

國營臺灣鐵路股份有限公司附業營運處臺北餐旅分處(臺北)台鐵便當台北站 2 號店部分空間租用契約

合約案號：A11301

出租人：國營臺灣鐵路股份有限公司附業營運處臺北餐旅分處(臺北)（以下簡稱
甲方）

租用人：_____（以下簡稱乙方）

雙方同意訂立租用契約如下：

一、 租用標的物之標示：如所附圖說。

地址：臺北市中正區北平西路 3 號 B1 層(臨高鐵售票區)。

租用面積：9.0772 平方公尺。

土地坐落：_____地號。

土地使用分區：_____。

二、 契約期間：自民國○年○月○日起至民國○年○月○日止，計 1 年。

本租期屆滿時，租用關係即行消滅，甲方不另行通知。

(一) 製作期間：○○日(不得逾 30 日)得免收租金；如製作提前完成，開始計收租金。

(二) 現有設施點交及營運期限

1. 點交期限：甲方應於○年○月○日時交付現狀點交現有設施予乙方。

2. 營運期限：乙方應於○年○月○日前開始營運。

(三) 經評鑑為優良廠商者，得於契約到期前 1 個月，申請續約 1 次，續約期間最長為 1 年。

三、 用途限制：

本租用標的物在符合法律許可範圍內，僅限作為_____等營業使用。

展售產品以乙方所提營業企劃書為限，如有變更之需求，應事先申請並經甲方同意。

四、 租金：

(一) 計費及繳納方式：

採定額制

1. 租金每月新臺幣(下同) 11 萬元整(含稅)。

2. 以 1 個月為 1 期，於每月○日前限以匯款繳納(遇例假日順延)，匯款至
○○銀行○○分行，戶名：○○○，帳號：○○○。

3. 首期或末期之租金有未滿 1 個月者，按日租金計算該期租金，其日租金以一個月 30 日按比例計算(即該月租金=○日/30 日×月租金)。

採包底抽成制(即租金包含固定及變動租金)

1. 固定租金：

月營業額未逾新臺幣(下同)○萬元(含稅)部分，應繳納固定金額○萬○元整(含稅)，以1個月為1期，該金額應於每月○日前(遇例假日順延)，繳納完成。首期或末期之租金有未滿1個月者，按日租金計算該期租金，其日租金以一個月30日按比例計算(即該月租金=○日/30日×月租金)。

2. 變動租金：

(1) 月營業額超過○萬元(含稅)部分，應繳納超過部分金額之○%作為變動租金。

(2) 變動租金應於每月○日前結算前一個月(每月1日至該月底止)營業額，並依營業額計算應繳變動租金，該金額最遲應於結算當月○日前(遇例假日順延)，繳納完成。

3. 租金限以匯款方式繳納，匯款至○○銀行○○分行，戶名：○○○，帳號：○○○。

(二) 乙方逾期繳納租金者，每逾期1日乙方應支付甲方依當期應繳租金之3%違約金(是項違約金應連同租金一併繳清)。

五、 履約保證金：

(一) 履約保證金按2個月定額制租金計算，計新臺幣22萬元整，於簽約時繳交，乙方不得將此項履約保證金返還請求權讓與他人或設質，且不得主張扣抵租金。

(二) 履約保證金於租期屆滿或租約終止時，乙方交還租用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、(包含公共水、電費，以下同)、逾期返還租用物期間應繳之違約金、拆除地上物或騰空租用物、損害賠償等費用後，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。

六、 電費：

電費按台灣電力公司計費標準及裝設分表實際使用度數計費，該金額應於每月○日前(遇例假日順延)繳納完成，匯款至○○銀行○○分行，戶名：○○○，帳號：○○○。逾期繳納乙方應按日給付應付電費1%之懲罰性違約金。

裝設獨立電表，乙方應自行繳納電費。

七、 租用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) 乙方違反法令使用租用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。

