

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) 房地標示：如下表。

(二) 土地坐落：彰化縣彰化市南郭段坑子內小段 45-44 地號部分土地。

(三) 租賃面積：總計約 1,961.4 平方公尺(含建物 893.14 平方公尺；建物外土地 1,068.26 平方公尺)。

(四) 土地使用分區：彰化市都市計畫之部分住宅區、部分道路用地(屬公共設施保留地)、部分機關用地(屬公共設施保留地)、部分住宅區(附帶條件十一)。

建物標示：(均無使用執照與保存登記)

編號	標示(門牌)	樓層	面積(m <sup>2</sup> )	基地坐落	備註
A	彰化縣彰化市桃源里南郭路一段361-1號	2	86.4	彰化縣彰化市南郭段坑子內小段45-44地號	建物基地51.2m <sup>2</sup>
B	彰化縣彰化市桃源里南郭路一段361號	2	70.4		建物基地35.2m <sup>2</sup>
C	彰化縣彰化市桃源里南郭路一段363號	2	86.40		建物基地51.2m <sup>2</sup>
D	彰化縣彰化市桃源里南郭路一段365號	2	84		建物基地49.6m <sup>2</sup>
E	彰化縣彰化市桃源里南郭路一段367號	2	84		建物基地49.6m <sup>2</sup>
F	彰化縣彰化市桃源里南郭路一段369號	1	82.78		建物基地82.78m <sup>2</sup>
G	彰化縣彰化市桃源里南郭路一段371號	1	67.24		建物基地67.24m <sup>2</sup>
H	彰化縣彰化市桃源里南郭路一段373號	1	96.58		建物基地96.58m <sup>2</sup>
I	彰化縣彰化市桃源里南郭路一段375號	1	100.86		建物基地100.86m <sup>2</sup>
J	彰化縣彰化市桃源里南郭路一段377號	1	67.24		建物基地67.24m <sup>2</sup>
K	彰化縣彰化市桃源里南郭路一段379號	1	67.24		建物基地67.24m <sup>2</sup>
合計			893.14		718.74m <sup>2</sup>

建物外土地標示：

建物外土地	面積(m <sup>2</sup> )	備註
彰化市南郭段坑子內小段45-44地號部分土地	1,068.26	建物所在基地及周邊土地面積合計約1,787平方公尺，扣除11筆建物基地718.74平方公尺後得土(空)地面積為1,068.26平方公尺

一之一、點交：甲方以交付時現狀點交租賃標的物予乙方製作使用收益及維護管理。租賃房地於原有第三方租約屆滿或終止時，經甲方通知乙方分階段點交，甲方得視實際情況提前或延後決定點交日期，乙方應無條件配合辦理並點收。本契約所訂第二條契約期間(製作期間、租金計收期間)及第四條租金，均不因分階段點交而調整。

(一)第1階段點交租賃標的物：彰化市南郭路1段361-1、361、363、367、369、371、377、379號建物及區域土地。

(二)第2階段點交租賃標的物：彰化市南郭路1段373號建物(原第三方租約於112年3月3日屆至)。

(三)第3階段點交租賃標的物：彰化市南郭路1段365號建物(原第三方租約於112年3月5日屆至)。

(四)第4階段點交租賃標的物：彰化市南郭路1段375號建物(原第三方租約於112年11月4日屆至)。

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、辦理相關許可證照文件等)，計3個月。如因不可歸責承租人事由，致未能於製作期間完成製作準備，乙方得檢具書面敘明原因送交甲方同意後展延製作期(乙方得申請部分租賃標的物個別展延)，申請展延製作期間不得逾9個月(即總製作期間合計不得逾1年)。惟契約期間及續約期間仍不予延長。倘乙方未於製作期間積極辦理者，甲方得不予同意延長。

(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：本租賃標的物限在法律許可範圍內依所附企劃書內容使用。

四、租金之繳納方式：

(一)租金每月新臺幣(下同)○○○○元整(含稅)，以○個月為1期，於○月○○日前向甲方一次繳清。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」。

(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)如提前完成全部或部分租賃標的物製作時，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，依租賃面積比例計，並得以1個月為1期按期繳納，破期部分另依比例計收)，始可使

用或營業。

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) 簽約前乙方應提供相當2個月租金之經營管理違約保證金新臺幣○○○○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或公共意外責任險由甲方代為辦理時費用扣繳，及甲方考核乙方經營管理時有違約事項時之罰款。
- (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（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，除本條第三項但書規定外，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。

乙方因第(一)、(二)款情形終止契約所受之損失，甲方如依相關法令領有補償費用後，雙方得在補償費用範圍內協議補償之項目及比例，如有具體憑證應於協議中提出，惟不包括乙方所失利益(即消極損害)。

