

# 國營臺灣鐵路股份有限公司

## 土地租賃契約

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)

雙方同意訂立土地租賃契約如下：

一、租賃標之物之標示(如附標租位置圖)，臺中站車專區土地(大智北路與復興路間)：

土地坐落地號	臺中市東區			合計
	練武段	大智段		
	986-1	10	23	
租賃面積 m <sup>2</sup>	527.5	1860.79	129	2517.29
使用分區	車站專用區			

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。

1. 製作期間係供乙方辦理場地闢建、營業許可或相關執照申請、營業設施及場域管理設施建置等作業期，其作業內容應包本案決標後乙方提具經甲方同意之使用計畫書內容。倘因可歸責乙方之事由未能於製作期內完成計畫書所載內容相關作業，且經甲方要求限期完成仍不為辦理或未依限完成，則甲方得終止租約且不退還契約第六條第(三)款營業準備保證金。
2. 若乙方於原製作期間已積極辦理，然因法令規定或主管機關之權責認定等非可歸責乙方之事由，致無法於期限內取得營業許可(執照等)，乙方得備具證明文件向甲方申請展延製作期，經甲方審核同意後延長期間不逾6個月，惟契約期間不得延長。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，不受本契約第八條應於終止日2個月前提出申請及至少需繳滿6個月租金之限制。

(二) 租金計收期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計10年。

三、用途限制：

本租賃標之物限在法律、都市計畫許可範圍內使用(攤販、資源回收站、

燒結土、堆放砂石等嫌惡設施及發出惡臭或噪音等鄰避設施除外)。

四、租金之繳納方式：

- (一) 租金每月新臺幣(下同)○○○○元整(含稅)，以○個月為1期，於○○月○○日前向甲方一次繳清。繳款方式以匯款或即期支票為限，匯款戶名「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處」，銀行帳號「臺灣銀行臺中分行010-037-09233-7」；即期支票受款人「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處」，用途欄應註明公司行號、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(應包含面積圖示及未使用區域之管制措施)向甲方申請同意，並繳交依使用面積與全部面積換算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、營業準備保證金：

- (一) 履約保證金按3個月租金計算，計新臺幣○○○○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。
- (二) 此履約保證金於租期屆滿或租約終止時，須抵充未繳清之月租金、違約金、其他費用、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用，如有剩餘，無息返還，如有不足，乙方應另行支付差額。
- (三) 營業準備保證金按3個月租金計算，計新臺幣○○○○元整，於簽約時以即期支票(不得為非乙方公司及個人開立者)繳納，此保證金作為乙方依其提具經甲方同意之使用計畫書內容辦理租賃標的之闢建、營業許可及相關執照請領、營業設施及場域管理設施之建置等相關作業之保證，於乙方完成相關作業並經甲方確認後無息退還；乙方依第二條第(一)款2目申請提前終約經甲方同意且依契約第九條之規定交還標的時亦無息返還。

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。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，應繳付甲方相當兩個月租金之違約金（以違約事實發生時之當期月租金額為準），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、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管理處臺中營業分處地址（臺中市區臺灣大道一段1號2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，租賃標之物之返還。
- (二) 乙方及連帶保證人對於租金、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) 乙方承租標之物應盡善良管理人之注意義務，維護管理租賃標之物，並於使用本標之物及依本條第(八)款設置店招時，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之物：
  - 1. 不得作違背法令規定或約定用途之使用。
  - 2. 不得擅自將租賃標之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。且不得以本租賃標之物設質擔保或為其他類似使用。
  - 4. 不得擅自在租賃標之物上新建、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，按租賃標之物每月租金額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日內依本條第(九)款規定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。

(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：

1. 乙方如設置店招，應符合相關法令規定，始得設置。乙方得於承租範圍內設置店招，承租範圍外如甲方無另行規劃，乙方得向甲方申請同意後設置店招。
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，按租賃標的物每月租金額2倍，依使用日數佔整月比例核算之。

