

國營臺灣鐵路股份有限公司

高雄車站國道客運轉運站房地租賃契約

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)

本契約係依據甲方辦理「高雄車站國道轉運站」與「高雄車站東西兩側付費區旅運販賣空間」標租文件規定，決標後依甲方指定日期先辦理「高雄車站國道轉運站」點交及本契約簽約公證作業，且乙方應於本契約開始日起3個月內啟用國道客運服務後，方取得「高雄車站東西兩側付費區旅運販賣空間」承租權另訂租賃契約(租用條件如本契約十六條第(十一)款規定)。雙方同意訂立高雄車站國道客運轉運站(下稱本契約)如下：

一、契約標的物之標示-高雄車站國道客運轉運站(如附標租位置圖)：

- (一) 建物標示：高雄市三民區建國二路318號，為特種建築--高雄車站之部分，建築物使用類組為B-2。
- (二) 土地坐落：高雄市三民區雄中段89地號部分土地。
- (三) 契約面積：土地7,502.21平方公尺，房屋2,218.5平方公尺。
- (四) 土地使用分區：車站專用區二。

樓地板面積 (m ²)	1樓			3樓			合計
	室內 (房屋)	室外	小計	室內 (房屋)	室外	小計	
	1,656.57	5,845.64	7,502.21	561.93	125.76	687.69	8,189.9

備註：

- (1) 土地面積7,502.21 m²，含車道、植栽、人行無障礙坡道3,239.5 m²及樓梯/電梯/電扶梯165.38 m²未計租金，其餘4,097.33 m²計收租金。
- (2) 1樓建物面積1,656.57 m²，含樓梯/電梯/電扶梯165.38 m²未計租金，其餘1,491.19 m²計收租金；3樓面積687.69 m²，含水箱間125.76 m²未計租金，其餘561.93 m²計收建物租金。

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，計1年；其中1樓國道客運服務區應於製作期開始日起3個月內開始營運(即應完成相關服務設施(備)建置並引進客運業者開始營運)、1樓其他空間及3樓空間之整建營業準備應於製作期開始日起1年內完成。除1樓國道客運服務區外，其他區域之標的如因非可歸責乙方之事由致未能於製作期間完成營業準備時，乙方得以書面向甲方申請分區申請展延製作期，惟契約期間不予延長，倘乙方未於原製作期內積極辦理者，甲方得不同意延長。

- 1. 使用計畫書：乙方應製作期開始日起10日內，提具使用計畫書電子檔1份予甲

方，經甲方備查後始得進行契約標的整建作業，其內容至少應包含以下項目。

- (1)契約標的整建(室內裝修及特種建築變更作業、各工項進度規劃)。
- (2)國道客運服務：引進之客運業者、使用範圍及建置設施(備)之平面配置圖說、提供之服務內容(至少含國道客運旅客運送服務，基本飲用水、洗手間等公共服務及販售包裝茶飲)。
- (3)商業服務及腳踏車休息站：1 樓商業空間招商店家及 3F 空間(含腳踏車休息站)之使用規劃。
- (4)經甲方同意備查之使用計畫書，乙方應於本契約公證時提送正本 3 份併同公證。

2. 國道客運服務區：製作期開始日起 3 個月內，乙方應完成建置國道客運營業設施(備)並引進國道客運服務開始營運，無正當理由逾期未開始營運，甲方得終止契約，且乙方當然未取得「高雄車站東西兩側付費區旅運販賣空間」承租權，如因乙方怠於執行或可歸責之事由所致，甲方並不返還本契約履約保證金、經營管理違約保證金、國道客運營運保證金。

- (1)本契約之國道客運服務，係指於契約期間應依當時之政策引進營運業者(本案簽約當時應引進業者為和欣客運及統聯客運)，並須提供搭乘民眾基本飲用水、洗手間等公共服務及販售包裝茶飲。
- (2)製作期間，國道客運服務區開始營運日起，即應依第四條第(三)款之規定按月繳納使用費。

3. 本契約分區使用(佔租金比例)及相關事項：

- (1)本標的共分為三區，各區占月租金比率：「1 樓國道客運服務區 36.3%」、「1 樓商業服務區 36.3%」、「3 樓機房空間及服踏車休息區 27.4%」；。
- (2)1 樓國道客運服務區及 1 樓商業服務區分區任 1 區提前使用，應併同開始計收 3 樓機房空間及服踏車休息區使用費；1 樓之室外空間視為室內空間之延伸，不另計使用費，惟如乙方單獨規劃商業使用，則使用費按公告地價 3%計算，即每月使用費(含稅)=使用面積*公告地價*3%/12 個月*1.05。

