

國營臺灣鐵路股份有限公司

屏東縣枋寮鄉儲運路 1-10 號等 18 戶建物暨周邊土地出租經營案租賃契約

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：屏東縣枋寮鄉儲運路 1-10、1-11、1-12、1-13、1-14、1-15 號；儲運路 4 巷 2、4、6、8、10、12、14、16 號；儲運路 6 巷 2、4、6；8 號，計 18 間。〈建號：屏東縣枋寮鄉中山段 12、13、14 建號〉租賃標的領有屏東縣政府建物使用執照〔(109)(06)(30)屏府城管字第 10924631900 號，使用執照如附件 1〕

(二) 土地坐落：屏東縣枋寮鄉中山段 822、833、846、847、853、857、857-1、857-2、858、860-1、860-2 地號。

(三) 租賃面積：

建物：1,562.67 平方公尺。

土地：8,100 平方公尺(建物下方土地 725.76m<sup>2</sup>、空地 7374.24m<sup>2</sup>)。

建物門牌： 枋寮鄉儲運路	面積 (m <sup>2</sup> )	建物門牌： 枋寮鄉儲運路	面積 (m <sup>2</sup> )	建物門牌： 枋寮鄉儲運路	面積 (m <sup>2</sup> )
1-10 號	一層	4 巷 2 號	320.76	6 巷 2 號	162.00
1-11 號		4 巷 4 號		6 巷 4 號	
1-12 號	二層	4 巷 6 號	320.76	6 巷 6 號	206.46
1-13 號		4 巷 8 號		6 巷 8 號	
1-14 號	總面積	4 巷 10 號	總面積		368.46
1-15 號		4 巷 12 號			
	552.69	4 巷 14 號	641.52		
		4 巷 16 號			
合 計	1,562.67				

(四) 土地使用分區：822、833、846、847 為鐵路用地、853、860-2 為人行步道用地、857、857-1、857-2 為住宅區、858、860-1 為道路用地。

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。

(一) 製作期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 6 個月，供乙方整建、拆除 A 區建物(如標租位置圖)、申請相關執照及許可等之營運準備期。前揭 A 區建物，除有特殊情形外，乙

方應於製作期間完成拆除清運並依本契約第十六條第(十六)款第 6 目辦理。

(二) 租金及權利金計收期間：

1. 租金計收期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 15 年。
2. 權利金計收期間：租金計收期間第 2 年起至第 15 年止，自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 14 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營業準備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完成營業準備時，仍應開始起算營運期間，乙方亦應開始交付租金及權利金。但因法令規定或主管機關之權責認定等不可歸責於乙方之事由，於製作期間屆滿仍無法取得營業許可(執照等)，乙方得備妥相關證明以書面向甲方申請展延製作期間，展延後加總製作期以不超過 1 年為限，且契約期間不得延長。若因前揭事由客觀上乙方已無法取得營業許可或相關執照，或已無完成營業準備之可能時，乙方不得因之要求任何補償，惟得檢具證明文件申請終止租約，經甲方依事實認定同意終止租約時，不受契約第八條應於終止日 6 個月前提出申請及至少需繳滿 12 個月租金之限制。

(四) 擴充機制

1. 契約期間本租賃標的周邊及所在枋寮車站外其他空間，甲方得通知乙方將該等空間藉由本案之擴充機制併入本契約之營運範圍；乙方亦得以書面向甲方申請同意後辦理擴充。若此，本案租金等需依據擴充後之空間面積調整，乙方應配合辦理增租。擴充範圍除有特殊情形外，不得擴充無使用執照之建物，其租金以本契約決標租金之 80.39% 為土地租金、19.61% 為建物租金，再分別除上土地面積 8,100 平方公尺、建物 1,562.67 平方公尺得出「土地單位租金，元/m<sup>2</sup>」、「建物單位租金，元/m<sup>2</sup>」，以單位租金乘上擴充標的面積，例如擴充空地租金=增租面積×土地單位租金；擴充建物(含下方土地)租金=增租面積×(建物單位租金+土地單位租金)。

$$\text{土地單位租金}=(\text{決標租金}\times 80.39\%)\div 8100$$

$$\text{建物單位租金}=(\text{決標租金}\times 19.61\%)\div 1,562.67$$

2. 擴充範圍之權利金計收起迄日同本條第二款第 2 目規定辦理。
3. 上述擴充機制，乙方應於甲方書面通知後 30 日內辦理簽約及公證，擴充範圍製作期間由雙方另行協議，乙方應於製作期間內裝修完畢，並應自製作期間結束後開始營運至本契約期間屆滿為止。若乙方於甲方通知日起 30 日內未辦理增租，甲方得另行招商，乙方不得異議。

4. 擴充之租賃標的已完成製作部分，乙方如有部分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。其使用費自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租金及權利金；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，惟展延期間不得超過前次製作期間，且契約期間不得延長。
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。

三、用途限制：本租賃標的物限在法律許可範圍內使用(不得作為資源回收站、燒結土、堆放砂石等嫌惡設施及鄰避設施)。

四、租金及權利金繳納方式：

(一) 租金及權利金

1. 租金以 1 個月為 1 期，於每月○○日前向甲方一次繳清

期數	每期(月租金含稅)
第 1-60 期(1-5 年)	決標租金計收，○○○○元整
第 61-120 期(6-10 年)	以第 5 年月租金調升 10%，○○○○元整
第 121-180 期(11-15 年)	以第 10 年月租金調升 10%，○○○○元整

2. 權利金自租金計收期間第 2 年起依營業額收入抽取 3% (營業稅外加) (即月營業額收入×抽成%=，營業稅外加)；其他詳如第十六條第(二)款規定計算。權利金以 4 個月為 1 期，於每年 5、9 及次年 1 月 25 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) 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。
- (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或權利金(匯款帳號：臺灣銀行屏東分行 017037091097，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屏東服務站**」，用途欄應註明公司行號、統一編號、標的)。

五、乙方逾期繳納租金或權利金者，每逾期 1 日甲方應依當期租金或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及權利金一併繳清)不得異議。

六、履約保證金及經營管理違約保證金：

- (一) 履約保證金新臺幣壹佰萬元整，由押標金轉抵，若有差額時於簽約時以投標須知第五條之票據補足。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) 經營管理違約保證金新臺幣 5 萬元整，由押標金轉抵，作為以下用途：

1. 乙方逾期未依第十五條第(十五)款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。
  2. 作為乙方經營管理有違約事項時，未依甲方通知期限繳付應繳納懲罰性違約金之抵充。
- (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、瓦斯、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。
- (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，甲方得部分收回或終止契約，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、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、權利金或懲罰性違約金，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、履約保證金及經營管理違約保證金，乙方仍應繳清使用期間之權利金。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、履約保證金及經營管理違約保證金，惟乙方仍應繳清使用期間之權利金，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，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、權利金、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及經營管理違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之不當得利外，另應給付相當日租金 3 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高雄營業分處及所屬屏東服務站(地址:高雄市三民區南華路 257 號 3 樓、屏東縣屏東市中山路 4 號 4 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，應會同至租賃標的物所在地之管轄法院、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、權利金、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。若需新設或重新接(復)水、電等，應由乙方自行申設並負擔所有衍生相關費用。

前項有關電源電路及用水接引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。

(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. 不得擅自在租賃標的物上新建、增建、改建、修建建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施（下稱建築行為）：

(1) 乙方如欲進行建築行為，應在不影響國營臺灣鐵路股份有限公司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，以國營臺灣鐵路股份有限公司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，設備之修繕及衍生之相關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，如為新建或增建之建物並簽訂建物借用契約（如附件 2），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，不得抵償租金、權利金或要求任何補償。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。

(2) 違反者，乙方應於甲方通知送達之日起 30 日內拆除擅自建築之建物或設施並回復原狀，如逾期未拆除（回復原狀），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。如乙方擅自新建、增建、改建、修建建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施，經甲方查

