

國營臺灣鐵路股份有限公司

土地租賃契約

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)

雙方同意訂立土地租賃契約如下：

一、租賃標的物之標示(如附標租位置圖)：

(一)土地坐落	高雄市鹽埕區鹽北段			合計(約)
	369	372	369-3 部分	
(二)租賃面積 m ²	1,712.92	31	322.29	2,066.21
(三)使用分區	第四種住宅區	第四種住宅區	道路用地	

二、契約期間自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，共計 20 年。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，計 1 年，供乙方起造建物及辦理營業準備等事項。若乙方於製作期間已積極辦理，然因法令規定或主管機關之權責認定等非可歸責乙方之事由，致無法於製作期間內取得建築執照或營業許可等，乙方得備具證明文件向甲方申請展延製作期，經甲方審核同意始得延長製作期，並以不超過 6 個月為限，惟契約期間不得延長。製作期間(含展延期間)所生之地價稅由乙方負擔(地價稅率為千分之十)。

1. 建物起造：

- (1)乙方應於契約開始 2 個月內，就投標企劃書之建築與施工計畫項下「興建計畫」提送執行說明予甲方，並積極辦理相關作業，於取得主管機關核發之建造執照後以書面通知甲方辦理施工前會勘，並依本契約第十六條第(九)款完成保險投保程序後，始得進場施工；前揭興建計畫以 3 個月為一期，乙方應於每期首月 10 日前提送更新進度予甲方，如遇假日則延至下一上班日。如因建物起造需申請土地鑑界者，乙方應提送申請書予甲方用印後辦理申請作業並支應費用。
- (2)乙方應於製作期屆滿翌日起 3 個月內提送投標企劃書之「期初投資之新建建築成本」結算報告予甲方，其結算金額以興建本案建物所必須之規劃設計費、建築成本(不含裝潢費用)，結算報告書應由會計師或估價師簽證並檢付相關證明文件。如結算金額低於乙方投標企劃書之投標金額項下『投標承諾投資金額』者，乙方應於甲方通知之期限內，提出差額部分之後續投資項目計畫，於經甲方審查同意後執行之。如乙方未於期限內提出執行計畫，或已提出經甲方同意之執行計畫因故無法執行時，甲方得要求乙方就差額部分，限期匯款繳納至甲方指定帳戶。乙方所提之後續投資項目計畫於執行前，甲方得隨時通知乙方修正之，並得指定後

續優先投資項目，甲方並得自行擬定差額部分之後續投資項目計畫交由乙方執行，乙方不得拒絕。

2. 營業：乙方於取得建物之使用執照並簽訂建物借用契約後始得開始營業，有關營業所需執照或許可乙方應依法令自行申請。
3. 製作期間若因法令規定或主管機關之權責認定等事由，致無法取得相關執照或完成營業準備時，乙方不得因之要求任何補償，惟得檢具證明文件申請終止租約，經甲方依事實認定同意終止租約時，不受本契約第八條應於終止日 2 個月前提出申請及至少需繳滿 6 個月租金之限制。

(二) 租金計收期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 20 年。

三、用途限制：

- (一) 本租賃標的物限在法律許可範圍內使用(不得作為資源回收站、燒結土、堆放砂石等嫌惡設施及鄰避設施)。
- (二) 本租賃標的不得設置再生能源發電設備使用。但乙方以甲方名義起造之建物及其附屬停車空間，如有附設再生能源發電設備需求，應經甲方書面同意，並提供乙方與太陽光電廠商簽約之載有太陽光電分潤比之契約書，與甲方協議增設太陽光電設備之租金(不得低於售電金額之 10%，營業稅外加)，相關事項依本契約第十二條第二項之規定辦理契約補充公證。

四、租金金之繳納方式：

- (一) 租金以 1 個月為 1 期，於每月○○日前向甲方一次繳清。首期或末期如租金有未滿 1 期，以每月 30 日依比例計算(即租金為月租金/30 日=日租金，日租金×使用天數)。

租金計收期間			每期(月租金含稅)
第一階段	第 1 年起至第 5 年止	自○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日止	○○○○元整 決標租金計收
第二階段	第 6 年起至第 10 年止	自○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日止	○○○○元整，第一階段月租金調升 3 萬 5,000 元
第三階段	第 11 年起至第 15 年止	自○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日止	○○○○元整，第二階段月租金調升 5 萬 5,000 元
第四階段	第 16 年起至第 20 年止	自○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日止	○○○○元整，第三階段月租金調升 5 萬 5,000 元

