

國營臺灣鐵路股份有限公司
苗栗火車頭園區房地租賃契約

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：如表一。

（二）經營管理範圍（詳見標的圖）：苗栗火車頭園區包括商業租賃空間、維護管理及本公司公務使用範圍，下稱園區。園區分為商鋪區及展示區，由乙方依本契約營運。各區域乙方應負責事項詳如本契約第十六條第（十一）款至第（十四）款。

（三）土地坐落：苗栗市英才段1495、1496、1497地號，文峰段1189、1194、1238、1240、1241、1244、1245、1323地號。（以國土繪測量測約20,879.12平方公尺）

（四）租賃面積：建物：2,417.42平方公尺，土地（含建物基地）：2,004.8平方公尺。（如表一及表二）

本案租賃面積參考促參案面積、營建署提供之火車頭園區統包工程細部設計圖第2次審定版及使用執照計算，若乙方要求面積重新測量，相關測量及契約補充更正之公證等費用由乙方負擔，重新測量後之租金依面積增減按比例調整。

（五）土地使用分區：部分鐵路用地、部分道路用地、部分鐵兼道用地。

◎表一建物：

房屋	門牌號碼（使照/建照）	樓層	建物出租面積（㎡）
A0.願景館	苗栗縣苗栗市北苗里7鄰英才路130號 使照：（110）栗商建苗使字第00118號	1樓	411.31
		2樓	310.08
A1-1.空橋廊道 （地方文創小舖後空間及空橋下店舖）	苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村32號 使照：（112）栗商建苗使字第00035號	1樓	311.54
A1-2.地方文創小舖1、2	苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村33號 苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村34號 使照：（112）栗商建苗使字第00024號	1樓	59.64
		2樓	59.64
A1-3.地方文創小舖3、4	苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村35號 苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村36號 使照：（112）栗商建苗使字第00024號	1樓	70.92
		2樓	74.10

A1-4.列車長生活展示館兼 遊客中心&地方文創小舖 5-10	苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村 37 號 苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村 38 號 苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村 39 號 苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村 40 號 苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村 41 號 苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村 42 號 苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村 43 號 使照：（112）栗商建苗使字第 00024 號	1 樓	147.60
		2 樓	147.60
A1-5.火車頭主題餐廳	苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村 31 號 使照：（112）栗商建苗使字第 00035 號	1 樓	321.90
A2-1.微型聚落 （展售空間、玩具店）	苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村 29 號 使照：（112）栗商建苗使字第 00024 號	1 樓	126.63
A2.微型聚落 （書店、甜點店）	苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村 30 號 使照：（112）栗商建苗使字第 00035 號	1 樓	105.58
B.轉車台大廳	苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村 5 號 使照：（113）栗商建苗使字第 00005 號	1 樓	135.44
		2 樓	135.44
經營管理範圍內非屬租賃範圍及本公司公務使用範圍之其他建物空間，為乙方維護管理範圍。			
A3 電表室及台電配電場機房	苗栗縣苗栗市北苗里7鄰鐵路一村 28 號 使照：（112）栗商建苗使字第 00035 號	全區電表及台電配電廠設置於此，為乙方維護管理範圍。	

◎表二出租土地（含建物基地）面積（平方公尺）：

租賃土地（包含建物基地面積）面積	面積（m ² ）
A0.願景館	430.24
A1-1.空橋廊道（地方文創小舖後空間及空橋下店舖）	311.54
A1-2、3、4.地方文創小舖及列車長生活展示館兼遊客中心	573.47
A1-5.火車頭主題餐廳	321.90
A2-1.微型聚落（展售空間、玩具店）	126.63
A2.微型聚落（書店、甜點店）	105.58
B.轉車台大廳	135.44
總計	2,004.80

二、契約期間依內政部國土管理署中區都市基礎工程分署移交本公司接管之日民國○○○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：計100日曆天，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）。

（二）租金計收期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○

月○○○日止，計15年。

三、用途限制：

(一) 本租賃標的物之使用依照使照用途（且在法律許可範圍內使用）及用地容許施用項目依被授權機關於民國93年8月之「苗栗火車站場站（含鐵道文物展示場）申請書暨公共設施用地多目標使用計畫」為主，又本案使用執照用途在標的物未交付乙方前仍有變更之可能，未來標的物之使用則依實際點交時或變更後請領之使用執照用途為主。乙方如有特殊情形或更佳利用，須變更原核定多目標使用計畫項目時，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。申請多目標使用受理機關為苗栗縣政府工商發展處。乙方辦理前項租賃空間調整或新增用地容許使用項目時，不得減少租賃面積，惟如租賃面積增加時，租金則依增加面積比例調整增加。