核認於甲方及公益並無重大損害，准予乙方補申請建築執照，乙方應於甲方通知送達之日起 30 日內依本目之(1)辦理申請建築執照事宜，如因可歸責乙方事由，以致主管機關未核發建築執照，乙方應於甲方通知送達之日起 30 日內拆除擅自興建建物或設施，回復原約定用途使用。以上如乙方未配合者，甲方得終止租約。租賃土地上地上物如屬違章建築，乙方不得因取得土地承租權而對抗政府之取締。

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，得就不能使用部分辦理減租或契約即行終止，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。
- (十一) 店招：
1. 乙方如設置店招，應符合相關法令規定，始得設置。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)及進駐店家之產品形象推廣或企業識別標誌。於承租範圍外周邊或枋寮車站周邊範圍，乙方得向甲方申請並經甲方同意後設置店招。
  2. 前目乙方在本園區範圍內設置之店招，不得妨礙租賃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. 本案如需使用甲方商標、LOGO 或圖像等，應依國營臺灣鐵路股份有限公司商標授權管理要點或國營臺灣鐵路股份有限公司圖像授權管理要點辦理。
  4. 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

方之受僱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) 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：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。

2. 公共意外責任險：租賃標之物於契約期間，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 0 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) 國營臺灣鐵路股份有限公司不動產投標須知、遴選須知及乙方投標之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。契約期間若乙方提出較前揭企劃書（含附件）更佳之經營規劃，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) 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，契約條款不得與本契約條款牴觸，如有牴觸，不得對抗甲方。本案營業前乙方應提具營業規劃(包含不僅限於招商之營運廠商及其營運範圍(店家及區域))予甲方，於甲方同意備查後據以執行，變更時亦同。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，並應依法開立統一發票(得開立招商之營運廠商發票，惟含乙方合計原則以不超過3家為限)。

2. ■本租賃標的於製作期間內，如乙方有於部分期間先行使用並營運之必要者，得向甲方提出書面申請使用全部或部分空間，經甲方同意並繳交使用費後，始可於申請核准期間營運；其使用費按租賃標的月租金，依使用日數及面積佔整月比例計算(每月以30日計)；不另計收權利金，亦不適用前目有關應開立乙方統一發票之規定。部分空間之月租金，依契約第二條第(四)款第1目後段規定計算。
  3. 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。
  4. 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。
  5. 自營業日起乙方應於每年5、9月及次年1月25日前檢附前期(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；如依本款第1目所提經甲方同意備查之營業規劃，其發票開立係包含乙方及乙方之招商廠商，則所提送之營業人銷售額與稅額申報書影本應全數含括並由乙方彙整清冊。
  6. 乙方及其招商經營之廠商應以個別成立之分支機構或營業處(所)名義，開立統一發票；如有漏開發票或開立非本案核定之收入，並經甲方查證屬實者，乙方應給付新臺幣1萬元之違約金，並提出改善方案；當年度發生逾2次前開情事者，甲方得主張依契約第七條第一項第(十)款規定終止契約，乙方不得要求任何補償及其他異議。另乙方及其招商經營之廠商如符合免開統一發票，乙方應先取得甲方同意，其權利金之計算如下：
    - (1) 乙方及招商經營之廠商於本案標的內之營業行為，其銷售收入應納入本案之營業額收入抽成計算。
    - (2) 乙方以固定租金(收取固定費用)招商經營之廠商(如表演者、市集及活動等)，乙方應書面提供相關出租合約或證明文件(內含該等廠商之租金)，則以乙方出租與該等廠商之租金5倍計算，納入本案之營業額收入計算(惟出租月租金不得低於2,000元以2,000元計)。
- (三) 乙方履約期間所知悉之甲方任何不公開之文書、圖畫、消息、物品或其他資訊，均應保密，不得洩漏，乙方之保密義務不因本契約終止、解除或契約期間屆滿而免除。
- (四) 銷售與財務資料檢核：
1. 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。

2. 倘乙方因製作不實帳務資料遭主管機關查獲，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 2 個月租金之懲罰性違約金，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)配合甲方相關業務及督導：

1. 甲方或相關單位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. 本案標的之裝潢、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，並應接受甲方及所屬相關督導。
3. 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。
4. 若因車站或周邊設施工因素致租賃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。

(六)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。

- (七)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 2000 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 4000 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。

(八)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 1 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. 續約之月租金及履約保證金同時依原契約第 15 年之月租金及履約保證金往上調整百分之十，續約之權利金依營業額收入抽取 3%，並於本契約期滿 4 個月前完成續約之簽訂。
3. 乙方應依續約當時甲方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。

- (九)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，且不得介接本公司公務網路；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。乙方違反本項約定者，逕依本契約罰則規定辦理，

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、履約保證金及經營管理違約保證金。

- (十)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單位，由該分處所屬屏東服務站為履約管理單位，並由服務站開立發票。
- (十一)承租人倘依本公司不動產投標須知第十三條辦理換抵已繳納之履約保證金及經營管理違約保證金，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。
- (十二)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高雄營業分處，如有相關費用依契約第十二條第二項規定辦理。
- (十三)本租賃標的所在車站若列為甲方關鍵基礎設施 (CI)，乙方應配合甲方關鍵基礎設施 (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。
- (十四)乙方應提供臺鐵公司員工優惠措施，並公告於該營業處所收銀檯或明顯位置。
- (十五)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。
- (十六)本案租賃標的位於枋寮站區週邊，乙方使用標的物不得影響原有之公共設施機能，標的內景觀、環境安寧、公共安全衛生及交通之順暢，乙方應負責維護。有關標的使用管理及週邊界面應依下列相關規定辦理。

#### 1. 現況出租

- (1)各建物原供水及供電已廢止，使用執照及平面圖如附件 1，如有變更原使用目的之需求，乙方應依法辦理建築物使用執照之變更，前述所衍生之一切相關費用由乙方自行負擔。若未變更建築物使用執照而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。
- (2)標的及週邊之植栽樹木，由乙方依景觀需要及人員出入安全考量予以修剪維護，契約屆期或終止時，乙方應依甲方之指定予以修剪或其他之處置。樹木之修剪或其他處置，倘依法需辦理申報時，乙方應配合辦理；附圖 A 區域有一鋼製地上物(如現場照片 4)，由乙方自行處分，若留用則自行依相關法規辦理。
- (3)租賃標的物如有污物、汙水排放，應將其截流並處理後始可排放，另給水、排水、冷氣等設備施作及使用，應符合環保及相關主管機關等法令規定，所需費用皆由乙方負擔。前揭由乙方施作之給水、排水、汙水排放管線應

- 提供予甲方備查，契約屆期或終止時應併同租賃標的物返還甲方。
2. 乙方應派員不定期巡察及勸離遊民，必要時應連絡警察機關及相關單位協助取締。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。
  3. 租賃標的之使用不得影響車站營運、相鄰已出租標的(儲運路 7、9、15 號及對面土地)、甲方業務使用區域(車站同側之電務繼電器室及工務段宿舍、儲運路 1-1 號)，租賃標的與相鄰區域之區隔、整體美化、通道使用及管理，乙方應於製作期開始 1 個月內提供書面供甲方邀集各單位會勘同意後自費辦理。
  4. 為本案標的的識別融入車站景觀、引入鐵道元素或為促進旅客服務，乙方得提案設置相關裝置，惟需事先備具模擬圖說送交甲方會同車站等相關單位勘定後辦理，如需借用、租賃或購買甲方報廢財產廢料時，甲方得協助乙方依相關規定辦理。前揭相關裝置物倘涉及收費或僅供特定人使用，即另依契約第二條第(四)款以擴充增租方式辦理。
  5. 乙方如為推廣經營本案而需於租賃標的的周邊(非承租範圍)辦理短期展示(售)活動、展演等活動，應事先提出企劃案向甲方申請同意後始得辦理。如涉及收費營業行為者，依申請使用面積及天數按租金比例計收使用費(每月以 30 日計)，比照契約第二條第(四)款第 1 目後段規定計算。
  6. **本案儲運路 17、19、21 號等 3 棟(如標租位置圖 A 區內建物)由乙方於製作期間開始 1 個月內提具建物之拆除計畫及土地使用計畫**，乙方應於製作期間拆除建物，拆除後之土地依本契約之規定使用收益。
    - (1) 甲方依乙方所提之計畫邀集相關單位會勘，乙方應依結論及相關法規辦理拆除及運棄廢棄物。前揭拆除後可回填料(磚頭、水泥塊、土方、石塊)若甲方相關單位已尋得管有之指定地點放置，乙方得載運至指定地點放置，倘未尋得指定地點，則由乙方連同其他廢棄物依法運棄。
    - (2) 拆除後本區域土地之使用規劃其意象及景觀設計，應與車站及相鄰之藍皮意象館結合。
  7. 本案儲運路 1、3、5、13 號等 4 棟(如附圖 E、F)為規畫拆除區，甲方相關單位拆除後之土地得依本契約第二條第(四)款規定納入擴充機制。如前揭建物未拆除前乙方即對該土地有使用需求，得提具拆除計畫及土地使用計畫向甲方申請同意後由乙方自費依法拆除，拆除後之土地納入擴充機制，惟乙方不得要求以拆除費用充抵租金、權利金、違約金、懲罰性違約金、賠償金及其他一切費用。
- (十七) 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「屏東縣枋寮鄉儲運路 1-10 號等 18 戶建物暨周邊土地出租經營案協調委員會成立及協調辦法」(如附件 3)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始生效力，且