(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，興建建物前乙方應自行評估，不得以之要求甲方予以補償。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，並簽妥切結書及建物借用契約(以簽約時甲方最新版本為準)，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。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) 本租賃標的物為甲方財產，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「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。
- (十二) 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。
- (十三) 國營臺灣鐵路股份有限公司不動產投標須知及經甲方同意之使用計畫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。如擬變更使用計畫書內容及實際運作方式，應事先取得甲方之同意。
- (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) 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，甲方得另行招標出租，乙方不得提出異議。
2. 續約之月租金由甲乙雙方以議價方式往上調整，但漲幅不得低於原契約月租金百分之十五；續約之履約保證金同時依比例調整。續約程序應於本契約期滿 4 個月前完成，若無正當理由致本契約期滿 4 個月前未完成續約程序者，視為不予續約，乙方亦不得提出異議。
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。

(二) 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，且不得介接甲方公務網路；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。乙方違反本款約定者，經甲方列為缺失通知限期改善而未於期限內改善者，甲方得依十六條第(三)款按次處乙方懲罰性違約金，並得連續處罰，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及履約保證金。

(三) 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，倘同一缺失事項經累罰2次未為改善，第3次起懲罰性違約金調升為4,000元，情節重大時甲方得終止契約並得不返還履約保證金。

- (四) 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)款及第十五條第(六)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抵觸，如有抵觸，不得對抗甲方。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，且除法令規定免開統一發票者外，應依法開立統一發票。
- (五) 租賃標的為甲方臺中站建築基地內之鐵路橋下空間及週邊土地，位於管制範圍內，與甲方公務使用區域、歷史建築臺中車站機關庫遺址(下稱遺構區)、基地綠化區域相鄰，乙方應依使用計畫書及以下約定辦理：
1. 環境清潔維護：標的圖內所示之標的區域、綠化區域、人行步道及遺構區，以及其週邊等區域(即大智北路與復興路間)，乙方應定時妥善維護環境清潔，甲方得指定乙方作成紀錄及紀錄之形式。
  2. 綠化區域：  
乙方應於契約期間維持綠化區域既有功能。契約屆期或終止時，乙方應將區域內植栽以契約開始時之數量、品項或樣貌併同標的點還甲方，若有違反視同未依契約第九條規定返還標的；惟若契約期間因甲方移植而致數量、品項或樣貌異動，則以異動時經雙方確認之數量及品項點還甲方。  
甲方規劃於與租賃標的相鄰之綠化區域種植約70株喬木，具體時程未定。乙方於規劃時應將此納入考量。
  3. 遺構區：乙方應派員巡場或透過保全服務、相關設備管控等措施(應有書面紀錄且甲方得要求指定之格式)，以避免民眾侵入破壞遺構本體，若有遭侵入、破壞等情事應及時通報鐵路警察及甲方；契約期間如有新增照明、管制門等相關設施設置需求，甲方得通知乙方設置並負擔相關費用，建置完成之設施由乙方維護至甲方通知無償移交甲方(相關單位)之日止。
  4. 租賃標的與相鄰之人行步道間圍籬，由乙方自行規劃予以拆除或留用：  
(1)乙方若選擇留用圍籬，則應自行維護管理並負擔所有責任；留用期間倘因甲方或主管機關之要求需調整圍籬(含位置、材質樣式、美化需求)或要求拆除，則乙方應無條件配合辦理並負擔費用。

