

# 阿里山林業鐵路沼平車站一樓賣店租賃案

## 賣店租賃契約

出租機關：農業部林業及自然保育署阿里山林業鐵路及文化資產處(以下簡稱甲方)。承租人：[ ] (以下簡稱乙方)。雙方同意訂定租賃契約如下：

第一條、租賃物標示：

(一)賣店：沼平車站一樓賣店第 [ ] 號賣店，面積 4.41 平方公尺。

(二)土地：嘉義縣阿里山鄉香林村 1 鄰阿里山 3 號。如附圖所示編號部分。

第二條、租賃期間：

本租約為定期租賃契約，其期間自 115 年 01 月 01 日起至 115 年 04 月 30 日止，為期 4 個月(如新立約商為非原承租廠商，自 115 年 1 月 11 日起租)。

租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知。

第三條、租賃物用途：

經營項目及種類為食品什貨、飲料、農產品、服飾、日常用品、餐飲、首飾藝品等。

第四條、租金：

月租金額為新臺幣 [ ] 仟 [ ] 佰 [ ] 元整，繳納方式以 4 個月為一期，一期繳納金額為新臺幣 [ ] 萬 [ ] 仟 [ ] 佰元整，自契約起始日起 30 日內繳納完畢。

乙方應依甲方所開繳納通知單於規定期限，向指定收款處所繳納，逾期不繳納，以違約論。

前項租金因房屋課稅現值變動，土地申報地價或租金率調整等因素，經甲方評估須重新調整時，乙方應照調整之租金繳付。

前項所稱租金率調整係指法令規定逕予出租之租金率發生變動，變動後之租金率高於得標之租金率時，改按法令規定逕予出租之租金率計算之情形。

第五條、乙方未依第四條繳納租金以違約論，並依下列各款加收違約金：

(一)逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收百分之二。

(二)逾期繳納在 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額加收百分之四。

(三)逾期繳納在 2 個月以上未滿 3 個月者，照欠額加收百分之八。

(四)逾期繳納在 3 個月以上者，照欠額加收百分之十，每逾 1 個月，加收百分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

第六條、稅捐或其他費用負擔：

- (一)房屋稅、地價稅由甲方負擔。
- (二)建築物公共安全檢查費用，由雙方各半負擔。
- (三)消防安全設備檢查申報費用由乙方負擔。
- (四)乙方使用租賃房地所生之水電費、瓦斯費、電話費、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用、稅捐，均由乙方負擔。

第七條、乙方使用租賃物，應受下列限制：

- (一)租賃物應由乙方自行經營，禁止擅自將租賃物之全部或一部分轉讓、分租、轉租他人、委託經營、供他人營業或與他人合作經營。
- (二)乙方應依本契約所定經營項目及種類使用攤位，不得任意變更攤位原形、用途；亦不得於承租範圍外擴建、搭建附屬建物或設施或占用林地。
- (三)租賃物（包括水電設備）不得任意毀損。修繕時需報經甲方同意。除遇天災等不可抗力事件由甲方負修繕之責外，餘皆由乙方自行負擔修繕費用。
- (四)乙方應接受甲方輔導、管理，不得拒絕。
- (五)乙方應保持所使用租賃物完整，負責營業區域內清潔維護工作及營業秩序，如產生污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境，構成危害或違法情事時，乙方應自行負責處理並負損害賠償責任。
- (六)乙方如有妨害公共秩序、公共衛生及公共安全之情事。經主管機關裁處甲方之罰鍰或強制拆除等所需費用，概由乙方負擔並負責改善及一切損失之賠償責任。
- (七)乙方違反建築法、消防法規定，經主管機關裁處甲方之罰鍰或強制拆除等所需費用，由乙方負擔並負責改善及一切損失之賠償責任。
- (八)乙方不得變更用途或作為倉庫、住家等其他用途使用。
- (九)乙方不得以本租約作為設定抵押擔保或其他類似使用。
- (十)乙方於租賃期限屆滿前終止契約者，應於十日前以書面向甲方提出申請，經甲方同意後，始得終止契約。

