

國營臺灣鐵路股份有限公司

房地租賃契約

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：臺南市中西區北門路一段 123 巷 2 號及 2 樓之 1 至 4 樓之 2、北門路一段 125 號、127 號。(中西區廣慈段 00437-000 建號)

租賃標的領有臺南市政府建物使用執照南建字 017289 號。(如附件 1)

(二) 土地坐落：臺南市中西區廣慈段 92 地號。

(三) 租賃面積：建物：地下 1 層、地上 5 層加計附屬設施(陽台、屋頂突出物)共計 702.24 平方公尺，土地：194.54 平方公尺。

(四) 土地使用分區：「商四(1)」商業區。

【建物明細】建物登記謄本資料如下表，本契約標的以實物點交為準。

門牌號	建物登記謄本					出租面積 (m ²)
	層次	中西區 廣慈段	層次面積 (m ²)	騎樓 (m ²)	附屬建物 陽台(m ²)	
北門路一段 123 巷 2 號(含地下室)	地下室	00437-000	49.20			49.20
	一層		98.71			98.71
北門路一段 123 巷 2 號之 2 樓之 1	三層		127.54		20.00	147.54
北門路一段 123 巷 2 號之 2 樓之 2						
北門路一段 123 巷 2 號之 3 樓之 1	四層		127.54		20.00	147.54
北門路一段 123 巷 2 號之 3 樓之 2						
北門路一段 123 巷 2 號之 4 樓之 1	五層		127.54		20.00	147.54
北門路一段 123 巷 2 號之 4 樓之 2						
北門路一段 125 號	二層		90.71	41.56	8.00	98.71
北門路一段 127 號						
屋頂突出物			13.00			13.00
小計/9 戶			634.24	41.56	68.00	702.24
備註： 本案二樓(北門路一段 125、127 號)於使用執照登載用途為店鋪(G-3)，其餘樓層皆為宿舍(H-2)。 本案出租面積以建物登記之樓層面積為主，扣除騎樓面積，並增加二樓陽台面積。						

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：

1. 自點交日民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 8 個月，供乙方申請復水復電、建物修繕等營業準備，除非可歸責乙方之事由外，未能於期限內完成者，甲方得終止租約，並不予返還履約保證金。製作期開始 1 個月內，乙方應提供相關製作作業進度表予甲方，並分別於製作期第 3、5、7 個月首日(如遇例假日則延至上班日)提送更新進度表予甲方。
2. 如因非可歸責乙方之事由致未能於製作期間完成營業準備時，乙方得以書面向甲方申請展延製作期最長 4 個月，且契約期間不予延長。倘乙方未於原製作期內積極辦理者，甲方得不同意延長。
3. 如非可歸責乙方之事由，於點交後逾 1 年仍未能完成營業準備時，乙方得以書面向甲方申請終止租約，不受第八條應於終止日 6 個月前提出申請及至少需繳滿 12 個月租金之限制，惟亦不得向甲方主張任何求償。
4. 除有特殊情形外，乙方投標企劃書之財務計畫項下「整建修繕費用預估」，應於製作期屆滿後 3 個月內提送結算報告予甲方並附上相關憑證。

(二) 租金、權利金計收期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 15 年。

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、租金及權利金之繳納方式：

(一) 租金以 1 個月為 1 期，於每月○○日前向甲方一次繳清。權利金每年度結算 1 次，於次年度 1 月 25 日前提送年度權利金結算表並一次繳清；契約屆期或終止時之權利金繳納期限，應以該期之「營業人銷售額與稅額申報書」申報截止日翌日起 10 日內繳清。

1. 每期租金(新臺幣，含稅)如下：

期數	每期租金(1 個月為 1 期)
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

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)。

2. 權利金：

- (1) 權利金自租金計收期第 3 年起，依營業額收入抽取 3% (即月營業額收入×抽成 3%，營業稅外加)計收。
- (2) 本案之營業額收入係指乙方經營本租賃標的所有之收入，包含但不僅止於：轉租予次承租人作為住宅、店舖等之轉租收入(包含轉租租金及所收取之管理費等)及乙方自營使用之營業額收入。
- (3) 乙方提送年度權利金計算表時應併附轉租租金清單(逐戶逐月列示)、營業人銷售額與稅額申報書以供甲方核對，年度結算營業額收入總額應與該年度各期營業人銷售額與稅額申報書「銷售總額」合計數相符。

