

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所

蘇澳新車站旅運販賣空間 A 經營租賃契約(草案)

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：(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)：

車站地址：宜蘭縣蘇澳鎮中山路 2 段 238 號 2 樓之 1。

土地坐落：宜蘭縣蘇澳鎮蘇新段 517、518、525、526、527 地號。

租賃面積：建物：39.69 平方公尺，土地：39.69 平方公尺。

土地使用分區：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。

(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 30 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 3 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製作期間，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、權利金等，均需依據擴充後之空間面積調整，乙方應配合辦理增租。

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、權利金等，均需依據擴充後之空間面積調整，乙方應配合辦理增租。

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起算營運期間並開始營運，營運期間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，甲方得另行招商營運，乙方不得異議。
4. 本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。

三、用途限制：

本租賃標的物限在法律許可範圍內使用。

四、租金及權利金之繳納方式：

(一) 租金每月新臺幣(下同)○○○○元整(營業稅外加)。

以 1 個月為 1 期，於當月○○日前向甲方一次繳清。

權利金依每月統一發票營業額抽取 5%，~~惟不得低於新臺幣(下同)○○○○元整(營業稅外加)(即月保證營業額×○%=○○○○元)~~。

權利金以 4 個月為 1 期，於每年 5、9 及次年 1 月○○日前向甲方一次繳清。

首期或末期如租金有未滿 1 個月、權利金未滿 1 個月之保證營業額，以每月 30 日依比例計算。(即租金=○日/30 日×月租金；權利金不低於○日/30 日×月保證營業額×○%)。

(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），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(或按~~2 個月租金及 2 個月權利金~~)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及權利金。

(二) 簽約前乙方並應提供相當 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)款或第十六條第(三)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扣繳，如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、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。

(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二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；違反前項第(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。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，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2個月前以書面提出申請，並至少需繳滿6個月租金及權利金，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及權利金之違約金，且已繳納之租金不予返還。

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、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) 乙方及連帶保證人對於租金、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、瓦斯等，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、權利金及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居住之狀態，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店招並另行收取費用。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○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。
- (十八) 交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所**臺南**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。

(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(不受第七條第六項及第十五條第八項第二款之轉租、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)，全年對外開放營業。
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5、9月及次年1月30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。

(三)經營規範：(若租賃面積小不適合再轉分租者改為經營規範)

1. 乙方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)，全年對外開放營業。
3. 乙方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5、9月及次年1月30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。

(四) 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(適用租賃標的物面積低於 500 平方公尺以下者)：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，續保時亦同。

(五) 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 5、9 月及次年 1 月 30 日前檢附前期(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。

(六) 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所在車站之督導。

(七) 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，於限期內向車站自行繳納，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。

(八) 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。

(九) ~~定存質權設定擔保：~~

~~乙方應於簽約前，辦妥定存質權設定新臺幣○○○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。~~

(十) 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 2,000 元之違約金，並得連續處罰。

(十一) 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 2 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、~~月保證營業額~~及履約保證金同時依原契約月租金、~~月保證營業額~~及履約保證金往上調整百分之十，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。

(十二) ~~建物管線或主體老舊所造成之隱藏性問題均由乙方自行修繕、費用自行負擔，且不得依此向甲方要求任何給付及補償。~~

(十三) ~~本租賃標的物無汗水排放管線，如有汙物、汗水排放，應將其截流並處理後始可排放，另給水、排水、冷氣等設備，應由乙方申請經甲方同意後，自行施作獨立管路施設，其費用由乙方負擔(汗水、油煙排放應符合環保相關規定)，若甲方不同意，依現況使用。~~

(十四) ~~乙方營業場所內嚴禁使用瓦斯、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，一切責任後果由乙方自行負責。~~

(十五) ~~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，乙方須負擔一切賠償及法律責任。~~

立契約書人

甲方：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所 服務所

法定代理人：經理

地 址：

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

中 華 民 國 年 月 日