- (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：臺灣銀行鼓山分行 051037090136，戶名：「國營臺灣鐵路股份有限公司

資產開發處高雄營業分處」，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：

- (一) 履約保證金按 6 個月租金計算，計新臺幣〇〇〇〇元整，由押標金轉抵，並於簽約時以投標須知第五條規定之票據補足差額，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) 保險及經營管理違約保證金，計(新臺幣)10 萬元整，乙方應於本契約公證前，以投標須知第五條規定之票據繳交，作為乙方經營管理有違約事項時，未依甲方通知期限繳付應繳納懲罰性違約金之抵充，或乙方未依契約第十六條第(九)款投保保險時由甲方代辦保費之抵充。本保證金不足 1/2 時，乙方應於甲方通知期限內補足。
- (三) 履約保證金、保險及經營管理違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懲罰性違約金、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。

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，且乙方仍應繳清使用期間之。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，惟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(以該違約的事實發生時

之當期月租金額為準據)，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（以該違約的事實發生時之當期月租金額為準據），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高雄營業分處地址（高雄市三民區南華路 257 號 3 樓）、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、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）租賃標的物之地價稅及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。惟本契約製作期間（含展延製作期）地價稅應由乙方負擔（甲方應納地價稅稅率為 10/1000）。

（二）水電申設及費用由乙方自行負責。契約期間之自來水費、電費等均由乙方自行負擔。

（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）乙方承租標的物應盡善良管理人之注意義務，維護管理租賃標的物，並於使用本標的物及依本條第（八）款設置店招時，應依法申請相關證照或許可，乙方若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，或致第三人受損害者，悉由乙方負責改善及負擔相關費用、罰鍰及損害賠償責任。如甲方連帶受罰者，其罰鍰仍由乙方全額負擔。

（五）乙方因使用或管理租賃土地，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一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. 不得擅自於租賃標的物上新建、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 日內依本條第九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。

(七) 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 2,000 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 4,000 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。

(八) 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 LOGO(識別招牌)及進駐店家之產品形象推廣或企業 識別標誌。。
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。

(九) 乙方興建建築物或設置簡易性設施，應在不影響國營臺灣鐵路股份有限公司站場營運安全及觀瞻原則下，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，以國營臺灣鐵路股份有限公司名義依建築法規向當地主管機關申請建造執照或雜項執照核發後興建。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(如附件一)，繳納相當於本租約 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) 乙方於契約存續期間，不得主張讓售租賃標的物。
- (十一) 租賃標的物發生火災、淹水等有危害公共安全之虞時，乙方應依照附件二「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。
- (十二) 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。
- (十三) 國營臺灣鐵路股份有限公司不動產投標須、遴選須知及乙方投標企劃書(含附件)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。契約期間若乙方提出較前揭企劃書(含附件)更佳之經營規劃，並經書面送交甲方同意者，得變更執行。
- (十四) 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) 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，甲方得依本條第(五)款處乙方懲罰性違約金，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及履約保證金。
- (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高雄營業分處作為公開招標及履約管理單位，並由該分處開立發票。
- (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高雄營業分處。
- (四) 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高雄營業分處，如有相關費用依契約第十二條第二項規定辦理。
- (五) 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2,000元之懲罰性違約金，並得連續處

罰。同一事件經甲方通知逾3次未能改善完成時，自甲方第4次通知起加重按次處乙方4,000元之懲罰性違約金，情節重大時甲方得終止租約並得不返還履約保證金。

(六) 招商經營

1. 為活絡商業活動增加消費者購物多元選擇，乙方得招商經營(不受第七條第一項第(六)款及第十五條第(六)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，契約條款不得與本契約條款牴觸，如有牴觸，不得對抗甲方。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，且除法令規定免開統一發票者外，應依法開立統一發票。
2. 本租賃標的於製作期間內，如乙方有於部分期間先行使用並營運之必要者，得向甲方提出書面申請使用全部或部分空間，經甲方同意並繳交使用費後，始可於申請核准期間營運；其使用費按租賃標的月租金，依使用日數及面積佔整月比例計算(每月以30日計)；不另計收，亦不適用前目有關應開立乙方統一發票之規定。

(七) 除乙方依契約第四條第(二)款申請設置太陽光電發電設備外，甲方得另行辦理出租，乙方應配合辦理。

(八) 本案以現況出租，乙方應依下列約定辦理，並於契約終止或屆期翌日經甲乙雙方會勘確認無誤後，依契約第九條之規定辦理點交，否則視同未返還標的物，並依第十條規定辦理：