(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) 本契約標的為轉運站空間，除建物附設空間及相關設施(備)明細表清冊所列之項目及水電等，以完工時現狀點交予乙方使用收益及管理維護外，其餘轉運站所需傢俱(如乘客座椅、辦公桌椅等)、旅運站牌設施、乘客動態資訊看板系統、商業空間(含腳踏車休息站)、網路及各類線路接引、其他營運所需一切皆由乙方自行建置。乙方應於建置完成後提具設備配置圖、線路接引排布圖一式 5 份供甲方留存。契約期間如有調整亦同。

1. 點交移轉：

- (1) 乙方應於甲方通知之時間辦理現況點收契約標的物及相關設施(備)，乙方如以現況不符使用或非經甲方同意之正當理由，不進行點交程序或遲延者，視同完成點交。
- (2) 自點交完成後，契約期間內乙方即應盡善良管理人責任，除負責維護管

理標的區域內(含植栽區)之環境清潔、公共安全、交通動線及秩序外，並養護轉運站營運所需之設備或附屬設施之維護管理責任(包含但不限於車道、車格、消防、通風、廁所、電力、給(排)水、機房、指示標識設備、電梯及電扶梯等)，乙方應負責檢查、維護、保養、修繕契約標的物暨相關設施(備)，自行負擔裝潢、稅捐、規費、修繕、清潔、維護、保養、更新、水電、保全等其他所有相關費用，並應配合甲方所屬相關單位及政府機關督導事項，積極配合改善。如契約標的物暨相關設施(備)有故障或損壞或其他類此情形，乙方應自行添購相同或不低於原財物原有功能之新品替代，如乙方未確實履行自費維修修繕義務或延遲辦理，致造成第三人或甲方之損害(失)時，悉由乙方負賠償之責。

- (3) 甲方點交予乙方之相關設施(備)達使用年限時，乙方須依甲方之財產報廢規定配合辦理，並應自行添購相同或不低於報廢品原有功能之新品替代。如該等設施(備)有財物毀損滅失、不堪使用或減損其效用之瑕疵情形時，乙方應自行購置相同或經徵得甲方同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。乙方於重置或購置替代品時，應無償移轉其所有權予甲方，乙方對於該財物僅具使用管理權，並通知甲方更新「相關設施(備)明細表清冊」。

2. 返還程序：

- (1) 契約期間屆滿或終止前，甲方得要求乙方提供預備交接之有關文書資料予甲方，乙方並應配合辦理甲方之預備點交協調會議(勘)等前置作業事宜。
- (2) 契約期間屆滿或終止翌日(末日為例假日時延至下一上班日)，乙方應依本契約第九條，將契約標的物及依當時最新「相關設施(備)明細表清冊」無條件點交返還予甲方，並撤離非屬甲方同意保留之物品及人員。如乙方逾期未撤離所屬物品等留置物，視為拋棄其所有權，任由甲方處理，其所生費用(如棄置、清運、保管等)概由乙方負擔，並賠償甲方因此所受一切損害。此項賠償，甲方得逕由履約保證金中扣抵。
- (3) 乙方返還予甲方之所有設施(備)，均須維持堪用、無滅失或減少其通常效用之瑕疵狀態。倘該等設施(備)有財物毀損滅失、不堪使用或減損其效用之瑕疵情形時，比照本款第1目第(3)點規定辦理。
- (4) 乙方建置增設或汰換之設施(備)，除有特殊情形且經甲方同意得拆除外，所有項目應以合於使用之狀態無償併同契約標的物點交予甲方。
- (5) 乙方未依本條款規定點交返還契約標的物及相關設施(備)，或未撤離非屬甲方同意保留之設施(備)、物品及人員者，應依本契約第十條規定，按逾期之期間，每日給付相當日租金2倍之懲罰性違約金，甲方如受有其他損害並得另請求賠償。

三、用途限制：

- (一) 1樓室內外空間應優先配合政策作為「國道客運轉運」使用，所餘空間得在法律許可範圍內作為商業等使用。

- (二) 3 樓空間應依現況作為機房，腳踏車休息站空間之使用應保有原用途並在法律許可範圍內使用。

四、租金及使用費之繳納方式：

- (一) 高雄車站國道轉運站決標月租金新臺幣○○○○元整(含稅)，租金計收期間第 1-2 年月租金以決標月租金 60%計收即每月○○○○元、第 3-10 年月租金以決標月租金 100%計收即每月○○○○元；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)