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、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，均應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。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約定用途之狀態，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. 如必須於租賃標的物內辦理修建、增建、改建、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等相關法令規定辦理，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. 乙方如於租賃標的物範圍內設置店招，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。
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，費用於經營管理違約保證金扣繳。

乙方另應投保公共意外責任險，保險期間為自契約始日起連續涵蓋本契約存續期間，並於投保後將保險單據或證明文件正本送交甲方核備。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 6,000 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 1 億 3,200 萬元。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公共意外責任險，並應於屆期前 3 天將續保保單正本送交

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。

在契約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。

- (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，乙方應依照附件一「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 5 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與乙方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) 租賃標的物地處彰化市南郭段坑子內小段 45-44 地號土地，屬主管機關公告山坡地範圍，建物無保存登記與使用執照。乙方於契約期間內應善盡管理責任，自行負責修繕及安全維護，並遵照都市計畫、建築、消防、水土保持法、山坡地保育利用條例等相關法令規定適法使用。
  1. 製作期間 3 個月內，乙方應提供甲方第 1 階段點交租賃標的物之專業技師出具「建物結構安全」及「電氣設備用電安全」證明文件；第 2、3、4 階段點交之租賃標的物，乙方則應自點交之日起 3 個月內提供前揭文件。違者，甲方得依本契約第十六條第(六)款處懲罰性違約金，如乙方無正當理由拒不配合提供者，甲方得終止契約。
  2. 於本契約期滿 6 個月前，乙方應取得「租賃建物使用執照」供甲方備查。違者，甲方得不予續約。但倘經主管機關認定租賃建物屬合法使用者，由乙方提供主管機關出具之「租賃建物合法使用證明文件」，經甲方同意後得予辦理續約。

#### (二) 續約：

1. 乙方得於本契約期滿 6 個月前申請續約，(2 次為限，但每次續約期間不逾 5 年，續約總期間合計不得逾 10 年)，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，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。如乙方無正當理由未於本契約期滿 6 個月前，取得租賃建物使用執照(或主管機關出具合法使用證明文件)者，甲方得不予續約。乙方不得因甲方不同意續約而要求賠償或為其他請求主張。

2. 每次續約之月租金由甲乙雙方以議價方式往上調整（參考行政院主計總處消費者物價指數，乙方應遵照甲方所訂議價規範配合辦理，且續約租金價格須經甲方同意）。續約之履約保證金同時依比例調整，並於簽約時以投標須知所載票據繳交或依投標須知第 12 條規定出具等值文件換抵。續約程序應於本契約期滿 3 個月前完成，若無正當理由致本契約期滿 3 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（構）核定最新房地租賃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。續約時倘有依本條第 3 款簽訂之建物借用契約，續約時須同步以甲方上級機關（構）核定最新建物借用契約範本續訂公證建物借用契約。
- (三) 乙方如須興建建築物或設置簡易性設施，應在不影響本局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，以交通部臺灣鐵路管理局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，設備興建、修繕及所有衍生之相關及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，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。
- (四) 招商經營：
- 乙方得招商經營（不受第七條第六項及第十五條第八項第二款之轉租、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，若乙方與甲方之租約屆滿或提前終止，乙方與其招商廠商之契約應一併視同終止並返還標的物，不得以此向甲方要求延續使用。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。
- (五) 乙方暨招商廠商不得超出本租約承租範圍與租賃面積使用，乙方暨招商廠商若有違反時，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；如乙方暨招商廠商再違反上述約定，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，以上均核收至乙方暨招商廠商改善完成日止。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。前開所稱相當日租金之計算基礎，係以違約事實發生時之當期月租金額，以 30 日換算日租金為準據。

(六) 罰則：

乙方違反本契約(含附件)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，甲方得按次處乙方懲罰性違約金，並得連續處罰直至乙方改善為止。如乙方拒不改善情節嚴重時，甲方得逕以違約論處。裁罰基準為「同一事件」每次累進加罰新臺幣 2,000 元，即第 1 次新臺幣 2,000 元；第 2 次新臺幣 4,000 元；第 3 次新臺幣 6,000 元(以此類推)；「不同事件」則各自分別計算累進裁罰情形。