視為契約之一部分。

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 杜微

地 址：臺北市中正區北平西路3號

管理 單位：資產開發處高雄營業分處屏東服務站

電 話：08-7518137

地 址：屏東縣屏東市中山路4號4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

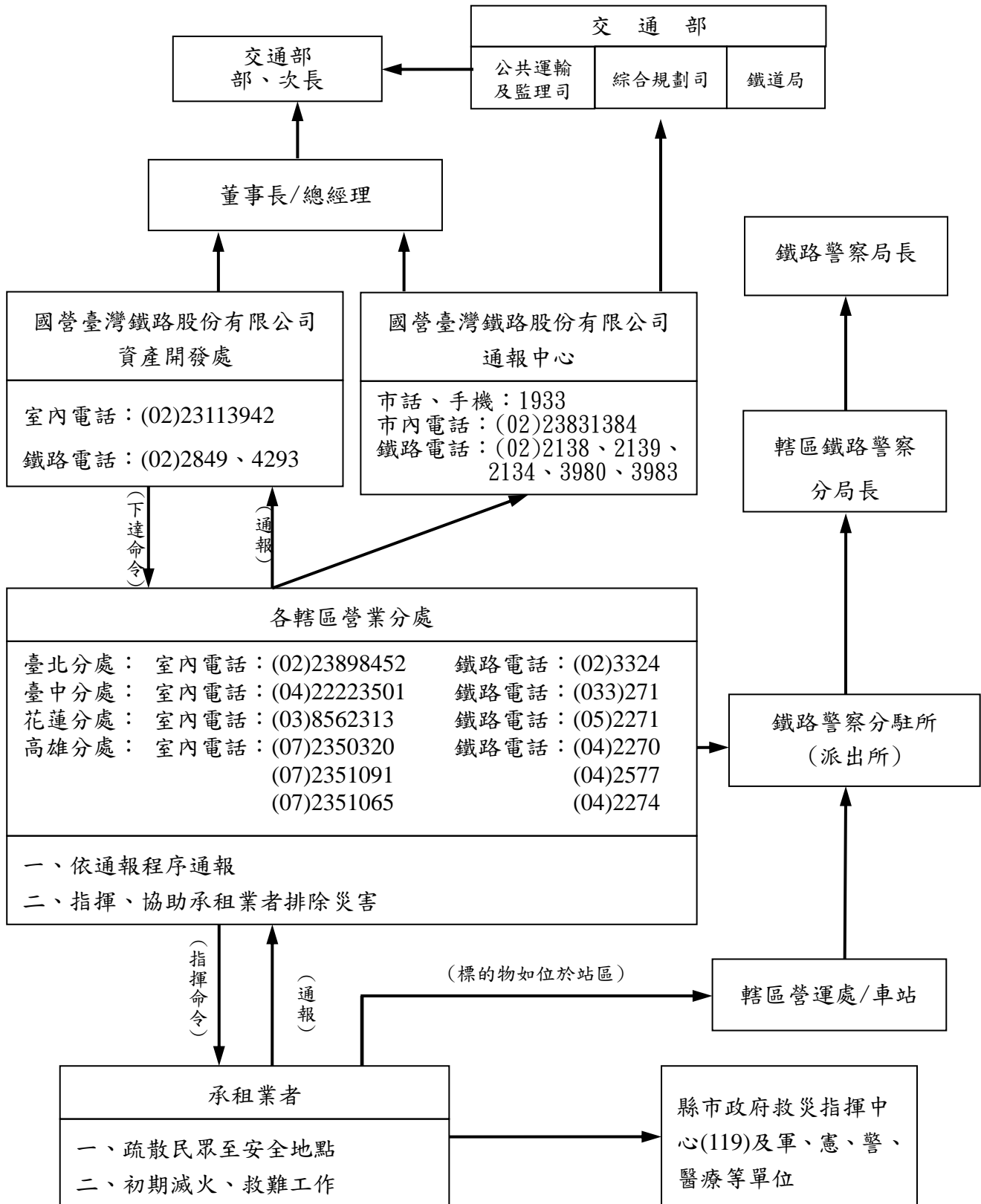
出生 年 月 日

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)



原領 71 年屏府建管使 枋 字第 126 號使照乙紙作廢  
 (109) (06) (30)屏府城管字第 10924631900 號 申請人：交通部臺灣鐵路管理局高雄工務段

補發

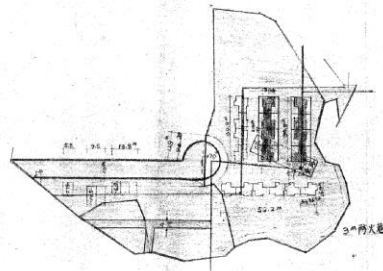
屏東縣政府建築物使用執照													
屏府建管使(枋)字第 126 號													
起造人	姓名	台灣鐵路管理局 法定代理人局長:董萍				住 址	台北市延平北路一段二號						
設計人	姓名	陳慶昌				事務所名稱	鐵路局屏東工務段						
監造人	姓名	瞿福亨				事務所名稱	南迴鐵路工程處						
承造人	姓名	吳務本				營造廠名稱	吳俊傑營造廠						
基地面積	保留地	m <sup>2</sup>	騎樓地	479.66 m <sup>2</sup>	建築地點	儲運路四巷 2. 4. 6. 8. 10. 12. 14. 16 號							
	退縮地	m <sup>2</sup>	其他	9682.34 m <sup>2</sup>		枋寮段枋寮段 63-2.-3.-4.-6.-7.-11.-12.65-2.66-7.-8.-14.-15 號							
使用分區		鐵路用地				層幢棟戶	地上 貳 層 貳 棟 捌 戶						
構造種類		加強磚造				建造類別	新建	建蔽率	1.09/100	容積率	/100		
工程造價		1,499,856 元				法定空地面積	2904.7 m <sup>2</sup>		總樓地板面積	m <sup>2</sup>			
停車空間	室內	法 定	輛 m <sup>2</sup>	獎 勵	輛 m <sup>2</sup>	增 設	輛 m <sup>2</sup>	防空	地上	m <sup>2</sup>	建築高度	6.1m	
	室外	法 定	輛 m <sup>2</sup>	獎 勵	輛 m <sup>2</sup>	增 設	輛 m <sup>2</sup>	避難	地下	m <sup>2</sup>	簷高	5.98m	
建造執照字號		(71)(02)(18) 屏府建管(枋)字第 011 號											
開工日期		71.03.09		竣工日期		71.07.14		發照日期		71.09.17		領照日期	
建築物概要	建築要項	各層面積	高度	各層用途		類組	建築要項	各層面積	高度	各層用途		類組	
	地下層	m <sup>2</sup>	m				第 層	m <sup>2</sup>	m				
	騎 樓	m <sup>2</sup>	m				第 層	m <sup>2</sup>	m				
	第一層	320.76 m <sup>2</sup>	3.25m	(員工宿舍)			第 層	m <sup>2</sup>	m				
	第二層	320.76 m <sup>2</sup>	2.85m	(員工宿舍)			第 層	m <sup>2</sup>	m				
第 層	m <sup>2</sup>	m				屋頂突出部分	m <sup>2</sup>	m					
雜項工作物備註													
上列建築物經查依核准圖說建築完竣茲檢附竣工圖乙份准予給照使用,並在卅日內向稅捐處申報房屋現值及使用情形,以免逾期受罰。 屏東縣政府城鄉發展處 建築執照校對章 上 縣長 潘安 縣長 潘安 中華民國 壹零玖 年 柒 月 玖 日 71 年建檔第 9159 號 109 年 06 月 30 日屏府城管字第 10924631900 號													





