

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、租賃標之物之標示（如附標租位置圖）：

（一）建物標示：臺中市區建國路152號（建號：建國段一小段681號）

（二）土地坐落：臺中市區建國段一小段14-1地號。

（三）租賃面積：

1. 建物：694.11 平方公尺

| 層次 | 地下層 | 騎樓 | 第一層 | 第二層 | 第三層 |
|----------------------|--------|------|--------|--------|--------|
| 面積 (m ²) | 103.02 | 35.7 | 156.57 | 199.41 | 199.41 |

2. 空地：297 平方公尺。

（四）土地使用分區：第一種特定商業區。

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1年。

1. 製作期間係供乙方辦理建築物耐震能力詳細評估及相應之建物結構補強（詳第十六條第（二）款），以及各項營業準備，包含申請復水復電、房舍整理、各項營業許可或執照申辦等。
2. 就建築物耐震能力詳細評估及相應之建物結構補強部分，倘因可歸責乙方之事由未能於製作期內完成，且經甲方要求限期改善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）款耐震詳評及補強保證金。
3. 若乙方於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，致無法於期限內完成耐震詳評、建物補強及取得營業許可（或相關執照等），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製作期間不逾1年，惟契約期間不得延長；若因非可歸責乙方之事由致乙方已無完成建物結構補強或營業準備之可能時，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，不受契約第八條應於終止日4個月前提出申請及至少需繳滿6個月租金之限制。惟不得向甲方主張任何補償。

（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：

- (一) 本租賃標的物限在法律、都市計畫許可範圍內使用。
- (二) 空地以現狀出租限自用停車場、置場或在法律許可範圍內使用。

四、租金之繳納方式：

- (一) 租金以○個月為1期，於○○月○○日前向甲方一次繳清。分兩階段計收：

- 1. 第一階段：第1至5年（第1至60期）月租金：以決標金額計收，即每月新臺幣（下同）○○○○元整（含稅）。
- 2. 第二階段：第6至10年（第61至120期）租金較第一階段調漲10%，即每月○○○○元整（含稅）。

- (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。如為部分提前使用，乙方應載明提前使用部分之面積及未使用區域之管制措施，使用費依使用面積與全部面積之比例換算。

- (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：「臺灣銀行臺中分行 010-037-09233-7」；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」；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）。

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、保險保證金、耐震詳評及補強保證金：

- (一) 履約保證金按決標月租金**6個月**計算，計新臺幣○○○○元整，由押標金轉抵並於簽約前補繳差額，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) 簽約前乙方應提供保險保證金新臺幣**5萬元**整，作為乙方未依第十五條第(十五)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。

- (三) 簽約前乙方應提供耐震詳評及補強保證金新臺幣**60萬元**整，於乙方依第十六條第(二)款完成建築物耐震能力詳細評估報告書、按建議補強方案辦理完竣並將相關書面資料送甲方及主管機關後退還。

- (四) 履約保證金及保險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、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。

(五) 本契約各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。

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**4個月租金之違約金**（以該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（日租金以點交日前最末期月租金除以30日計）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臺中營業分處地址（臺中市區臺灣大道一段1號）、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，或本公司指定地區之法院公證處或由得標人於本公司指定地區擇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、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。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）乙方應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. 不得要求新建、修建、增建、改建或拆除新建建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施，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) 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。倘為刊登店招須另行設置廣告物，應依契約第十六條第（六）款第5、6、7目辦理。

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。

- (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，費用於保險保證金扣繳。
- (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「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) 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

約第二階段月租金百分之十五；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3個月前完成，若無正當理由致本契約期滿3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) 建築物耐震能力詳細評估報告書及補強工程：

1. 本租賃標的物由社團法人臺灣建築發展學會完成耐震能力初步評估報告書，評估結果為「建築物耐震能力有疑慮，優先進行詳評」(R=59.08)。乙方應依相關法令規範完成建築物耐震能力詳細評估報告書，依報告書建議之補強方案辦理相關工程。
2. 上開工程應委由依法登記開業之建築師或相關專業技師辦理補強設計及監造，施工應由依法登記開業之營造業辦理。
3. 耐震能力詳細評估及補強工程倘符合主管機關之補助條件，乙方得以甲方名義申請補助。
4. 耐震能力詳細評估報告書完成後應送交甲方及主管機關納入管理，補強工程竣工報告等相關文件亦同。

(三) 額外維管範圍（詳見標的圖）：

1. 租賃標的物圍牆旁約866.8平方公尺土地與地上物（包含雨棚及1幢一層樓混凝土建物）屬乙方清潔、維護、管理範圍，適用第十五條第（四）至（八）款。此範圍內除清潔、維護、管理之必要措施外，非經甲方同意不得使用；如有使用之需求，乙方應向甲方提出申請後依本條第（四）款辦理，如有違反依第十五條第（九）款論處。
2. 此範圍內地上物均未辦理保存登記，亦無建照與使用執照。如因臺中市政府辦理互助街打通工程或倘遭主管機關取締而須拆除，乙方即應無條件配合辦理並負擔相關費用。
3. 倘甲方出租此範圍予他人或因其他事由，經甲方通知後得以暫時或永久解除乙方責任。