- (2) 乙方若擬拆除圍籬，則由甲方召會研議後依結論辦理(含拆除物之處置、地面恢復之型式、人行步道間之區隔及甲方公務區域之管制措施等事項)。
5. 甲方公務車、員工自用車停車區域及「本公司使用」區域(面積約300平方公尺，為臺中站置放物料及資源回收處理區): 乙方如為標的整體利用得提具空間配置構想，經甲方召集相關單位會勘同意新址後搬遷，新址應至少維持原有之功能(例如資源回收處理區應含水電、污水管線及相關配置)，搬遷及建置之作業及費用由乙方負擔，此契約變更事項雙方應依契約第十二條二項辦理。若因上述區域遷移致租賃標的面積增加時，則依增加面積比例調整租金及履約保證金；惟若因此致租賃標的面積減少時，則租金及履約保證金應予維持不予調降。乙方對於本案標的相鄰區域如有類此需求，得比照本目之規定辦理。
6. 標的出入口:
- (1) 大智北路管制門(近大智北一街處)為甲方公務使用區域之管制點，倘乙方規劃為出入口，得提具門禁管制及共用構想，經甲方召集相關單位會勘同意後，由乙方建置、調整門禁並統一管理，其相關費用由乙方負擔。調整後門禁應維持甲方原公務使用之功能，且需保留原有至少6格可供貨車停放之停車位、2格貨車臨時卸貨區。
- (2) 復興路四段鄰臺中站人行步道起點處，乙方得於標的範圍內規劃出入口。甲方規劃於前揭步道起點處設置車擋，倘本契約開始時未設置完成，甲方得要求乙方於一定期限內設置，設置完成之車擋依甲方要求無償移交予指定之單位，乙方應配合辦理。
7. 租賃標的週邊景觀及旅客服務裝置: 如為租賃標的識別融入車站景觀打造整體環境、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及環境美化方案，惟需事先備具模擬圖說送交甲方召集各單位會勘同意後辦理，如需借用、租賃或購買臺鐵報廢財產廢料時，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，即另依契約第十六條第(六)款以增租方式辦理。
- (六) 租賃標的週邊增租:
1. 倘乙方有使用需求且符合契約第四條用途限制時，得向甲方申請經會勘同意後辦理增租納入本契約租賃標的，製作期由雙方議訂。增租之租金及履約保證金依增加面積比例調增，並於甲方同意增租日起翌日起算30日內，依契約第十二條第二項規定，涉及需變更事項乙方應配合再洽公證人辦理補充或更正公證並負擔費用，於前揭增租程序完備後乙方始得使用增租區域。
3. 倘甲方就租賃標的週邊不影響乙方使用之區域規劃出租，得先與乙方協議依前目之規定納入本契約辦理增租，惟若逾30日協議未成，則



甲方得另行招租，乙方不得異議。

- (七) 租賃標的週邊區域短期使用：乙方倘因租賃標的營運需要或為多元經營而需短期使用租賃標的週邊區域，得於20日前提出企劃案向甲方申請同意並繳清使用費後辦理，甲方並得視企劃案之內容要求乙方繳納保證金及辦理相關保險；租賃標的週邊外之甲方空間，另依國營臺灣鐵路股份有限公司場地短期借用作業須知辦理租用，不適用本款規定。

註：使用費=使用面積/本契約租賃面積×本契約月租金×使用日數/30日

- (八) 租賃標的及其週邊廣告設置：

1. 乙方如有設置廣告之需求，得依附件二、申請設置廣告出租作業規定，以書面方式向甲方提出申請(最遲應於廣告預定設置日期14工作天前送達甲方辦公處所)，應符合相關法令規定並經甲方同意後，始得設置。
2. 未經甲方許可逕予設置廣告者，除按國營臺灣鐵路股份有限公司官方網站最新公告之「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」之附件一-短期車站廣告出租費率一覽表表定費率追繳租金外，每一廣告位置應給付8000元之懲罰性違約金；如經甲方通知限期改善，而逾期未改善者，應按日計罰1000元之懲罰性違約金至改善完成止，但非可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。
3. 甲方得於不影響乙方使用租賃標的之前提下，規劃廣告出租，乙方應配合辦理。

- (九) 乙方規劃經營收費停車場，應遵守附件三、乙方經營收費停車場約定條款，簽約時(或依甲方指定期限內)另以即期支票(不得為非乙方公司及個人開立者)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，有違約事項乙方未依甲方所訂期限繳納時之罰款時扣抵之用(考核表及違約金標準表如附件二之附表)，此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；此違約保證金於租期屆滿或終止時之退還，準用契約第六條第(二)款履約保證金之退還規定。

- (十) 本契約標的所在車站為本公司三級關鍵基礎設施(CI)，乙方應配合本公司關鍵基礎設施(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。

- (十一) 本租賃標的於契約期間內，如乙方有商業使用行為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。

- (十二) 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。

- (十三) 本標的出租機構為國營臺灣鐵路股份有限公司，依公司內部分層負責，指定本公司資產開發處臺中營業分處作為公開招標及履約管理單位，並由該分處開立發票；乙方倘依本公司不動產投標須知第十五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，亦為國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處。
- (十四) 承上，俟履約管理單位取得該分處之圖記，甲方將通知乙方以簽署協議書方式，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臺中營業分處，如有相關費用依契約第十二條第二項規定辦理。
- (十五) 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，得經雙方合意依附件四「臺中站車專區土地租賃契約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：

