

國營臺灣鐵路股份有限公司

鳳山車站開發大樓空間經營租賃契約

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）

雙方同意訂立租賃契約如下：

一、租賃標的物之標示（如附標租位置圖）：

■土地：

(1) 土地坐落：鳳山車站開發大樓（高雄市鳳山區曹新段 91 地號）。

(2) 土地使用分區：車站專用區二。

■房屋：

(1) 建物標示：高雄市鳳山區曹謹路 222 號。

(2) 使用執照：(114) 高市工建築使字第 00466 號。

租賃標的		各樓層面積 /m ² (約)	面積合計 /m ² (約)	樓地板載重	建築物使用類別
A 棟	6 樓	3,700.02	14,499.62	300kgf/m ²	G2 辦公類場所
	7 樓	3,350.75			
	8 樓	3,104.22			
	9 樓	2,319.59			
	10 樓	2,025.04		500kgf/m ²	B3 餐飲類場所
說明：本契約標的以甲方實際交付乙方範圍為準，乙方不得以所測量面積與上表面積不符要求減少租金或免除契約責任。					

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. 自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止(供乙方整建及辦營業準備相關作業)，計 2 年，乙方提送經甲方同意之使用計畫書，其中「整建計畫」應每 6 個月提送辦理進度及更新甘特圖。
2. 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期，甲方得審酌其情形後，以書面同意延長製作期，惟契約期間不得延長。
3. 若不可歸責乙方之事由，終致未能完成製作作業，得以書面敘明原因及檢具相關證明文件送交甲方申請同意後終止租約，不受本契約第八條

需租滿6個月之限制。乙方應依第九條規定返還標的，甲方並無息退還履約保證金、經營管理違約保證金、整建保證金及依比率計算未使用期間之租金。

(二) 租金計收期間：

自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計15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) 擴充機制

1. 甲方除本租賃標的外之所在本大樓內其他空間，得由乙方申請經甲方同意將該等空間藉由本案之擴充機制併入本契約之營運範圍。若此，本案租金等需依據擴充後之空間面積調整，乙方應配合辦理增租。
2. ■ (未勾選者，本目不適用)：甲方目前正與高雄市政府洽談由其承租A棟5樓作為辦公室使用，其未租用之A棟5樓部分(或全部)之空間，契約期間如甲方以書面通知乙方，乙方除應配合辦理增租外，並應配合甲方辦理租賃範圍公用空間協調事宜。本案租金及各項保證金等均需依據擴充後之空間面積調整。
3. 上述擴充機制乙方應於甲方書面同意後辦理，擴充之經營空間製作期間由雙方另行協議，乙方應於製作期間內裝修完畢，並應自製作期間結束後起算營運期間並開始營運，營運期間至本契約期間屆滿為止。若乙方於甲方通知日起30日內未辦理增租，甲方得另行招商營運，乙方不得異議。
4. 擴充之租賃標的已完成製作部分，乙方如有先行使用並營運之必要者，應依法及本契約約定取得相關單位之核准及甲方同意後，始得開始營運。其使用費自各經營空間裝修完成後，經甲方同意營運日各自起算。若可歸責於乙方之事由超過各該期間仍未裝修完畢，應自各該應開始營運之日支付租金；但因不可歸責於乙方之事由無法於各該期間內裝修完畢時，乙方可備妥相關證明以書面向甲方申請展延，惟契約期間不得延長。
5. 甲乙雙方履行上述各項擴充機制條款時，均須配合辦理契約補充或更

