

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所高雄貨運服務所

土地租賃契約

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)

雙方同意訂立土地租賃契約如下：

一、租賃標之物之標示(如附標租位置圖)：

(一)土地坐落：高雄市三民區中華段二小段 690、691、693、694、695、697、698、699、700、702、705、706、708、709、710、711、713、714 地號部分土地。

(二)租賃面積：11,736 平方公尺。

(三)土地使用分區：第二種特定商業專用區。

面積依實際情況陸續點交，並以實際點交面積為準〔詳見第十六條第(一)款〕。

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1年(為整地、興建建物及申請相關證照等)。

(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12年。

(三)本租期屆滿，另訂續約條款，詳如契約第十六條第(十七)款。

(四)分支機構：

乙方須向主管稽徵機關申請設立「分支機構」或「營業處(所)」，及其「統一編號」，至遲於正式營運日前完成設立，經甲方同意始得營業。

三、用途限制：

本租賃標之物限作為商場、餐飲服務、便利商店、電影院、停車場或在法律許可範圍內使用(資源回收站、燒結土、堆放砂石等嫌惡設施及鄰避設施除外)。

四、租金及權利金之繳納方式：

(一)租金計算：

第1年至第6年租金每月新臺幣(下同)○○○○元整(含稅)、第7年至第12年每月○○○○元整(含稅，以第6年月租金調升10%)，以1個月為1期，於每月○○日前向甲方一次繳清。

(二)權利金計算：

權利金依營業額收入抽取4%(營業稅外加)(即營業額收入×4%=營業稅外加)；若開立非本案分支機構或營業處(所)名義之權利金，依第十六條第(八)款計算。

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。

每年再依乙方提送會計師查核簽證之年度財務報表及營業收入調節表進行調節。

- (三) 首期或末期如租金及權利金有未滿 1 期者，則租金以每月 30 日依比例、權利金依實際營業額收入計算。(即租金=○日/30 日×月租金；權利金依實際營業日數營業額收入×4%，營業稅外加)。
- (四) 租金及權利金皆限以即期支票繳納或匯款，匯款帳號：臺灣銀行鼓山分行 051037090136，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。
- (五) 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。但因不可歸責於乙方之事由，於製作期間屆滿仍未作業完畢者，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。
- (六) 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，並納入計收權利金。

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不得異議。

六、履約保證金及定存質押：

(一) 履約保證金：

按投標金額 3 個月租金計算，計新臺幣 _____ 元整（後續隨租金同比例調整），於簽約時繳交或由押標金轉抵、或於甲方通知日起 10 日內繳納，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) 保險保證金：

簽約前乙方應以投標須知第五條之票據提供保險保證金新臺幣 20 萬元整，作為乙方未依本契約第十六條第(六)款規定，逾期或未辦理投保相關保險，由甲方代為辦理時，費用於保險保證金扣繳，如有不足，乙方應另行支付差額。

保險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。

(三) 定存質權設定擔保：

於公證前乙方須提供各金融機構一般定期存單（不包括可轉讓之定期存單）新臺幣 500 萬元辦妥設定質權予甲方（經設定質權後不得中途要求提存利息，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），以擔保租金、權利金、違約金、懲罰性違約金、

損害賠償金及延遲利息等給付，同時拋棄先訴抗辯權，且其效力包括繼承人、受讓人、法定代理人、破產管理人或遺產管理人。

前述質權之設定期間應較契約屆滿日長 90 日以上。其設定或消滅質權所需相關費用概由乙方負擔，不得要求任何補償絕無異議。乙方未履行或違反上開規定時，甲方得撤銷得標權，並不予返還押標金，乙方不得異議。

- (四) 履約保證金、保險保證金及設定質權之定期存單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、電費、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，除本條第四項但書規定外，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五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、權利金或違約金及懲罰性違約金，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)、(十)款者，甲方即不予返還未使用期間之租金及履約保證金，乙方並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、設定質權定期存單及保險保證金餘額，惟乙方仍應繳清權利金，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。配合本條第一項第(一)、(二)、(三)款，如僅部分標的須收回時，甲方得通知乙方配合辦理部分標的減租，乙方不得異議。減租部分標的依第十二條第二項辦理契約補充或更正公證，變更後履約保證金、租金按減租面積比率減少。