地址：

管理單位：

電話：

地址：

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

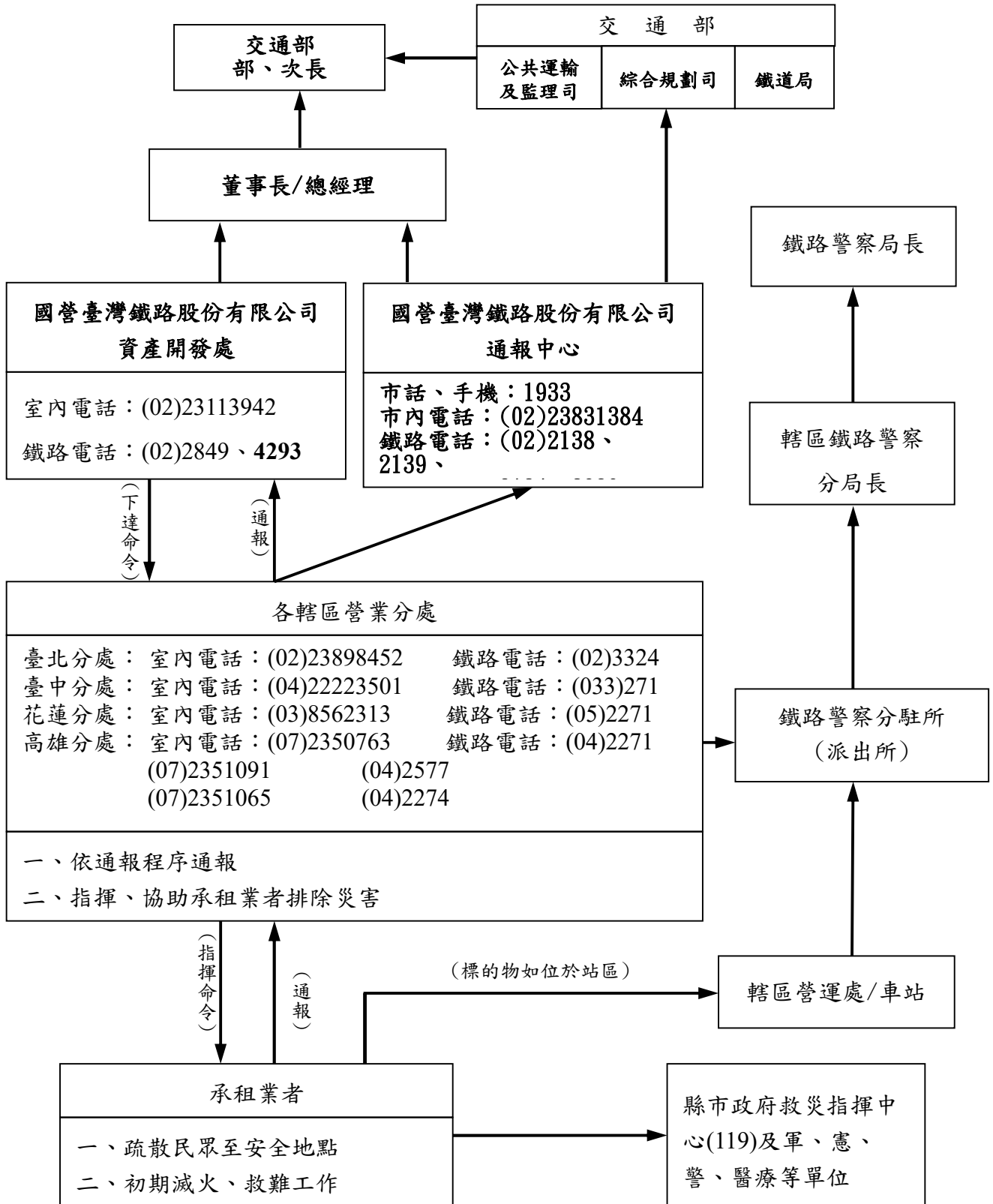
出生 年 月 日

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)