1. 契約期間標的物周邊1公尺範圍內環保暨公共安全等，由乙方負責清潔、維護等管理，若因管理不當，致目的事業主管機關罰款者，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；如造成甲方或第三人之損害，由乙方自行負責處理並負完全賠償責任。
2. 本案標的物周邊現有之圍籬(附件三)以現況交付乙方使用，乙方應負責管理及修繕，並全額負擔費用或因實際使用需要自行處置，日後因租期屆滿或契約終止時，依甲方實際需要，乙方應配合於甲方指示位置，設置圍籬或相等功能之阻隔設施(高度1.2公尺至1.5公尺)，其樣式應事先取得甲方之同意，併同租賃標的物點交予甲方。違反本款規定，視同未完成標的物返還，並依契約第十條辦理。

(九) 保險：

1. 乙方於工程施作期間應投保營造綜合保險(需附加第三人意外責任險)；乙方應於租賃標的物上新建建物完成後，並於開始營業日前，**投保公共意外責任險**。保險期間應連續涵蓋本契約存續期間，保險屆滿前3天乙方應完成續保，倘逾期未辦，甲方得代為辦理投保，費用於「保險及經營管理違約保證金」中扣繳。
(1)公共意外責任險保險金額(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。

- (2)保費由乙方負擔，並於投保後將保險單據或證明文件送交甲方核備。保險契約（保險單）上應加註「本保險單之任何變更或終止，未經甲方同意不生效力。」未經甲方同意之任何保險契約之變更或終止，依違反契約規定辦理。
 - (3)保險單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負擔。
 - (4)乙方向保險公司索賠所費時間，不得據以請求延長合約期限。
 - (5)保險範圍不足、未能自保險公司獲得足額理賠者、乙方未依契約規定辦理保險等其損失或損害賠償，由乙方負擔。
2. 其他保險：乙方應視實際需要自行投保其他保險，若有對甲方及第三人之人身或財產造成損害之情事時，概由乙方負完全損害賠償責任。
- (十)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。
 - (十一)乙方執行本案而須向相關政府機關申請證照或許可時，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，惟乙方應自行負責所有費用、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。
 - (十二)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四「高雄市鹽埕區鹽北段369、369-3、372土地租賃案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

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高雄營業分處

電 話：07-2351065

地 址：高雄市三民區長明里南華路257號3樓

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
建物借用契約

附件一

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「**高雄市鹽埕區鹽北段369、372及369-3部分地號土地租賃案**」(下稱土地租賃契約)之約定，本借用建物係由乙方以甲方名義興建，產權歸甲方所有之建物，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：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)。

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)履約保證金按上述土地租賃契約決標租金2個月租金計算，計新臺幣○○○○元整，於簽約前，以投標須知第五條規定之票據繳交，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)簽約前乙方應以投標須知第五條規定之票據繳交，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，本契約及上述房地租約即行終止，交回本借用建物及上述承租房地，不得主張自行修繕而請求甲方償還其費用或於上述房地租金中抵扣之。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，不得主張抵扣上述房地租約之租金及本借用契約和上述房地租約之履約保證金或要求甲方任何補償。

八、乙方不得將本借用建物增建、改建或擴建。

九、乙方不得以本契約作為設定質權或其他使用。

十、本借用建物有房地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。如依據房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、本契約屆滿或契約終止翌日，乙方即應依甲方指定之狀態或期限，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或期限拆除返還標的予甲方時，應按逾期之期間，每日給付相當土地租賃契約日租金兩倍之懲罰性違約金，並不得異議及主張有民法第451條為不定期契約之適用。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房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標的之藉口。

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。店招僅容許設置與標的物使

用目的有關之 LOGO(識別招牌)及進駐店家之產品形象推廣或企業 識別標誌。

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，按上述土地租賃契約每月租金額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，本借用契約及上述土地租賃契約自該限期屆滿翌日起，以重大違約終止，上述土地租賃契約及本借用契約之履約保證金不予返還，乙方應即依第九條規定以甲方同意之狀態返還標的，不受本借用契約及上述土地租賃契約期限之保障。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。契約期間之自來水費、電費等均由乙方自行負擔。

(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)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。乙方得以投標須知第五條規定之票據繳交，提供相當於上述土地租賃契約3個月租金之保證金(不得低於新臺幣60萬元整)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、乙方違反本契約第七條、第八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○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。

