

# 國營臺灣鐵路股份有限公司

## 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：新北市中和區員富里5鄰員山路611巷1、3、5、7號2樓及3號3樓（計5戶廠庫暨8格汽車停車位）。

（二）土地坐落：新北市中和區民富段1229地號。

（三）租賃面積：詳如下表。

標的編號	門牌及單元編號 新北市中和區員富里5鄰員山路611巷	車位編號	建號 新北市中和區民富段	建物面積 (平方公尺)
1	1號2樓	B1-66	4879	157.02
2	3號2樓	B1-64 B1-65	4878	272.05
3	5號2樓	B1-62 B1-63	4877	231.23
4	7號2樓	B1-61	4876	168.01
5	3號3樓	B1-67 B1-68	4880	169.07
	合計			997.38

\*附註:租賃標的物資料詳如土地、建物登記謄本及附件-租賃土地及建物明細，請乙方自行查閱。建物共有部分(一)、(二)、(三)內屬甲方權利範圍者，均不納入本案出租建物面積，惟乙方仍應善盡維護管理責任，並依甲方或管理委員會通知負擔應分攤之相關維護、保養、修繕、汰換等費用，甲方不予負擔。

（四）土地使用分區：乙種工業區。

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等)，計 6 個月。

(二) 租金計收期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 10 年。

三、用途限制：本租賃標的物限作為一般廠庫或在法律許可範圍內使用。

四、租金之繳納方式：

(一) 租金每月新臺幣○○○○元整(含稅)，以 1 個月為 1 期，前 5 年即○年○月○日起至○年○月○日止，每月租金為新臺幣○○元整(含稅)，乙方須於每月○日前向甲方一次繳清。第 6 年起至契約期滿，即○年○月○日起至○年○月○日止，每月租金以原租金調漲 5% 計算，計為新臺幣○○元整(含稅)，乙方須於每月○日前向甲方一次繳清。

(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。若因不可歸責乙方之事由，於製作期間屆滿仍未裝修完畢，乙方得向甲方申請展延製作期間，經甲方同意後得展延壹次，期間不得逾 6 個月，且契約期間不得延長(須另行公證，公證費用由乙方負擔)。前開展延申請，如乙方未於原製作期間積極辦理者，甲方得不予同意。

(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(以使用戶數/5 戶\*月租金/每月以 30 日計\*使用天數)，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：臺灣銀行板橋分行 027031068426，戶名：「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺北營業分處板橋服務站」，用途欄應註明公司行號、統一編號、標的)。

(五) 製作期間屆滿後，乙方不得以部分房屋無人承租，要求甲方減收租金。

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、保險保證金、經營管理違約保證金及設定質權定存單：

(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) 簽約前乙方應提供保險保證金新臺幣 10 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，費用於保險保證金扣繳。

(三) 乙方應另於契約簽訂後 14 日內辦妥定存質權設定新臺幣 200 萬元整予甲方，並拋棄先訴抗辯權(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設手續，該金融機構均需載明拋棄行使抵銷權後始得辦理)。本項設定質權之金融機構定期存款單，其返還程序及擔保責任，準用履約保證金相關規定。

(四) 簽約前乙方並應提供經營管理違約保證金新臺幣 20 萬元整，作為甲方考核乙方經營管理時，有違約事項時之罰款。

(五) 履約保證金、保險保證金、經營管理違約保證金及設定質權定存單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（包含公共水費、電費、建物及車位之管理費、公共基金等，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。

(六) 上述保險保證金或經營管理違約保證金，如因乙方違約遭甲方扣抵(繳)致低於原繳付金額時，經甲方定 14 日以上之期限書面催告補足，乙方應於前開期限內補足至原額度；若乙方逾期仍未補足，甲方得終止契約。上開保證金之返還，依第六條第(五)款規定辦理。

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) 除依本契約第十六條第(十)款約定辦理招租經營外，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 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、消滅翌日起 30 日內(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、保險保證金、經營管理違約保證金

及設定質權定存單為交還標之物之藉口。

乙方將標之物交還甲方前，應負責騰空並排除次承租人或第三人之占有，若次承租人或第三人拒絕遷讓，乙方應負擔一切排除占用之法律程序費用及損害賠償責任；於標之物完全騰空返還前，乙方應依本契約第十條規定給付懲罰性違約金。

十、乙方未依前條規定返還租賃標之物予甲方時，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。

前項懲罰性違約金不影響甲方依本契約其他條款請求損害賠償之權利。

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北營業分處地址(臺北市中正區北平西路3號6樓6087室)、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，應會同至租賃標之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，租賃標之物之返還。