(二) 空地以現狀出租限在法律許可範圍內使用。

四、租金之繳納方式：

(一) 第1-5年每月租金新臺幣（下同）○○○元整（含稅），租金以6個月為1期，各期應於每期開始日起算第5日前向甲方一次繳清。

每期應繳租金（含稅）說明如下：

1. 第1期至第10期租金（1-5年，自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止）為**每期○○○元整**。（月租金*6個月）
2. 第11期至末期租金（6-15年，自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止），以第10期月租金調漲百分之二十計收，為**每期○○○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。如因不可歸責乙方之事由，致未能於製作期間完成製作準備，得檢具書面敘明原因送交甲方同意後展延製作期（得以不同建物或土地使用分區單位方式，申請部分租賃標的範圍展延），申請展延製作之日數不得超過本契約簽約日至內政部國土管理署中區都市基礎工程分署點交甲方日之期間，惟契約期間不予延長。製作期間若甲方要求乙方開放展示（如願景館），乙方應配合辦理。

(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) 製作期間內乙方如需提前使用部分空間，應於使用日前20天以書面向甲方提出申請同意後始得提前使用，並依提前使用面積及使用天數，

按以下比例計算使用費（每月以30日計），乙方應於開始提前使用前繳納使用費。提前使用期間結束後，標的則恢復進入製作期間，提前使用試營運期間併入製作期之計算。乙方若提前終止使用，已繳納之使用費不予退還。若因非可歸責乙方之事由提前終止使用，乙方得將相關證明文件送甲方申請同意後，按比例退還未使用天數使用費。

◎以下為使用費計算比例：

- 土地租金佔總租金比例（A）=（得標當次土地租金底價/得標當次標租底價）*100%
- 房屋租金佔總租金比例（B）=（得標當次房屋租金底價/得標當次標租底價）*100%=1-A
- 土地租金/ m^2 =得標月租金*A%/2,004.8
- 房屋月租金/ m^2 =得標月租金*B%/2,417.42

◎範例計算：

假設得標當次標租底價148,257元及得標當次土地租金底價為49,819元，得標月租金15萬元，乙方提前使用願景館1樓全部面積279.2平方公尺

1. 計算土地及房屋底價所佔比例

- 土地租金佔總租金比例 $A=49,819/148,257=約33.6\%$
- 房屋租金佔總租金比例 $B=1-33.6\%=66.4\%$

2. 計算單位月租金

- 土地租金/ $m^2=150,000*33.6\%/2,004.8=25.14$ 元
- 房屋租金/ $m^2=150,000*66.4\%/2,417.42=41.2$ 元

3. 計算房屋空間使用土地占比

願景館土地430.24 m^2 ，其地上物有1樓279.2 m^2 、2樓310.08 m^2
土地使用占比= $430.24*[279.2/(279.2+310.08)]=203.85m^2$

4. 依土地占比面積、房屋使用面積分別計算金額後加總，即為部分使用之月使用費：合計16,628元

- 土地租金= $203.85m^2*25.14=5,125$ 元
- 房屋租金= $279.2m^2*41.2=11,503$ 元

5. 乙方如達成本契約第十六條第（三十二）款規定事項，開幕當天至製作期結束期間有營業之空間之使用費以半價計算，說明如下：

- 第4目得出之有營業之空間月使用費/30（每月以30日計）=有營業之空間日使用費
- 半價使用費計算=有營業之空間日使用費*開幕當天至製作期結束期間日數*50%

（五）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（臺灣銀行苗栗分行 029-031-05021-7」；，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苗栗服務站」；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苗栗服務站」，用途欄應註明公司行號、統一編號、標的)。

- (六) 依本條計收之租金不足支付土地及建物依法應繳納之地價稅、房屋稅，乙方應補繳差額，並於甲方通知補繳期限內繳清。如有逾期則應依第五條規定按日計收違約金。以應補繳差額為違約金計算基礎。

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) **履約保證金計新臺幣250萬元整**，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) 乙方應提供經營管理違約保證金**新臺幣 25 萬元整**，優先由押標金轉抵，不足額於簽約前繳納，作為以下用途：
1. 乙方逾期未依第十五條第（十五）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、水、電、瓦斯、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) 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、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，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3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、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臺中營業分處地址(臺中市區臺灣大道一段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。
- (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。如乙方承接使用前開接引用電或用水之既有設施及設備，應負責維管修繕及相關費用，如需新設於徵得甲方同意後自費施設；相關設備設施如甲方因業務需要供他人分接時，乙方應配合辦理，並於契約屆期或終止時，以合於使用之狀態併同標的點交甲方。