乙方因第(一)、(二)款情形終止契約所受之損失，如依相關法令領有補償費用後，在補償費用範圍內並經雙方協議補償之項目及比例，如有具體憑證應於協議中提出，惟不包括乙方所失利益（即消極損害）。

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6個月租金之違約金，且已繳納之月租金、權利金不予返還。

乙方於製作期間不得提前終止租約，違反本項之約定，不予返還履約保證金。

九、契約期間屆滿或契約終止翌日起15日內（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。若本項作業有非可歸責乙方之事由致無法於前項期限交還標的物，乙方得以書面向甲方申請同意後，辦理展延。

乙方返還標的物時，應在甲方上班時間內（上午10點前或乙方與得標人雙方合意時間）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、保險保證金及定存質押等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，每日給付相當於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，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、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) 水電申設及費用由乙方自行負責。契約期間之自來水費、電費等均由乙方自行負擔。
- (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、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) 乙方承租標的物應盡善良管理人之注意義務，維護管理租賃標的物，並於使用本標的物及依本條第（八）款設置店招及廣告時，應依法申請相關證照或許可，乙方若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，或致第三人受損害者，悉由乙方負責改善及負擔相關費用、罰鍰及損害賠償責任。如甲方連帶受罰者，其罰鍰仍由乙方全額負擔。
- (五) 乙方因使用或管理租賃土地，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) 乙方應依下列約定使用租賃標的物：
 - 1. 不得作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一部分轉讓或轉租他人使用。
 - 3. 不得要求設定地上權。且不得以本租賃標的物設質擔保或為其他類似使用。
 - 4. 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。違者，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，如逾期未拆除，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及相關執照，乙方應於甲方通知送達之日起 30 日內依本條第九款規定辦理申請建築及相關執照事宜，如因可歸責乙方事由，以致主管機關未核發建築及相關執照，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。
- (七) 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。

(八) 店招及廣告：

1. 乙方如設置店招及廣告，應向甲方申請並經甲方同意，且符合相關法令規定，始得設置。
2. 前項乙方在承租範圍內設置之店招及廣告，不得有下列情形之一：
 - (1) 有礙交通部臺灣鐵路管理局業務及形象者。
 - (2) 有礙觀瞻者。
 - (3) 有礙善良風俗及公共秩序者。
 - (4) 有引起不良觀感者。
 - (5) 藉為選舉或政治性活動者。
 - (6) 其他甲方認為不適當者。

乙方若有違反上述規定，經甲方以書面通知限期改善，仍未於期限內改善，甲方得終止契約收回租賃標的物且不予返還未使用期間之租金及履約保證金，乙方並應繳清使用期間之權利金。

3. 乙方應於租期屆滿或終止之翌日起 15 日內（末日為例假日時延至下一上班日）拆除清運完竣。違者，乙方應支付懲罰性違約金。懲罰性違約金之計算，自上開期限屆至之翌日起至拆除完成經甲方確認止，依本契約第十條規定核算之。

- (九) 乙方如須興建建築物或設置簡易性設施，應在不影響本局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，以交通部臺灣鐵路管理局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、更新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，如造成甲方或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，並簽妥切結書及建物借用契約，繳納相當於本租約 2 個月租金之履約保證金(隨租金同比例調整)，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起 15 日內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。

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。

- (十) 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。

- (十一) 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。

- (十二) 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。

(十三) 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、遴選須知及企劃書(含附件)均視為契約之一部分，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。惟若乙方提出較前揭企劃書(含附件)更佳之規劃，並經書面送交甲方同意者，得變更執行。

(十四) 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) 本案標的物以現況出租(需保留周邊人行道等現有設施，如有損毀應負責復原)，乙方應自甲方通知點交之日起 30 日內完成點收，惟本案標的南側土地(高雄市三民區中華段二小段 693、694、695、702、705、713、714 等 7 筆地號部分土地)現況為停車場，該部份土地(4,200 平方公尺)預計 112 年第一季再點交予乙方。