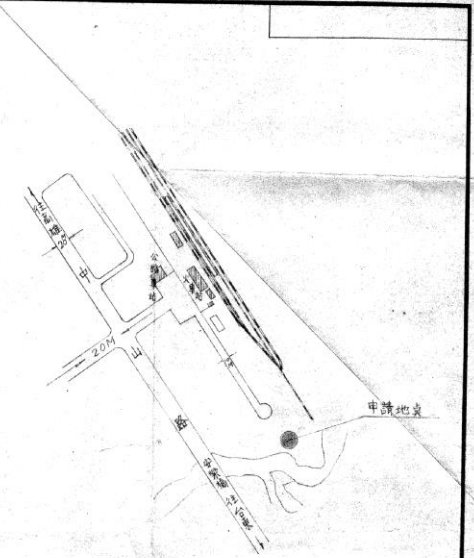
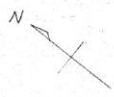
補發

屏東縣政府建築物使用執照															
屏府建管使(枋)字第 127 號															
起造人	姓名	台灣鐵路管理局 法定代理人局長:董萍			住 址	台北市延平北路一段二號									
設計人	姓名	陳慶昌			事務所名稱	鐵路局屏東工務段									
監造人	姓名	瞿福亨			事務所名稱	南迴鐵路工程處									
承造人	姓名	施江立			營造廠名稱	宏益營造廠									
基地 面積	保留地	m <sup>2</sup>	騎樓地	479.66 m <sup>2</sup>	建築 地點	地址	枋寮村儲運路六巷 2.4.6.8 號 儲運路 1-10.11.-12.-13.-14.-15 號								
	退縮地	m <sup>2</sup>	其他	9682.34 m <sup>2</sup>		地號	枋寮段枋寮段 63-2.-3.-4.-6.-7.-11.-12.65-2.66-7.-8.-14.-15 號								
使用分區	鐵路用地				層幢棟戶	地上 貳層 貳棟 拾戶									
構造種類	加強磚造				建造類別	新建	建蔽率	7.6/100	容積率	/100					
工程造價	2,130,186 元				法定空地面積	2904.70 m <sup>2</sup>	總樓地板面積	m <sup>2</sup>							
停車 空間	室內	法	輛	m <sup>2</sup>	獎	輛	m <sup>2</sup>	增	輛	m <sup>2</sup>	防空	地上	m <sup>2</sup>	建築高度	6.1m
	室外	定	輛	m <sup>2</sup>	勵	輛	m <sup>2</sup>	設	輛	m <sup>2</sup>	避難	地下	m <sup>2</sup>	簷高	5.98m
建造執照字號	(71)(02)(18) 屏府建管(枋)字第 010 號														
開工日期	71.02.25	竣工日期	71.09.10	發照日期	71.09.17	領照日期									
建 築 物 概 要	建築要項	各層面積	高度	各層用途	類組	建築要項	各層面積	高度	各層用途	類組					
	地下層	m <sup>2</sup>	m			第 層	m <sup>2</sup>	m							
	騎 樓	m <sup>2</sup>	m			第 層	m <sup>2</sup>	m							
	第 一 層	405 m <sup>2</sup>	3.25m	員工宿舍		第 層	m <sup>2</sup>	m							
	第 二 層	516.15 m <sup>2</sup>	2.85m	員工宿舍		第 層	m <sup>2</sup>	m							
第 層	m <sup>2</sup>	m			屋頂突出 部分	m <sup>2</sup>	m								
雜 項 工 作 物 備 註															
上列建築物經查依核准圖說建築完竣茲檢附竣工圖乙份准予給照使用,並在卅日內向稅捐處申報房屋現值及使用情形,以免逾期受罰。 															
屏東縣政府城鄉發展處 建築執照校對章 縣長 潘孟安 縣長															
中 華 民 國 壹 零 玖 年 柒 月 玖 日															
71 年建檔第 9201 號						109 年 06 月 30 日屏府城管字第 10924631900 號									



位置圖 S: 1/500

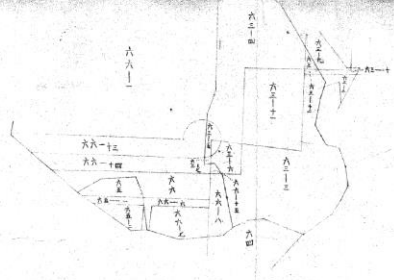
- 圖例
- 新建
  - 原有
  - 空地
  - 防火巷
  - 計劃道路
  - 騎樓用地
  - 建築線
  - 地界線