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、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、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. 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。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。於承租範圍外之本公司車站周邊範圍，乙方得向甲方申請並經甲方同意後設置店招（指標）。
 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)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（適用總（樓板）面積2,001平方公尺以上者）：（1）每一個人體傷責任600萬元。（2）每一意外事故體傷責任1億2,000萬元。（3）每一意外事故財損1,000萬元。（4）保險期間內之最高賠償金額2億5,200萬元。
3. 在租賃期間發生火災或意外責任事故時，甲方及第三人之損失除由保險公司賠償外，不足部分仍應由乙方補足。

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，費用於經營管理違約保證金扣繳。

(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。

十六、特約事項：

(一) 租期屆滿前，乙方依下列約定得申請續約：

1. 乙方得於本契約期滿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1次，期限不逾5年為限，逾期未申請時視同放棄權利，甲方得另行招標出租，乙方不得提出異議。
2. 續約之月租金由甲乙雙方以議價方式往上調整，但漲幅不得低於原契約最後一期月租金百分之二十；續約之履約保證金同時依比例調整。續約程序應於本契約期滿4個月前完成，若無正當理由致本契約期滿4個月前未完成續約程序者，視為不予續約，乙方亦不得提出異議。

3. 乙方應依續約當時甲方上級機關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。
- (二) 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2,000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。
- (三) 罰則與懲罰性違約金：
1. 乙方如未依本契約第十五條第（八）款第6目辦理建築物室內裝修，經甲方通知限期改善而未完成者，得處以懲罰性違約金新臺幣1萬元整（得由乙方自行繳納或自經營管理違約保證金扣抵）。
 2. 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，並得連續處罰至乙方改善為止。如乙方拒不改善情節嚴重時，甲方得逕以違約論處（得由乙方自行繳納或自經營管理違約保證金扣抵）。
 3. 有關本契約第八條第二項、第十條與第十五條第（九）款規定違約金，所稱按相當比例租金之計算基礎，係以該違約事實發生時之當期月租金額為準據。
- (四) 刪除。
- (五) ☐（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。
- (六) 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。
- (七) 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（苗栗服務站）開立發票。
- (八) 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。

(九) 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) 點交事項：

本契約經營管理範圍內租賃空間標的點交配合營建署園區修復及新建工程完工進度，以點交時狀態辦理點交，如甲方通知分段點交時，乙方即須配合辦理，並按點交時狀態交付乙方，若不配合者視同違約，甲方得終止契約並不退還履約保證金。點交時之設備、設施或其他等清冊原則以本公司原有及內政部國土管理署中區都市基礎工程分署交付本公司時之清冊為準。乙方於點收時得視需要自行邀請相關機電或消防技師到場陪同。

(十一)租賃空間之招商經營及維護管理事項：

1. 乙方得招商經營（不受第七條第一項第（六）款與第十五條第（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。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，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）。乙方應規範委外招商經營之廠商從事任何有關行為應符合法令規定。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 甲方得隨時派員瞭解乙方使用土地、建築物、附屬設施及相關資產之狀況，乙方不得拒絕。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。

