交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所

羅東車站旅運販賣空間經營案租賃契約

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南貨運服務所**(以下簡稱甲方)

承租人：0000（以下簡稱乙方）

雙方同意訂立租賃契約如下：

一、租賃標的物之標示（如附標租位置圖）：

標的物：羅東車站2樓旅運販賣空間〔含倉庫1間〕。

建物標示：宜蘭縣羅東鎮公正路2號。

土地坐落：宜蘭縣羅東鎮信義段307號。

租賃面積：旅運販賣空間：約 291.84 平方公尺。以現場實際狀況點交。

倉庫：約10.2平方公尺。以現場實際狀況點交。

土地使用分區：部分道路用地、部分廣場用地、部分鐵路用地。

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，租賃關係即行消滅，甲方不另行通知。本租期屆滿1年前，乙方得申請續約，詳如本契約第十六條第（十）款。

（一）**製作期間**：

自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計90日。

（二）**租金及權利金計收期間**：

自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計10年。

（三）現有設施點交及營運期限

1.點交期限：甲方於契約起始日按交付時現狀點交現有設施，含建築物及相關設施予乙方。

2.營運期限：乙方應於製作期間完成整建並於製作期間結束後開始營運，如因可歸責於乙方之事由，於製作期間屆滿仍未裝修完畢時，仍應開始起算營運期間，乙方亦應開始交付租金及權利金。但因不可歸責於乙方之事由，於製作期間屆滿仍未裝修完畢者，乙方得備妥相關證明以書面向甲方申請展延全部空間製作期間1次不得逾30日，**惟契約期間不得延長**。

（四）擴充機制

1. 甲方除本租賃標的外新增或委外營運之招租空間，於興建完成或現有之委託經營契約屆滿後，得經甲方同意或通知將該等空間藉由本案之擴充機制併入本契約之營運範圍。若此，本案租金需依據擴充後之空間面積調整，乙方應配合辦理增租，倘乙方拒不增租，甲方得終止契約並不予返還履約保證金。
2. 甲方目前尚有部分空間，係由甲方內其他單位或其他機關管理並自行招商。若在一定時間內招商未果或其他因素而無法順利招商，可優先將空間藉由本案之擴充機制併入本契約之整建營運範圍。甲方得於契約期間內以書面通知乙方，將該等空間藉由本案之擴充機制併入本契約之整建營運範圍，若此，本案租金需依據擴充後之空間面積調整，乙方應配合辦理增租，倘乙方拒不增租，甲方得終止契約並不予返還履約保證金。
3. 上述擴充機制乙方應於甲方書面同意後辦理，擴充之經營空間製作期間自實際點交日起算 60 日，乙方應於製作期間內裝修完畢，並應自製作期間結束後起算租金計收期間並開始營運，營運期間至本契約期間屆滿為止。
4. 上述擴充租賃標的已完成製作部分，乙方如有先行使用並營運之必要者，應依法及本契約約定取得相關單位之核准及甲方同意後，始得開始營運。其租金及權利金自各經營空間裝修完成後，經甲方同意營運日各自起算。若可歸責於乙方之事由超過各該期間仍未裝修完畢，應自各該應開始營運之日支付權利金及租金；但因不可歸責於乙方之事由無法於各該期間內裝修完畢時，乙方可備妥相關證明以書面向甲方申請展延製作期間 1 次，不得逾 30 日，惟契約期間不得延長。
5. 甲乙雙方履行上述各項擴充機制條款時，均須配合辦理契約補充或更正之公證。雖變更事項非可歸責於乙方，惟公證所需一切費用仍應由乙方負擔，於此不適用第十二條第二項但書規定。

（五）甲方為加強服務旅客，得在車站本標的其他地點另行出租給其他廠商經營，乙方不得要求減免租金或補償。

（六）分支機構

乙方須向主管稽徵機關申請設立『分支機構』及其『統一編號』，至遲於正式營運日前完成設立及書面通知甲方核備。

三、**用途限制**：

(一)應符合法律許可使用，並限農特產品展售、藥妝展售、餐飲服務等。

(二)茲因本車站二樓旅運販賣空間面積小，且前站一樓目前已經營便利商店，為提供及滿足旅客多元購物需求，除日後擴充之後站一樓旅運販賣空間外，均禁止經營便利商店或相同性質之商舖〔例如但不限於雜貨店、柑仔店等〕。