(二) 興建及裝修之施工規定：

1. 乙方若有興建建物等需求，應依本契約第十五條第(九)款及相關法令規定，始得為之。
2. 乙方應使用符合建築技術規則等相關法令規定及 CNS 標準之防火材料。
3. 興建、裝修及營運期間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。
4. 乙方在完成興建後，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。
5. 乙方應依據文化藝術獎助條例及綠建築相關規定辦理。
6. 以上所需費用由乙方負擔，如乙方違反規定致甲方或第三人受損害時，應負賠償責任。

(三) 為活絡商業活動增加消費者購物選擇及多元旅遊饗宴，乙方得招商經營(不受第七條第(六)款及第十五條第(六)款第 2 目轉、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視同乙方行為，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)不得逾越本契約用途限制及商業登記經營項目以外之營業。

(四) 乙方(含招商經營之廠商)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任，乙方須負擔一切賠償及法律責任。

(五) 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，且不予返還未使用期間之租金及履約保證金，乙方並應繳清使用期間之權利金。

(六) 保險及賠償

1. 保險：

興建及營運期間內，乙方應對本案之施工、營運及資產，向財政部核准設立登記之產物保險公司，投保必要之保險。甲方應為共同被保險人。

2. 保險範圍、種類及保險條件：

乙方應依本契約規定足額投保相關必要保險，其保險金額、保險期間及自負額**下限**，應依下列規定辦理，**費用由乙方負擔**。

(1) 興建期間乙方應投保並維持下列保險：

- ①營造綜合保險（包括火險及第三人意外責任險）：保險金額及自負額應依產業通行之標準定之，保險金額應依實際工程發包之進度訂定之。
- ②僱主意外責任險：保險金額及自負額應依產業通行之標準定之。

(2) 營運期間乙方應投保並維持下列保險：

- ①火險及火險附加險(包括水漬、地震、颱風等險)：保險金額及自負額應依產業通行之標準定之。
- ②公共意外責任險：乙方應投保公共意外責任險（必須加註「食物中毒責任附加條款及食品中毒責任附加條款」，且如有增設廣告，另須加註廣告物責任附加條款），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。
- ③僱主意外責任險：保險金額及自負額應依產業通行之標準定之。

3. 保險給付：

- (1) 財產保險中就屬甲方資產之部分，乙方為要保人，甲方為被保險人兼受益人；財產保險中就屬乙方資產之部分，則以乙方為被保險人兼受益人。
- (2) 保險給付應用於彌補或重建本案設施或營運設施因保險事故發生所致之損害，但如損害過鉅致無重建實益時，保險給付應優先用於清理及移除毀損之本案設施或營運設施。如乙方就損害應負賠償責任，甲方仍得向乙方請求賠償。
- (3) 保險事故發生後，除本契約經任一方依本契約相關規定終止者外，財產保險屬於甲方資產部分應給付甲方，用於彌補或重建本案設施或營運設施因保險事故發生所致之損害，由甲方視乙方修復或重置本案設施或營運設施狀況撥予乙方，如保險金額額度不足支應修繕或重置費用，除本契約另有規定外，應由乙方負擔差額。

4. 保險契約之移轉

- (1) 保險單應載明保險人同意保險契約之權利，因本契約終止而致發生

資產移轉或其他法令上之移轉時，經甲方請求應轉讓予甲方或甲方指定之第三人。

(2) 依前款規定移轉後之保險契約其保險費由甲方或甲方指定之第三人負擔。

5. 保單及續保之保單應寄送甲方備查

(1) 乙方應於本租賃契約興建前及營運前將上述保險單據或證明文件正本寄送甲方。

(2) 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上述保險(及其附加險)，並應於屆期前 10 天將續保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。

(3) 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得批改保單致變更後之條件較原保單為不利。乙方或保險人批改前應以書面通知甲方批改之內容，批改後之保單亦應送甲方備查。