6. 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。
7. 用電：若現有用電設備或設施不足使用時，乙方應自行申辦營業用電，所需之電力（氣）設備費用及電費均由乙方自行負擔及維修，前述有關電源電路施工均應符合相關法令規定，並於每年7月底前提出標的內所有電氣設備維修合格證明文件送甲方備查，契約期滿或終止（解除）後，乙方應回復原狀；否則經甲方催告，逾期視同拋棄其所有權，無條件逕由甲方處理，相關回復原狀之費用，甲方得由履約保證金及經營管理違約保證金中予以扣抵，如有不足另向乙方追繳。
8. 乙方營業產生之垃圾、污物、汗水等廢棄物應自行依法妥適處理，不得任意堆積或棄置於租賃範圍之外。如有違反規定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。若乙方未繳納罰鍰，甲方得由履約保證金及經營管理違約保證金中予以扣抵，如有不足另向乙方追繳。
9. 租賃空間之附屬設備、設施等，自點交日起交予乙方使用，有關維管、修繕、汰換及更新由乙方負責並負擔費用，乙方應定期維護保養作成紀錄。電梯應依相關法規定期保養及取得使用許可證。
10. 範圍內各項交付乙方使用之設施及設備，汰換更新前，乙方應事先造冊經甲方確認是否有本公司財產帳，應維持不低於其使用目的之功能及狀態，以作為辦理契約附屬設備清冊及本公司財產帳變更作業依據，汰換後之設備乙方須依甲方指定方式先行保管或依法處理。前述作業需經甲方同意後始可作業，若為緊急應變者應先通知甲方，並於事後補齊相關程序與文件。乙方未依契約規定辦理，造成本公司損失者，應賠償甲方相關設施、設備。標的返還時點交回之各項公共設施及設備（詳見點交清冊），其功能、效益、標準或特性應維持不低於其原設施及設備，倘經點交測試有故障或損壞等情事，於修繕完成後始退還履約保證金。
11. 水電表過戶及水電費：乙方應於契約期間開始後2個禮拜內向台水、台電公司完成水電表過戶，範圍內之水電費由乙方負擔，若因逾期未繳產生之遲繳費或罰款，亦由乙方負擔。
12. 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。倘租賃標的物無法單獨辦理消防申報，由本公司辦理者，乙方應負擔租賃空間所佔比例之費用，繳納方式乙方應依本條第（十三）款第7目辦理。

（十二）商鋪區維護管理事項（包括維管土地及建物）：

1. 範圍內之附屬設備、設施等，自點交日起交予乙方使用，有關維管、修

繕、汰換及更新由乙方負責並負擔費用，乙方應定期維護保養作成紀錄。如本區營業時間與展示區不一致時，乙方需負責人流管制及區隔，區隔形式由乙方以書面方式送甲方備查後方得設置，如甲方要求改善時，乙方應配合辦理。

2. 範圍內各項交付乙方使用之設施及設備，汰換更新前，乙方應事先造冊經甲方確認是否有本公司財產帳，應維持不低於其使用目的之功能及狀態，以作為辦理契約附屬設備清冊及本公司財產帳變更作業依據，汰換後之設備乙方須依甲方指定方式先行保管或依法處理。前述作業需經甲方同意後始可作業，若為緊急應變者應先通知甲方，並於事後補齊相關程序與文件。乙方未依契約規定辦理，造成本公司損失者，應賠償甲方相關設施、設備。標的返還時點交回之各項公共設施及設備（詳見點交清冊），其功能、效益、標準或特性應維持不低於其原設施及設備，倘經點交測試有故障或損壞等情事，於修繕完成後始退還履約保證金。
3. 乙方非經甲方同意不得於維護管理範圍內從事任何整建、營運利用，並應負擔維護管理範圍之環境清潔維護、安全巡檢之相關作業與費用。
4. 樹木維管：乙方應妥善維管範圍內之樹木，若有枯萎者應重新種植樹木大小近似、樹齡相近的相同樹種，樹木之遷移或樹種之變動等事項應以書面向甲方申請同意後始得辦理。乙方應視情形適當修剪標的範圍內樹木，遇颱風或大雨預報時，應主動先行檢視並修剪危險樹枝。樹木之數量依內政部國土管理署中區都市基礎工程分署交付本公司或本公司原有之樹木為主，如有必要則由甲方造冊（珍貴樹種應特別註記）交由乙方維管。
5. 範圍內消防安全設備、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。範圍內之電梯應依相關法規定定期保養及取得使用許可證。
6. 水電表過戶及水電費：乙方應於契約期間開始後2個禮拜內向台水、台電公司完成水電表過戶，範圍內之水電費由乙方負擔，若因逾期未繳產生之遲繳費或罰款，亦由乙方負擔。
7. 範圍內產生之垃圾、污物、汗水等廢棄物應自行依法妥適處理，不得任意堆積或棄置於範圍之外。如有違反規定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。若乙方未繳納罰鍰，甲方得由履約保證金及經營管理違約保證金中予以扣抵，如有不足另向乙方追繳。

(十三) 展示區維護管理事項：

1. 除租賃空間範圍內之附屬設備、設施，自點交日起交予乙方使用並負擔費用外，其餘附屬設備、設施有關維管、修繕、汰換及更新由本公司維護管理。
2. 範圍內消防安全設備、定期檢修及申報由本公司依消防法相關規定辦理，