四、**租金及權利金之繳納方式**：

(一)租金:每月新臺幣（下同） ○○○○元整（含稅)。以 1 個月為 1 期，於當

月〇〇日前向甲方一次繳清。

權利金依每月統一發票銷售額抽取 2.5%，惟不得低於新臺幣(下同)75,000 元整(營業稅外加)，月保證銷售額為新臺幣 300 萬元整(下同)。即月保證銷售額*2.5%=75,000 元。

權利金於每年 1、5、9 之月底前向甲方一次繳清前 4 個月權利金(首、末期按實際月數繳付)。首期或末期如租金有未滿 1 個月、權利金未滿 1 個月之保證銷售額，以每月 30 日依比例計算（即租金＝〇日/30 日×月租金;權利金不低於〇日/30 日*月保證銷售額*2.5%)。

(限以匯款方式繳納，匯款帳號臺灣銀行宜蘭分行 022037090998，戶名:交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所宜蘭服務站，用途欄應註明地址、統一編號、標的)

(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及權利金計收期間，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，並繳交依月租金及權利金比例計算之使用費（每月以 30 日計，依實際使用面積比例計算)，始可使用或營業。

五、乙方逾期繳納租金(權利金)者，每逾期 1 日甲方應依當期租金(權利金)欠額按日加收千分之二違約金（是項違約金應連同租金(權利金)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，計新臺幣〇〇〇〇元整，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及權利金。

（二）公證前乙方應提供相當 2 個月租金之經營管理違約保證金**新臺幣〇〇萬元**，作為乙方未依第十五條第(十四)款及第十六條第（三）款，逾期未辦理投保火險及公共意外責任險，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、權利金、違約金、水、電、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，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、權利金或違約金，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，乙方仍應繳清權利金。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、設定質權定期存款單及保險保證金，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、租金及權利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12個月租金及權利金（以契約終止日前3期之權利金計收，甲方有核定之權），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4個月租金及權利金（以契約終止日之前1期權利金計收，甲方有核定之權）之違約金，且已繳納之租金、權利金不予返還。

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、權利金、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及日權利金各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，以存證信函送達對方，地址如有更異時應即書面通知對方，否則對方所為之意思表示，縱因郵件未達或遭退件，悉以第1次郵寄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）乙方對於租金、權利金、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臺灣宜蘭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、電及其他等，應由乙方自行申設並負擔所有衍生相關費用。租賃標的如經甲方或所在車站站方同意接引車站用電或用水，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、權利金、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）乙方有維持租賃標的物及週邊生活環境品質持續處於適合使用之狀態，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、權利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. 不得要求修建、增建、改建或拆除新建，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，應以交通部臺灣鐵路管理局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、權利金或要求任何補償。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）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、權利金中抵扣之。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）店招：

1. 乙方得於承租範圍內設置店招，於承租範圍外如甲方無另行規劃自行或招商設置廣告，乙方得向甲方申請並經甲方同意後設置並另行收取費用。店招之設置應符合本局及其他主管機關相關法令規定。
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，按租賃標的物月租金及權利金各 2 倍，依使用日數佔整月比例核算之。

(十一)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。

(十二)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。

(十三)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。

(十四)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。

(十五)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。

(十六)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「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。

(十七)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。

(十八)交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所羅東車站旅運販賣空間投標須知及乙方投標之營運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。

(十九)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) 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。

(二)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(八)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。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，並應開立乙方之統一發票。

2. 乙方(含招商經營之廠商)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各店鋪門口(每日營業時間須在所在車站營業時間內，作業人員於每日營業結束後須全數離開車站)，全年應對外開放

營業。除因天災及不可歸責於乙方等不可抗力事由外，未經甲方書面同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域，違者應按日繳交甲方損害賠償懲罰性違約金每日新臺幣1萬元，如當年度逾2次前開情事者，甲方得主張依契約第七條第(十)款規定終止租約。

3. 乙方(含招商經營之廠商)所販售之商品及其標示應符合相關法令規定，並應標明售價。

4. 自營業日起乙方應於每年1、5、9之月底前檢附前期(4個月為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。

(三)公共意外責任保險：租賃標的物於契約期間，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3,000萬元。(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6,600萬元。並應將保險證明文件，報請甲方備查。乙方得視實際需要再自行投保其他相關保險，若有對本局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。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。乙方未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理 賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。

(四)銷售與財務資料檢核：

1. 乙方應在售貨櫃台收銀機裝置銷貨記錄系統(Point of Sales，以下簡稱POS系統)及錄影設備(所需費用由乙方負擔)，並配合有關單位需要或緊急情況時提供錄影畫面俾供機關及上級有關單位查核。每一筆銷售金額均應進入收銀機，並依規定開立統一發票，且所有貨品之進貨、存貨及銷售情形均應登錄於POS系統，錄影設備之**錄影畫面至少應保存二個月以上**。