(七) 租賃標的物範圍之增、減：

1. 租賃標的周邊臺鐵局經管其他房地空間，如乙方營運需用，得申請擴充增租，經甲方暨臺鐵局所屬有關單位協商同意後，將該等房地空間併入本契約租賃標的範圍。或甲方因業務規劃，亦得通知乙方擴充增租，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。擴充後之租金及履約保證金均按原租賃面積單價比例計算調整，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. 前目擴充租賃標的物之製作期間由甲方另行訂定，此擴充製作期間準用本契約第四條第(二)、(三)款規定。擴充租賃標的物之租期同至本契約期間屆滿為止。
3. 為配合法令、政府政策、都市計畫、甲方或臺鐵局業務需要、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。縮減後之租金及履約保證金均按原租賃面積單價比例計算調整，乙方應配合辦理契約補充更正公證與交還標的物，公證費用由甲乙雙方平均負擔。如乙方為辦理本契約第 16 條第 1 款「建物結構安全」及「租賃建物使用執照」等證明文件，須拆除建物本體以外之加蓋附屬設施，因此減縮租賃建物面積者，在不損及建築結構安全，並經甲方同意後，比照本目前段規定辦理，惟公證費用由乙方負擔。

(八) 乙方應以善良管理人注意義務防止租賃標的物之土壤及地下水遭受污染，採取防治管理措施。如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，乙方應負責改善整治並配合辦理檢測至主管機關解除管制，如因此致甲方受有損害，乙方亦應負一切損害賠償責任。又乙方使用管理租賃標的物，應遵守山坡地保育利用及水土保持相關法令，如使用經營種類規模依法須擬具相關水土保持書件報請主管機關核定者，乙方應遵照相關法令規定配合辦理。

(九) 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。

甲方得隨時派員巡查瞭解乙方使用租賃土地、建築物、附屬設施及相關資產之狀況，乙方不得規避、妨礙或拒絕。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。

- (十)有關租賃標的物內既有公用設施或管線之永久遷移、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公用設施或管線機構協調相關設施或管線之遷移，遷移所需經費由乙方負擔。
- (十一)乙方因整建營運等事項依法須向政府機關申請相關證照或許可時，乙方應自行負責掌控證照或許可之取得時程，並自行負擔所有費用。甲方在法令許可及權責範圍內，得協助乙方與相關政府機關進行協調或提供文件，惟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而主張甲方違反契約或要求賠償。
- (十二)本契約如有未盡事宜、爭議事項、附件企劃書內容調整變更(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三「彰化縣彰化市南郭路1段361號等11間房地標租遴選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(附件企劃書內容調整變更除外)始生效力，且視為契約之一部分。