所需費用由本公司負擔。

3. 電表涉及甲、乙雙方共同負擔者，由甲方先行繳納電費，乙方則應於甲方通知期限內繳納電費給甲方。
4. 乙方應依甲方通知期限內繳納電費，逾期繳納乙方應按日給付應付電費1%之懲罰性違約金。如因園區工程需要，實施暫時性斷電、斷水，不另退費。惟因不可歸責於乙方之事由或不可抗力之事故（如天災事變）無法順利給付電費，進而產生前述違約金，若乙方具申請減免之需求，應提出明確事證，並經甲方同意，方得減免。
5. 若有涉及需設立分表確認使用度數者（例如列車展示館或轉車台大廳租賃空間），分表設立費用由乙方負擔。分表度數由乙方負責抄表（抄表照片需含可證明抄表日期之資訊）並於台電電費單抄表日後10內送交甲方，乙方抄表日期應與台電電費單抄表日相同，不得提前，若乙方晚於台電抄表日抄表，應以實際抄表日費用向甲方繳納電費。如甲方巡檢分表時，乙方應配合辦理。
6. 乙方應對設置之分表定期進行檢查並於每年7月前將檢查紀錄送甲方備查，若有需要將分表度數歸零或異常（損壞或其他原因）更換時，應先拍照記錄度數並送交甲方確認。
7. 電費繳納方式以郵政匯票或乙方公司開立即期支票為限，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苗栗服務站」。
8. 因電費相關事項涉及較廣，如遇本條款未規定之事項且無法參照辦理者，得由甲方或乙方提出召開會議協議，協議結果經本公司同意後，乙方應配合辦理。
9. 樹木、植栽維管：乙方應負擔範圍內之樹木、植栽之簡易維護（如適當修剪樹木植栽、草地清潔及平日澆水等），遇颱風或大雨預報時，應主動先行檢視並修剪危險樹枝。樹木之數量依內政部國土管理署中區都市基礎工程分署交付本公司或本公司原有之樹木為主，如有必要則由甲方造冊（珍貴樹種應特別註記）交由乙方維管。
10. 有關場域清潔，乙方須遵守以下事項：
 - （1）廁所清潔及備品提供（如衛生紙、洗手乳等）。乙方得經甲方同意後，於廁所周邊設置備品販賣機。
 - （2）場地清潔（含廣場草地除草、修剪樹木植栽、清潔垃圾處理等）。
 - （3）得設置自動掃地機器人（可揭露園區服務、本公司旅遊資訊、政令宣導訊息或其他與園區相關資訊等）
 - （4）如南側現有本公司轉車盤區域有開放時，納入乙方清潔範圍。
11. 展示區內除租賃空間範圍外之水電費，於本契約租金計收期間之前10年由甲方自行負擔。
12. 自本契約租金計收期間第11年起，苗栗車站空橋及展示區範圍內乙方維護管理事項應比照商鋪區維護管理事項辦理。

(十四)本公司公務使用範圍：由本公司現場使用單位負責，並應與乙方協調介面使用。乙方展示區維護管理範圍及本公司公務使用範圍之相關規範（含交錯介面、範圍及安全管理等有需要規範之事項）應由甲方及乙方經由現勘會議（或雙方同意之方式）後確認，若有變動範圍時亦同。前述現勘會議（或雙方同意之方式）之提出得由甲方或乙方為之。乙方應遵守相關規範並配合甲方之指導，若有違反經限期未改善者依契約相關罰則辦理。

(十五)乙方若收取園區清潔費，應遵守下列規定：

1. 乙方收取清潔費前，應以書面送甲方審核同意後，始可開始收費。乙方送審內容應包括開始收費日期、收費標準、方式、退費處理、收費區範圍、每日參觀展示時段（應配合本公司現場單位作業時間訂定）及甲方要求事項。
2. 清潔費上限以最高不超過或等於新臺幣200元為原則。乙方得於費用上限以內調整費用，但應以書面送甲方備查。
3. 若要調整費用上限，應以書面並具明評估理由及附相關佐證資料向甲方申請，經甲方同意後，始可調整。
4. 調整費用之時間應定於奇數月之第一天，若調整費用後（調降或調漲），其營業人銷售額與稅額申報書之銷售額收入連續2期（每期2個月）低於調整費用前之最近1期銷售額收入，乙方應將費用調回至調整前之費用。調整費用前，乙方應於調整日前1個月於售票處張貼公告及利用各種平台公告周知。
5. 設籍於苗栗縣之民眾及本公司員工免收清潔費。
6. 每日參觀展示時段結束前應以廣播提醒遊客離場，結束後應確實巡場，確保無遊客逗留。
7. 本公司得委託乙方收取清潔費，乙方應配合辦理。

