

國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處花蓮營業分處 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資產開發處花蓮營業分處（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**花蓮縣花蓮市民生段 1240、1241 地號土地**租賃契約（以下簡稱土地租約）之約定，本借用建物係由乙方以國營臺灣鐵路股份有限公司（以下簡稱本公司）名義興建，產權歸本公司所有之建物，於乙方土地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：**花蓮縣花蓮市民生段 1240、1241 地號土地**。
- （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：**商二商業區**。

二、契約期間：

自民國○年○月○日起至○年○月○日止（註：同土地租約租期屆滿日）。

三、用途限制：**法令許可範圍內使用（禁止經營生鮮超市）**。

四、履約保證金及保險保證金：

- （一）履約保證金按本約 2 個月租金計算，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，乙方交還借用建物及履行本契約全部義務後，憑繳付時之收據由甲方無息退還乙方。
- （二）簽約前乙方應提供保險保證金新臺幣 **5 萬元** 整，作為乙方未依第十九條第（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。

建物為依法無須取得建築執照之簡易性設施或依停車場租賃契約第十七條第（十）款「因經營需要，須變更建築物硬體工程或施設雨棚、圍籬、收費亭或申請停車場登記證所必需之設備」，本條不予適用。

五、 履約保證金，乙方得以其出具等值之下列各款換抵之：

（一）無記名政府公債。

（二）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。

（三）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。

六、 本借用建物之稅捐(如房屋稅)、費用、罰款均由乙方負擔。

七、 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，本契約及土地契約即行終止，交回本借用建物及上述承租花蓮縣花蓮市民生段 1240、1241 地號土地，不得主張自行修繕而請求甲方償還其費用或於土地租約租金中抵扣之。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。

- 八、 本借用建物如有損壞時，由乙方負責修繕，費用由乙方負擔，不得主張抵扣土地租約之租金及本借用契約和上述**花蓮縣花蓮市民生段 1240、1241 地號土地**租約之履約保證金或要求甲方任何補償。
- 九、 乙方不得將本借用建物增建、改建或擴建。
- 十、 乙方不得以本契約作為設定質權或其他使用。
- 十一、 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。
- 十二、 契約期間屆滿借用關係即行消滅，不另通知。
- 十三、 **契約期間屆滿翌日或契約終止起 30 日**內，乙方應即遷出，將本借用建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，應視為拋棄其所有權，逕由甲方處理，乙方不得異議，所需費用由乙方負擔。
- 十四、 如乙方未依前條規定返還本借用建物予甲方時，應按逾期之期間，每日給付相當土地租約日租金兩倍之懲罰性違約金○○○○元，並不得異議及主張有民法第 451 條為不定期契約之適用。
- 十五、 乙方應併同土地租約返還本借用建物，並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土地租約及本借用契約之履約保證金為交還建物之藉口。
- 十六、 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。

十七、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。

十八、如因本契約涉訟時，雙方合意以借用建物所在地臺灣花蓮地方法院為第一審管轄法院。

十九、其他約定事項：

- (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. 乙方應於契約期間屆滿翌日或契約終止起 30 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，按本約每月租金額 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，本借用契約及土地租約自該限期屆滿翌日起，以重大違約終止，土地租約及本借用契約之履約保證金不予返還，乙方應即返還本借用建物及上述承租之花蓮縣花蓮市民生段 1240、1241 地號土地，不受本借用契約及土地租約期限之保障。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。乙方得提供相當於本約 3 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。此保證金於租期屆滿或租約終止時，須抵充未繳清之之相關費用，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。

二十、 乙方違反本契約第九、第十條、第十九條第(三)款及土地租約之約定，經甲方終止契約者，土地租約及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，當場由雙方當事人各執一份為憑，另一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，悉依本約**花蓮縣花蓮市民生段 1240、1241 地號土地**租賃契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資產開發處花蓮營業分處

法定代理人：經理 謝文宗

地 址：花蓮縣花蓮市富裕 2 街 36 號

電 話：03-8462052

乙方：○○○

身分證統一編號：

出生年月日：民國○年○月○日

住址：○○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

切 結 書

立切結書人○○○茲聲明本公司施設之所有建物、雜項工作物、設施及設備等皆同意無條件歸屬國營臺灣鐵路股份有限公司所有，並於本約終止或屆滿後依雙方所簽訂之借用契約辦理，絕無異議。

此致

國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處花蓮營業分處

立切結書人

名稱：

蓋章

身分證統一編號：

住址：○○市○○區○○路○段○號

電話：

中 華 民 國 年 月 日