

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所高雄貨運服務所

楠梓車站旅運販賣空間經營租賃契約(定額租金)

合約案號：

出租機關：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所高雄貨運服務所(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：高雄市楠梓區建楠路 229 號。

土地坐落：高雄市楠梓區楠梓段三小段 773 地號。

租賃面積：建物：30.43 平方公尺，土地：0 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。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)為加強服務旅客，本租賃標的外之空間，甲方得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：

本租賃標的物限作為經營一般零售業、餐飲等。

四、租金之繳納方式：

(一)租金每月新臺幣(下同)○○○○元整(含稅)。

以 1 個月為 1 期，於當月○○日前向甲方一次繳清。

首期或末期如租金未滿 1 個月，以每月 30 日依比例計算。(即租金=○日/30 日×月租金)。

(限以乙方為發票人之即期支票或銀行為發票人之即期支票繳納或匯款，匯款帳號臺灣銀行鼓山分行 051-037-090136，戶名：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所高雄貨運服務所，用途欄應註明地址、統一編號、標的)

租金含稅金額係以目前營業稅率 5%計收，營業稅應由乙方負擔，若營業稅率依法另有調整時，甲乙雙方應配合調整計收金額。

- (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。

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、 履約保證金及經營管理違約保證金：

- (一) 履約保證金按 3 個月租金(含稅)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) 簽約前乙方應以投標須知第五條之票據提供經營管理違約保證金新臺幣 3 萬元整，作為以下用途：
  - 1. 乙方逾期未依第十五條第(十四)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. 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) 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、違約金、懲罰性違約金、水、電（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。
- (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、違約金或懲罰性違約金，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，終止契約後，交還租賃標的物，屆期本約即行終止。

乙方違反前項約定或製作期間提前終止租約者，應繳付甲方相當2個月租金之懲罰性違約金，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、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、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(含稅)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，租賃標之物之返還。
- (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，以租賃標之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。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，所有相關費用均由乙方負擔，甲方並得按比率計算分攤之費用，通知乙方繳納。乙方應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或水費1%之懲罰性違約金。如因車站工程需要，實施暫時性斷電、斷水，不另退費。  
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) 乙方有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，維護租賃標之物及甲方點交設備(施)之完整。租賃標之物及設備(施)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或設備(施)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、使用執照或特種建築物使用項目之變更、室內裝修等，應先徵得甲方同意，並依建築法相關法令規定辦理，相關費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。乙方並應於相關主管單位竣工審核完成後，將核准證明文件及變更設計圖說、竣工圖等資料影本提供予甲方。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. 契約期間屆滿或契約終止時，店招之拆除依第九條及第十條辦理。

(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) 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：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。

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高雄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)經營規範：

1. 乙方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。

- (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) 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. 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。
  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。
- (五) 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。
- (六) 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 元之懲罰性違約金，並得連續處罰。
- (七) 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，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。
- (八) 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。

- (九) 在契約期間如乙方不慎肇致車站毀損、行旅傷亡或財物損失，概由乙方負回復原狀及賠償責任(甲方不負賠償責任；是項行旅傷亡或財物損失之風險，乙方應投保必要之保險)。
- (十) 乙方營業場所內嚴禁使用瓦斯、酒精等易燃氣體、液體，違反本規定一經發現，甲方得終止契約，並沒收履約保證金，若因此發生任何災害時，一切責任後果由乙方自行負責。
- (十一) 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。
- (十二) 乙方應優先販售具有環保標章之產品，並希對交通部臺灣鐵路管理局之員工提供優惠措施。
- (十三) 乙方若超出本租約承租範圍使用時，第一次經甲方通知限期改善，仍未改善時，甲方得核收每日違約金新臺幣 1,000 元；如乙方再違反上述規定，自違反當日起甲方得核收每日違約金新臺幣 2,000 元，以上均核收至乙方改善日止。
- (十四) 乙方作業時應依職業安全衛生法相關規定辦理，並負責設施安全及修繕維護責任，如造成第三人損害概由乙方負完全賠償責任。上開設施及所衍生之一切相關費用概由乙方負擔，乙方不得向甲方請求給付或要求任何補償。
- (十五) 乙方營業之垃圾等廢棄物應按車站指定地點隨時妥適處理，不得任意堆積或棄置，並應依照環保機關之規定設置資源回收設施，如有違反經查證屬實，依本條第(六)款罰則辦理；如違反規定使甲方遭環保機關處罰時，乙方應負連帶責任，並得請求乙方賠償，或由履約保證金扣抵，如有不足得向乙方追繳。
- (十六) 乙方於本案標的物若添附增建任何機械、設備、材料等物品或施設之雨棚、圍籬或其他設備(含定著物及從物)，應自相關設施完成之日起無條件拋棄所有權與占有，不須點交即歸屬甲方所有(包含使用、收益及處分權利)，乙方不得要求任何補償或主張任何權利，上開增建物由甲方借予乙方使用，稅捐機關開徵房屋稅等費用，乙方自行負擔，契約期間若不當使用造成甲方或第三人損害概由乙方負完全賠償責任，租約終止或屆滿，甲方若決定不留用，乙方應自行拆除，不要求任何補償；若未拆除，由甲方僱工處理，費用由履約保證金抵付，不足金額，乙方負擔，絕無異議。
- (十七) 契約有效期間內，如因法令變更、限制或基於甲方業務需要、站房改建或其他特殊原因，必須拆除設施收回場地時，依下列規定辦理：
1. 必須拆除全部設施收回場地時，本契約即行終止，乙方應於契約終止日前，負責拆除相關設備，費用由乙方負擔，甲方退還履約保證金(應先扣抵應繳之費用)及未營業期間之已繳租金。



2. 僅拆除部分設施收回部分場地時，按拆除部分依面積比例減收租金，其拆除費用由乙方負擔。
- (十八) 依國營臺灣鐵路股份有限公司設置條例第 3 條第 2 項：「臺灣鐵路管理局及所屬機構(以下簡稱原機構)原辦理之各項業務，於臺鐵公司完成公司登記後，改由臺鐵公司概括承受辦理。」，爰本契約自 113 年 1 月 1 日起由國營臺灣鐵路股份有限公司及所屬機構概括承受。
- (十九) 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台或明顯位置。

立契約書人

甲方：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所高雄服務所

法定代理人：經理

地 址：高雄市三民區南華路 257 號

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

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)