- (五) 乙方將標的物全部或部分轉租、分租、出借或將租用權轉讓他人或由他人頂替使用者。
- (六) 乙方損毀租用標的物或其他設備而不負責修護者。
- (七) 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。
- (八) 租約有需變更事項者，乙方不配合辦理公證者。
- (九) 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4、5、6款者，甲方即不予返還未使用期間之租金、履約保證金。但如依據前項第1、2及3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，又如經甲方確認係屬不可歸責於乙方之責任，致乙方無法使用租用標的物時，亦同。

- 八、租金計收期間乙方欲提前終止租約者，應於終止日1個月前以書面提出申請，並至少需繳滿3個月租金，提前終止契約並交還租用標的物後，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，且已繳納之租金不予返還。

- 九、契約期間屆滿或提前終止翌日起10日內（末日為例假日時延至下一上班日），乙方應即遷出，將租用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用標的物予甲方時，應按逾期之期間，每日給付相當日租金1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、乙方應於簽訂本租約時，提供連帶保證人，並經甲方同意。

- 十三、甲乙雙方簽訂本租約時，應會同至租用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。

- 十四、公證書應載明逕受強制執行事項：

- (一) 契約期間屆滿時，租用標的物之返還。

(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。

十五、因本租約之履行而涉訟時，以租用標的物坐落管轄之地方法院為第一審管轄法院。

十六、其他約定事項：

(一) 租用標的物之房屋稅、地價稅由甲方負擔外，租用範圍內其他有關之一切費用、罰款及稅捐均由乙方負擔。

(二) 租用標的物，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、電等，應由乙方自行申設並負擔所有衍生相關費用。租用標的如經甲方或所在車站站方同意接引車站用電或用水，甲方得按比率計算分攤之費用，通知乙方繳納。如因車站工程需要，實施暫時性斷電或停水，不另退費。

(三) 租用標的物面積，如有異動，應以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用標的物，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致甲方連帶賠償時，乙方應賠償甲方之損失。

(六) 乙方有維持租用標的物及週邊生活環境品質持續處於適合生活之狀態之責任，如因乙方之懈怠，致租用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，維護租用標的物之完整。租用標的物之維護、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用標的物：

1. 不得違背法令規定或約定用途之使用。
2. 不得擅自將租用標的物之全部或部分轉租、分租、出借或將租用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 77 條規定，維護租用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，如必須於租用標的物內辦理相關設施及設備之增設、修繕，應先徵得甲方同意，相關費用由乙方自行負擔，不得要求抵償租金或任何補償。違者，甲方得終止租約。

6. 就租用標的物為室內裝修時，應依建築法第 77 條之 2、建築物室內裝修管理辦法及特種建築物室內裝修相關規定辦理。

(九) 租用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，店招之設置應符合甲方及其他主管機關相關法令規定。

2. 乙方應於租期屆滿或終止之翌日起 10 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，按租用標的物月租金 1 倍，依使用日數佔整月比例核算之。

(十一) 乙方對租用標的物內之水電、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) 乙方在完成裝修後，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) 租用標的物之消防安全設備、定期檢修及申報由甲方依消防法相關規定辦理，所需費用由甲方負擔，如乙方違反規定致甲方受損害時，應負賠償責任。

(十四) 本租用標的物為公用財產，乙方於契約存續期間，不得主張讓售租用標的物之權利。

(十五) 本租約 1 式 5 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。

(十六) 乙方於書面申請時所檢附相關文件，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。

(十七) 本租約如有未盡事宜，悉依民法及相關法令規定辦理。

十七、特約事項：

(一) 裝設施工之規定：乙方營業場所之裝修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車站建築物之結構及設施，亦不得有礙車站之營運、行旅行進之動線及店容觀瞻。