廿一、本契約如有未盡事宜，悉依上述房地租約及民法相關法令規定辦理。

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

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高雄營業分處

電 話：07-2351065

地 址：高雄市三民區長明里南華路257號3樓

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

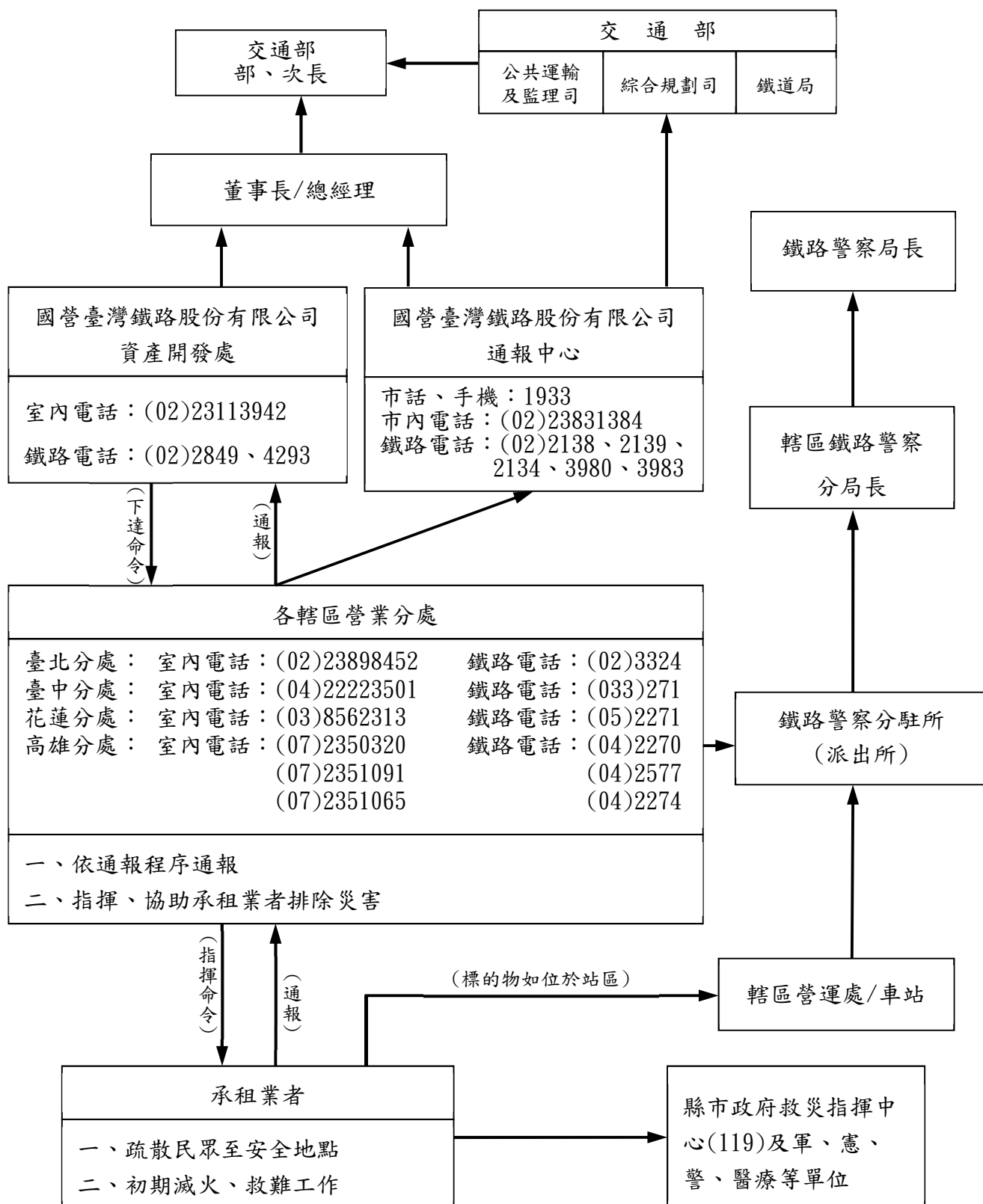
住址

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)

附件二



高雄市鹽埕區鹽北段 369、372 及 369-3 部分地號土地租賃案 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:

- (一)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。
- (二)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。
- (三)甲方與乙方雙方同意交付協調之事項。

二、委員會之設置:

- (一)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。
- (二)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:

- (一)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。
- (二)委員會應有三分之二以上出席始能開會。
- (三)協調委員均應親自出席不得代理。
- (四)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。
- (五)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。
- (六)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。
- (七)委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面記錄。
- (八)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。
- (九)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。
- (十)委員會應於第一次協調會議起,2 個月內作成決議。
- (十一)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高雄營業分處辦理之。

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。