

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）之臺北市中山區正義段一小段 618 地號土地租賃契約（合約案號：○○，以下簡稱原契約）之約定，本借用建物係由乙方以國營臺灣鐵路股份有限公司（以下簡稱本公司）名義興建，所有權歸本公司所有之建物，於契約期間由甲方借予乙方使用；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：臺北市中山區正義段一小段 618 地號土地。
- （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：商業用地。

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，租用關係即行消滅，甲方不另行通知。

（一）依原契約**第十六條第(二十)款**有關新建建物之簽約、費用、租金之規定：乙方依前述興建建物者，於租金計收開始之日起 5 年內，免收新建建物租金，並應與甲方簽訂建物借用契約（依甲方上級機關當時核定之契約內容為準）、切結書、辦理公證及負擔公證費用。自租金計收開始之日起第 6 年起，乙方應與甲方簽訂建物租賃契約（依甲方上級機關當時核定之契約內容為準）、辦理公證及負擔公證費用，按甲方核定之每月租金（計算方式：以續約(重新訂約)當年度房屋課稅現值 10% 除以 12 個月計算(稅外加)，甲方有核定之權）給付建物租金。

（二）租金計收期間：自民國○○年○○月○○日起至民國○○年○○月○○日止。

三、 用途限制：限作為符合商業用地之用途使用，並應符合相關法令。如有違規情形乙方應自行負責，如不改善，甲方得依違約處理。

四、 履約保證金及保險保證金：

- (一) 履約保證金按本約 2 個月租金計算，計新臺幣○萬元整，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，乙方交還借用建物及履行本契約全部義務後，憑繳付時之收據由甲方無息退還乙方。
- (二) 簽約前乙方應提供**保險保證金新臺幣 5 萬元**整，作為乙方未依第十九條第(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。

五、 履約保證金，乙方得以其出具等值之下列各款換抵之：

- (一) 無記名政府公債。
- (二) 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。
- (三) 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。

六、 本借用建物之稅捐、費用、罰款均由乙方負擔。

七、 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，本契約及原契約租約即行終止，交回本借用建物(含相關設施及設備)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原契約租金中抵扣之。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。

八、 本借用建物如有損壞時，由乙方負責修繕，費用由乙方負擔，不得主張抵扣原契約之租金及本借用契約和上述原租約之履約保證金等各項保證金或要求甲方任何補償。

- 九、 乙方不得將本借用建物增建、改建或擴建。
- 十、 乙方不得以原契約、本契約之標的作為設定抵押權、地上權或其他類似使用。
- 十一、 本借用建物有本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。如依據原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。
- 十二、 契約期間屆滿借用關係即行消滅，不另通知。
- 十三、 契約期間屆滿或契約終止之翌日，乙方應即遷出，將本借用建物恢復原狀(含相關設施及設備)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，應視為拋棄其所有權，逕由甲方處理，乙方不得異議，所需費用由乙方負擔。
- 十四、 如乙方未依前條規定返還本借用建物予甲方時，應按逾期之期間，每日給付相當原契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。
- 十五、 乙方應併同原契約返還本借用建物，並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原契約及本借用契約之履約保證金等為交還建物之藉口。
- 十六、 甲乙雙方簽訂本建物借用契約時，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。
- 十七、 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違約金及其他應繳費用之給付。
- 十八、 如因本契約涉訟時，雙方合意以借用建物所在地臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 十九、 其他約定事項：
(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，按本約每月租金額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) 受政府主管機關告發違規使用，必須改善或限期停止使用而仍未於限期內改善或停止使用時，本借用契約及原契約自該限期屆滿翌日起，以重大違約終止，原契約及本借用契約之履約保證金不予返還，乙方應即返還本借用建物(含相關設施及設備)及上述承租之標的物，不受本借用契約及原契約期限之保障。如乙方繼續違規使用致甲方連帶受罰者，其罰鍰由乙方全額負擔。

(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，費用由乙方自行負責。

(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。乙方得提供相當於原契約3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，費用於履約保證金中扣繳，扣繳後如有不足仍由乙方補足。

二十、 乙方違反本契約第八條、第十條、第十九條第(三)款及原契約之約定，經甲方終止契約者，原契約及本借用契約之履約保證金不予返還。

二十、 本契約一式6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

帶保證人各執一份為憑，另一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。

廿一、本契約如有未盡事宜，悉依原契約及民法相關法令規定辦理。

廿二、特約事項：

(一)乙方應依本公司或甲方指示提供本借用建物、相關設施、營業等圖說、使用說明、財務資訊等文件及電子檔案(本公司、甲方得指定文件形式)，並應依相關法令規定委請合格專業技術人員簽證。

(二)乙方因變更原契約用途、建物設計內容、實施工程、使用或營業行為等致造成本公司、甲方或第三人受有損害(失)時，概由乙方負全部法律或賠(補)償責任，如因此致本公司或甲方受政府主管機關罰鍰或侵益處分，亦概由乙方負擔及改善。

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

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北營業分處

地 址：臺北市中正區北平西路3號6樓6087室

電 話：(02)23815226#3334

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

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

營利事業統一編號：

地址：○○市○○區○○路○段○號

電話：

中 華 民 國 年 月 日