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

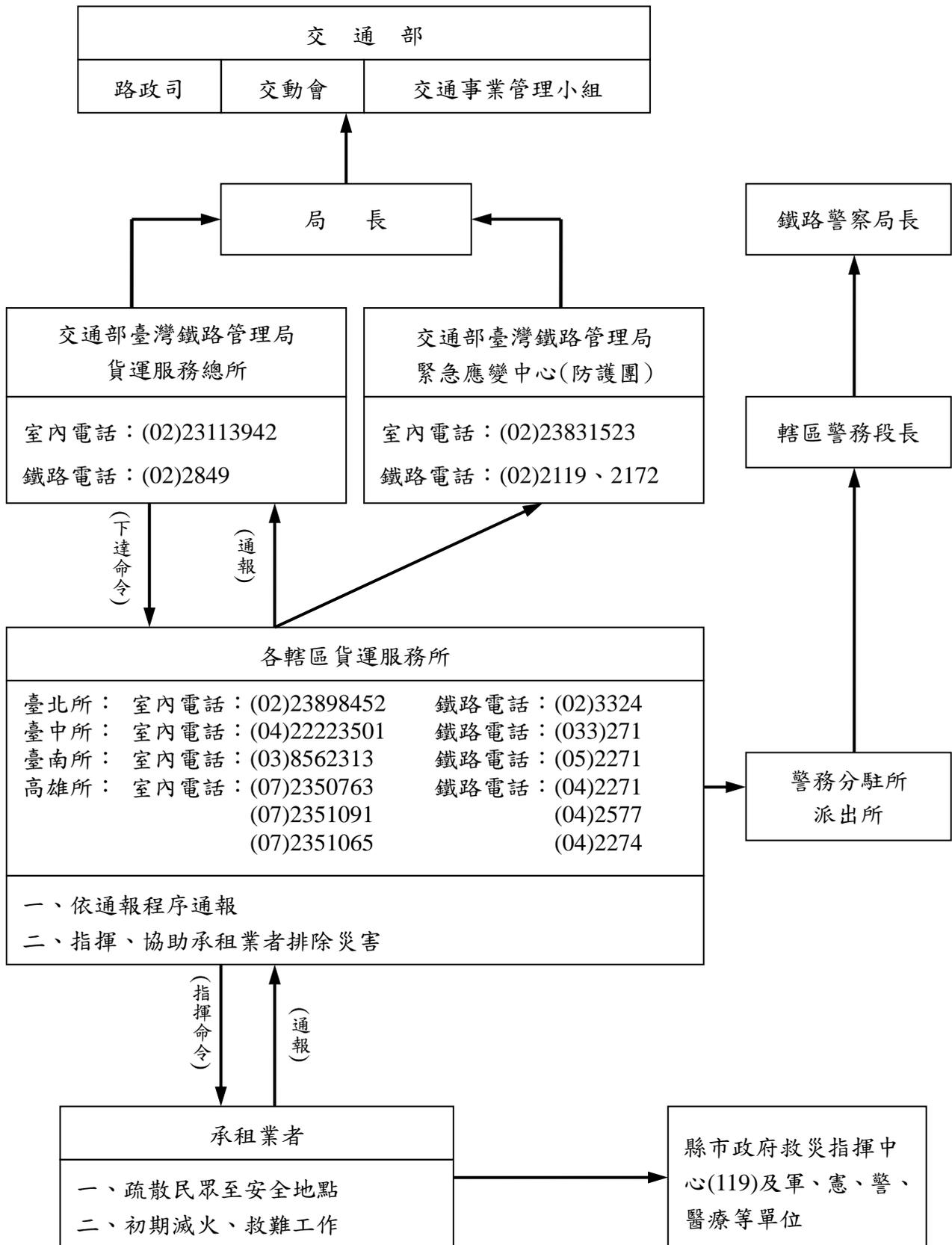
住址

電話

中 華 民 國 年 月 日

附件一

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)



## 交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所 建物借用契約

合約案號：○○○○○○○○○○○○

立契約書人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）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）之彰化縣彰化市南郭路1段361號等11間房地租賃契約（下稱房地租賃契約）之約定，本借用建物係由乙方以本局名義興建，產權歸本局所有之建物，於乙方房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：

- （一）自民國○年○月○日起至○年○月○日止（註：同上述房地租賃契約租期屆滿日）。
- （二）乙方得於上述房地租賃契約屆滿6個月前申請續租房地併同續借本建物，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，經審核同意者，得比照新訂房地契約租期續約，逾期未申請時視同放棄權利，乙方不得異議。（應依承租當時甲方上級機關（構）核定最新契約重新訂立契約及辦理公證，其相關費用由乙方負擔。）

### 三、用途限制：依房地租賃契約之約定。

### 四、履約保證金及保險保證金：

- （一）履約保證金按借用建物於上述房地租賃契約坐落2個月租金計算，計新臺幣○○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，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）簽約前乙方應提供保險保證金新臺幣○○○元，作為乙方未依第十八條第（八）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、乙方不得將本建物增建、改建或擴建。如先徵得甲方同意並以交通部臺灣鐵路管理局名義依建築法相關法令規定辦理，且自行負擔相關費用者，則不受本條前段之限制。

九、乙方不得以本契約作為設定質權或其他使用。

十、本借用建物有房地租賃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。

乙方因房地契約第七條第一項第(一)、(二)款情形終止契約所受之損失，如依相關法令領有補償費用，在補償費用範圍內並經雙方協議補償之項目及比例，如有具體憑證應於協議中提出，惟不包括乙方所失利益(即消極損害)。

十一、契約期間屆滿借用關係即行消滅，不另通知。

十二、契約期間終止，或契約屆滿前乙方未依上述房地租賃契約第十六條第(二)款完成續約契約簽訂及公證程序者，本契約屆滿或契約終止翌日，乙方即應依甲方指定，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返還標的予甲方時，應按逾期之期

間，每日給付相當本建借用建物於上述房地租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。甲方得代為拆除本借用建物，乙方不得請求土地改良等任何名目之補償及租賃土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、上述房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房地租賃契約及本借用契約之履約保證金為交還土地之藉口。

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。

2. 乙方應於本借用契約第十二條規定屆滿或終止之翌日(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，按上述房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) 水電申設及費用由乙方自行負責。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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。乙方得提供相當於本借用建物於上述房地租賃契約 2 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。

(八) 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、乙方違反本契約第八條、第十條及上述房地租賃契約之約定，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 5 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。

二十一、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：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○○○

地址：○○市○○區○○路○號○樓○室

電話：

乙方：○○○

身分證統一編號：

出生年月日：民國○年○月○日

住址：○○市○○區○○路○段○○號

電話：

連帶保證人：○○○

身分證統一編號：

出生年月日：民國年月日

住址：○○市○○區○○路○段○號○樓

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交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所所有，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

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所

立切結書人

名稱：蓋章

身分證統一編號：

住址：○○市○○區○○路○段○號

電話：

中 華 民 國 年 月 日

彰化縣彰化市南郭路1段361號等11間房地標租遴選案

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. 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。