6. 保險事故之通知

乙方於任何保險事故發生後，應於通知保險公司之時，副知甲方，甲方得派人參與事故之會勘。

7. 乙方得視實際需要再自行投保其他相關保險，若未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險公司獲得足額理賠者，如有對甲方、甲方上級單位及第三人之人身或財產造成損害之情事時，概由乙方負完全損害賠償責任。保單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負擔。

8. 本案如有契約變更、增租、續租者，保險標的須配合追加且保險期間須配合展延；如有違反，乙方應自行承擔相關風險及損害。

(七) 乙方(含招商經營之廠商)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，如造成甲方及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。

(八) 銷售與財務資料檢核：

1. 乙方(含招商經營之廠商)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 25 日前檢附前期(4 個月為 1 期)之營業收入調節表及向稅捐單位報繳之營業人銷售額與稅額申報書(以印有稅捐單位收件章為憑)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及營業收入調節表供甲方備查。

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. 乙方及其招商之廠商應以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前述分支機構或營業處（所）發票，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（十）款規定終止契約，乙方不得要求任何補償及其他異議。
6. 乙方招商之廠商若無法以其成立之分支機構或營業處（所）名義開立統一發票者，乙方應書面檢附招商之廠商名稱、面積、月租金、期間或契約等取得甲方同意後辦理，其權利金以下列方式計算：
 - (1) 如該廠商符合免開統一發票資格：
 - ① 乙方若檢附相關資料佐證，則以乙方出租予該等廠商之月租金5倍計算，納入本案分支機構或營業處（所）之每月統一發票營業額收入計算（即權利金以該廠商之月租金x5倍x4%計算，惟權利金經計算後每平方公尺低於40元，則以每平方公尺40元計算）。
 - ② 若無法檢附相關證明文件，則權利金以每平方公尺50元計算。
 - (2) 如該廠商未符合免開統一發票資格：
 - ① 乙方應若檢附相關資料佐證，則以乙方出租予該等廠商之月租金10倍計算，納入本案分支機構或營業處（所）之每月統一發票營業額收入計算（即權利金以該廠商之月租金x10倍x4%計算，惟權利金經計算後每平方公尺低於130元，則以每平方公尺130元計算）。
 - ② 若無法檢附相關證明文件，則權利金以每平方公尺160元計算。
 - (3) 以上兩者面積合計不得超過建物總樓地板4%。
7. 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，另應須給付甲方相當3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。
- (九) 乙方於本契約期間應負睦鄰之責，興建建物或營運期間，遇有抗爭或第三人非法占用營運設施或違反相關法規時，應由乙方自行排除或負責，若甲方因前述情形連帶受損或受罰，所有費用均由乙方負擔。
- (十) 契約期間標的物周邊（包括但不限於道路、水溝）環保暨公共安全等由乙方負責清潔、維護等管理，若因管理不當，致目的事業主管機關罰款者，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；如造成甲方或第三人之損害，由乙方自行負責處理並負完全賠償責任。
- (十一) 本案標的物周邊現有之圍籬（牆），乙方應負責管理及維修並全額負擔