正之公證。雖變更事項非可歸責於乙方，惟公證所需一切費用仍應由乙方負擔，於此不適用第十二條第二項但書規定。

(四之一) 優先承租

1. 甲方轄管鳳山區曹新段 15 地號部分土地(鳳山站前停車場)，面積約 82,277.96 平方公尺，租期至 119 年 8 月 31 日止(得續約 1 次，期限不逾 3 年為限，即最長租期至 122 年 8 月 31 日止屆期)，甲方得於停車場契約屆期(或提前終止)時以書面通知乙方限期回復是否辦理優先承租。乙方如欲承租，應配合依甲方最新停車場或土地租賃契約範本另行訂定契約及辦理公證，其相關費用由乙方負擔。乙方如放棄優先承租或未於甲方指定期限內完成契約簽訂及公證，甲方將另行辦理公開標租。
2. 優先承租契約屆期日(或終止日)與本契約屆期日(或終止日)一致，續約時亦同；惟倘乙方欲提前終止優先承租契約，得以書面向甲方申請經同意後終止。
3. 優先承租契約之租金原則如下，倘面積調整，則依比例計算租金：
119 年 8 月 31 日以前：每月租金 60 萬 8,300 元(停車場決標金額)
119 年 9 月 1 日至 122 年 8 月 31 日期間：69 萬 9,545 元(調升 15%)
122 年 9 月 1 日至本契約屆期(或終止日)期間：80 萬 4,477 元(調升 15%)
4. 如乙方在法律許可範圍內使用優先承租契約之標的興建立體停車場或其他建物，應規劃不得少於現行之停車空間(至少汽車 245 格、機車 600 格)。

(五) 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：

本租賃標的物限在法律許可範圍內使用(建築物使用類別：G2 辦公室類場所、B3 餐飲類場所)，如因使用需求辦理變更，應依第十五條第(八)款第 5 目規定辦理。

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。

租金計收期間第 1-2 年以決標月租金 60%計收；第 3-4 年以決標月租金 80%計收，第 5 年起以決標月租金 100%計收，各標的租金明細表如下：

租金計收期第 1-2 年 每月租金金額(決標月 租金*60%)	租金計收期第 3-4 年 每月租金金額(決標月 租金*80%)	租金計收期第 5 年起 每月租金金額(決標月 租金*100%)

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

(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 051037090136，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」，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，自翌日起算租金計收期間。

(三) 如提前完成製作時，得以書面向甲方申請同意，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、經營管理違約保證金及整建保證金：

(一) 履約保證金按決標金額 3 個月租金計算，計新臺幣○○○○元整，於簽約時以本契約第十六條第(十三)款規定之票據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) 簽約前乙方應以本契約第十六條第(十三)款規定之票據提供經營管理違約保證金按決標金額 3 個月租金計算，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) 整建保證金按決標金額 3 個月租金計算，計新臺幣○○○○元整，乙方完成使用計畫書中變更整建事項後無息退還。

(四) 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、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。

(五) 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、經營管理違約保證金及整建保證金。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、經營管理違約保證金及整建保證金，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 4 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 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地址（高雄市三民區南華路 257 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，應依甲方通知之指定日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，或甲方指定地區之法院公證處或由乙方於甲方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、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) 乙方有維持租賃標的物及週邊生活環境品質持續處於適合使用之狀態，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，維護租賃標的物及甲方點交設備(施)之完整。租賃標的物及設備(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的物或設備(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。
7. 租賃範圍內禁止擺設選物販賣機、扭蛋機之各類型機臺(□扭蛋機除外)。

(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(惟不得於建物外部設置，包含外牆玻璃、陽台等)，於承租範圍外(鳳山車站及周邊屬甲方管有之區域)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。店招之設置應符合本公司及其他主管機關相關法令規定，其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，並依下列規定辦理。
 - (1)店招之內容不得有以下情形：有礙甲方業務及形象者、有礙觀瞻或善良風俗及公共秩序者、引起不良觀感、藉為政治活動或其他甲方認為不適當者。
 - (2)本案如需使用甲方商標、LOGO 或圖像等，應依「國營臺灣鐵路股份有限公司商標授權管理要點」或「國營臺灣鐵路股份有限公司圖像

授權管理要點」辦理。

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，並將保險證明文件，報請甲方備查。。

標的面積 /m ²	保險範圍及最低保險金額			
	每一個人 身體傷亡	每一事故 身體傷亡	每一事故 財產損失	保險期間 總保險金 額
14,499.62	600 萬元	1 億 2,000 萬元	1000 萬元	2 億 5,200 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「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) 國營臺灣鐵路股份有限公司不動產投標須知及乙方提具經甲方同意之

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。契約期間若乙方提出較前揭使用計畫書(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) ☒ 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(不受第七條第六項及第十五條第八項第二款之轉租、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牴觸，如有牴觸，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. ☒ (未勾選者，本目不適用)本租賃標的於製作期間內，如乙方有於部分期間先行使用並營運之必要者，得向甲方提出書面申請使用全部或部分空間，經甲方同意始可於申請核准期間營運。

