

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所

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北貨運服務所(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) 建物標示：新竹縣竹東鎮東林路 194 巷 7 號、8 號。

(二) 土地坐落：新竹縣竹東鎮鷄油林段 163-24、163-27 地號及仁愛段 111-4 地號部分土地。

(三) 租賃面積(如附標租建物明細表)：

1、建物(北基地 3 棟建物 362.96 平方公尺)：店舖、廁所及戶外電梯合計 193.95 平方公尺，另戶外樓梯、廊道、陽台合計 169.01 平方公尺。

2、建物(南基地 14 棟建物 4768.08 平方公尺)：展示館、廁所、戶外電梯及 S10 棟地上 4 層發電機室合計 2534.04 平方公尺，另機電設備、電梯樓梯間、戶外樓梯、廊道合計 2,234.04 平方公尺。

3、土地：6,638 平方公尺(含建物基地面積 2,228.89 平方公尺)。

(四) 土地使用分區：第一種車站專用區。

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 5 年。

三、用途限制：本租賃標的物用途須依據土地使用分區及在法律許可範圍內使用，如有違規情形乙方應自行負責，如不改善，甲方得依違約處理。

四、租金之繳納方式：

(一) 租金以 1 個月為 1 期，前 12 個月即○年○月○日起至○年○月○日止，為得標金額之 72.5% 計算，計為新臺幣下同 ○○元整(含稅)，乙方須於每月 日前向甲方一次繳清。第 13 個月起，即○年○月○日起至○年○月○日止，每月租金以得標金額新臺幣 ○○元整(含稅)計算至契約期滿，乙方須於每月 日前向甲方一次繳清(限以即期支票繳納或匯款，匯款帳號：臺灣銀行新竹分行 015-031-066761，戶名：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所新竹服務站，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或取得主管機關許可，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3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(每月以30日計)，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、履約保證金及保險保證金：

(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) 簽約前乙方應提供保險保證金新臺幣 20 萬元整，作為乙方未依第十五條第(十五)款或第十六條第(十一)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，費用於保險保證金扣繳。

(三) 履約保證金及保險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、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。

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。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，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**18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**及租金計收期間第一年之租金優惠差額(得標金額之27.5%\*期數)**，且已繳納之月租金**及履約保證金**不予返還。

九、契約期間屆滿或契約終止翌日起10日內**(期間僅供乙方回復原狀，不得營運，如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，乙方須自行裝設分表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) 乙方承租標之物應盡善良管理人之注意義務，維護租賃標之物之完整。租賃標之物之維護、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之物毀損、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之物：
1. 不得違背法令規定或約定用途之使用。
  2. 不得擅自將租賃標之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，維護租賃標之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，如必須於租賃標之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，不得抵償租金或要求任何補償。違者，甲方得終止租約。
  6. 就租賃標之物為室內裝修時，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. 乙方如設置店招，且應與招商之經營本業項目有關且符合相關法令規定，始得設置。其他任何形式之非本業廣告設置須另向甲方申請租用，如違反前述規定，依違約處理。
  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，費用於保險保證金扣繳。
- (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「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○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。

(十九)交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所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，且不得介接本局公務網路；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3,000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、履約保證金及保險保證金。
- (二) 本租賃標的物依現況點交(無論既有設施狀況良否，以點交時之狀況為準)，如有污物、污水排放或其他廢棄物排放，應依規定將其截流並處理後始可排放，另乙方如欲額外增設冷氣、空調、給水、排水或其他設備，應由乙方向甲方申請經同意後，自行施作獨立管路設施，其費用由乙方負擔(污水、油煙排放應符合環保相關規定)，若甲方不同意，依現況使用。
- (三) 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，甲方不予負擔，並應接受本局各單位及甲方相關單位人員之督導管理。
- (四) 乙方應每年定期委託專任電氣技術人員辦理電氣設備檢查，並將核可證明文件送當地主管機關、所在地輸配電業營業處所及本所備查。
- (五) 本租賃標的物內共設有4座升降電梯(南基地共3座，北基地共1座)，乙方應依「建築物升降設備設置及檢查管理辦法」規定，每年定期自行或委託維護保養之專業廠商向當地主管建築機關或其委託之檢查機構申請安