- 相關費用；契約期間及租期屆滿或租約終止時，應回復原狀或維持甲方同意之狀態。否則甲方得逕為雇工施作，所需費用由履約保證金中扣除，餘額於租期屆滿或租約終止時無息返還乙方；如有不足，乙方仍須補足。
- (十二) 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。
- (十三) 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。
- (十四) 乙方若需於承租範圍外之本局經管土地設置電桿或埋設管路，應以書面提出申請經甲方同意者，每月租金以現有租金除以出租總面積，換算每平方公尺租金〇〇元後乘以使用面積(單位：平方公尺，惟每1電桿未滿1平方公尺以1平方公尺計、埋設管線面積寬度未滿1公尺者，以1公尺計)計收，另以投標須知第五條規定之票據繳交同比率履約保證金(月租金3個月)到期日與本契約同，並於甲方指定日內完成簽約(應簽妥切結書)及公證手續，其相關費用均由乙方負擔。
- (十五) 有關本租賃標的物內及周邊之樹木，乙方依下列約定辦理：
1. 契約期間樹木若須砍伐、修剪及移植等，乙方作業時應符合當地主管機關相關法規規定，且相關費用均由乙方自行負擔。
 2. 本租賃標的物內之樹木得由乙方尋覓適當位址後妥善移植，倘經協調無法辦理則保持原狀。
 3. 前述情形，倘遇有地方民眾抗爭等事由或遭舉報違反相關規定時，應由乙方自行排除。
 4. 甲方因前述情形而連帶受損，或甲方連帶受罰者，所有支出費用及罰鍰均由乙方負擔。
- (十六) 乙方依本契約第十五條第(九)款興建之建築物房屋稅由乙方負擔，並於繳納後檢送相關單據予甲方備查。否則甲方得逕為代繳，所需費用由履約保證金中扣除，餘額於租期屆滿或租約終止時無息返還乙方；如有不足，乙方仍須補足。若有逾期繳納之滯納金亦同。
- (十七) 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1年前以書面申請續約，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，經審核同意者，得續約1次，期限不逾6年為限。逾期末申請時或經甲方同意續約未於契約期滿6個月前完成簽約公證手續者，視同放棄權利，乙方不得異議。
 2. 乙方申請續約時，應同時檢附6個月內之土木結構技師簽證安全使用無虞之「建物結構檢測鑑定報告書」，及委請甲級或乙級電氣承裝業或機電顧問公司檢修，並開具符合臺電用電規定之「電氣設備線路絕緣檢驗合格之記錄」，經甲方認定本案建物得繼續使用無虞，原則以房地

租賃契約簽訂續約之契約。續約月租金及權利金百分比由雙方議定，惟議定之土地、建物租金總額不得低於本契約最後一期月租金增加15%，且不得低於土地申報地價百分之五及房屋課稅現值百分之十之總和（履約保證金亦按同比例增加，並於簽約時以投標須知第五條之票據繳交）。

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。
4. 續約除地價稅、房屋稅及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。

(十八) 本契約租賃面積不包含自立一路161巷，乙方須保留該道路予民眾通行。

(十九) 如部分經營收費停車場使用，應遵守下列條款：

1. 乙方應以書面知會甲方，並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 5 萬元，作為甲方考核乙方經營管理時，有違約事項時之罰款（考核表及違約金標準表如附表），並得連續處罰至改善為止，此違約金保證金不足額達一半時，經甲方通知，乙方應補足，若經催繳仍不補足，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。

若乙方未繳納本保證金即作收費停車場使用，且經甲方書面通知限期繳納而未繳納，甲方得終止契約並不予返還履約保證金。

2. 本租賃標的物乙方應自實際經營收費停車場之日前向保險公司完成投保公共意外責任險，並於投保後將保險單據或證明文件正本送交甲方核備。保險金額(新臺幣)規劃依總(樓板)面積適用如下：

適用總(樓板)面積低於 500 平方公尺以下者：

每一個人體傷責任 600 萬元，每一意外事故體傷責任 3,000 萬元，每一意外事故財損 1,000 萬元，保險期間內之最高賠償金額 6,600 萬元。

適用總(樓板)面積 501~2,000 平方公尺者：

每一個人體傷責任 600 萬元，每一意外事故體傷責任 6,000 萬元，每一意外事故財損 1,000 萬元，保險期間內之最高賠償金額 1 億 3,200 萬元。

適用總(樓板)面積 2,001 平方公尺以上者：

每一個人體傷責任 600 萬元，每一意外事故體傷責任 1 億 2,000 萬元，每一意外事故財損 1,000 萬元，保險期間內之最高賠償金額 2 億 5,200 萬元。

3. 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。

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公共意外責任險，並應於屆期前 3 天將續保責任險之保險單正本送交甲方，