(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，以租賃標之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) 租賃標之物之房屋稅、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) 租賃標之物，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。

(三) 租賃標之物面積，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之物，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) 乙方應維持租賃標之物及週邊環境品質持續處於適合工廠或倉庫使用之狀態，如因乙方之懈怠，致租賃標之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違反善良管理人之注意義務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。但依第十六條第(十)款約定辦理招租經營者，不在此限。
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、公寓大廈規約(草約)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。
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) 租賃標之物之消防安全設備、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) 租賃標之物於契約期間，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) 乙方於契約存續期間，不得主張讓售租賃標之物。
- (十七) 租賃標之物發生火災、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之物發生火災、淹水危害公共安全通報表」落實通報。
- (十八) 本租約 1 式 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 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) 為配合政府維護資訊安全政策，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 1 萬元之懲罰性違約金，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、保險保證金、經營管理違約保證金及設定質權定存單。
- (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臺北營業分處作為公開招標及履約管理單位，並由轄屬「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺北營業分處板橋服務站」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臺北營業分處。

- (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臺北營業分處，如有相關費用依契約第十二條第二項規定辦理。
- (五) 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3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，經審核後同意續約壹次，期限不逾5年為限，逾期未申請時視同放棄權利，乙方不得提出異議。
  2. 續約之月租金依原契約第6年起之月租金往上調整百分之10，並於本契約期滿三十日前完成續約之簽訂。
  3. 乙方應依續約當時甲方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。
- (六) 租賃標的物以現狀出租。乙方應配合本公司所訂期程辦理點交，契約起始日自點交日起算。本租賃標的物及所附設備連同提供之汽車停車位以現狀出租，並以點交當日現場確認者為準。房屋天花板、室內等均未裝修，乙方得依經營需要評估是否辦理，並負擔裝修責任及費用。  
本案招標文件及契約所附相關圖面、清冊等資料僅供參考，實際規劃、面積、設備功能及數量等均依雙方現場確認或主管機關核定版本為準，乙方不得以此拒絕點交，並應負擔維護管理責任及費用，更不得要求本公司予以補償或賠償。
- (七) 乙方使用或經營本租賃標的物，所需之照明、電力、用水、機電、通信、消防、通風空調、廢棄物處理、環境衛生等設(施)備連同其他固定與非固定之設(施)備之安裝、保養、清潔、維護、用電、拆除、安全維護、檢查等作業(含漏水、門窗及各項管線等之修繕、更新、建置等)均由乙方自行負擔並支付其全部費用。屋內如有留置物品亦由乙方處理，甲方概不負責。
- (八) 有關建物之共有部分，包括消防泵浦室、排風機房、甲梯、梯廳、汙水機房、排煙室、無障礙升降機、緊急升降機、雨水機房、進風機房、升降機坑、發電機房、污物處理機房(垃圾暫存空間)、電信機房、配電盤空間、電錶室、台電配電場所、自行車停車空間、機車停車空間、蓄水池、垃圾車暫停位、機房、門廊(共同出入空間)、管委會空間、卸貨空間(共同出入空間)、男廁、女廁、乙梯、停車空間、裝卸車位B、樓梯間、丙梯、電梯機房、樓電梯間、升降梯道、水箱、水錶機房、排煙機房、室內無障礙通路、一般升降機、水箱空間、陽台、茶水間、汽車坡道、汽機車坡道、防空避難室兼停車空間等等，本公司權利範圍不納入本案出租建物面積計算，惟乙方仍應善盡維護管理責任，並依甲方或管理委員會通知負擔應分攤之相關維護、保養、修繕、汰換等費用，甲方不予負擔。乙方於契約存續期間，就甲方權利範圍之共有部分，有依其設置目的及通常使用方法使用之權利。
- (九) 乙方於契約期間內，應代理甲方並依甲方或管理委員會通知出席區分所有權人會議及管理委員會相關會議，或依公寓大廈規約(草約)推舉程序擔任管理委員

會委員，積極維護租賃標的物及公共空間完好及使用權益，並將會議紀錄轉知甲方。乙方因故不能出席區分所有權人會議及管理委員會會議時，得依公寓大廈規約(草約)規定書面委託代理出席行使權利。