2. 乙方應於1、5、9之月底前檢付前期(4個月為1期)之銷售商品報告書及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。

3. 乙方每季之財務報表應於當季終了後30日內提送甲方備查。乙方應於每年6月5日前，提送經會計師查核簽證之年度財務報表供甲方備查。

4. 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。

5. 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補償外，另應須賠償甲方相當1個月租金及權利金（以查獲(或發現)日之前一期權利金計收，甲方有核定之權）之懲罰性違約金，甲方並得依本契約第七條終止契約履約保證

金不予發還，乙方不得要求任何補償或有任何異議。

(五)配合檢測裝修及督導：

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. 商店之裝潢、維修、清潔、安全、經營管理及災害損失等所需之設備及費用概由乙方負擔，並應接受甲方及標的車站之督導。

(六)用電：

乙方應自行申辦營業用電，所需之電力（氣）設備費用及電費均由乙方自行負擔及維修，若營業用電係經標的所在車站同意於現有用電容量範圍內，指定地點供乙方引接，所需費用亦由乙方負擔，上述有關電源電路施工均應符合相關法令規定，並於每年 7 月底前提出電氣設備維修合格證明文件送甲方備查，契約期滿或終止(解除)後，乙方應回復原狀；否則經甲方催告，逾期視同拋棄其所有權，無條件逕由甲方處理；若使用標的所在車站電表引接方式設置分表，則按總表與分表使用度數比例分攤計費，依甲方通知期限內繳費，逾期繳納乙方應按日給付應付電費1%之懲罰性違約金，如因車站工程需要，實施暫時性斷電，不另退費。

(七)負責人名稱變更：

乙方之負責人名稱變更時，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。

(八)定存質權設定擔保：

乙方應於公證前，辦妥定存質權設定新臺幣 100 萬元整予本所，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。

(九)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 元之違約金，並得連續處罰。

(十) **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 1 年前申請續約，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，本所得另行招標出租，乙方不得提出異議。

2. 續約之月租金、月保證銷售額及履約保證金同時依原契約月租金、月保證銷售額及履約保證金往上調整 15%，並於本契約期滿 6 個月前完成續約之簽訂。

3. 乙方應依續約當時甲方上級機關（構）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。

(十一)使用用途、多目標、營業申請：

乙方應遵循本契約第三條車站商場之用途限制規定使用營運，本車站旅運販賣空間尚未申請多目標許可，若主管機關要求或乙方因營業需申請時，應依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法自行提具計畫書，先經甲方同意後，再向當地主管機關申請核准辦理。乙方如欲增加使用範圍，除以增租方式辦理外，亦應依前述提出申請，所需任何費用及規費均由乙方負擔，且不得要求補〔賠〕償。

(十二) 乙方得洽營運分包廠商進駐經營，其商店應開立乙方或乙方設立之分支機構收銀機之發票，乙方並應負商店履約管理之責任，其與營運分包廠商簽訂任何契約不得違反本案投標須知及契約書之規定，如有違反者則甲方依契約第七條規定辦理；若乙方之營運分包廠商欲提前結束營業，應向乙方提前終止租約，不得自行再轉租、轉讓、頂讓與其他第三人，如有該違反情形者，亦同並沒收履約保證金。

(十三)乙方與其營運分包廠商之契約期間不得超過與甲方簽訂之契約期間，若乙方與甲方之租約屆滿或提前終止，乙方與其營運分包廠商之租約應一併視同終止並回復原狀返還標的物，不得以此向甲方要求延續使用。

(十四)乙方應督導及要求所屬營運分包廠商應遵守本契約及相關法令之規定，乙方或所屬營運分包廠商因違反法令或與第三人發生紛爭致衍生相關法律或損害賠償責任，概由乙方自行處理及負責，本局或甲方不予負擔。如因此致本局或甲方受連帶責任者，亦由乙方自行處理及負責。

(十五) 本標的租賃物裝修、施工及營運時，禁止向鐵路軌道或有關設備上堆積、放置或拋擲物品等足以妨害行車安全等行為，若因此發生任何災害時，一切責任後果由乙方自行負責。