(十六)經營管理範圍之擴充及調整機制（增、減租）：

1. 租賃標的周邊火車頭園區乙方未承租範圍或其他房地空間，甲方得通知乙方增租，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。乙方應配合辦理契約補充更正公證，公證費用由乙方負擔。
2. 為配合法令、政府政策、都市計畫、甲方或本公司業務需要、開發利用或處分計畫等因素，甲方得通知乙方縮減租賃標的部分房地空間範圍。縮減後之租金按原租賃面積單價比例計算調整，乙方應配合依契約第十二條第二項再洽公證人辦理契約補充更正公證並交還標的物，公證費用由甲乙雙方平均負擔。
3. 增租月租金(含稅)計算方式：
 - (1)土地月租金＝依得標金額(含稅)之每平方公尺土地租金計算(參照第四條第四款)。
 - (2)房屋月租金＝(增租房屋面積(當期)課稅現值*10%/12)*1.05。

(十七)標的以現況出租，乙方因整建營運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，並自行負擔所有費用。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。

(十八)短期展示（售）活動：乙方如為推廣園區而需於維管範圍及苗栗車站場域辦理短期展示（售）活動、展演等活動，原則以季為單位，事先提出企劃案向甲方申請同意後始得辦理，如涉及收費營業行為者，使用費依申請使用面積及天數按租金比例計收（每月以30日計）。非契約內範圍者則依本公司場地短期借用作業須知辦理租用，不受前述本款規定限制。

(十九)文物展示（借展與相關單位辦理）：

1. 為豐富本園區多元經營及推廣鐵道文化，乙方如辦理策展應以書面企劃書向本公司申請經同意後始得辦理。乙方得依「國營臺灣鐵路股份有限公司文物借展管理要點」向本公司申請文物借展，本公司辦理所需文物之提供、替換及移設時，乙方應配合維護周邊安全，人員管制及提供協助。乙方使用園區內文物前，須先與本公司簽訂文物借展契約（如附件二，文物借展契約簽訂前，甲方對借展契約保有最終修改、變更、解釋之權利）。乙方得在全園區範圍內規劃文物放置之位置，並應將規劃書（含甲方當時要求之內容、放置位置圖說、保護措施及放置期程等）送甲方（本公司相關單位）審查同意。若須移動相關文物應在規劃書內寫明期程並配合本公司相關單位之督導。
2. 願景館為租賃範圍，1樓現有（A0）現有設施（AR或VR）及展示文物，乙方應負責維管及操作。
3. 乙方應妥善維護展示文物之安全及規劃遊客參觀（包括動線、文物展示區適當之隔離、設立告示牌等），若因維護不當導致展示文物損毀，乙方應以恢復原狀為優先，若無法恢復原狀則依「國營臺灣鐵路股份有限公司」所訂文物價格賠償。
4. 乙方辦理展示活動如有收費，應依本條第（十八）款規定辦理場地租用。
5. 若本公司要求相關文物展示及設施設備移設時，乙方須配合辦理。（例如：願景館1樓（A0）現有設施（AR或VR）及展示文物）