逾期未辦，由甲方代為辦理投保，費用於保險保證金中扣繳。

4. 優惠措施：乙方應配合給予以下之停車優惠措施
 1. 身心障礙者 5 折或更優惠之措施
 2. 有鐵路定期票者（購買月票或按次）
 3. 鐵路員工（限月票 5 折）
 4. 學生（限持有高中以上各級學校在校證明）
 5. 臨時停車在 30 分鐘以內者，以半小時計費。
 5. 乙方所訂停車收費營業日期、時間、車種、收費方式、費率，應於停車場入口明顯處標示。
 6. 本租賃標的物應依身心障礙者權益保障法第五十六條保留身心障礙者專用停車位；倘為符合兒童及少年福利與權益保障法第三十三條之一規定之停車場，應保留百分之二之汽車停車位，作為孕婦、育有六歲以下兒童者之停車位。倘有違反規定致受主管機關裁罰者，乙方應自行負責。身心障礙者停車時，乙方應給予其停車收費優惠。
 7. 本標的物若從事停車場出租經營，乙方應依法申請相關證照及繳納稅捐，自行申辦土地分割且相關費用均由乙方負擔，倘有違反規定受主管機關處罰者乙方應自行負責處理，如不改善甲方得依違約處理並不予返還履約保證金。另甲方因前述情形而連帶受罰，所有支出費用均由乙方負擔。
 8. 高雄市停車場委外經營管理契約納入身心障礙者停車優惠條件：
 - (1) 身心障礙者使用之車輛符合「高雄市政府交通局公有收費停車場身心障礙者停車優惠規定」第三點條件者，乙方應予以當次停車前 4 小時內免費，倘前揭規定修訂時，乙方應無條件配合調整以提供不劣於該規定之優惠措施。
 - (2) 乙方應於履約停車場場內明顯處（如自動繳費機旁或其他合宜位置）公告身心障礙者停車優惠規定並敘明如何辦理。
 - (3) 乙方未履行上揭規定致主管機關裁罰時，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。
 9. 乙方應配合高雄市政府政策或其規定，提供停車場位置及動態剩餘格位資訊介接至高雄市政府相關系統及介面，所須建置費用由乙方自行負擔。
- (二十) 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，除本契約另有規定外，甲方得按次處乙方新臺幣 2 萬元之違約金，並得連續處罰及終止租約，不予返還履約保證金未使用期間之租金及履約保證金，乙方並應繳清使用期間之權利金。
- (廿一) 不可抗力
1. 於契約期間內，如發生不可抗力情事，甲方得同意乙方暫緩或減免（少）繳交租金、權利金或其他費用。惟乙方應檢具獨立公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，並會同甲方進行現場勘查後，始得依規定

辦理申請作業。

2. 甲方得同意停止製作、營運期間之計算，並得視情節適度延長製作期間。
3. 不可抗力情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。且乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本案之正常運作。
4. 不可抗力之發生，僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：
 - ① 其餘部分之履行已無法達到契約之目的；
 - ② 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

(廿二) 爭議處理

1. 雙方平時之聯繫與溝通

- (1) 為使本契約順利履行，雙方就本契約之履行狀況或需對方協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並定期或不定期以會報方式溝通聯繫協商。
- (2) 雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因本契約所引起或與本契約之私權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。
- (3) 雙方同意各授權指派一人為專案代表人，代表各方發出或收受各項通知或其他文件。

2. 協調委員會或調解機制之建立

- (1) 甲乙雙方為解決契約爭議事項，得經雙方合意成立協調委員會就本契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，甲乙雙方於提起訴訟或其他救濟程序前應先依本契約規定之程序提交協調委員會處理。但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
- (2) 雙方應本公平及誠信原則組成協調委員會，其組織如附件。
- (3) 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。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。

3. 訴訟

本契約之執行以中華民國法律為準據法，並以高雄地方法院為第一審管轄法院。

4. 契約繼續執行

除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

(廿三)、契約之修改

本契約條文如有未盡事宜、意義不明或因不可抗力之發生或因政策、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，經雙方同意後得修正或補充之。本契約之修正或補充應以書面為之，並經雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