(4)查核：乙方經營本案租賃標的，應依法於本案營業處所設立稅籍並依法開立發票予次承租人，甲方除依乙方提供之權利金計收文件資料核對權利金計算之正確性外，並得通知乙方陪同訪查次承租人。如乙方提供甲方虛偽不實之權利金計算文件或拒絕陪同訪查，甲方得按次處乙方懲罰性違約金 3 萬元，累積次數達 3 次者甲方得終止租約。

- (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（匯款帳號：臺灣銀行臺南分行 009031074551，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臺南服務站」，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、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保證金：

- (一) 履約保證金 90 萬元整由押標金轉抵，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、權利金。
- (二) 經營管理保證金新臺幣 10 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，由甲方代為辦理且乙方未依通知期限繳付保險費之抵充。
 - 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。

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) 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三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及履約保證金，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 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，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資產開發處高雄營業分處及所屬臺南服務站(地址：高雄市三民區南華路 257 號 3 樓、臺南市東區北門路一段 314 號 3 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、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，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、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. 乙方為提升居住品質，如需修建、增建、改建或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，應以國營臺灣鐵路股份有限公司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，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。

2. 前目乙方在本標的範圍內設置之店招，不得妨礙租賃標的物既有之功能，外，且不得有下列情形之下：

(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. 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，費用於經營管理保證金扣繳。

(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 4「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」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。
- (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。
- (二) 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，由該分處所屬臺南服務站為履約管理單位，並由服務站開立發票。
- (三) 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，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。
- (四) 本標的出租機構為國營臺灣鐵路股份有限公司，俟本公司資產開發處高雄營業分處取得該分處之圖記，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。
- (五) 本案以現況出租，乙方應依下列約定辦理，並於契約終止或屆期翌日經甲乙雙方會勘確認標的狀況無誤後依本契約第九條之規定辦理點交，否則視同未返還標的物，並依本契約第十條規定辦理：
1. 租賃標的依臺南市政府建物使用執照所載係民國61年竣工，屋齡已逾52年：
 - (1) 乙方應依使用執照所載用途使用，如有變更原用途之需求，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) 租賃標的使用前，乙方應提具建物結構安全及電氣安全證明文件，契約期間每屆5年後3個月內應再次提送。
 - (3) 北門路一段127號旁之樓梯及雨棚，兩者皆非使用執照範圍內，乙方應自行評估處分或留用，倘主管機關要求依法改善或拆除，乙方應配合辦理。
 - (4) 租賃標的由乙方負責維護管理及修繕更新(包含但不限於滲漏水修繕、門窗及水電等管線損壞或老舊汰換)，其相關費用均由乙方自行負擔，

不得向甲方請求給付或補償因前述支出之任何費用。

(5) 契約期間倘因法令規定或主管機關要求辦理建築物公共安全檢查等相關事項，除經乙方評估其相關事項已逾可承受財務負擔，並以書面向甲方表達終止租約外，否則即應依配合辦理並負擔相關費用。

2. 本租賃標的物乙方**不得擅自設置廣告**，如需設置廣告，應檢附書面相關資料向甲方提出申請租用，並依甲方最新規定(比照本公司「本標的停車場申請設置廣告出租作業規定」辦理，如附件2)審查同意後始得設置。

(六) 裝設施工之規定：乙方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)。

(七) 轉租經營：

1. 為提升本公司不動產出租收益，提供多元租屋選擇，**本標的供乙方經營管理並轉租予次承租人使用**(不受第七條第一項第(六)款及第十五條第(八)款第2目轉租、分租之限制)，轉租契約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或糾紛，皆由乙方負責、監督及處理，甲方不予分擔。