3. 乙方(含招商經營之廠商)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。

4. 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。

☐ 經營規範：(若租賃面積小不適合再轉分租者改為經營規範)

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，倘同一缺失事項經累罰 3 次未為改善，第 4 次起懲罰性違約金調升為 4,000 元，情節重大時甲方並得終止契約。

(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 2 年前申請續約，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，逾期末申請時視同放棄權利，乙方不得提出異議。
2. 續約之條件由雙方議定，且續約月租金調升幅度不得低於決標月租金百分之 10 及履約保證金亦按原契約履約保證金同比例增加計收，並於本契約期滿 1 年前完成續約之簽訂。
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。

(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) 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及履約管理單位，並由該分處開立發票。

(十) 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高雄營業分處。

(十一) 本契約標的所在車站若列為本公司關鍵基礎設施 (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。

(十二) 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) 乙方應繳納之各項保證金，限以下列票據繳納：

1. 以簽約日 (或之前) 為到期日之財政部登記核准之銀行、信用合作社、郵局、農會及漁會所開立之劃線支票 (指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票) 或保付支票。

2. 郵政匯票。

前項保證金之票據以「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處」為受款人。

(十四) 租賃標的位於鳳山站區內 (車站週邊)，乙方使用標的物不得影響原有之公共設施機能，標的內景觀、環境安寧、公共安全衛生及交通之順暢，乙方應負責維護。

已建置之消防、廣播、公共設施 (備)，乙方不得將之移至他處或遮蔽，亦不得於周邊堆置物品，以利人員使用及設備運作正常。如為檢修需要，甲方或檢修單位須進入租賃標的內查驗檢修者，乙方應無條件配合辦理不得拒絕。

(十五) 乙方為商場識別融入景觀、引入鐵道元素或為多元經營：

1. 乙方得提案設置相關裝置，惟需事先備具模擬圖說送交甲方會同相關單位會勘後辦理，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，即另依契約第二條第 (四) 款以擴充增租方式辦理。

2. 商標授權：

- (1) 甲方圖徽 (工軌)：於租賃標的內使用甲方 LOGO 及圖徽 (工軌) 等相關鐵路圖像開發商品免收 3% 授權金；於網路販售上揭商品使用減收 50% (即收取 1.5%) 之商標授權金，經授權之產品，應於表層或明顯處標示商標授權來源字樣。有關使用甲方 LOGO 及商標授權，乙方應依「國營臺灣鐵路股份有限公司商標授權管理要點」及相關規定辦理申請授權等相關事宜，並可洽甲方所屬附業營運處辦理。

- (2) 甲方之吉祥物：於本約契約期間內，經甲方同意授權後，乙方得無償使用。
- (3) 本款商標授權金於契約屆滿再行續約時，由甲乙雙方重新協商。
- (十六) 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無誤後依契約第九條之規定辦理點交，否則視同未返還標的物，並依第十條規定辦理：
1. 乙方使用本租賃標的，所需之照明、電力、用水、機電、通信、消防、通風空調、廢棄物處理、環境衛生等設（施）備及其他設（施）備，其安裝、保養、清潔、維護、用電、拆除、安全維護、檢查等作業均由乙方辦理並負擔全部費用。
 2. 前目各項設施(備)檢修申報，倘因主管機關或相關法規等原因由甲方統一辦理時，乙方應配合依甲方指定日期及時段供承辦廠商進入場域檢修，並依比率分攤相關費用，且不得主張因檢修致無法使用標的要求減收租金或要求賠償，乙方如需管控檢修現場，應自行派員。如有違反本目規定，除依本條第（七）款之罰則辦理外，情節重大時依第七條終止租約且不得主張因檢修期間致無法使用標的要求減收租金或要求賠償。
 3. 租賃標的管理事項及費用分攤：
 - (1) 乙方應自租金計收期間起分攤相關費用（乙方依第二條第（三）款第 2 目向甲方申請同意展延製作期者，仍應分攤），製作期間如乙方提前使用亦應自開始使用日起分攤。預計納入分攤之項目有公共水費、電費及大樓管理費（大樓管理費包含…、公共設施（備）等定期或不定期維養、檢測及申報以及物管人員進駐等），並依實際情形調整。
註：前揭大樓管理費經洽物管公司初估每月每坪約為 70 至 100 元。實際金額須視實際採購金額而訂。
 - (2) 乙方應依甲方指定之管理小組(或單位)相關規範辦理並分攤費用。各費用分攤比例依各進駐使用單位按各使用之樓地板面積比例分攤（比例表如附件），乙方應遵守並依繳費期限日前付清予甲方（或管理小組(或單位)）。
 - (3) 本租賃標的已建置冰水主機，其電費及維護費用由進駐使用單位按各使用之樓地板面積分攤。
計算列示：冰水主機相關費用*(乙方租用樓地板面積/各進駐單位租用或使用樓地板面積之總數)
 - (4) 本租賃標的所在鳳山車站開發大樓設有之公共設施（備），其修繕等費用，原則由各進駐使用單位按各使用之樓地板面積分攤。
 4. 租賃範圍內（含外牆、附屬燈、向上一層樓之特別安全梯及安全梯等）之各項維修及清潔由乙方自行負責。