(四) 相鄰土地增租及使用：

1. 租賃標的物兩側土地（其中北側即額外維管範圍）與本標的屬同一地號，倘甲方通知乙方得增租土地，乙方得於甲方訂定之期限內以議價方式辦理增租，按甲方提供之面積納入本契約租賃標的（乙方不得要求僅增租部分範圍）。增租後之製作期由雙方議定，履約保證金依增租後之月租金調整，並於雙方議價完成日翌日起算2個月內，依契約第十二條第二項規定再洽公證人辦理補充或更正公證，公證費由乙方負擔。前揭增租程序完備後乙方始得使用增租區域。倘乙方選擇不予

增租，甲方得另行招租或作其他用途，乙方不得異議。

2. 倘乙方因施工等需要，於未辦理增租之情形下須使用兩側土地：
 - (1) 倘當時該土地由他人承租，由乙方自行洽該承租人協調。
 - (2) 倘當時該土地由甲方自行管理，則由乙方向甲方提出申請並另行議定借用方式。

- (五) 本標的空地（含增租部分）如規劃設置收費路外停車場，乙方應於契約開始（增租部分為點交後，下同）1個月內依法辦理停車場登記證申請作業，並於契約開始3個月內取得停車場登記證後，將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，且乙方應確保停車場登記證之有效期限涵蓋本契約期間。

倘因主管機關審查程序等非可歸責於乙方之事由致未能依限取得停車場登記證，乙方得敘明原因（並檢附證明文件及續辦期程）向甲方申請展期。如經甲方同意，乙方應每2個月提送辦理進度予甲方備查。

倘乙方於契約開始3個月內未能取得停車場證且未通過甲方同意展期，或展期後未依限提送辦理進度，且經甲方限期改善而未能改善者，按本條第（九）款處以懲罰性違約金。

- (六) 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）款及第十五條第（八）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。
2. 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。
3. 招商經營之廠商不得再另行委託或轉租、分租他人經營，如有違反，依本條第（十）款論處。

- (七) 本標的外牆及屋頂由甲方另行出租作廣告版面：

1. 廣告版面如需使用電力，乙方應同意提供標的內電源供其使用，電費分攤方式由廣告承商與乙方商定。
2. 乙方如因補強、修繕工程等因素須遮蔽、移除廣告版面，應提前2個月通知甲方，俾利甲方轉告廣告承商辦理收回版面、恢復原狀等相關

事宜。

3. 乙方如有意利用外牆或屋頂依本契約第十五條第(十一)款設置店招、或辦理標的外觀美化，亦應提前2個月通知甲方。美化內容應提交模擬圖說等資料(或投標時於企劃書中明確揭露)予甲方審核通過後方得執行，每次變更內容時亦同。
 4. 乙方如有意自行設置或接續承租廣告承商所設置之廣告版面，應向甲方提出申請，由甲方評估後再行通知租賃方式。
 5. 乙方於標的內設置任何廣告物，無論其版面係作店招或廣告使用，均應按地方主管機關之規定，如臺中市政府「擬定台中市都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫—台中車站地區)細部計畫書(第二階段)」之「附錄二、台中車站地區都市設計規範」等辦理。
 6. 承上，廣告物設置後應投保附加廣告物責任保險之公共意外責任保險，並將保險單據或證明文件副本於店招、廣告揭出前寄交甲方備查。如保單於廣告物存續期間內屆滿，乙方應繼續辦理投保，並應於保單屆期前3天將續保之保險單據或證明文件副本送交甲方。
 7. 乙方就廣告物之管理，如因故意或輕過失導致甲方受有損害時，乙方應負損害賠償責任，甲方損失除由前述保險契約以為補償外，不足部份由乙方補足。
- (八) 標的後方駁坎之上為綠空廊道，其周邊樹木、植栽均由臺中市政府維管。現有部分樹木之枝葉延伸至標的空地上方，倘乙方認定有修剪、刈除之必要，需自行洽臺中市政府辦理。
- (九) 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，甲方得按次處乙方新臺幣2,000元之懲罰性違約金，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、履約保證金及保險保證金。
- (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元之懲罰性違約