- (二) 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，並按月繳交依月租金比例計算之使用費，於繳交首期使用費後始可使用或營業；申請分區使用之使用費佔月租金比例依第二條第(一)第 3 目之規定計算。使用費每月繳納期限由甲方指定，使用期間末期末足月時，依本條第(一)款後段規定，該月使用費以 30 日依比例計算。

分區使用費計算例示：

設本契約製作期自 115 年 10 月 15 日起至 116 年 10 月 14 日止，乙方申請於 115 年 12 月 31 日開始使用「1 樓國道客運服務區」，使用費應併計 3 樓機房空間及腳踏車休息區：

- 使用期間自 115 年 12 月 31 日起至 116 年 10 月 14 日止，計 10 個月又 14 日(115 年 12 月 31 日至 116 年 9 月 30 日共計 9 個月、116 年 10 月 1 日起至 10 月 14 日止計 14 日)
- 「1 樓國道客運服務區」+「3 樓機房空間及腳踏車休息區」115 年 12 月 31 日至 116 年 9 月 30 日，9 個月期間每月使用費計算=(決標月租金*60%)*(36.3%+27.4%)；最末期 14 日則以前揭每月使用費/30 日=日使用費，日使用費×使用天數計算。

- (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、使用費者，每逾期 1 日甲方應依當期租金(使用費)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、經營管理違約保證金及國道客運營運保證金於簽約時由押標金轉抵：

- (一) 履約保證金新臺幣 120 萬元整，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) 經營管理違約保證金新臺幣 10 萬元整，作為以下用途，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。

1. 乙方逾期未辦理投保火險或公共意外責任險，依第十五條第(十五)款規定由甲方代為投保時保費之抵充。

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) 國道客運營運保證金新臺幣 120 萬元整，於乙方完成建置國道客運營業設施(備)並引進國道客運服務，並取得「高雄車站東西兩側付費區旅運販賣空間」承租

權後，俟簽訂旅運販賣空間契約時，轉作該契約之履約保證金、經營管理違約保證金。

- (四) 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，乙方交還契約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，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。

七、契約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、出借或將租賃權轉讓他人或由他人頂替使用者。但乙方因業務需要，得依第十六條第(五)款招商經營，轉租標的物之全部或部分。
(七) 乙方損毀契約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，致乙方無法使用契約標的物時，亦同。

八、租金計收期間乙方欲提前終止租約者，應於終止日 6 個月前以書面提出申請，並至少需繳滿 24 個月租金，終止契約後，交還契約標的物，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，將契約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契約標的物予甲方時，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，應依甲方通知之指定日會同至契約標的物所在地之管轄法院或民間公證人事務所，或甲方指定地區之法院公證處或由乙方於甲方指定地區擇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，契約標的物之返還。

(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，以契約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) 契約標的物之房屋稅、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) 契約標的物，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。本案水、電配接方式如下：

☐獨立電表(電號：)

☐分電表

☐獨立水表(水號：)

☐分水表

乙方如有申設(擴充)水、電之需，應自行申設(擴充)並於契約屆滿或終止時無條件併同契約標的物移交甲方，其申設(擴充)費用及相關衍生支出費用概由乙方負擔。契約標的如經甲方或所在車站站方同意接引車站用電或用水，其應分攤之水、電及相關費用，均由乙方負擔，並應於甲方通知之期限內至指定之單位繳納，若乙方未於期限內繳納，經甲方通知仍不繳納達 3 個月，甲方得終止租約。前揭水、電如甲方業務需要使用，乙方應配合接引；如因車站工程需要，實施暫時性斷電、斷水，不另退費。

(三) 契約標的物面積，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) 乙方因使用或管理契約標的物，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) 乙方應維持契約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，致契約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) 本案契約標的與高雄車站相連且為公共使用，乙方承租標的物應盡善良管理人之注意義務，維護契約標的物之完整。契約標的物之維護、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契約標的物：