位置圖 S: 1/5000

面積計算

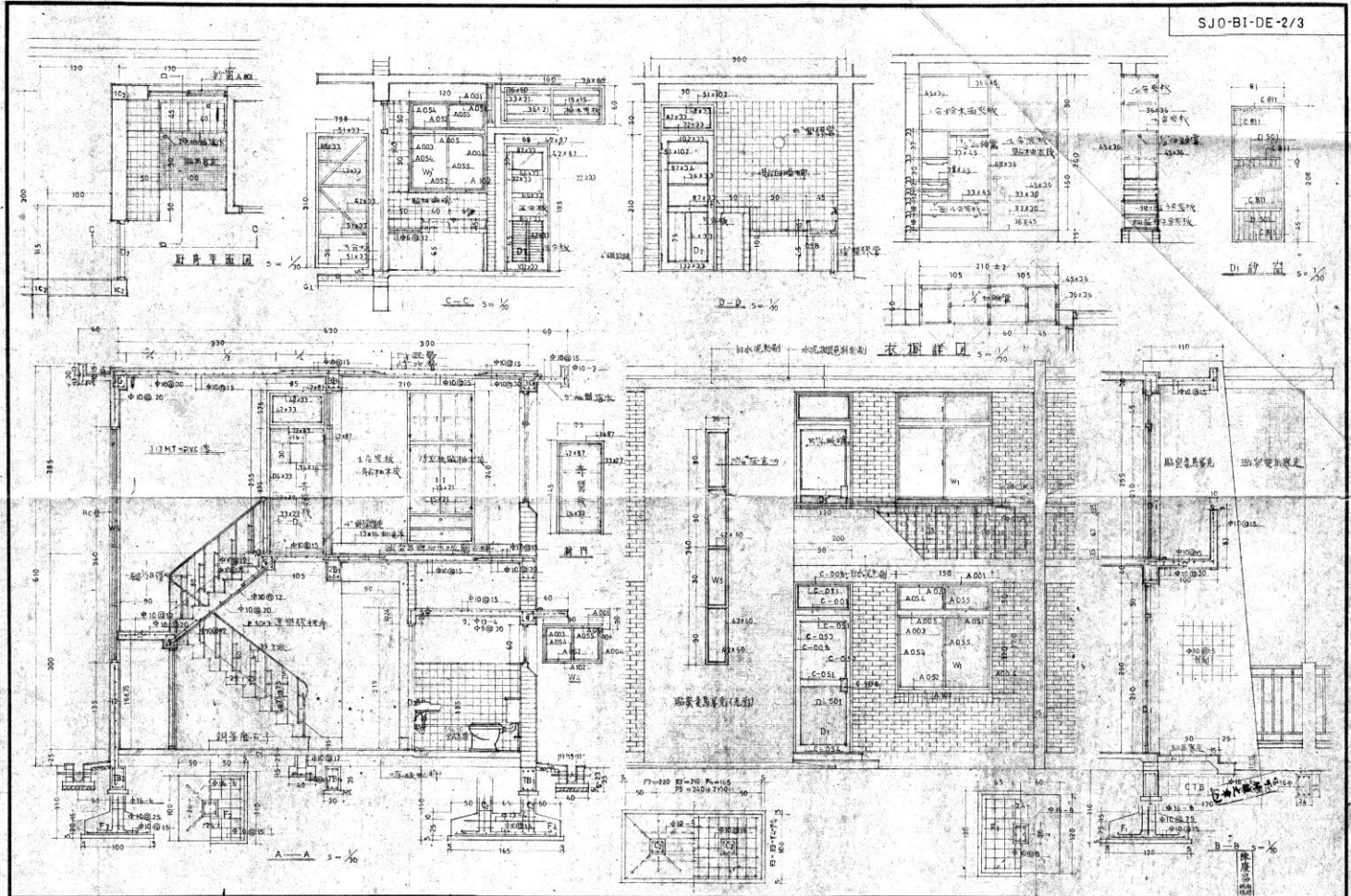
- 1 基地座落村寮村寮小段 63-2 63-4 63-7 63-12 65 66-7 66-14
- 2 原有面積:  $126 \text{ m}^2 + 2920 \text{ m}^2 + 2387 \text{ m}^2 + 256 \text{ m}^2 + 13 \text{ m}^2 + 1407 \text{ m}^2 + 19 \text{ m}^2 + 281 \text{ m}^2 + 255 \text{ m}^2 + 770 \text{ m}^2 + 530 \text{ m}^2 + 340 \text{ m}^2 + 831 \text{ m}^2 + 27 \text{ m}^2 = 10162 \text{ m}^2$
- 3 騎樓用地:  $(83 \times 39) + (5 \times 39 \times 2) + (75 \times 10 \times (2.9^2 - 9^2)) = 479.66 \text{ m}^2$
- 4 扣除:  $10162 \text{ m}^2 - 479.66 \text{ m}^2 = 9682.34 \text{ m}^2$
- 5 申請面積: 原有二樓  $6.7 \times 13.8 + 7.75 \times 5.3 + 9.5 \times 10.8 + (6.3 \times 8.7 - 1.2 \times 3 - 2.85 \times 3.9) \times 8 = 632.85 \text{ m}^2$   
 原有二樓  $6.7 \times 13.8 + 7.75 \times 5.3 + 9.5 \times 10.8 + (6.3 \times 8.7 - 1.2 \times 3 - 2.85 \times 3.9) \times 8 = 743.50 \text{ m}^2$   
 新建二樓  $(6.3 \times 8.7 - 1.2 \times 3 - 2.85 \times 3.9) \times 8 = 320.76 \text{ m}^2$   
 新建二樓  $(6.3 \times 8.7 - 1.2 \times 3 - 2.85 \times 3.9) \times 8 = 320.76 \text{ m}^2$   
 合計:  $641.52 \text{ m}^2$
- 6 建築率:  $(743.50 + 320.76) \div 9682.34 = 0.109$
- 7 使用分區: 鐵路用地 0.7
- 8 法定空地:  $9682.34 \times 0.3 = 2904.7 \text{ m}^2$
- 9 工程造價: (RC 加強磚造)  $2200 \times 641.52 = 1,411,344 \text{ 元}$   
 圍牆:  $21.28 = 88 \times 12 \text{ 元}$   
 合計:  $1,411,432 \text{ 元}$



地籍圖 S: 1/500

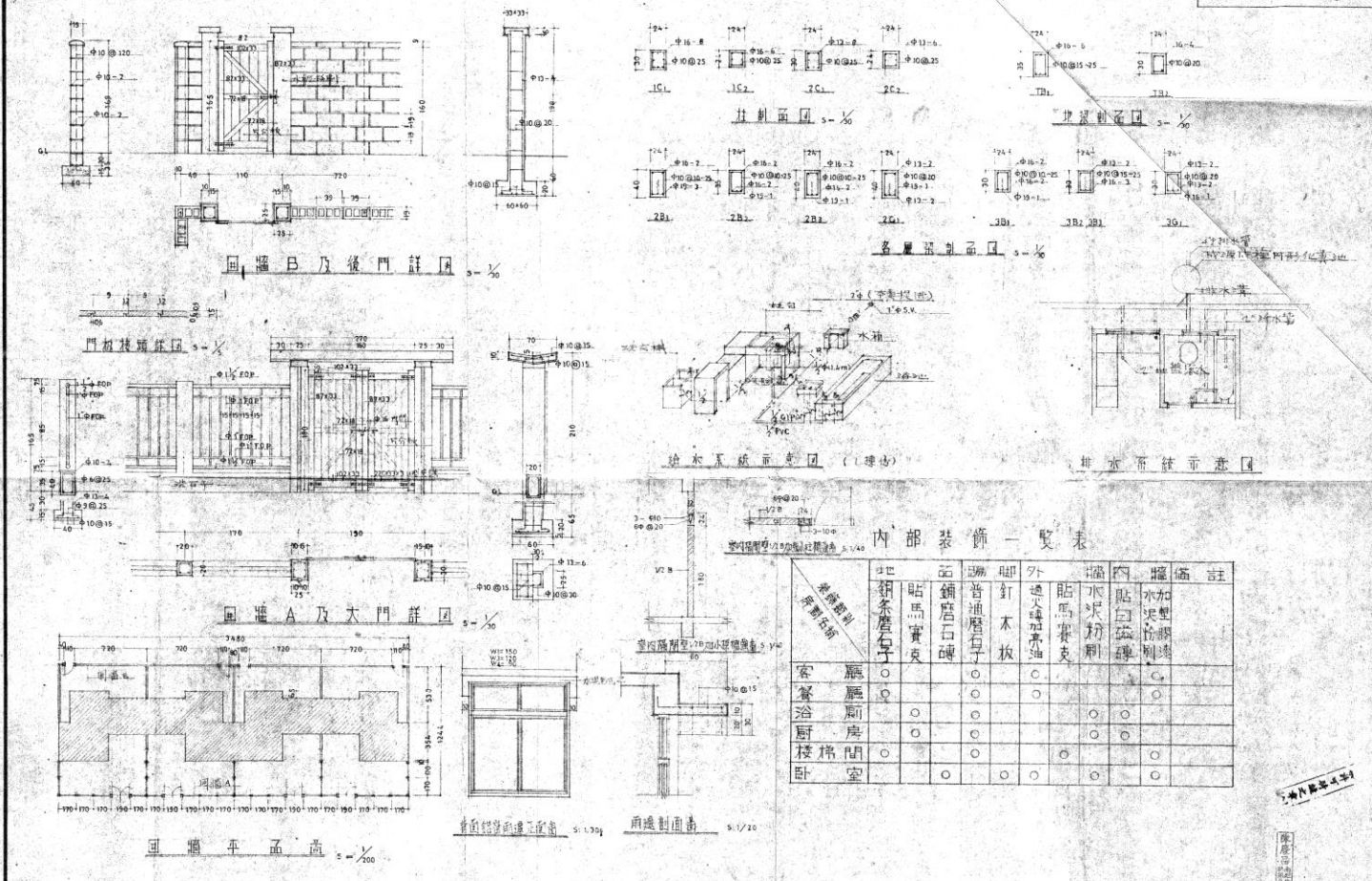
陳慶雲  
 建築師  
 5041 陽明山 100 號

台灣省政府 交通處 南迴鐵路工程處	圖名	附記	繪圖日期	比例尺	設計	審核	監辦	驗收
			開工日期	工程業	繪圖	總工程師	初驗	組長
			竣工日期	合同號	初結	處長	主管	處長