(二) 經營規範：

1. 乙方不得逾越商業登記經營項目以外之營業，並應開立統一發票。
2. 租金採定額制時，乙方應自行準備 POS 系統及相關收銀設備，開立乙方之發票。
3. 租金採包底抽成制時，乙方應使用甲方提供之 POS 系統及相關收銀設備，開立甲方之發票。
4. 乙方每日營業時間須配合各台鐵便當店營業時間，不得提早或延後，並於明顯處所揭示營業時間。
5. 乙方所販售之產品及其標示應符合相關法令規定，並應標明售價。乙方若違反前項第 4、5 目者，經甲方通知改善而未改善，每次應給付甲方新臺幣 2,000 元整之懲罰性違約金。經查獲違反 3 次以上者，甲方得終止契約，並不返還履約保證金予乙方。

(三) 公共意外責任險：乙方於契約期間應投保公共意外責任險，其保險範圍及最低保險金額如下(適用租用標的物面積低於 500 平方公尺以下者)：

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 3,000 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 6,600 萬元。

保險期間應為本契約期間(含製作期)，要(被)保人皆為乙方，保單應加列甲方於契約期間為共同被保險人；副本於完成投保後送交甲方備查，續保時亦同。

未依本款辦理投保公共意外責任險時，經限期改善仍未投保或投保不足額時，甲方得終止契約並不返還履約保證金予乙方。

(四) 配合檢測裝修及督導：

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. 標的物之裝修、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。

(五) 用電：乙方應在容許範圍內向甲方申請用電，視現場條件裝設分表或獨立電表，所需之電力(氣)設備費用及電費均由乙方自行負擔及維修。

(六) 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。

(七) 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，甲方得按次罰乙方新臺幣 2,000 元之懲罰性違約金，並得連續處罰。

(八) 用途及營業申請：

1. 乙方應遵循本契約第 3 條及相關法令限制規定使用營運，乙方如有增加使用範圍之需求，應自行提具計畫書申請，經甲方同意後以增租方式辦理。
 2. 若因依規定辦理申請作業而致製作期延宕，無法按租金計收期間開始正式營運，須具理由並檢附相關證明文件，向甲方提出申請展延製作期，經甲方同意後調整製作期及租金計收期間。
 3. 本租用標的物如相關營業登記申請未經政府主管機關核准，或其他非可歸責於乙方之事由致營業登記未經政府主管機關核准，致乙方營運顯有重大困難或無法營運時，乙方得以書面檢附相關證明文件向甲方申請，經甲方同意後提前終止契約，不受契約第 8 條規定限制。
 4. 乙方未經甲方同意擅自增加使用範圍，乙方應給付甲方每次新臺幣 2,000 元整之懲罰性違約金；經甲方書面限期改善，仍未改善者，甲方得終止契約，並不返還履約保證金予乙方。
- (九) 如甲方因公務或業務需要需於本分租標的內通行、實施工程或執行職務時，乙方應同意配合辦理。
- (十) 乙方應定期（每月至少 1 次，法令有其他規定者，從其規定）實施營運場所內各項設備之檢查、維護、保養、修繕，如有故障或損壞或其他類此情形時應即自行修復並負擔相關費用。如因乙方未確實履行前述義務或延遲辦理維保致第三人受有損害（失）時，悉由乙方負賠償之責。
- (十一) 甲方得依業務需要、法令變更或配合政府政策調整乙方之營運、廣告等空間範圍及依本契約規定辦理增減租，乙方應配合辦理。
- (十二) 乙方於契約期間應依政府相關規定實施各項安全防災演練（如火災、水災、颱風、地震、維安或其他不可抗力或緊急事故之演練）、職業安全、教育訓練、等安全防護措施，並應配合填寫各式相關文件（如：消防、防汛、風災等災難防災計畫書、設備、安全檢查紀錄等）定期檢送主管機關及副知相關單位核備。
- (十三) 乙方營業場所內禁止使用瓦斯、酒精等易燃性氣體、液體，違反本規定一經發現，甲方得終止契約，並不返還履約保證金予乙方，若因此發生任何災害時，一切責任均由乙方自行負責。
- (十四) 標的物內倘無汗水排放管線，而有污物、汗水或其他廢棄物排放需求，應依規定將其截流並處理後始可排放，另乙方如欲額外增設冷氣、空調、給水、排水或其他設備，應由乙方向甲方申請經同意後，自行施作獨立管路設施，其費用由乙方負擔（車站或商場均無汗水處理設備，汗水排放應符合環保規定）；若甲方不同意則乙方僅得依現況使用。
- (十五) 甲方僅提供場所（以現況點交，無論既有設施狀況良否）予乙方經營商業，有關之設施如水、電力、空調設備或其他固定與非固定設施安裝、保養、清潔、維護、拆除、安全維護等作業（包含漏水及管線問題），