2. 乙方辦理轉租經營，應符合本案建物使用執照所載之用途依法使用；如轉租做租賃住宅經營，應符合租賃住宅市場發展及管理條例及相關法令規定，並將租賃住宅服務業登記證、同業公會會員證書、租賃住宅管理人員證書揭示於營業處所明顯之處及網站。

3. 乙方與次承租人所訂租賃契約，不得逾本契約同意之標的範圍及租賃期間，並應規範**禁止次承租人轉分租**，及揭露本契約重要事項(標的(經營轉租)範圍、契約期間及終止契約之事由)，**次承租人對於前開事項應書面切結簽認併入契約**，為資訊公開另於標的明顯處告示前開事項。若因次承租人轉分租，造成甲方損害，乙方應於甲方受損害期間，每日給付相當該戶日租金2倍之違約金，並由乙方負責排除占用。

4. 乙方應雇用具備租賃住宅管理人員資格者，且應於標的現場設置服務據點(或於現場揭示管理人員連絡資訊)，以利管理。

5. 乙方依本款規定經營管理轉租業務者應定期提供下列文件供甲方備查：

(1)於每年6月30日及12月31日前，檢送轉租契約書及清冊，清冊內容包含租標的範圍(門牌)、租賃期間、每戶每月租金及次承租人資訊、點交紀錄。乙方與次承租人簽訂住戶管理公約、協議或其他與本租賃標的使用有關之重要文件，應比照前述以書面通知甲方。

(2)每年12月檢送當年度公共空間檢修報表(包含但不限於:水塔清洗、機電設備維修保養、地下室避難空間檢修情形)，送甲方備查。

(3)每年12月檢送當年度向主管機關申報合格之消防安全設備檢修證明文件。

(4)每年12月檢送更新「租賃住宅服務業登記證、同業公會會員證書、租賃住宅管理人員證書」等與經營資格有關之影本資料。

(八) 租賃住宅服務業登記證：

1. 乙方係依投標須知第三條第(一)款第2項資格投標者，應於簽約後4個月內依「租賃住宅市場發展及管理條例」取得營業許可，及公司登記所營事業項目有租賃住宅包租業，領得租賃住宅服務業登記證。如可歸責乙方之事由逾期未完成者，甲方得每月處乙方新臺幣3萬元之違約金。因未取得登記證，致主管機關開罰者，悉由乙方自行負擔，如甲方連帶受罰者，罰鍰仍由乙方全額負擔，造成次承租人權益受損亦概由乙方負責。
2. 如因非可歸責於乙方之事由致無法取得營業許可，乙方應自知悉之日起1個月內，以書面檢具相關證明文件，向甲方申請終止租約，並依契約第九條返還租賃標的物，履約保證金及經營管理保證金無息退還，惟造成次承租人權益受損亦概由乙方負責。
3. 簽約後6個月內乙方未能取得營業許可，且未能以書面提出合理正當之說明，甲方得終止契約並得沒收履約保證金，乙方應依契約第九條返還租賃標的物，造成次承租人權益受損亦全權由乙方負責。

(九) 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。

(十) 本契約如有未盡事宜、爭議事項、投標營運企劃書(原則維持相同等級或更佳服務品質)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，得經雙方合意依附件3「臺南巿中西區北門路一段123巷2號及2樓之1至4樓之2、北門路一段125、127號房地出租經營案協調委員會成立及協調辦法」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(計劃書內容調整變更除外)始生效力，且視為契約之一部分。

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 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最後一期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 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。

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：

電 話：

地 址：

乙方：公司或行號

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

臺南市建設局建築物使用許可證

申請人及住址
臺南市博愛路一三三號
（舊校可級三八一八號）

臺灣鐵路管理局
臺南市延平北路一號

中華民國陸拾年拾月壹日

發照陸拾年伍月貳陸日

南建字第四四九九號

騰本

申請

本騰本與本局原發
使用執照記載相詳長

校對

填寫

南建字第 7289 號

108. 6 28

臺南市建設局

建築類

建築類

建築類

建築類

建築許可年月日及號碼

中華民國陸拾年拾月壹日

發照陸拾年伍月貳陸日

南建字第四四九九號

南建字第 7289 號

108年6月19日南市工管一字第 1080719287 號准予補發交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所高雄貨運服務所。