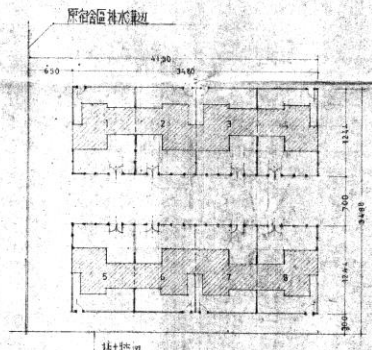
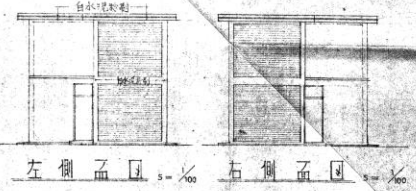
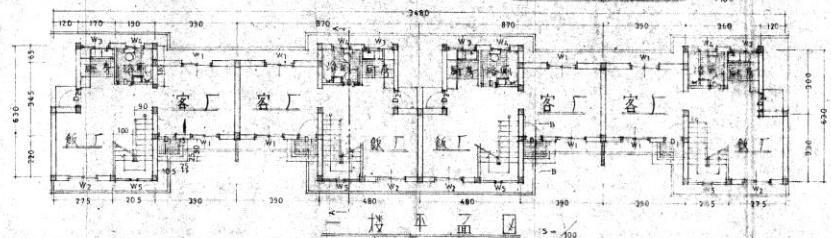
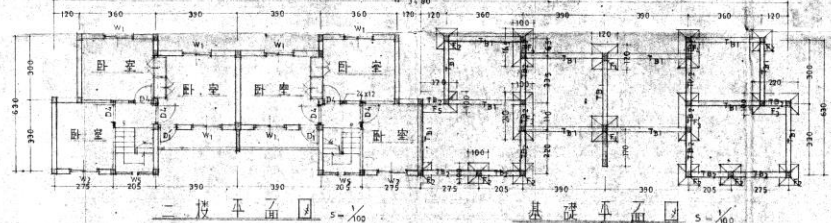
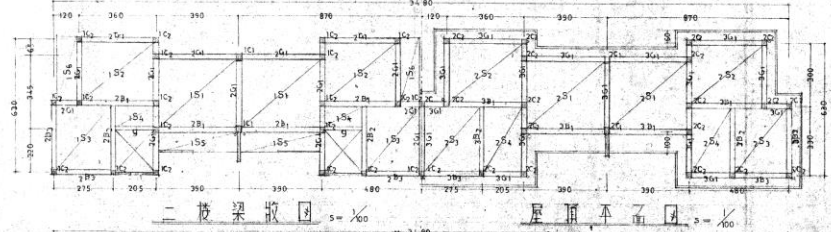
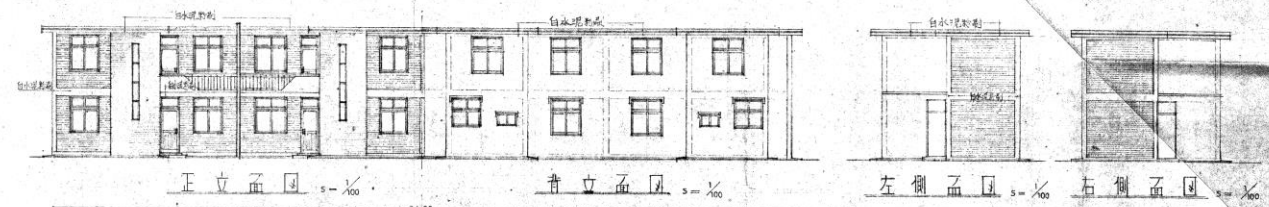
台灣省政府 交通處 南迴鐵路工程處	圖名 枋寮站兩端新舍新建工程 (單位)	附 記	繪圖日期	北國尺 S=1/300	設計	審核	監行	預
			開工日期	合同圖	繪圖	總工程師	初驗	組長
			竣工日期	合同圖	加機	處長	主審	處長





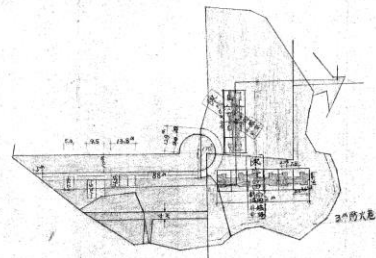
交通部 南迴鐵路工程處 圖名 特寮站內種廟舍新建工程 (續前)	附記	繪圖日期	比例尺	5-1/100	設計	審核	監製	驗收
		開工日期	工程費		繪圖	總工程師	製版	組長
		竣工日期	金額		材料	主任	主任	主任

SJ0-B1-DE-1/3



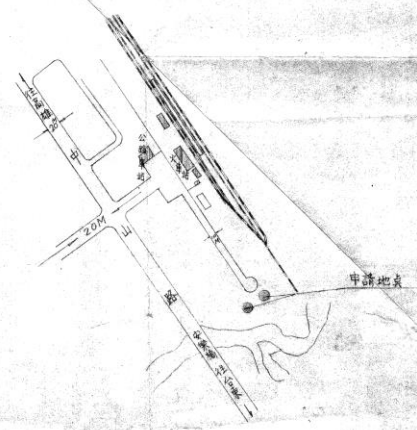
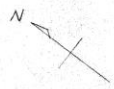
此種代辦單以台安

台灣省政府 交通處 南迴鐵路工程處	圖名 初寮站兩側宿舍新建工程 (與信載)	附 記	圖樣日期 民國 51 年 1 月 10 日	比例尺 S=1:60, 2:60	設計 方 芳 水	審核 李 國 華	監 督 楊 振 興	備 註 備 註
			繪圖 李 國 華	總工程師 李 國 華	初 檢 李 國 華	複 檢 李 國 華	監 督 楊 振 興	備 註 備 註



位置圖 S: 1/200

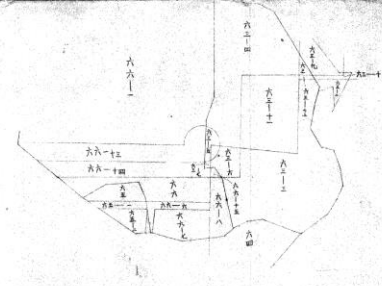
- 圖例
- 新建
  - ▨ 原有
  - 空地
  - ▭ 防火巷
  - ▭ 計劃道路
  - ▭ 騎樓用地
  - 建築線
  - 地界線



位置圖 S: 1/2000

面積計算

1	基地座落村寮段村寮小段 63-3 63-4 63-7 63-12 66 66-7 66-10 地號
2	總面積 $126 \times 2920 + 2387 \times 256 + 13 \times 2507 + 19 \times 281 + 235 + 1770 + 530 + 340 + 831 + 27 = 10162 \text{ m}^2$
3	騎樓用地 $(88 \times 39) + (5 \times 39 \times 2) + (168 \times \pi \times (2.9^2)) = 479.66 \text{ m}^2$
4	以外 $10162 - 479.66 = 9682.34 \text{ m}^2$
5	申請面積 原有 $6.27 \times 13.8 + 7.75 \times 5.3 + 1.5 \times 10.8 = 227.85 \text{ m}^2$ 原有一樓 $6.27 \times 13.8 + 7.75 \times 5.3 + 9.5 \times 10.5 = 227.35 \text{ m}^2$ 合計 $454.70 \text{ m}^2$ 新建一樓 $(6.8 \times 8.7 - 1.2 \times 3 - 2.85 \times 3.9 - 0.4 \times 3.9 - 2.75 \times 10.9) \times 1.0 = 40.5 \text{ m}^2$ 新建二樓 $(6.8 \times 8.7 - 1.2 \times 3 - 0.6 \times 3.9 - 2.75 \times 10.9) \times 1.0 = 51.65 \text{ m}^2$ 合計 $921.15 \text{ m}^2$
6	建築率 $(227.35 + 51.65) \div 9682.34 = 0.076$
7	使用分區 鐵路用地 0.7
8	法定空地 $9682.34 \times 0.3 = 2904.7 \text{ m}^2$
9	工程造價 (RC加強版) $2200 \times 921.15 = 2026530 \text{ 元}$ 圍牆 $400 \times 291.64 = 116656 \text{ 元}$ > 合計 $2143186 \text{ 元}$