均由乙方自行負擔一切責任費用，並應接受甲方及甲方相關單位人員之督導管理。

- (十六) 乙方未經甲方同意違反本契約第3條，擅自經營項目以外之營業，經甲方書面限期改善，仍未改善時，甲方得終止契約，並不返還履約保證金予乙方。
- (十七) 乙方於契約期滿或提前終止契約後，甲方得逕行將該場地斷水斷電。乙方應於10日內負責回復原狀，不得藉故拖延或要求任何賠(補)償。乙方未於規定之期限內拆除設備回復原狀或拆除不完全者，視同拋棄其所有權由甲方逕行處理，所需費用全部由乙方負擔，甲方並得在履約保證金內扣抵，如有不足，得向乙方追繳之。
- (十八) 乙方營業之垃圾等廢棄物應自行妥適處理，不得任意堆積或棄置，並於每日營業結束後立即將廢棄物清運離場。如有違反經查證屬實，經甲方以書面通知限期改善，逾期仍未改善者，乙方應給付甲方新臺幣2,000元整之懲罰性違約金，並得連續罰至改善為止。如逾3次書面通知仍不改善，甲方得終止契約，並不返還履約保證金予乙方。
- (十九) 乙方所販售之產品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，乙方須負擔一切賠償及法律責任，如因此導致甲方受連帶之責任時，乙方應賠償甲方之損失。
- (二十) 現有設施之使用損毀及其處理：乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該現有設施毀損、滅失、遺失或不堪使用時，乙方應自行購置相同或不低於該現有設施原有功能之新品替代，並無償移轉其所有權予甲方。
- (二十一) 乙方展售產品有重大瑕疵或有危害消費者安全與健康之虞或其他必要情形時，甲方有緊急處置之權或要求乙方回收產品，乙方不得有異議。
- (二十二) 乙方所展售之產品為食品時，須依相關食品安全衛生法規登錄營業資訊及取得相關證照或評核證明。
- (二十三) 乙方應保證展售產品及其包裝，不牴觸或侵害他人之商標、專利、著作權、產品標示或其他權利，如有違反應由乙方負一切法律責任。
- (二十四) 乙方應確保展售產品品質符合國家相關法令所訂定各項標準之要求，如消費者因使用展售產品致發生損害情事者，概由乙方負損害賠償之責，如有損及甲方形象或致損失者，甲方得依法請求賠償。
- (二十五) 乙方違反分租要點或本契約之規定，經甲方提前終止契約者，自終止契約之日起3年內不再受理該租用人(含負責人、委託人及連帶保證人)申請分租。
- (二十六) 乙方如有安裝或使用店內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設備(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。

立契約書人

甲方：國營臺灣鐵路股份有限公司附業營運處臺北餐旅分處(臺北) (簽章)

法定代理人： (簽章)

地 址：

電 話：

乙方：_____ (簽章)

法人統一編號：

法定代理人： (簽章)

住 址：

電 話：

連帶保證人：_____ (簽章)

身分證統一編號：

出 生：民國○年○月○日

住 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日