

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所

房地租賃契約

合約案號：○○○○○○

出租機關：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所(以下簡稱甲方)

承租人：○○○ (以下簡稱乙方)

雙方同意訂立房地租賃契約如下：

一、租賃標的物之標示(如附標租位置圖)：

(一)建物標示：現狀如附照片所示。〈建號/倉庫編號：○○〉

1. 租賃標的物之出入通道需經第三人之土地，乙方須自行協調取得通行權，與甲方無涉。
2. 租賃標的物非獨立之建物，為鄰地相連整體建物之一部，未辦理保存登記及請領使用執照，乙方須於法令許可範圍內使用標的，並應依本契約第十六條第(一)款規定請領使用執照。租賃期間，不得因取得承租權而對抗政府之取締拆除，如若經拆除不得要求任何補償，惟標的因拆除無法利用，乙方得要求終止契約，以拆除後之空地且經甲方同意之狀態返還，不受第八條至少需租滿6個月之限制。

(二)土地坐落：苗栗縣造橋鄉新潭內段8(177.5 m²)、9(706.8 m²)地號部分土地。

(三)租賃面積：建物：884.3 平方公尺，土地(建物基地)：884.3 平方公尺。

(四)土地使用分區：山坡地保育區；使用地類別：交通用地。

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：無。

(二)租金計收期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計5年。

三、用途限制：

本租賃標的物限在法律許可範圍內使用。

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，於每月○○日前向甲方一次繳清。繳款方式以匯款或即期支票為限，匯款戶名「交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所苗栗服務站」，銀行帳號「臺灣銀行苗栗分行 029-031-05021-7」；即期支票受款人「交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所苗栗服務站」。

(二)刪除。

(三)刪除。

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、履約保證金及保險保證金：

- （一）履約保證金新臺幣壹佰萬元整，於簽約前以本案投標須知第五條規定之票據種類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）簽約前乙方應提供**保險保證金**新臺幣1萬元整，作為乙方未依第十五條第(十四)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。
- （三）履約保證金及保險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、水、電、瓦斯、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。

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，以存證信函送達對方，地址如有更異時應即書面通知對方，否則對方所為之意思表示，縱因郵件未達或遭退件，悉以第1次郵寄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及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**房屋稅**、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。若需重新接(復)水、電、瓦斯等，應由乙方自行申設並負擔所有衍生相關費用。自契約始日起由乙方負擔大樓管理費。租賃標的如為倉庫且未裝置計費儀表時，甲方得按比率計算分攤之費用，通知乙方繳納。

(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甲方一切損失之責任。

(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) 乙方應維持租賃標的物及週邊生活環境品質持續處於適合居住之狀態，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，維護租賃標的物之完整。租賃標的物之維護、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. 不得要求新建、修建、增建、改建或拆除新建建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施，如必須於租賃標的物內辦理相關設施及設備之增設、修繕、使用執照之變更、室內裝修，應以交通部臺灣鐵路管理局名義並依建築法相關法令規定辦理，先徵得甲方同意，相關費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。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。

(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. 乙方如設置店招，應符合相關法令規定，始得設置。
2. 乙方應於租期屆滿或終止之翌日（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，按租賃標的物每月租金額2倍，依使用日數佔整月比例核算之。

- (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)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，保險費用由乙方負擔，並應於本租賃契約公證前將保險單據或證明文件正本寄送甲方。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，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，由甲方代為辦理投保，費用於保險保證金扣繳。
- (十五)本租賃標的物為公用財產，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「交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所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。
- (十八)交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所不動產投標須知視為契約之一部分，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)地上物之處理：

1. 本契約起始3年內，乙方應以交通部臺灣鐵路管理局名義完成使用執照補正。倘未獲主管機關核發使用執照衍生相關罰責(含本局連帶受罰)由乙方自行負責，如若經主管機關要求拆除，乙方應配合辦理並不得要求任何補償。倘3年期滿後，乙方仍未取得使用執照，且主管機關確無客觀發照之可能，即須於6個月內拆除建物並終止契約，於契約終止翌日，以空地且經甲方同意之狀態返還標的。
2. 乙方承租本標的需自行評估使用執照補正可行性及標的拆遷所需期程並提前辦理相關作業，所需費用由乙方負擔，倘違反本款約定，甲方除終止租約外，並得沒收履約保證金。

3. 乙方為辦理使用執照補正，而須將標的週邊本局土地納入建物基地範圍，得以書面申請甲方同意後辦理增租，並依第十二條規定辦理契約補充或更正公證。
 4. 乙方若提前終約(在3年內)或已取得建物使照，於契約到期無續租之意願，又經甲方評估無使用該建物出租之規劃時，甲方得要求乙方拆除標的範圍內之地上物，乙方不得拒絕，所需費用由乙方負擔。
- (二)乙方依前款規定取得使用執照後，於契約屆滿前得依下列約定申請續約：
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3年為限，逾期末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十五；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(構)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。

立契約書人

甲方：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所

法定代理人：經理 江權祐

地 址：臺中市區臺灣大道一段1號

電 話：04-22223501

管理單位：苗栗服務站

主任：李彥龍

地址：苗栗市為公路3號

電話：(037)260106

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

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所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)