(二十)裝設及施工之規定：

1. 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。

2. 有關租賃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。
- (二十一) 公共藝術及策展設備、設施，自點交日起交予乙方使用，有關維修、修繕、汰換及更新由乙方負責並負擔費用，乙方應定期維護保養作成紀錄。
- (二十二) 乙方須負責協助車站廣場上方連通車站空橋之環境清潔維護。
- (二十三) 為園區整體服務，乙方應於製作期間內於租賃空間設立服務及管理據點統籌管理，功能應包括但不限於下列項目：
1. 配合本公司緊急搶修時之人員疏散及管制。
 2. 提供園區資訊服務、消費者服務及其他園區服務等。
 3. 處理遊客、消費者之投訴或交易糾紛。
 4. 管理園區環境整潔及租賃空間及商鋪區區域安全。
 5. 服務人員應受急救訓練（成人心肺復甦術、基本救命術等）。
 6. 配合甲方或本公司各單位之督導。
 7. 乙方若欲於非租賃空間設立服務及管理據點，應依契約規定辦理增租。
- (二十四) 為園區安全，乙方應設立監視器並連接保全系統，其監視範圍應涵蓋商鋪區範圍及展示區租賃範圍，如依管理需要，應另加派人員定時巡場。監視器應24小時運作，並應保存2個月以上監視紀錄，甲方得隨時向乙方調閱監視紀錄，乙方應配合提供。乙方設立監視器完成後，應提供全區監視畫面之彩色紙本予甲方審查，若經甲方審查須改善顯示器配置時，乙方應配合辦理。乙方未辦理者，經甲方通知限期改善而未完成者，得依本條第（三）款處罰。
- (二十五) 如因本公司於經營管理範圍辦理太陽能光電設置標租案或檢修單位須進入租賃標的內查驗檢修者（例如基地台及太陽能光電設置等相關業者進入裝設、檢修等作業），乙方應無條件配合辦理不得拒絕。
- (二十六) 本公司為強化本案火車頭園區之主題以推廣鐵道文化，得無償提供廢品材料、零件等供乙方限於園區內展示使用，若乙方對本公司提供廢品材料、零件等如須改造時，則應提具書面使用規劃向本公司申請同意後辦理。甲方得協助乙方依相關辦法借用、租賃或購買報廢車輛（報廢財產）及廢料。
- (二十七) 商標授權：
- 為使園區多元經營之各式商品或服務能提升本公司形象及減少承租廠商負擔，乙方得使用本公司所有之圖像，相關規定如下：
1. 園區LOGO及公司圖徽（工軌）：於園區內使用本公司園區LOGO及公司圖徽（工軌）等相關鐵路圖像開發商品免收3%授權金；於網路販售上揭商品使用減收50%（即收取1.5%）之商標授權金，經授權之產品，應於表層或明顯處標示商標授權來源字樣。有關使用本公司園區LOGO

及商標授權，乙方應依本公司「國營臺灣鐵路股份有限公司商標授權管理要點」及相關規定辦理申請授權等相關事宜，並可洽本公司附業營運處辦理。

2. 園區公共藝術及策展廠商設計之吉祥物（如隧道君）及相關歌曲：於本約契約期間內，經本公司同意授權後，乙方得無償使用。

3. 本款商標授權金於契約屆滿再行續約時，由甲乙雙方重新協商。

(二十八) 乙方依本條第(十一)款第7目自行新增或異動配電時，須在施工前將相關配電圖說送甲方備查。

(二十九) 請乙方配合辦理加強資安或社會性問題防護作為及導入美學設計元素。

(三十) 有關園區志工相關事宜，乙方應配合辦理事項如下：

1. 志工排班及管理由本公司或其他機關單位(團體)或志工隊自行負責，於服務時間內應由乙方負責提供園區志工飲食。

2. 志工服務原則為協助園區秩序維持及相關引導，乙方如若需要申請志工服務，應以此原則規劃志工服務計劃書送本公司通過後實施。

3. 本公司原則提供園區內合宜場域供志工駐點服務，場域清潔及水、電由乙方負責，乙方得於規劃志工服務計劃書先行規劃所需場域。

4. 志工駐點空間如本公司另有使用需求時，乙方應配合辦理遷移。

5. 如園區志工為其他機關單位或團體派出時，乙方應配合參與相關事務。

(三十一) 園區內各項設施如要求使用者付費時，甲方得要求乙方配合辦理相關收費，並由乙方開立乙方發票。甲方依乙方每期統一發票銷售額向乙方抽取75%權利金（營業稅外加）（即期銷售額 $\times$ 〇%=〇〇〇〇元）。自收費日起，乙方應於每年5、9月及次年1月30日前檢附前期（4個月為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。相關收費機制由甲乙雙方協議。

(三十二) 本公司規劃園區於113年12月21日舉辦開幕活動，乙方需於開幕前完成願景館（A0）、火車頭主題餐廳（A1-5）、微型聚落-書店（A2）、玩具店（A2-1）及轉車台大廳租賃空間（B105、B204）之裝修並於開幕當天營業且之後應持續營業。乙方完成前述事項者，開幕當天至製作期結束期間有營業之空間之使用費以半價計算。如本公司對園區開幕活動另有規劃期程，乙方應配合辦理。

(三十三) 本公司為健全園區運作機制，成立管理委員會任務編組時，乙方須配合出席會勘及會議，並依協調結論辦理。

(三十四) 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一「火車頭園區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 杜微

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（苗栗服務站）

電話：04-22223501/037-260106

地址：400005 臺中市中區臺灣大道1段1號/360 苗栗縣苗栗市為公路3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

苗栗火車頭園區房地標租案

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. 刪除。
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 鐵路文物借展／委託代管契約(範本)