5. 甲方指定之管理小組(或單位)就本大樓有關大樓之門禁、安全防護、管理、公共衛生等規定，乙方均應遵守，並應派員配合出席相關會議或演習。如乙方為管制所租用樓層不對外開放，而需增設門禁設施設備，應事先向甲方申請同意後自費辦理，並應提供感應卡扣予甲方。
- (十七)租賃標的周邊短期使用：甲方保留租賃標的周邊(即大樓內之其他空間，如一樓穿廊、一樓大樓周邊及三樓平台等)出租使用權。乙方如為推廣或經營本案而需於前揭空間短期使用時，原則於使用 10 日前向甲方書面申請且經同意後始得辦理。如從事之活動涉及營利行為，活動場地使用費依申請使用面積及天數按租金(決標月租金)比例繳清使用費後(每月以 30 日計)始得辦理；倘乙方未經申請逕自增加使用面積，除依前揭規定補交使用費外，並應依本條第(七)款繳納懲罰性違約金。
- (十八)電梯梯廳為共同使用空間，A 棟 6-10 樓承租人應配合供 A 棟其他樓層承租人使用。倘使用上有疑義，得由甲方召開協商會議協調，乙方應配合甲方協調之結果辦理。
- A 棟共 10 層樓範圍內可使用之電梯分別為 4、5 號電梯(樓層：1-7 樓)；6、7 號電梯(樓層：1-3 樓)；8 號電梯(客貨梯，樓層：1-3 樓)；9、10 號電梯(樓層：地下 3 樓至 10 樓)；11 號電梯(客貨梯，樓層：3-10 樓)，共 8 部電梯，其共同使用或專用分配依甲方協調結論辦理。
- (十九)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。
- (二十)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「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。
- 前揭公證所產生之公證費依第十二條辦理。

立契約書人

甲方：國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人：董事長 鄭光遠

地址：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高雄營業分處

電話：07-2351065

地址：807028 高雄市三民區南華路257號3樓

乙方：公司

(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

鳳山車站開發大樓經營租賃案 協調會成立及協調辦法

為解決本契約爭議事項得經雙方合意成立協調會，其成立及協調辦法如下：

一、協調會之任務：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)甲方與乙方雙方同意交付協調之事項。

二、協調會之設置：

- (一)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 人組成協調會。
- (二)協調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：

- (一)協調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。
- (二)協調會應有三分之二以上出席始能開會。
- (三)協調委員均應親自出席不得代理。
- (四)協調會開會時，甲方與乙方雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- (五)協調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。
- (六)協調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。
- (七)協調會就協調事項之過程及決議均應作成書面記錄。
- (八)協調會得提出協調方案，召集甲方與乙方代表溝通後逕付決議。
- (九)協調會之決議應經出席委員人數二分之一以上之同意作成。
- (十)協調會應於第一次協調會議起，2 個月內作成決議。
- (十一)協調會之決議應以書面送達甲方與乙方雙方。

四、協調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、協調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、協調會於作成決議後 20 日解散。

七、協調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。

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)