1. 不得違背法令規定或約定用途之使用。
2. 不得擅自將契約標的物之全部或部分轉租、出借或將租賃權轉讓他人或由他人頂替使用者。乙方依據第十六條第(五)款招商經營，將契約標的物轉租他人使用後，仍應就本契約所定之各項義務負完全履行之責。如因次承租人之行為導致標的物損壞、違規使用或違反本契約約定時，乙方應與該次承租人負連帶賠償責任，乙方不得以其與該第三人間之契約約定為由，主張免除或減輕對甲方之責任。
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，維護契約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，如必須於契約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. 就契約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) 契約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. 乙方於承租範圍內得設置店招，應符合甲方及其他主管機關相關法令規定，店招之內容僅同意設置與標的物使用目的有關之招牌、指標、Logo(識別招牌)

及招商經營廠商之產品形象推廣或企業識別標誌。

2. 前目乙方於承租範圍內設置之店招，不得妨礙契約標的物既有之功能外，且不得有下列情形之一：

- (1)有礙甲方業務及形象者。
- (2)有礙觀瞻、善良風俗及公共秩序者。
- (3)有引起不良觀感者。
- (4)藉為政治活動者。
- (5)其他甲方認為不適當者。

3. 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，按契約標的物每月租金額 2 倍，依使用日數佔整月比例核算之。

(十二) 乙方對契約標的物內之水電、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) 契約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：契約標的物於契約期間，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：契約標的物於契約期間，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：

- (1)每一個人身體傷亡：新臺幣 600 萬元。
- (2)每一事故身體傷亡：新臺幣 1 億 2,000 萬元。
- (3)每一事故財產損失：新臺幣 1,000 萬元。
- (4)期間總保險金額：新臺幣 2 億 5,200 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或保險機構出具之證明文件送交甲方，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，不得主張讓售契約標的物。

(十七) 契約標的物發生火災、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○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、乙方經甲方同意之使用計畫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。契約期間若乙方提出較前揭使用計畫書(含附件)更佳之規劃，並經書面送交甲方同意者，得變更執行。

(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(四)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、履約保證金及保險保證金。

(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) 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 5,000 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 1 萬元之懲罰性違約金，情節重大時甲方得終止租約並得不返還履約保證金。

(五) 為多元化經營，乙方得招商經營(含招商其他國道客運或公車業者進駐)。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。乙方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明顯處，全年對外開放營業。

(六) 本案以完工時現況出租，契約標的物為交通部鐵道局(下稱鐵道局)興建之高雄站國道客運轉運站空間，鐵道局已依規定辦理「鑽石級綠建築標章」申請作業，配合甲方及高雄市政府提供轉乘服務、維護高雄車站整體安全秩序及發展等目

的，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. 裝設施工之規定：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車站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. 本案尚需依交通部公路總局執行公路公共運輸服務升級計畫(110-113 年)、公路公共運輸永續及交通平權計畫(114-117 年)補助作業注意事項或相關規定設置及申請補助，甲方得配合協助乙方辦理，惟所衍生之一切相關費用概由乙方負擔。
3. 本契約標的之營運須符合相關法令規定，倘因營業或使用需要申請核發相關執照或許可，由乙方自行負擔一切責任及費用，並應配合甲方及主管機關對於契約標的及附屬設施(備)之行政措施及指導，包含且不僅止於車輛及行人之動線規畫及其指引與調整、相關設施、暨有設施設備養護管理、秩序及環境維護美化。若實際使用情形致主管機關裁罰時，悉由乙方自行負擔，如甲方連帶受罰者，其罰款仍由乙方全額負擔。
4. 本契約標的物無單獨門牌，乙方若因營運考量需申請門牌編釘，應自行申辦並負擔一切費用。
5. 配合甲方相關業務及督導：
 - (1)車站進行消防及建物之檢測及裝修，或申請相關證照時，乙方應配合辦理或改善。
 - (2)乙方應配合高雄車站地下停車場營業時間，開放電梯及聯外動線供通行使用。
 - (3)甲方或主管機關辦理國道客運轉運站東側銜接大連街之南北向道路相關維護作業時，乙方應全力配合。
 - (4)甲方或其上級機關(構)倘因法令或業務需要，需乙方配合辦理相關事務或提供相關文件時，乙方應於接到甲方通知後依限配合辦理。
 - (5)若因車站或周邊設施施工因素致契約標的須配合暫停營業，甲方以實際暫停營業日數及面積，依月租金比例計算租金減收金額(每月以 30 日計)，乙方不得要求甲方補償、賠償或為其他主張。
 - (6)涉及本契約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配合辦理。
6. 甲方因故未能於契約期間屆滿或契約終止 4 個月前完成招標作業並順利決標時，得要求乙方依原契約條件繼續承租經營維管契約標的物，續約期限以甲方決標後且得標廠商進駐日止(續約期限以 6 個月為限)，乙方不得拒絕續約，並應配合辦理契約補充更正公證，公證費用由乙方負擔。
7. 契約標的物之建築物公共安全檢查簽證及申報、消防安全設備之定期檢修及