(十六)乙方因業務需要，得在承租範圍內設置與其營業有關之店名招牌及介紹商品有關文字或圖像，但不得有廣告出租行為，且不得有下列情形：

1. 有礙甲方或其上級機關（構）業務及形象者。
2. 有礙觀瞻者。
3. 有礙風化及公共秩序者。
4. 有引起不良觀感者。
5. 藉為選舉活動者。

6. 其他甲方認為不適當者。

乙方若有違反上述規定，經甲方以書面通知限期改善，仍未於期限內改善，甲方得終止契約收回場地並不予返還履約保證金。

（十七）契約期間乙方如有加裝設施、管線、整修、改建等之需求，應事先繪製圖說及檢附相關書面資料向甲方提出申請，經甲方同意後，始可進行施工，不得損壞車站建築物本體結構及各項設施，如有損害應回復原狀；亦不得妨礙車站之營運、旅客行進之動線及站容觀瞻。

（十八） 乙方使用或經營本租賃標的，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）備及其他設（施）備，其安裝、保養、清潔、維護、用電、拆除、安全維護、檢查等作業均由乙方自行負擔並支付其全部費用，甲方不予負擔。

（十九）甲方僅提供場所(以現況點交，無論既有設施狀況良否)予乙方經營商店業務，有關之設施(備)如水、電力、空調設備或其他固定與非固定設施安裝、保養、清潔、維護、拆除、安全維護及修繕等作業，均由乙方自行負擔一切責任及費用，並應接受甲方相關單位人員之督導管理。

（二十）甲方交付營運設施後，乙方即承擔經營整建營運設施之所有責任(含漏水、門窗、各項管線、設備(施)等之修繕、更新、建置等)，不得主張不履行支付租金之義務及賠償營業損失。

（二十一）乙方應定期（每月至少 1 次，法令有其他規定者，從其規定）實施營運場所內各項設備之檢查、維護、保養、修繕，如有故障或損壞或其他類此情形時應即自行修復並負擔相關費用。如因乙方未確實履行前述義務或延遲辦理維保致造成第三人之損害（失）時，悉由乙方負賠償之責。

（二十二）乙方應遵守各營運空間所在之本局車站大樓之管理規約及管理小組之決議事項，派員出席各單位召開之相關會議，並依其各營運空間與站區（大樓）各單位之面積、電、水等容量等比例計算分攤相關費用（例如：水、電、能源費、設備檢修、維護、管理費等）。

（二十三）現有設施之使用損毀及其處理：

乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該現有設施毀損、滅失、遺失或不堪使用時，乙方應自行購置相同或不低於該現有設施原有功能之新品替代，應立即無償移轉其所有權予甲方。

（二十四）如本局因公務或業務需要需於本委託營運標的內通行、實施工程或執行職務時，乙方應同意配合辦理。

（二十五）乙方於契約期間應依政府相關規定實施各項安全防災演練（如火災、水災、颱風、地震、維安或其他不可抗力或緊急事故之演練）、職業安全、教育訓練、等安全防護措施，並應配合填寫各式相關文件（如：消防、防汛、風災等災難防災計畫書、設備、安全檢查紀錄等）定期檢送主管機關及副知相關單位（如：本局特種防護團、貨運服務總所、各車

站等）核備。

（二十六）乙方應依各營運空間所屬甲方車站（大樓）之實際需求，指派專人配合辦理安全檢查、保全、防災、避難、遊民勸離等事項，並負擔相關費用。

(二十七)乙方如有維修或其他必要，於取得甲方書面同意後，得暫時關閉部分或全部營業區域之營運，但不得據以減輕或免除本契約所規定之義務，並仍應繳付租金及權利金於甲方。但如為維護安全有緊急維修之必要者，乙方得先行關閉部分或全部營業區之營運，並應立即依契約通知甲方。

(二十八)乙方契約期間應負睦鄰之責，遇有民眾抗爭、第三人非法占用營運設施或類似損鄰事件者，應自行協調處理，並自負一切法律責任。

(二十九)乙方販售過期商品或違反政府相關法令之規定或涉及侵權等情事，致損害第三者權益或導致甲方受連帶之責任，乙方須負擔一切賠償及法律責任。

（三十）涉及本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配合辦理。

(三十一）甲方得依業務需要、法令變更或配合政府政策調整乙方之營運、廣告等空間範圍及依本契約規定辦理增減租，乙方應配合辦理。

(三十二)乙方不得任意更換各旅運販賣空間出入口大門之鎖頭。

(三十三)未來本標的物內旅運販賣空間如使用涉及食品烹調或調理場所之水盆及容器落水等，應依據相關規定裝設油脂節流器並計算其容量。

(三十四)乙方營業場所內嚴禁使用瓦斯桶、酒精等易燃性氣體、液體，違反本規定一經發現，甲方得終止契約並不予返還履約保證金，若因此發生任何災害時，一切責任後果由乙方自行負責。