(十) 招租經營：

1. 為提升本公司不動產出租收益，乙方得將租賃標的物全部或部分招租經營，且停車位之使用尚應符合管理委員會規定，並應負責辦理招租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或糾紛，均由乙方負責、監督及處理，甲方不予分擔。乙方招租之第三人(含次承租人)於契約存續期間之履約行為，概由乙方負責。
2. 乙方辦理招租經營、管理等應符合相關法令規定，並將不動產經紀業等相關證照揭示於服務據點明顯之處及網站。
3. 乙方應於契約內規範禁止第三人(含次承租人)轉分租，落實履約管理，若因第三人(含次承租人)違反本規定轉租、分租，造成甲方損害，乙方應於甲方受損害期間，每日給付甲方相當於該戶日租金2倍之違約金，並由乙方負責排除占用。
4. 乙方應雇用具備不動產經紀人、公寓大廈管理人員等資格者且應設置服務據點，以利及時管理。
5. 乙方應按月將新增之租賃契約及將全數承租戶資料製成清冊送交甲方(應切結影本與正本相符，清冊應含名稱或姓名、聯絡電話等資料)。乙方與第三人(含次承租人)簽訂管理規範或其他與本租賃標的使用有關之重要文件，均應書面通知甲方。乙方未依契約提供前述資料，應於甲方通知期限內改善，逾期未改善者，應給付甲方新臺幣1萬元之懲罰性違約金，甲方並得連續按次計罰。
6. 乙方應於每年1月底檢送前年度公共空間清潔或檢修報表予甲方備查。
7. 乙方應依相關法令規定，每年實施安全、避難、消防等檢查或演練，相關作業及費用概由乙方負擔。
8. 乙方應依相關法令規定經營、管理本租賃標的，並應符合誠信原則，如以詐欺、脅迫或其他不法方法致損害第三人(含次承租人)權益時，概由乙方負責及處理，甲方不予分擔，甲方並得依契約罰則處罰乙方違約金。
9. 乙方出租或使用管理本租賃標的物，包括室內裝修等一切施工，應遵守相關法令、本契約、該社區之公寓大廈規約(草約)及管理委員會之決議。

(十一) 乙方對第三人(含次承租人)之管理：

乙方出租經營本案租賃標的物，應將下列事項載明於乙方與第三人所訂契約內，如有違反致甲方受有損害時，乙方應對甲方負損害賠償責任：

1. 乙方應於契約內載明轉租房屋、汽車及機車停車位。
2. 乙方與第三人所訂契約期間應為一個月以上，且契約期限不得超過本契約之契約期間。
3. 乙方應對第三人之行為所造成之損害對甲方負連帶損害賠償責任。
4. 第三人違反本契約，視為乙方違反本契約。

5. 第三人不得再轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人或由他人頂替使用。
6. 第三人應遵守相關法令，並保障甲方及其人員使其免於遭受索賠及控訴。如有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受索賠或涉訟，第三人承諾賠償甲方及其人員因此所受之一切損害（包括但不限於訴訟費用及律師費用）。
7. 乙方與第三人所訂契約條款，不得與本契約任一條款牴觸，亦不得違反公寓大廈規約(草約)。如有牴觸或違反，乙方與第三人不得對抗甲方，甲方得主張該牴觸或違反之契約條款對甲方不生效力。乙方應將本契約或公寓大廈規約(草約)部分條款納入與第三人所訂契約，且載明第三人須同意遵守前述文件。
8. 本契約屆期、提前終止或消滅時，次租約應無條件隨同終止或消滅。次承租人同意於主契約屆期、終止或消滅之日起 20 日內，無條件配合騰空遷讓並返還租賃標的物，不得以任何事由拒絕或拖延。
9. 次承租人同意，於本契約屆期、提前終止或消滅時，絕不以任何理由向本契約之出租人（即國營臺灣鐵路股份有限公司）請求違約金、搬遷費用、裝修補償、有益費用之償還，或任何形式之賠償及補償。

(十二) 各戶房屋所附設備以點交當日現場確認者為準，乙方於契約期間應負責修繕及維護保養，使其保持良好功能狀態，不得以未使用相關設備或設備功能不如預期而要求免除維管之責任。契約期間如該設備損壞且無修繕實益，乙方應負責更換相同或更高規格設備，同時確保契約屆滿點交甲方時之得正常使用。前述設備購置、汰換、安裝、移除及廢棄物清運等費用均由乙方負擔，不得抵償租金或請求甲方予以補償。甲方如需辦理每年度財產盤點，乙方應配合辦理，如涉及相關財產報廢事宜，乙方應經甲方同意後列冊交由甲方依規定程序辦理報廢。