第八條、租賃物有下列情形之一者，甲方得終止租約，收回賣店，乙方不得異議：

- (一)政府實施國家政策、舉辦公共及公用事業需要或因開發利用需要收回者。
- (二)乙方死亡。

- (三)乙方將賣店轉讓、分租、轉租他人、委託經營、供他人營業或與他人合作經營。
- (四)乙方積欠租金、水電費、清潔費及保險費共計達四個月以上(包含四個月)者，或有其他損害賠償責任，經甲方催告仍不履行者。
- (五)乙方未依本契約所定經營項目及種類使用攤位，或任意變更攤位原形、用途，或於承租範圍外擴建、搭建附屬建物或設施或占用林地者。
- (六)乙方或其直系親屬在阿里山森林遊樂區內甲方所訂攤位範圍外經營攤販者。
- (七)乙方妨礙服務區賣店營業秩序(包括使用擴音器設備、離開賣店約定使用範圍，以移動式攤位販賣或其他有礙服務區賣店營業秩序行為等)或未維護賣店周邊清潔，經主管機關告發達三次以上(含三次)仍不改善者。
- (八)乙方逾二個月未營業或擅自停業全年累計達二個月者。但其未營業或停業係經甲方同意或因不可抗力所致者，不在此限。
- (九)乙方違反第七條第一項第(六)、(七)、(八)款者。
- (十)乙方違背本契約及其他法令之規定者。
- (十一)其他合於民法或其他法令規定得終止租約者。

第九條、租約終止時，應將租賃物（包括水電設備）恢復原狀交還甲方，並不得要求任何補償，逾期一個月尚未恢復原狀時，由甲方代為處理，所需費用由乙方負擔並不得異議。

第十條、國家負損害賠償責任：

乙方因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，出租機關得向乙方求償。

第十一條、保證金約定及返還：

- (一)乙方按二個月租金金額繳交保證金新臺幣      仟      佰      元整。二個月租金金額以最高標月租金之二倍計算。保證金應於簽約後十日內繳納，逾期取消訂約資格。乙方有積欠租金、水電費、損害賠償、其他應付費用、清潔費及違約金之情形，甲方得就保證金扣抵欠繳之金額，乙方不得異議。
- (二)乙方經甲方依第九條第三款至第十一款約定終止契約者，甲方得沒入保證金。
- (三)除乙方違反本契約規定外，甲方應於租期屆滿、契約終止或乙方交還攤位時，將保證金扣除乙方應納租金、水電費、損害賠償或其他應付費用

或違約金後，無息返還之。

第十二條、危險負擔：

- (一)因乙方之故意、過失或其他可歸責於乙方之事由，致損毀建築或其他設備者，乙方應負賠償責任。
- (二)賣店因乙方之重大過失，致失火而毀損、滅失者，乙方應負損害賠償責任。經催告仍不負損害賠償者，甲方得終止租約並得請求乙方返還攤位，所生之損害應由連帶保證人連帶賠償之。
- (三)租賃物內之設備有修繕維護必要時，由乙方負責，並由乙方於修繕前將修繕數量、項目及草圖等送甲方核准，並依建築法相關規定辦理維修。
- (四)於租賃期間，甲方代乙方投保租賃物新台幣一百萬元之公共意外責任保險，保險費由乙方負擔，其受益人指定為甲方。

第十三條、其他特約事項：

- (一)乙方於租期屆滿或租約終止未繳回攤位，願逕受強制執行返還賣店；另乙方未依本契約約定期限繳交租金、水電費、違約金，願逕受強制執行。有關金錢債務載明逕受強制執行者，其效力及於連帶保證人。
- (二)契約簽訂前，應由乙方覓妥連帶保證人始得簽約。連帶保證人對乙方積欠租金、違約金、不履行本契約各項約定或因契約關係消滅後發生之一切義務或損害，均負連帶清償責任，並放棄民法第七百四十五條先訴抗辯權。保證期間連帶保證人申請解除保證責任時，乙方應立即覓保更換，經甲方同意後，原連帶保證人始得解除保證責任。
- (三)乙方之送達地址或聯絡電話有變更時應立即通知甲方。

第十四條、本契約依公證法規定送請公證單位作成附帶強制執行公證，所需公證費由乙方負擔。

本租約之履行而涉訟時，雙方同意以臺灣嘉義地方法院為第一審管轄法院。

第十五條、本契約一式正本三份、副本一份，正本一份由公證單位存證，餘雙方各執一份為憑。副本1份由甲方分別轉報林業署備查。

立契約書人：

甲方：農業部林業及自然保育署阿里山林業鐵路及文化資產管理處

法定代理人：王昭堡 簽章

乙方： 簽章

身份證字號：

住址：

電話：

連帶保證人姓名： 簽章

身份證字號：

住址：

電話：

中華民國 年 月 日

# 阿里山國家森林遊樂區 沼平車站服務區攤位配置圖

