

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、租賃標的物之標示（如附標租位置圖）：

- （一）土地坐落：臺中市區建國段四小段 50-8 地號部分土地（臺中車站大廳北側二樓廣場平臺）。
- （二）租賃面積：885.7422 平方公尺。
- （三）土地使用分區：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1個月。
- （二）租金計收期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計1年。

三、用途限制：

- （一）本租賃標的物限作為攤車市集使用，如主管機關要求申請許可等審查事項，由乙方辦理。
- （二）營業時間：以配合車站營運時間為原則。

四、租金之繳納方式：

- （三）租金每月新臺幣（下同）○○○○元整（含稅），以1個月為1期，於每月○○日前向甲方一次繳清。
- （四）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。
- （五）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。
- （六）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：

- (一) 履約保證金按3個月租金計算，計新臺幣〇〇〇〇元整，於簽約時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) 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。

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，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）**甲方不提供水電，乙方如需申設水電**，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）乙方承租標的物應盡善良管理人之注意義務，**於市集營運期間**維護管理租賃標的物，**使用後應恢復原狀或場地管理單位同意之狀態**。使用本標的物，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**或場地管理單位**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的物：
1. 不得作違背法令規定或約定用途之使用。
 2. 不得擅自將租賃標的物之全部轉讓或轉租他人使用。
 3. 不得要求設定地上權。且不得以本租賃標的物設質擔保或為其他類似使用。
 4. 不得擅自在租賃標的物上新建、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，按租賃標的物每月租金額2倍，依使用日數佔整月比例核算之。
- (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) 刪除。
- (九) 刪除。
- (十) 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。
- (十三) 國營臺灣鐵路股份有限公司不動產投標須知及乙方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。
- (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4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1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**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上級機關核定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。
- (四) **刪除**。
- (五) 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。
- (六) (未勾選者，本目不適用)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。
- (七) 本契約第六條所訂履約保證金、保險保證金、工程保證金、經營管理違約保證金及其他相關保證金，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。
- (八) 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。
- (九) 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。

(十) 本標的出租機構為國營臺灣鐵路股份有限公司，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。

(十一) 公共安全規定：

1. 乙方於市集營運期間應依「臺中市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例」投保公共意外責任險，若有販售食品則須附加食品中毒責任附加條款，另依需要加保必要之保險如火險、竊盜險，如有人身傷亡或財物毀損、滅失或遺失者，應由乙方負責。於製作期起日前3日將保單正本寄交甲方備查。因面積大於500平方公尺，公共意外責任險投保金額如下：
 - (1) 每一個人身體傷亡：新臺幣六百萬元。
 - (2) 每一事故財物損失：新臺幣六百萬元。
 - (3) 每一事故身體傷亡：新臺幣六千萬元。
 - (4) 保險期間總保險金額：新臺幣九千六百萬元。
2. 發電機相關規定：
 - (1) 須以圍籬阻隔及張貼警語，並於發電機旁設置效期內之20型滅火器。
 - (2) 不得使用柴油發電機，且除發電機源頭主電纜佈設得使用落地方式以護線蓋墊(毯)完全包覆，邊緣以膠帶黏貼固定，並設置顯目預防絆倒警示外，其餘穿越主要走道區域之電纜、電線不得落地，避免絆倒風險。
3. 作業期間若發生職業災害、人員危害或設施設備損壞等狀況，應立即通報車站人員與臺中營業分處履約承辦人。
4. 各式機具或物料進入電梯前，應確認高度及承重限制，如造成電梯設備等狀況，由乙方承擔損害賠償責任。
5. 乙方設攤搬運物品，不得使用運行中之電扶梯搬運物品。但使用隨身攜帶行李箱(其長度不得超過50公分及寬度不得超過40公分;市售品規格26吋以下)，且由使用人立穩於正前方，一手緊握行李箱把手，另一手緊握電扶梯扶手者，不在此限。
6. 本標的不得使用麥克風、廣播及喇叭等方式招攬，應避免噪音干擾車站運輸服務。
7. 本標的不得使用明火、展示或販售易燃物(含易燃氣體及粉塵)、危險物品(瓦斯、刀械等相關器具)或有關法令禁止之物品及其他嚴重違反規定之行為(如空氣汙染)，如被檢舉有不法商品及違禁品，一經查獲視同違約得逕行處罰。
8. 租用期間內如可歸責予乙方或其使用人、受僱人、協力(或分包)廠

商、申請單位轉（租）借之第三人之事由而發生火災時，甲方之損失由乙方賠償。

9. 販售食品應符合食品安全相關規定，經主管機關或衛生局臨檢不合格或出售過期、不新鮮、偷工減料之商品，乙方應負法律及賠償責任。

(十二)乙方應維護場地本身及周邊地區之環境整潔，並於現場置放足夠之垃圾收集設備，於設攤期間（定時）及當日結束後負責清運廢棄物，相關清潔費用由乙方負擔。

(十三)租用範圍設置之物品，甲方不負保管責任。

(十四)非市集經營期間若有攤車留置，應於租賃範圍內揭示為非營業時間，使旅客清楚得知。

(十五)攤車及攤位招牌等設施款式及顏色原則應有一致性，攤車及其店招或旗幟總高度不得逾2.5公尺。

(十六)輸出物：

1. 桌布：

(1) 乙方應使用甲方提供之攤車識別設計AI檔以米白色系棉麻布製作桌布，於本標的出攤時各攤皆須使用，未使用桌布得依第16條（三）款按攤按次處罰。

(2) 本款所稱桌布，不得於本標的以外之場所使用或任意丟棄，違反得依第16條（三）款按次連續處罰。

(3) 因桌布有專用權，故於契約結束後，乙方應將桌布回收並無償提供予甲方。

2. 易拉展：乙方得使用由甲方提供之攤車識別設計AI檔以米白色系油畫布大圖輸出製作易拉展，字體及規格應符合「逛逛臺鐵視覺設計規範」。

3. 店招：

(1) 攤商原未有企業識別：店招應同易拉展符合「逛逛臺鐵視覺設計規範」。

(2) 攤商已有企業識別：以攤商CI規範排版，位置應置中且店招大小應適中，各攤商尺寸、形狀、底色及材質應統一規格。

(十七)因本標的周遭涉及多單位維管範圍，如有需利用貨車或大型機具進場，乙方得經由甲方辦理會勘，於會勘過程中，由乙方和其他單位研議進場方式，並經其他機關單位允許後，貨車及大型機具始得進入。

(十八)本契約租賃面積外如有市場需求，甲方得書面通知乙方於期限內回覆是否增設，否則即視同放棄，甲方得另行出租，乙方不得異議。

(十九)短期擴充機制：本案於臺中高架化區間各站尚有其餘空間可供短期租賃，得標人得填具短期場地出借申請書，經甲方同意並現場勘定範圍面積後，依原租賃契約決標月租金/原使用面積*增租面積/30日計算單日

使用費（如租借「臺中市臺中車站廣場平台場地使用管理辦法」之範圍，每日租金不得低於新臺幣 3 萬元整）。

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 杜微

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 臺中市中區臺灣大道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)