附件一、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）之臺中站車專區土地租賃契約（下稱土地租賃契約）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，於乙方土地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：依土地租賃契約之約定。

四、履約保證金及保險保證金：

（一）履約保證金按上述土地租賃契約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土地租賃契約月租金、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）上述兩項保證金不得以現金、匯款或非乙方公司及個人開立即期支票方式繳納。

（四）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，本契約及上述土地租約即行終止，交回本借用建物及上述承租土地，不得主張自行修繕而請求甲方償還其費用或於上述土地租金中抵扣之。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，不得主張抵扣上述土地租約之租金及本借用契約和上述土地租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、本借用建物有土地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。如依據土地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，每日給付相當土地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租賃土地內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、上述土地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土地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，借用標之物之返還。
- (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，按上述土地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，本借用契約及上述土地租賃契約自該限期屆滿翌日起，以重大違約終止，上述土地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土地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土地租賃契約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。此保證金不得以現金、匯款或非乙方公司及個人開立即期支票方式繳納，其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、第十條及上述土地租賃契約之約定，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，悉依上述土地租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：

管理單位：

電話：

地址：

乙方：○○○

統一編號：

地址：○○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



## 附件二、申請設置廣告出租作業規定

一、廣告之設置，不得影響租賃標的場域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)廣告所需用電，由乙方自行申設並負擔相關費用。

(五)乙方申設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。

## 本標的設置廣告申請簡表

申請人： 蓋章 申請日期： 年 月 日

統一編號： (申請人請填寫第一至四項，第五項以後由受理單位填寫)

備註：1. 廣告預定設置期間自 年 月 日起至 年 月 日止。

備註：1. 廣告預定設置期間自 年 月 日起至 年 月 日止。

一	二	三	四	五	六
停車場 標的	廣告物類型、位置	廣告物 刊登面積 (m <sup>2</sup> )	刊登期間 (月)	單位費率 (月/m <sup>2</sup> )	廣告租金 (元；含稅)
廣告租金(元；含稅)合計					

2. 申請人須蓋用與停車場契約相同之印信。

3. 應於廣告預定設置日期 14 工作天前送達

以下為國營臺灣鐵路股份有限公司填寫，申請人請勿填寫

繳交相關文件	形式審查結果
<input type="checkbox"/> 本申請簡表 <input type="checkbox"/> 企劃書 2 份 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 文件符合規定，同意申請 <input type="checkbox"/> 文件不符合規定，請申請人依規定補正
經管單位或經辦	科室主管 單位主管

### 附件三、乙方經營收費停車場約定條款

一、本租賃標的物之經營管理、使用及維護應遵守下列規定：

- (一) 乙方應自行確實負責停車場之清潔環保、公共安全及設備維護等，如有人為或天災等任何事由，致生意外損失、人員傷亡等，均由乙方自行負責，其停放之車輛如因碰撞、竊盜、毀損等情事肇致第三人求償事故時，亦由乙方自行負責處理，與甲方無關。
- (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。
- (三) 乙方所訂停車收費營業日期、時間、車種、收費方式、費率，應送請當地地方主管機關核備，並應於停車場入口明顯處標示。
- (四) 本租賃標的物嚴禁停放車輛從事任何違規攬客等及違反政府相關法令之商業行為，如有實據，甲方得終止契約，履約保證金不予返還。
- (五) 乙方應派員不定期巡察進場車輛是否有超停、占用車道、身心障礙車位或婦幼停車位等情事及勸離遊民，必要時應連絡警察機關及相關單位協助取締。
- (六) 智慧電動車充(換)電設施：
  1. 為配合行政院推行智慧電動車輛發展政策，乙方經甲方書面審閱後，得自行設置必要之設備或提供本標的物之一部分予智慧電動車相關產業經營及設置經濟部標準檢驗局認定合格之必要設備(如電動汽車充電樁、電動機車換電站等)時，不受契約第七條第(六)款及第十五條第(六)款第2目之轉租及分租之限制。
  2. 乙方設置電動汽車充電樁、電動機車換電站應申請專用電源並自行申設電錶，不得接引甲方電源並設置防止感電等相關安全維護設備及裝置，並於本契約期間應持續提供該服務、維持設備正常運作，如因故障、損壞或其他原因致需維修或更新，均由乙方負責處理，如有違反，經甲方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，並得連續處罰至改善為止；另乙方設置電動汽車充電樁提供充電服務，應開放不特定電動汽車使用，收取之費用(含消費者停車費用、智慧電動車停車充電業務使用費用等)應符公平原則，不得逾越一般市場交易標準。建置期間在租金計收期間內，仍需繳付租金。
  3. 乙方設置電動汽車充電設施建置完成後，為配合交通部推行電動車充電站(樁)資料服務開放共享政策，如政府主管機關或甲方需乙方配合提供充電設施靜態資料填寫及動態資料介接，乙方應配合該政策及相關主管機關之行政措施，相關費用均由乙方負擔。倘標的所在地縣(市)政府有相關系統需登錄，乙方亦須配合辦理。
  4. 如本停車場建置有電動機車換電站者，為提供民眾使用需求，乙方應開放機車臨時停車至少15分鐘以內，免收停車費。如違反此目規定，應按日給付甲方每月租金千分之二之懲罰性違約金(月租金 $\times 2/1000$ ，元以下四捨五入)。
  5. 本智慧電動車充(換)電設備於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)，乙方應即拆除並結清所有費用)，否