申報、高低壓電氣設備定期檢查、各項安全防災演練等，乙方應依相關法令規定辦理並配合改善，所需費用由乙方自行負擔，如乙方違反規定致甲方受損害時，應負賠償責任。如甲方高雄車站進行建築物、消防、電氣、機電等設備檢測裝修工程作業及各項安全防災演練等，乙方應就契約標的物之區域配合辦理或改善，涉及共用性事項或設備，乙方應依甲方與高雄車站及其他相關單位協議方式核算分攤費用（例如水、電、能源費、設備檢修、維護、管理費等），並須於甲方通知之期限內至指定之單位繳交。

8. 契約標的廣告設置：

- (1) 乙方如有設置廣告之需求，得依附件「申請設置廣告出租作業規定」，以書面方式向甲方提出申請（最遲應於廣告預定設置日期 14 工作天前送達甲方辦公室所），應符合相關法令規定並經甲方同意後，始得設置。
- (2) 未經甲方許可逕予設置廣告者，除按國營臺灣鐵路股份有限公司官方網站最新公告之「國營臺灣鐵路股份有限公司辦理短期車站廣告出租作業要點」之附件一-短期車站廣告出租費率一覽表表定費率追繳租金外，每一廣告位置應給付 1,000 元之懲罰性違約金；如經甲方通知限期改善，而逾期未改善者，應按日計罰 1,000 元之懲罰性違約金至改善完成止，但非可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。

- (七) 本契約標的所在車站若列為本公司關鍵基礎設施（CI），乙方應配合本公司關鍵基礎設施（CI）各式演練（如消防演習）或防護規範，並納入車站防護團隊共同維護CI安全。
- (八) 本契約標的物於契約期間內，乙方如作為商場、零售、餐飲或停車場使用，應提供甲方員工優惠措施，並公告於該營業處所收銀台或明顯位置。
- (九) 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) 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「高雄車站國道客運轉運站房地租賃案」另成立協調會決議之。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。前揭公證所產生之公證費依第十二條辦理。
- (十一) 乙方於製作期開始日起3個月內，完成建置國道客運營業設施(備)並引進國道客運服務開始營運，方取得「高雄車站東西兩側付費區旅運販賣空間」承租權，惟如非因乙方怠於執行或可歸責之事由所致，前揭期限得經甲方同意後調整。乙方取得承租權後應依甲方指定期限依甲方核定之旅運販賣空間簽訂契約並辦理公證，本契約及旅運販賣空間契約(下稱二案契約)連結性及旅運販賣空間契約條件規定如下。

1. 二案契約不得單獨申請終止租約，乙方若需提前終止，應至少租滿 2 年(即以本契約租金計收期起算滿 2 年，不含提前使用之製作期)。

2. 旅運販賣空間契約相關條件：

- (1)契約標的面積及標示，依本案公告時之標租文件--不動產投標須知及標的圖示，並以現狀點交為準。
- (2)旅運販賣空間契約期間，預計於 116 年 6 月 19 日開始，屆期日與本契約相同，如非原便利商店品牌進駐，則其中 20 日製作期不計收租金。前揭契約開始日以甲方實際點交日為準。
- (3)用途限制：本契約標的物限在法律許可範圍內使用，且東側付費區之旅運販賣空間限經營便利商店。
- (4)月租金(含稅)：租金計收期間第 1 年至第 5 年-以旅運販賣空間之決標金額○○○元計收、第 6 年至契約期滿-調升 15%即以○○○元計收。
- (5)履約保證金 110 萬元、經營管理違約保證金 10 萬元。