謄

申請

本

臺南市政府

變更使用執照 存根

(097)南工更使字第00082號

(097)南市工建字第09731032520號

變更使用執照記載相符
本謄本與本局原發

一、起造人

姓名：交通部台灣鐵路管理局局長：范植谷 等如附表

住址：台北市中正區北平西路3號

二、設計人

姓名：鄭旭峯

住址：台南市中西區樹林街二段280號

事務所：鄭旭峯建築師事務所

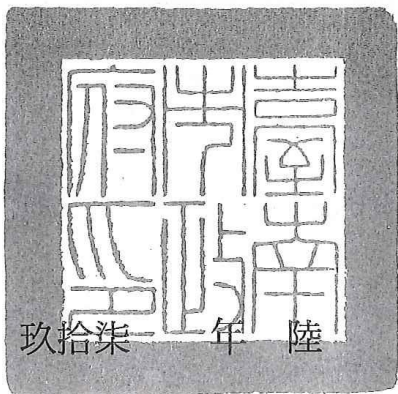
給 交通部台灣鐵路管理局局長：范植谷
等如附表

收執

市長許添財

僅供公務用

附件所列工程檢附變更用途圖說乙份准予給照使用



中華民國 玖拾柒 年 陸 月 貳 日

本執照應加蓋主管印信後始得生效

登錄 杜淑英

校對

097.06.02發

臺南市政府變更使用執照 存根

(097)南工更使字第00082號
收文(097)南市工建字第09731032520號

申請人	姓 名	交通部台灣鐵路管理局局長：范植谷 等如附表	
	住 址	台北市中正區北平西路3號	
使用分區	商業區		
構造種類	鋼筋混凝土構造		
層棟戶數	地上5層 地下1層 1幢 1棟 2戶		
申請地點	地 號	台南市中西區廣慈段92地號 等1筆	
	地 址	台南市中西區北門路一段125號 等	
建 蔽 率	***		
法定空地面積	***		
基地面積	騎 樓 地	***	
	退 縮 地	***	
	保 留 地	***	
	其 他	***	
法定防空避難設備面積	地 上	***	
	地 下	***	
停車輛數	室 內	***	
	室 外	***	
原使用執照字號	(061)南建字第17289號		
原變更使用執照字號	***		
發 照 日 期	097年06月02日		
領 照 日 期	97年 6月 1日		
備 註	<p>1.本案僅就貳層部分辦理用途變更，其餘樓層不變。</p> <p>2.依本法變更使用項目原則表規定，由宿舍（H—2）變更使用為店鋪（G—3）時，辦理變更使用執照時，有關項目免檢討。</p> <p>3.本案建築地址為台南市北門路125號、127號。</p> <p>4.二層原使用類組H—2，申請變更使用類組G—3。</p> <p>以下空白</p>		