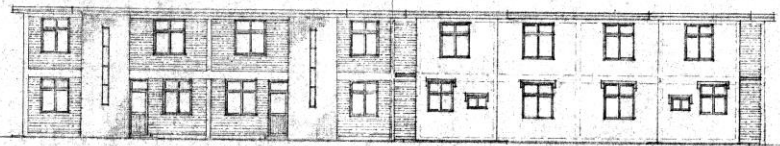
地籍圖 S: 1/200

土地所有權人

土地所有權人

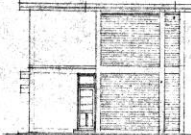
台灣省政府 交通處 南迴鐵路工程處	圖名	附記	繪圖日期	比例尺	設計	審核	監製	驗收
			開工日期	工程量	繪圖	總工程師	初驗	組長
			竣工日期	合同量	初核	處長	主管	處長



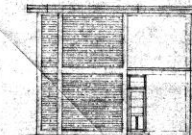


正立面圖 S=1/100

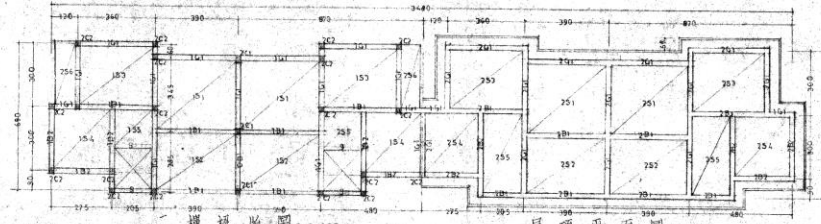
背立面圖 S=1/100



左側面圖 S=1/100

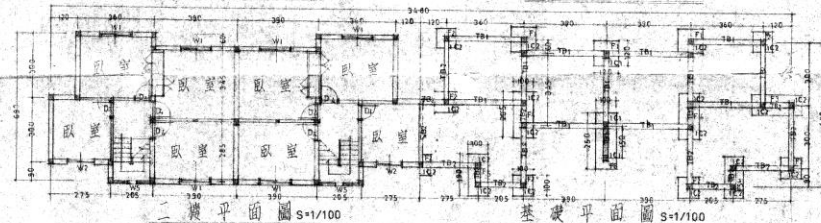


右側面圖 S=1/100



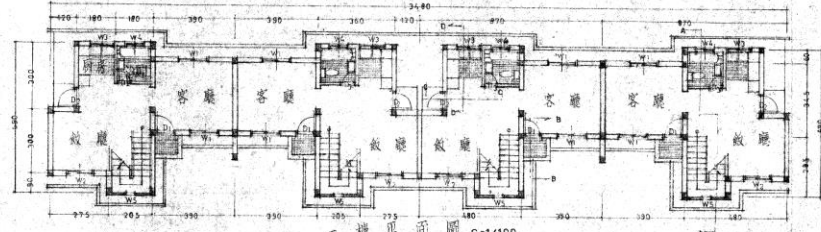
二樓編成圖 S=1/100

屋頂平面圖 S=1/100

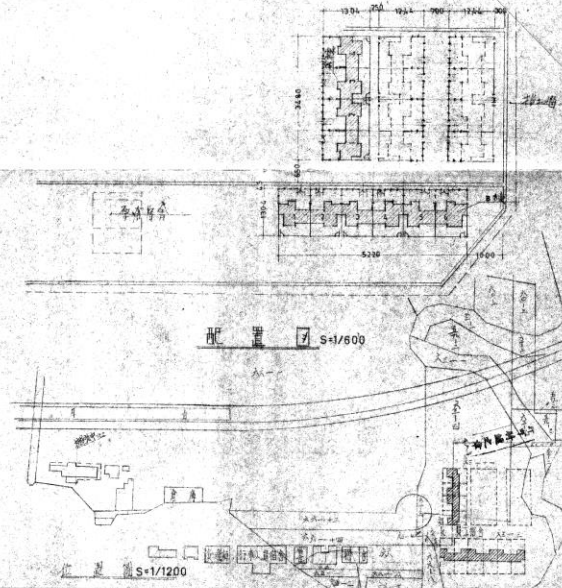


二樓平面圖 S=1/100

基礎平面圖 S=1/100



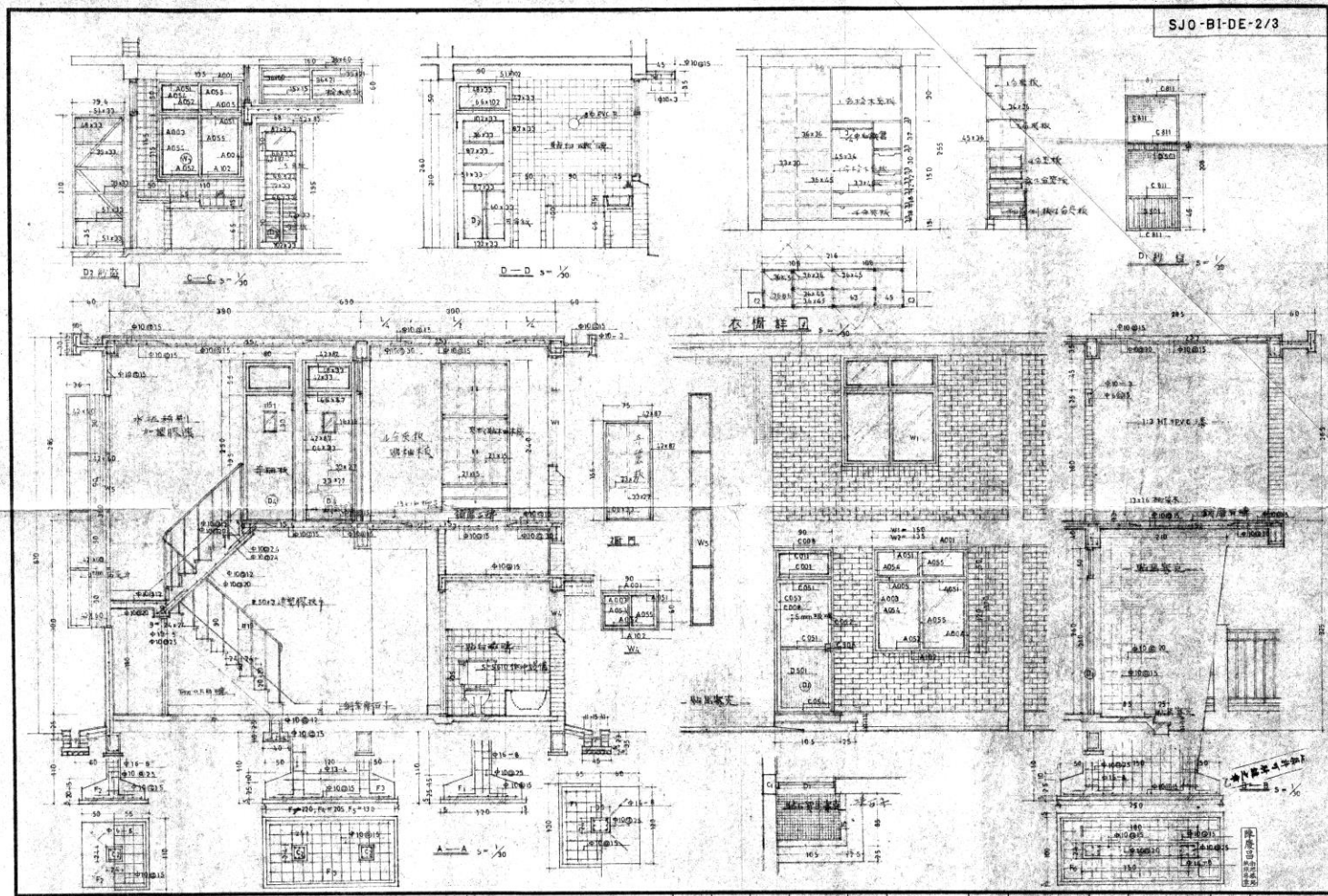
一樓平面圖 S=1/100



配置圖 S=1/500

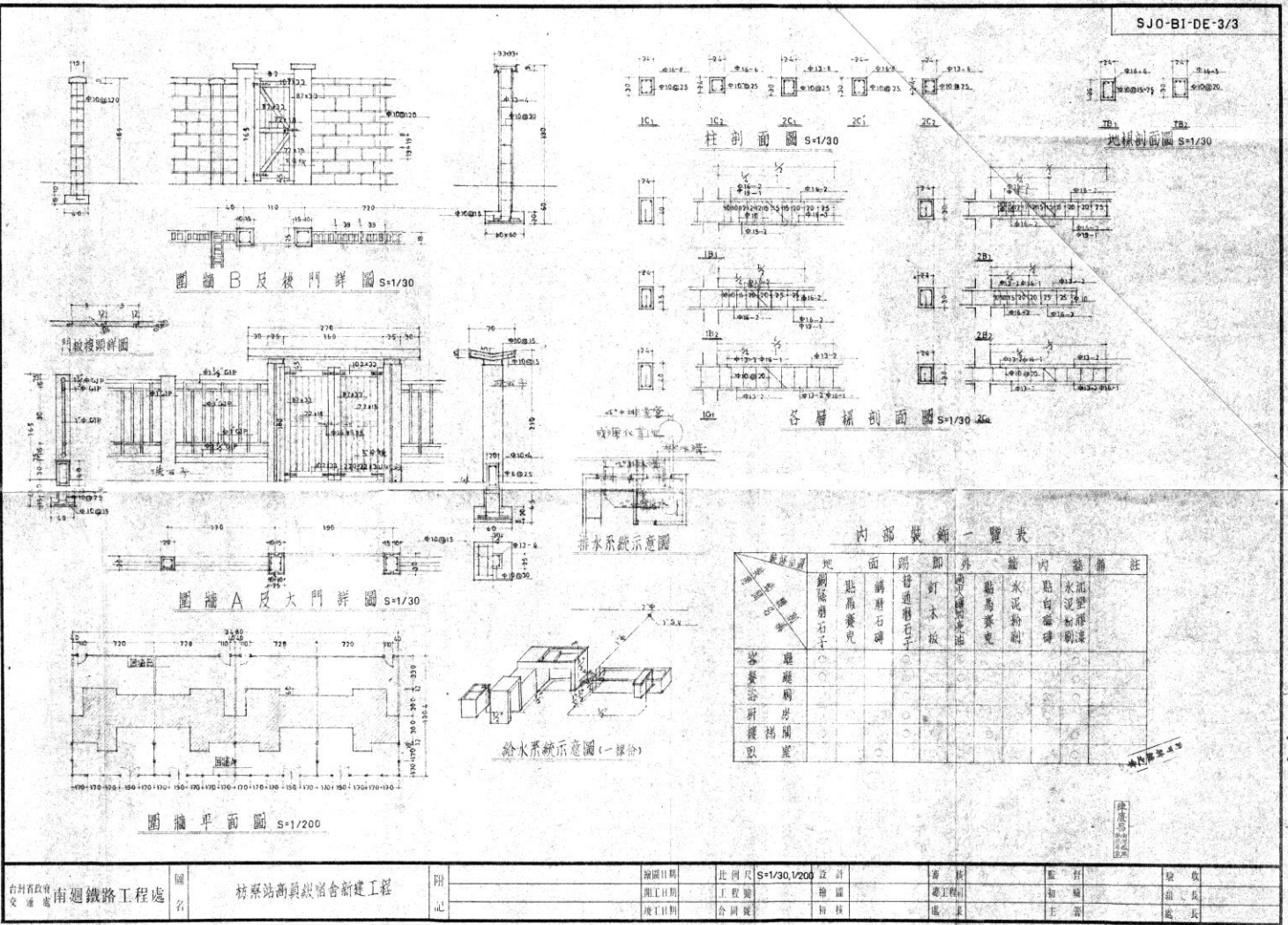
位置圖 S=1/1200

台灣省政府 交通處 南迴鐵路工程處 圖名 	枋寮站高員宿舍新建工程 附記 	繪圖日期	比例尺	S=1/100	設計	查核	監製	繪製
		開工日期	工程費	繪圖	審核	初驗	推展	
		竣工日期	合同號	繪製	造價	監督	施工	



台南市政府 交通處 南迴鐵路工程處 圖名 枋寮站高員級宿舍新建工程	附 記	繪圖日期	北南段 S-1/30	設計	蔡 捷	監 督	張 敬
		開工日期	工程號	繪 圖	蔡 捷	初 驗	賴 長
		竣工日期	合同號	封 林	進 長	主 管	處 長





內部裝修一覽表

樓層	地點	面	踢	腳	外	牆	內	飾	備	註
一樓	客廳	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚		
一樓	餐廳	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚		
一樓	廚房	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚		
一樓	廁所	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚		
一樓	樓梯間	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚		
一樓	臥室	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚	磁磚		

台南市政府 交通處 南迴鐵路工程處	圖名 枋寮站高架車站新建工程	用 日期	編圖日期 北圖尺 S=1/30, 1/200	設計 繪圖	審核 總工程師	監製 初稿	校核 組長
		用 日期	工程圖 繪圖	審核 總工程師	監製 初稿	校核 組長	
		用 日期	合同圖 繪圖	審核 總工程師	監製 初稿	校核 組長	

附件2、建物借用契約（以簽約時甲方最新版本為準）

## 國營臺灣鐵路股份有限公司 建物借用契約

合約案號：○○○○○○○○○○○○○○

立契約書人國營臺灣鐵路股份有限公司（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**屏東縣枋寮鄉儲運路1-10號等18戶建物暨周邊土地出租經營案租賃契約**（下稱經營案租賃契約）之約定，本借用建物係由乙方以甲方名義興建，產權歸甲方所有之建物，於乙方經營案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：自民國○年○月○日起至○年○月○日止（註：同上述土地租賃契約租期屆滿日）。

三、用途限制：依經營案租賃契約之約定。

四、履約保證金及保險保證金：

（一）履約保證金按上述經營案租賃契約租賃契約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經營案租賃契約月租金、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（九）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，本契約及上述經營案租賃契約即行終止，交回本借用建物及上述經營案租賃契約承租標的，不得主張自行修繕而請求甲方償還其費用或於上述經營案租賃契約租金中抵扣之。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，不得主張抵扣上述經營案租賃契約之租金及本借用契約和上述經營案租賃契約之履約保證金或要求甲方任何補償。

八、乙方不得將本借用建物增建、改建或擴建。