(十三) 契約期間內租賃不動產所產生之管理費、公共基金、清潔費、水電費、電信費及其他費用，由乙方負擔並自行督促第三人(含次承租人)繳納，並應每年 1 月底前提供前一年度所有戶數管理費繳費收據影本予甲方備查。有關建物管理費係按建物登記總面積(不含停車位面積)以每月每坪新臺幣 110 元計算，汽車停車位以每位每月新臺幣 500 元計算，機車停車位管理費及公共基金之計算方式則俟管理委員會成立後再行決定，後續如有更動，乙方須依管理委員會決議或通知繳納。乙方及第三人(含次承租人)如有欠繳各項費用，乙方應就上開費用之欠繳對甲方負清償與賠償責任。經甲方定 14 日以上之期限書面催告仍不繳納，或其積欠之各項費用總額達相當於 2 個月租金之金額時，甲方得終止契約。

(十四) 安全檢查及消防檢查：

1. 租賃不動產如有建築物公共安全及消防檢查之必要，應由乙方負責。乙方應依法為適當之安全措施，並接受甲方及主管機關檢查。
2. 租賃不動產依法令規定應定期施作之公共安全及消防檢查、簽證及申報由乙方負責辦理，其相關費用由乙方全額負擔，並將申報結果副知甲方。如依法規認定因乙方用途使用致所使用樓層為同一申報客體者，則同前段規

定辦理。

3. 若乙方未依期限辦理公共安全、消防檢查或安全、消防檢查結果未通過者，甲方得限期乙方改正。逾期未改正或改正後仍未達法定標準者，甲方得終止契約。

(十五) 涉及本案租賃標的物相關之警政治安、環保衛生、工務公安等主管機關，施行例行性、必要性檢查措施或有關會議，乙方應於接獲通知後轉知甲方，乙方並須派員出席會議及配合主管機關指示辦理，如因通知未及，損及甲方權益，乙方應負責賠償，甲方並得依契約罰則計收違約金。

(十六) 乙方應自行負責各戶所屬及使用之汽機車停車位之清潔環保、公共安全及設備維護等，其停放之車輛如因碰撞、竊盜、毀損等情事肇致第三人求償事故時，亦由乙方自行負責處理，與甲方無關。乙方若與第三人產生任何爭議、賠償或糾紛，應由乙方自行排除糾紛、全責賠償（含國家賠償事件）或溝通協調，甲方不負任何爭議、賠償或糾紛等連帶責任。

(十七) 乙方一切修繕或施工均應主動通報管理委員會或協調受影響之所有權人、使用權人同意，並於施工前通知甲方。

(十八) 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。

(十九) 負責人或公司名稱變更：

乙方之負責人或公司名稱變更時，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。

(二十) 罰則：

乙方或乙方之受僱人、使用人、代理人、廠商、承租人或其他具有類似關係人員，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 1 萬元之違約金，並得連續處罰。

(二十一) 如因乙方或乙方之受僱人、使用人、代理人、廠商、承租人、其他經乙方允許使用租賃標的物之第三人之故意或過失，致房屋及所附設備毀損、滅失時，乙方應負回復原狀或損害賠償責任，甲方概不負責。租賃標的物因乙方違反善良管理人之注意義務致失火而毀損、滅失者，乙方對甲方應負損害賠償責任。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損失。

(二十二) 前款所定之人使用租賃標的物致第三人遭受損害時，乙方應對於該第三人負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損失。

十七、本案標的物之建物技術規格詳如下表，乙方及其使用權人於使用租賃標的物時，不得逾越下表所載之樓板載重及用電上限。如有違反致標的物毀損、跳電或引發公共安全事故者，由乙方負擔全額修繕及損害賠償責任：

建物技術規格表				
標的編號	門牌新北市中和區員富里5鄰員山路611巷	樓層高度 (未扣樓板厚度)	樓板載重上限	用電上限
1	1 號 2 樓	4.45 公尺	800kgf/m <sup>2</sup> (公共區域為 200kgf/m <sup>2</sup> )	40 安培/三相電/380 伏特
2	3 號 2 樓			75 安培/三相電/380 伏特
3	5 號 2 樓			75 安培/三相電/380 伏特
4	7 號 2 樓			40 安培/三相電/380 伏特
5	3 號 3 樓			40 安培/三相電/380 伏特
附註:本表所載數據係依據建造執照與將捷建設股份有限公司提供資訊，僅供乙方參考，實際現況請乙方於現場勘查時自行確認；如實際規格與本表有異，乙方應以實際現況為準，並不得據此向甲方主張任何權利。				

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 鄭光遠

地址：臺北市中正區北平西路3號

管理單位：板橋服務站

電話：(02)8969-1027

地址：新北市板橋區縣民大道2段7號1A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)