立契約書人

甲方：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所

法定代理人：經理 謝文宗

地　址：花蓮市富裕二街36號

電話：03-8562313

經管單位：宜蘭服務站（統編 40407309）

代理人：溫治永

電話：03-9360015

乙方：公司（姓名）

法人統一編號

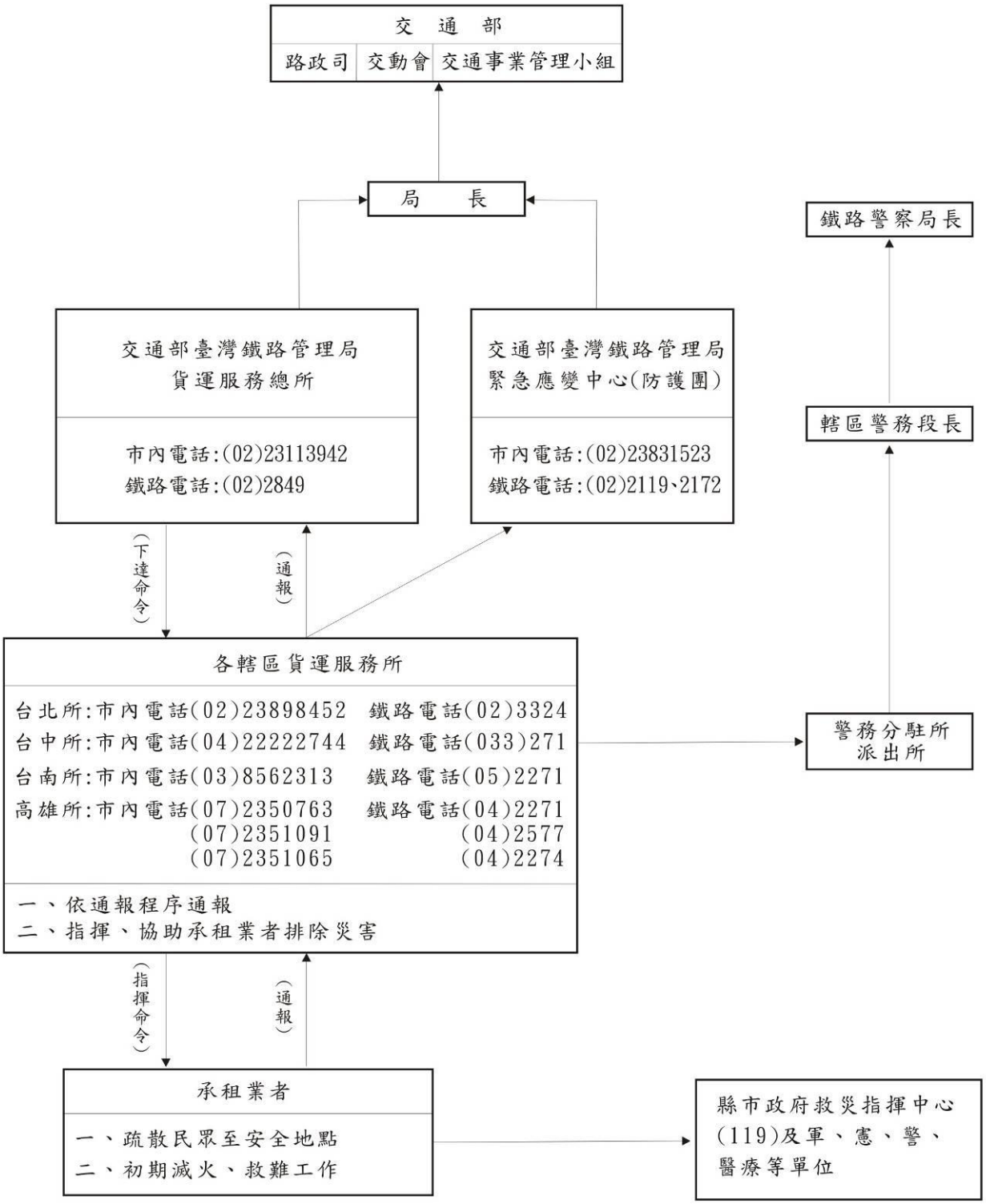
法定代理人（或負責人）

身分證統一編號

出生　　年　　月　　日

住址

電話

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

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)