全檢查，並將審查核可紀錄送本所備查。由檢查機構受理者，檢查機構應按月將檢查結果彙報當地主管建築機關備查。

- (六) 本租賃標的物屬第一種車站專用區，乙方若遭當地主管機關認定應符合水土保持法、都市計畫法或其他相關法令規範，應依相關規定向相關主管機關申請核准，其相關作業及費用概由乙方自行負擔。
- (七) 乙方應盡善良管理人之注意事項，依法令規定通常使用方式使用本租賃標的物，不得放置、儲存、排放、處理、掩埋廢棄物、汙染物或其他有害人體健康物或設置類似設施，亦不得從事違反環保、衛生等法令之交易、營業或行為，如因人為、災害或戰爭等任何事由，致生意外損失、人員傷亡等情形，均由乙方自行負責及處理，與甲方無關。
- (八) 本標的內設有廁所，乙方應每日定時指派專人清潔維護(每日應至少清潔1次)並定期更換廁所內之清潔用品(包含洗手乳、清潔劑等)，並應製作清潔工作紀錄以供備查。契約期間租賃標的物周邊環保亦由乙方負責維護管理，若因租賃標的物及周邊維護不當，致主管機關罰款者，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。
- (九) 乙方應負責辦理本租賃標的物內植栽之清潔、管理、修剪、保活及養護且負擔相關費用。本標的場內樹木，除對乙方營運造成重大影響且經甲方同意外，均不得擅自移除或變更。
- (十) 乙方應派員不定期巡察及勸離遊民，必要時應連絡當地警察局及相關單位協助取締。
- (十一) 公共意外責任險：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：  
每一個人身體傷亡：新臺幣 600 萬元。  
每一事故身體傷亡：新臺幣 1 億 2,000 萬元。  
每一事故財產損失：新臺幣 1,000 萬元。  
保險期間總保險金額 2 億 5,200 萬元。在租賃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。保險期間應為本契約期間，要(被)保人皆為乙方；副本併同火險正本於契約起始日前送交甲方備查，續保時亦同。
- (十二) 招商經營：  
1. 為活絡空間，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點之轉租、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。  
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。

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。
- (十三) 乙方所販售之商品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。
- (十四) 乙方違反本契約或政府法令之規定，或未依契約規定提送電氣設備檢查、昇降梯檢查核可或安全證明等文件，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 元之違約金，並得連續處罰。
- (十五) 乙方之受僱人、使用人、代理人、廠商、顧客或其他具有類似關係人員，如因可歸責之事由或行為致損壞本租賃標的或周邊設施時，渠等人員及乙方應負回復原狀及相關法律責任，如其行為造成甲方之租賃標的物之價值減損時，乙方亦應負連帶損害賠償責任。
- (十六) 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 6 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 3 年為限，逾期末申請時視同放棄權利，乙方不得提出異議。  
2. 續約之月租金及履約保證金同時依原契約月租金及履約保證金往上調整百分之十五，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。
- (十七) 本案租賃標的物現有南基地 S03 棟 1 樓、S07 棟 1 樓共計二家店舖尚未收回，將分別至其 113 年 5 月 17 日、113 年 4 月 17 日短期租賃契約期滿後再點交予乙方使用，乙方不得異議，亦不得請求甲方補償或賠償。前述二家店舖自實際點交日起，另給予 3 個月製作期，並於該製作期間內，全案租金依實際使用面積重新核算。該二家店舖空間如提前完成製作，則須開始計收租金。

立契約書人

甲方：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所

法定代理人：經理 余昭慶

地 址：臺北市北平西路3號6樓6087室

管理單位：新竹服務站

電話：(03)5223033

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