承辦人：鄭孟德

本標的停車場申請設置廣告出租作業規定

- 一、廣告之設置，不得影響停車場安全美觀及交通動線通暢，須經甲方邀集相關單位辦理現場會勘同意後始得施作。
- 二、出租費率依國營臺灣鐵路股份有限公司辦理短期車站廣告出租作業要點最新公告之附件一-短期車站廣告出租費率一覽表表定費率 5 折計費，非位於車站內之停車場則依該表最鄰近車站之費率計費。
- 三、申辦注意事項：
 - (一)乙方申辦設置廣告案件時，應將填妥之簡表(附表)1 份及企劃書 2 份(內容包括廣告圖樣及設置模擬圖等)向甲方提出申請。
 - (二)乙方申辦承租期間最短 1 個月，最長不得逾本標的停車場租期屆滿之日。倘本標的停車場契約提前終止，廣告契約亦同時終止。
 - (三)乙方申辦廣告版面之型式、圖案、色彩及內容，應與車站建築物或周邊景觀協調一致，且不得有下列各款情形之一，違反者，本公司得隨時終止租約：
 1. 違反法令規定。
 2. 妨礙本公司業務。
 3. 觀瞻或發生危險之虞。
 4. 妨礙善良風俗或擾亂公共秩序。
 5. 引起他人不良觀感。
 6. 選舉或政治性廣告
 7. 不利本公司形象或其他本公司認為不適當者。
 - (四)停車場內設置燈箱、櫥窗、投影、多媒體等廣告及前揭騎樓外廣告物照明所需用電，應依臺灣電力公司營業用電電價表規定另向乙方收取應分攤之電費，或由乙方自行設立分表逕自繳費。
 - (五)乙方申設本標的停車場廣告及相關設備應自行辦理相關作業及負擔全部費用，承租廣告期間廣告之檢查、維修、清潔、安全維護、保養、更新、管理、保險、拆除等作業及費用，亦悉由乙方負擔。
- 四、廣告租金繳納方式：乙方應於廣告設置前以即期支票或匯款(用途欄應註明名稱、統一編號、承租標的)向甲方一次繳清。
承租期間，因提前終止契約者，其未到期租金按比例退還。
- 五、履約保證金：
 - (一)按廣告租金 1 個月計算，甲方得視廣告物實際情形提高金額。
 - (二)申請人得以下列任何一種方式繳納：
 1. 限以財政部核准登記之銀行、信用合作社、農會、漁會、郵局之即期保付支票或前述經核准機構所開立之即期支票。
 2. 設定質權之金融機構定期存款單(應記載甲方為質權人)。
 - (1) 乙方應持財政部登記核准之金融機構簽發之定期存款單所附之空白定期存款質權設定申請書向甲方完成申請用印後，再攜向該簽

發定期存款單之金融機構辦理質權設定，並於設定完妥後，將存單、覆函、實行質權通知書及質權消滅通知書繳至甲方。

(2) 金融機構設定質權回覆書(函)應加註拋棄行使抵銷權，且經設定質權後不得中途要求提取利息。

(3) 履約保證金應以乙方之名義繳納。

3. 履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租約全部義務後，憑繳付時之收據由甲方無息返還乙方。

六、 施工期限：由甲方依實際情形訂定之。

七、 甲方與乙方間權利義務關係，由甲方依本規定、參照本公司最新廣告契約書範本，並考量申請設置廣告物之實際狀況，製作契約書供雙方遵循。

八、 廣告物保險：

(一) 在承租期間應切實遵守勞工安全、公共安全及其他相關法令規定，並應於簽約前投保廣告物之公共責任險、營繕工程第三人意外責任險〔保險期間應包含本契約存續期間(營繕工程第三人意外責任險為施工期間)，受益人為甲方，並批註：「本保單之任何變更或提前終止，未經取得國營臺灣鐵路股份有限公司事先同意者，不生效力。」〕，並將保險單據或證明文件副本寄交甲方備查。在承租期間因廣告物導致火災、公共危險及人員傷害及財物損失時，本公司損失除由保險公司賠償外，不足部份由乙方補足。其他保險得由乙方視實際需要自行投保，如因未投保而發生賠償責任時，由乙方負責。

(二) 前款保險金額下限為：每一個人身體傷亡新臺幣 500 萬元，每一意外事故傷亡新臺幣 3,000 萬元，每一意外事故財損新臺幣 1,000 萬元，保險期間最高賠償金額新臺幣 6,200 萬元。

九、 本作業規定未規定者，適用本公司廣告出租作業要點或其他法令規定。

臺南市中西區北門路一段 123 巷 2 號及 2 樓之 1 至 4 樓之 2、北門路一段 125、127 號房地
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：

1. 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。
2. 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。
3. 營運企劃書內容調整變更有爭議時之處理。
4. 甲方與乙方雙方同意交付協調之事項。

二、委員會之設置：

1. 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。
2. 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：

1. 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。
2. 委員會應有三分之二以上出席始能開會。
3. 協調委員均應親自出席不得代理。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面紀錄。
8. 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。
9. 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。
10. 委員會應於第一次協調會議起，2 個月內作成決議。
11. 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。

