務業登記證、同業公會會員證書、租賃住宅管理人員證書」等與經營資格有關之影本資料。

(四) 租賃住宅服務業登記證：

1. 乙方係依投標須知第三條第(二)款第2項資格投標者，應於簽約後4個月內依「租賃住宅市場發展及管理條例」取得營業許可，及公司登記所營事業項目有租賃住宅包租業，領得租賃住宅服務業登記證。如可歸責乙方之事由逾期未完成者，甲方得每月處乙方新臺幣5萬元之違約金。因未取得登記證，致主管機關開罰者，悉由乙方自行負擔，如甲方連帶受罰者，罰鍰仍由乙方全額負擔，造成次承租人權益受損亦概由乙方負責。
2. 如因非可歸責於乙方之事由致無法取得營業許可，乙方應自知悉之日起1個月內，以書面檢具相關證明文件，向甲方申請終止租約，並依契約第九條返還租賃標的物，履約保證金、保險及經營管理保證金無息退還，惟造成次承租人權益受損亦概由乙方負責。
3. 簽約後6個月內乙方未能取得營業許可，且未能以書面提出合理正當之說明，甲方得終止契約並得沒收履約保證金，乙方應依契約第九條返還租賃標的物，造成次承租人權益受損亦全權由乙方負責。

(五) 為配合政府推動綠能政策，甲方同意將屋頂供乙方轉租設置太陽光電發電設備，乙方應依投標營運企劃書之規劃，於本契約製作期屆滿前建置完工運轉併聯提供電能。

1. 製作期屆滿翌日起算1個月內，乙方應提送太陽光電發電設備設置完成之證明、轉租契約書及售電相關文件予甲方備查。
2. 本契約屆期或終止屋頂太陽光電發電設備處置：如契約屆期或終止前甲方續辦本租賃標的出租而有新承租人時，乙方得徵得甲方同意自行交涉將屋頂太陽光電設備使用權及收益權移轉予新承租人，甲方於乙方提送轉移完成證明文件審查無誤後同意後保留屋頂之太陽能發電設備；如契約屆期或終止時無新承租人或乙方未完成相關轉移程序，則

乙方應拆除屋頂之太陽電發電設備並將屋頂恢復原狀後，依契約第九條返還租賃標標的物予甲方，否則視同未完成標的之返還。

3. 倘乙方未能於製作期間完成太陽光電發電設備之建置運轉併聯，或未依本款第1目之期限提送相關文件予甲方，除有非可歸責乙方之事由外，即依本契約第二條第(一)款第1目之規定，甲方得終止租約，並不予返還履約保證金。

(六) 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。

- (七) 本契約如有未盡事宜、爭議事項、投標營運企劃書（原則維持相同等級或更佳服務品質）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○「四維街集合式住宅出租經營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(計劃書內容調整變更除外)始生效力，且視為契約之一部分。

(八) 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 5,000 元之懲罰性違約金，並得連續處罰。

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. 營運企劃書內容調整變更有爭議時之處理。
4. 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 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紀錄。
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交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所辦理之。

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。

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 江權祐

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)