立契約書人：國營臺灣鐵路股份有限公司（以下簡稱甲方）

○○○○○

（以下簡稱乙方）

雙方同意訂定本借展／委託代管契約書，條款如下：

- 一、 乙方經甲方同意以無償方式☐借展☐委託代管申請(附件○)之鐵路文物，共計○○件（以下簡稱展品）鐵路文物清冊如後(附件○)；該清冊內容之增減，應經雙方同意始得變更。
- 二、 借展／委託代管期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止。
- 三、 展覽名稱：
展覽地點：
展覽地址：
聯絡人／電話：
- 四、 乙方非經甲方同意，所有借展／委託代管之鐵路文物皆不得重製、轉借或任何違反著作權法等損及甲方權益之行為。
- 五、 展品展出期間，乙方應標明「國營臺灣鐵路股份有限公司提供」字樣，若應用於相關文宣、印刷物、電子出版品或攝影、錄影等，亦需加註標明。應用於其他營利行為時，雙方應先達成協議。
- 六、 乙方於借展／委託代管期間，乙方須以甲方為被險人，就第一條所提列鐵路文物借展／委託代管清冊投保「鐵路文物牆對牆保險」（如藝術品綜合保險）（即自展品離開原儲存地點開始至展出地點往返之運輸途中以及展出期間，均為保單的保險範圍內）及相關保險(如火險)事宜，保險費概由乙方負擔，並於提借點交前繳交保單證明文件予甲方收執。
- 七、 展覽及前後搬運期間，乙方應負責保管及維護之完全責任，並負擔包裝與搬運費，且其處理方式須徵得甲方同意。
- 八、 乙方應於借展／委託代管鐵路文物提借點收／歸還點交時，與甲方共同以數位照相設備逐項拍攝照片或影片作為點交／點收紀錄之附件，雙方於紀錄表簽名簽名。乙方若因展示需求需辦理鐵路文物修護作業，修護權責及執行方式由雙方召開會議研議。

- 九、 乙方應負責借展／委託代管期間鐵路文物之安全維護，如有破壞、汙損或遺失，乙方應於事發後二十四小時內通知甲方及保險公司查驗，並於十日內填具「國營臺灣鐵路股份有限公司鐵路文物借展毀損滅失報告書」（附件○）送達甲方，且負修復與賠償責任，其賠償以實際修復經費為計價基礎，乙方不得異議。
- 十、 委託代管期間，由☐甲方☐乙方自代管日起辦理鐵路文物
☐管理，採取預防措施避免展品損害及遺失。
☐養護，依檢修規範、項目及週期辦理保養維護作業（附件○）。
☐其他雙方協議事項：_____。
並於每年十二月底前提交本年度鐵路文物盤點清冊予甲方備查，盤點清冊應載明文物名稱、保管地點及保管狀況。
- 十一、 乙方應於本契約期間屆滿主動歸還所有展品，並運至甲方指定地點放置。乙方如需展延借展／委託代管期限，應於契約屆滿○○日前徵得甲方書面同意。
- 十二、 乙方違反本契約或甲方因業務需要時，得隨時終止本契約。
- 十三、 本契約經雙方簽署並完成公證後生效，公證費用由乙方負擔。公證事宜應載明「乙方於本契約期滿或終止拒不返還本標的物時，應逕受強制執行」。
- 十四、 甲乙雙方如需變更本契約約定內容或有其他未盡事宜，得由雙方書面協議之。
- 十五、 如就本契約遇有爭議事項，雙方合意以臺灣○○地方法院為第一審管轄法院。
- 十六、 本契約書一式○份，由甲乙雙方各執○份為憑。

甲 方：國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人：

地 址：

乙 方：

法定代理人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

國營臺灣鐵路股份有限公司

鐵路文物借展／委託代管品毀損滅失報告書

借展單位：		填表日期： 年 月 日	
系統編號		文物名稱	
投保期間		投保金額	
毀損(滅失)日期		毀損(滅失)地點	
毀損(滅失)原因			
毀損(滅失)情形			
是否可修復 (滅失者免填此欄)	☐ 是，修復金額約新台幣_____元，_____工作天。(請寫國字大寫) ☐ 否，無修復之可行性。		
處理情形 (含警方報案紀錄)			
備註			
損壞(滅失)照片	前	後	
	左	右	

(以下由國營臺灣鐵路股份有限公司填寫)

承辦人：_____ 覆 核：_____ 主 管：_____