金，並得連續處罰。

- (十一) 乙方於實施建物補強、修繕、設立店招或廣告、辦理標的外觀美化之工程期間，應作為要保人及被保險人投保營繕承包人意外責任保險及公共意外責任保險，並將保險單據或證明文件副本於開工前寄交甲方備查。保險期間應包含完整工程期間及之後一個月以上，最低保險金額如下：
1. 每一個人身體傷亡：新臺幣5,000,000元。
 2. 每一意外事故傷亡：新臺幣30,000,000元。
 3. 每一意外事故財損：新臺幣10,000,000元。
 4. 保險期間最高賠償責任：新臺幣62,000,000元。
- (十二) (未勾選者，本日不適用) 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。
- (十三) 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。承租人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臺中營業分處。爾後俟履約管理單位取得該分處之圖記，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。
- (十四) 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「臺中市中區建國路152號房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：董事長 鄭光遠

地 址：100230 臺北市中正區北平西路3號

管理單位：國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處

電話：04-22223501

地址：400005 臺中市區臺灣大道1段1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

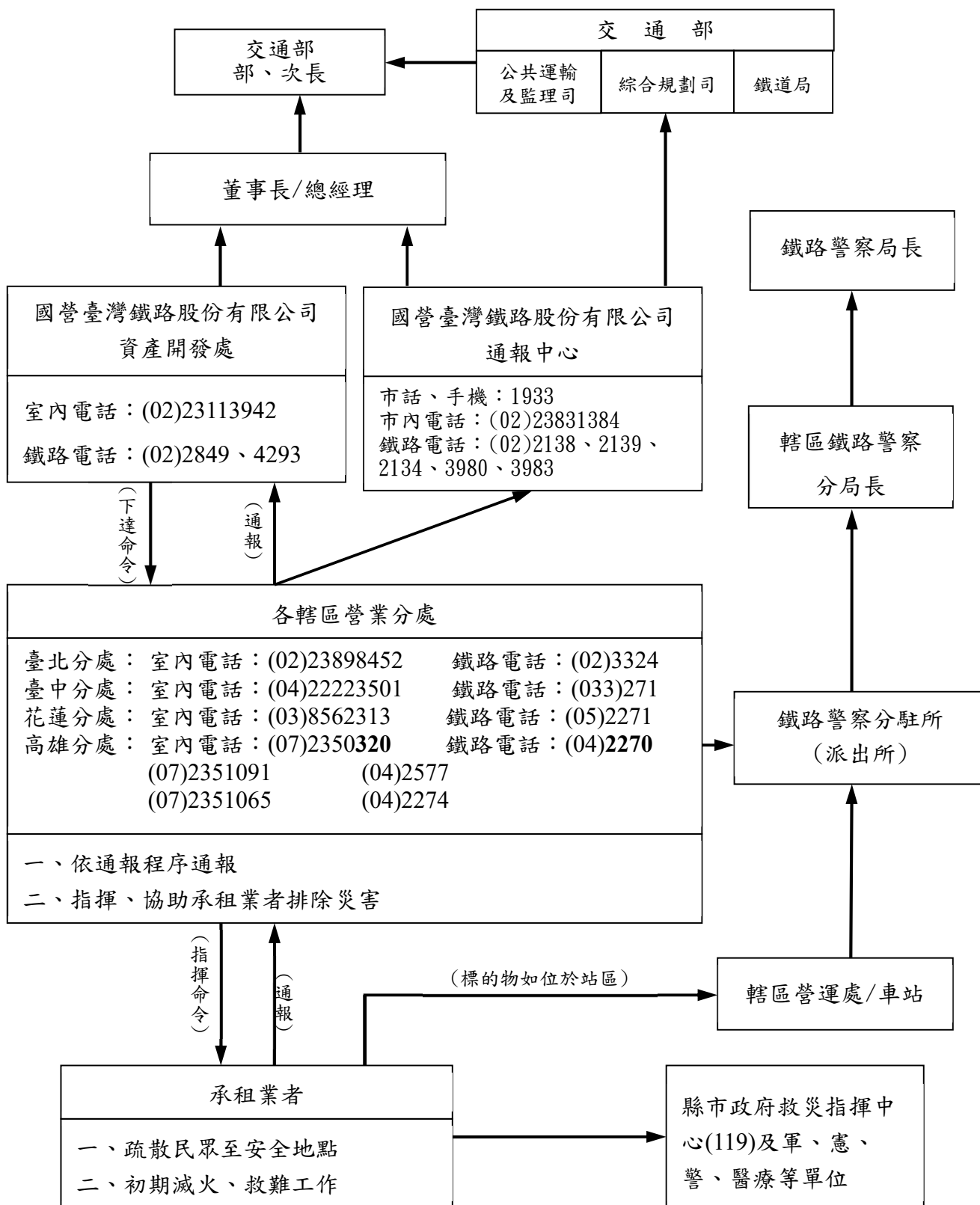
出生 年 月 日

住址

電話

中 華 民 國 年 月 日

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)



臺中市中區建國路152號房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。