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貨運服務所

法定代理人：經理

地 址：

乙方：公司

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

地址

電話

中 華 民 國 年 月 日

高雄貨運服務所出租停車場督導考核表

108.12 月版

考核日期： 年 月 日

停車場名稱	承租人	地號	考核結果			缺失說明及備註
督導考核項目			是	否	不適用	
一、停車場環境維護						
(一)	停車場及週邊環境整潔。					
(二)	燈光照明及動線指標設施完善。					
二、停車場管理人員						
(一)	服務人員態度良好，無接獲民眾投訴或查無情事。					
(二)	前項投訴事件，業者已積極改善，未再接獲投訴情事。					
(三)	對本局之督導考核態度良好且配合改善。					
三、設施使用及維護管理						
(一)	清楚公告營業時間及申訴電話。					
(二)	清楚公告收費標準。					
(三)	依消防法規設置未逾使用期限之滅火器。					
(四)	現場無存放易燃、危險物品或堆置雜物阻礙通道。					
(五)	設置監視設備，並維持良好運作功能。					
(六)	收費系統、自動繳費機及柵欄機正常運作。(註：僅適用裝設自動收費系統停車場)					
(七)	依規定設置剩餘車位顯示器，並維持良好運作功能。(註：適用室內法定停車場)					
(八)	空氣調節正常。(註：適用室內法定停車場)					
(九)	消防設備定期檢修及申報。(註：適用室內法定停車場)					
四、停車位						
(一)	依規定設置身心障礙停車位或婦幼停車位並明顯標示。					
(二)	未有身心障礙停車位或婦幼停車位被占用情事。					
(三)	未有車輛停放於停車位以外空間或擅自劃設停車格。					
五、其他						
(一)	遭遊民侵入停留，業者有積極處理改善。(註：未遭侵入，勾選不適用)					
(二)	違反本契約或法令規定，經甲方通知限期改善而未完成者					
綜合考核	<input type="checkbox"/> 一、考核結果良好。 <input type="checkbox"/> 二、違反本考核表第 條第 款，函催限 日內改善。 <input type="checkbox"/> 三、函催項目逾期仍未改善者，處以違約金共 元。					
停車場人員		考核人員				站主任
審核經辦		業務主管				經理

高雄貨運服務所出租停車場違約金標準表

督導考核項目	違約金標準表 每次（新臺幣）	缺失說明及備註
一、停車場環境維護		
(一) 停車場及週邊環境不符整潔標準。	1,500	
(二) 燈光照明或動線指標設施不完善。	1,500	
二、停車場管理人員		
(一) 服務人員態度不佳，遭民眾投訴，經查屬實。	2,500	
(二) 有前項投訴事件，業者未改善而被再次投訴，經查屬實。	5,000	
(三) 對本局之督導考核態度不佳或不願配合改善。	2,500	
三、設施使用及維護管理		
(一) 未公告營業時間及申訴電話。	1,000	
(二) 未公告收費標準或高於公告價格收費。	1,500	
(三) 未依消防法規設置未逾使用期限之滅火器。	1,500	
(四) 存放易燃、危險物品或堆置雜物阻礙逃生通道。	2,500	
(五) 未設置監視設備或未維持良好運作功能。	1,500	
(六) 收費系統、自動繳費機及柵欄機無法正常運作。(註：僅適用裝設自動收費系統停車場)	1,500	
(七) 未依規定設置剩餘車位顯示器或未維持良好運作功能。(註：僅適用室內法定停車場)	1,000	
(八) 空氣調節異常。(註：僅適用室內法定停車場)	1,500	
(九) 消防設備未定期檢修及申報。(註：僅適用室內法定停車場)	2,500	
四、停車位		
(一) 未依規定設置身心障礙停車位或婦幼停車位或標示不明確。	1,500	
(二) 身心障礙停車位或婦幼停車位被占用情事。	1,500	
(三) 車輛停放於停車位以外空間或擅自劃設停車格情事。	1,500	
五、其他		
(一) 遭遊民侵入停留，業者未積極處理改善。	1,500	
(二) 違反本契約或法令規定，經甲方通知限期改善而未完成者	3,000	