九、乙方不得以本契約作為設定質權或其他使用。

十、本借用建物有經營案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，乙方不得要求任何補償及其他異議。乙方違反前項約定，致甲方受有損害時，應負損害賠償之責。如依據經營案租賃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。

十一、契約期間屆滿借用關係即行消滅，不另通知。

十二、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，每日給付相當經營案租賃契約日租金兩倍之懲罰性違約金，並不得異議及主張有民法第451條為不定期契約之適用。甲方得代為拆除本借用建物，乙方不得請求土改良等任何名目之補償及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、上述經營案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經營案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，按上述經營案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)受政府主管機關告發違規使用，必須改善或限期停止使用而仍未於限期內改善或停止使用時，本借用契約及上述經營案租賃契約自該限期屆滿翌日起，以重大違約終止，上述經營案租賃契約及本借用契約之履約保證金不予返還，乙方應即依第十二條規定以甲方同意之狀態返還標的，不受本借用契約及上述經營案租賃契約期限之保障。如乙方繼續違規使用致甲方連帶受罰者，其罰鍰由乙方全額負擔。

(四)水電申設及費用由乙方自行負責。

(五)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。

(六)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。

(七)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。

(八)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。乙方得提供相當於上述經營案租賃契約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。

(九)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、第十條及上述經營案租賃契約之約定，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4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。

廿一、本契約如有未盡事宜，悉依上述經營案租賃契約及民法相關法令規定辦理。

立契約書人

甲方：國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人：

地址：

管理單位：

電話：

地址：

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

**屏東縣枋寮鄉儲運路 1-10 號等 18 戶建物暨周邊土地出租經營案**  
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：

- (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、委員會之設置：

- (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 人組成委員會。
- (二) 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：

- (一) 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。
- (二) 委員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) 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。
- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面記錄。
- (八) 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。
- (九) 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。
- (十) 委員會應於第一次協調會議起，2 個月內作成決議。
- (十一) 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、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。