則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；惟應保留充電樁設備之專用電源、獨立電錶及接引台電電力所設置電力等相關管線及配電設備，確保為正常安全之使用狀態，並將獨立電錶無償過戶予甲方或甲方指定之新承租人，乙方應無條件配合辦理且不得要求收取任何價金及費用。如發現乙方逕行拆除專用電源、獨立電錶、未維持電力管線及配電設備正常使用之情事或未完成獨立電錶過戶事宜，應負改善之義務及責任。前述事項未完成者，除不可歸責於乙方之事由外，均視為未返還租賃標的物，甲方或甲方授權人代為執行改善時，所生費用由乙方負擔，甲方得自乙方繳交之履約保證金中抵扣。

(七) 乙方應以乙方之名義向當地主管機關申請核准設立營業並請領停車場登記證從事營業及繳納所有應繳稅捐及費用，如屬可歸責乙方之事由未申辦或未取得停車場登記證者，經甲方或主管機關通知改善未改善者，甲方得依違反督導考核表處以違約金每次新臺幣 5,000 元，並得連續處罰至乙方改善完成為止，如未改善並得依第七條終止租約。乙方取得停車場登記證後，應將停車場登記證影本及經甲方要求提供申領停車場登記證相關資料送甲方備查。

(八) 甲方僅提供場所供乙方經營停車場業務，有關之設施(備)及安裝、保養、清潔、維護、用電、拆除、安全維護等作業均由乙方自行負擔一切責任及費用，且乙方應接受甲方人員不定時之督導考核，如有違反將依據國營臺灣鐵路股份有限公司出租停車場違約金標準表(如附表)處以違約金罰款，並得連續處罰至改善為止。

(九) 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，其免費臨時停車時數應按臺中市政府相關規定辦理。

2. 有鐵路定期票者(購買月票或按次)

3. 臺鐵公司員工月租 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。

二、電子票證■及行動支付系統設備之建置：

(一) 本契約 適用 不適用 本條規定。

(二) 電子票證係指悠遊卡、一卡通及愛金卡等票證(建置時至少應含悠遊卡或一卡通付費功能)。

(三) 為配合甲方服務便民之政策，乙方應自停車場營業開始前洽接及建置完成當地電子票證■及行動支付系統設備(至少應有可直接使用電子票證■及行動支付自動繳費機，不需另通知管理員即可使用)，該系統功能應經中央或地方政府機關認定之合格廠商之認證合格且能正常使用。

(四) 乙方屆期未完成，應按日給付甲方每月租金千分之二之違約金(月租金×2/1000，元以下四捨五入)，如逾期 2 個月，仍未完成前述電子票證■及行動支付系統之建置者，甲方得終止契約並不予發還履約保證金，乙