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：

電 話：

地 址：

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

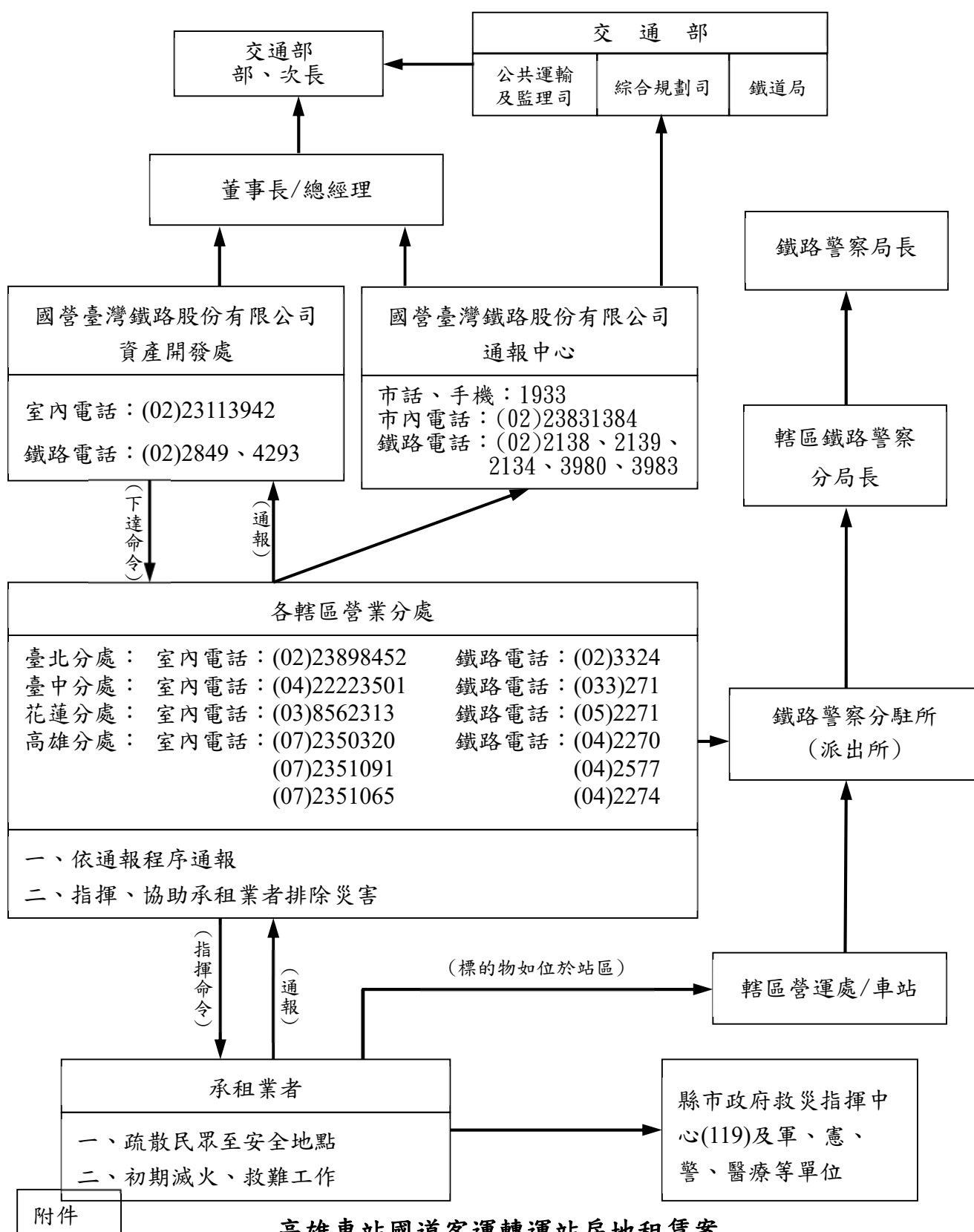
身分證統一編號

出生 年 月 日

住址

電話

中 華 民 國 年 月 日



協調會成立及協調辦法

為解決本契約爭議事項得經雙方合意成立協調會，其成立及協調辦法如下：

一、協調會之任務：

- (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、協調會之設置：

- (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 人組成協調會。
- (二)協調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)協調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)協調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)協調會開會時，甲方與乙方雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- (五)協調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)協調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)協調會就協調事項之過程及決議均應作成書面記錄。
- (八)協調會得提出協調方案，召集甲方與乙方代表溝通後逕付決議。
- (九)協調會之決議應經出席委員人數二分之一以上之同意作成。
- (十)協調會應於第一次協調會議起，2 個月內作成決議。
- (十一) 協調會之決議應以書面送達甲方與乙方雙方。

四、協調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、協調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、協調會於作成決議後 20 日解散。

七、協調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。