方應即無條件返還租賃標的物，不得異議。

(五) 此電子票證■及行動支付系統設備建置若係在租金計收期間內，仍需繳付租金。

(六) 本電子票證■及行動支付設備於契約提前終止或租期屆滿時，乙方得自行拆除（應於 10 天內並應結清所有費用），否則視同拋棄其所有權，歸甲方所有，乙方不得提出異議或要求任何補償、賠償。

### 三、

(一) 乙方應於適當之顯眼處公告營業時間、收費標準，除不可抗力之情事外，應全年對外開放營業。若有特別情事發生無法營業時，乙方應先通知甲方同意後始得暫停營業並依限復業。如未獲同意自行暫停營業 1 個月達 2 次以上（含 2 次），未依限復業；或在契約期間內暫停營業次數累計達 3 次以上（含 3 次），甲方得終止契約並不予返還履約保證金。甲方僅提供本標的物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。

(二) 乙方應自停車場營業開始日起 2 個月內配合完成下列事項：

1. 於交通部停車填報系統填寫停車場基本資料(含停車場核心資料設定及細部資料)。
2. ■依交通部即時路況資訊流通平台上提供之「停車資料標準」，建置即時剩餘車位資料上傳功能，並自動化介接交通部即時路況資訊流通平台，相關費用均由乙方負擔。若不可歸責乙方之事由，致未能於期限內完成建置，得以書面敘明原因並檢具相關證明向甲方申請展延 1 次。
3. 前述系統、平台均依照甲方或交通部最新公告系統、平台為準；倘標的所在地縣(市)政府有需登錄之系統，乙方亦須配合辦理。

### 四、其他約定事項：

(一) 本租約土地所在地之鐵路車站如因天災地變等不可抗力因素而連續停止營運達 3 日以上（含 3 日）者，若在鐵路車站附近之土地則鐵路停止營運期間之租金，乙方得申請按日減半計收。

(二) 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。

(三) 乙方如因經營需要，須就租賃標的物施設雨棚、設置圍籬、收費亭或

申請停車場登記證所必需之設備，其顏色應統一選擇同色、素雅為原則，並與車站周邊環境協調。

(四) 本租賃標的物乙方應向保險公司投保公共意外責任險，保險期間為自契約始日起連續涵蓋本契約存續期間。若標的為室內法定停車場須加保火險（受益人為甲方），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。

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。

# 國營臺灣鐵路股份有限公司出租停車場督導考核表

113.1 月版

考核日期: 年      月      日

停車場 名稱	承租人	地 號	督導考核項目			考核結果			缺失說明及備註
			是	否	不適用				
<b>一、停車場環境維護</b>									
(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。								
<b>二、停車場管理人員</b>									
(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)	對本公司之督導考核態度良好且配合改善。								
<b>三、設施使用及維護管理</b>									
(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)								
<b>四、停車位</b>									
(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。								
<b>五、其他</b>									
(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。								



## 國營臺灣鐵路股份有限公司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
<b>一、停車場環境維護</b>		
(一)	停車場及週邊環境不符整潔標準。	3,000
(二)	燈光照明或動線指標設施不完善。	3,000
<b>二、停車場管理人員</b>		
(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)	對本公司之督導考核態度不佳或不願配合改善。	2,500
<b>三、設施使用及維護管理</b>		
(一)	未公告營業時間及申訴電話。	1,500
(二)	未公告收費標準或高於公告價格、或高於主管機關核定費率收費。	2,000
(三)	未依消防法規設置未逾使用期限之滅火器。	2,000
(四)	存放易燃、危險物品或堆置雜物阻礙逃生通道。	3,000
(五)	未設置監視設備或未維持良好運作功能。	2,000
(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)	2,000
(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)	1,500
(八)	空氣調節異常。(註：僅適用室內法定停車場)	2,000
(九)	消防設備未定期檢修及申報。(註：僅適用室內法定停車場)	3,000
<b>四、停車位</b>		
(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。	3,000
(二)	身心障礙停車位或婦幼停車位被占用情事。	3,000
(三)	車輛停放於停車位以外空間或擅自劃設停車格情事。	3,000
<b>五、其他</b>		
(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	5,000

#### 附件四、臺中站車專區土地租賃契約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. 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記錄。
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臺中營業分處辦理之。

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。