

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：臺北市中正區公園段一小段 1-33 地號部分土地。

（二）租賃面積：36 平方公尺。

（三）土地使用分區：交通廣場用地（公共設施用地）。

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 3 年。

三、用途限制：本租賃標的物限作為客運業售票亭或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 元整（含稅），以 1 個月為 1 期，於每月 日前向甲方一次繳清。

（二）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。

（三）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。

（四）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：臺灣銀行中山分行 020-037-090567，戶名：「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺北營業分處」，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 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北營業分處地址（臺北市中正區北平西路 3 號 6 樓 6087 室）、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）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，維護管理租賃標的物，並於使用本標的物及依本條第（八）款設置店招時，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或一部分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. 不得擅自於租賃標的物上新建、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。如乙方擅自新建、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，經甲方查核認於甲方及公益並無重大損害，准予乙方補申請建築執照，乙方應於甲方通知送達之日起 30 日內依本條第九款規定辦理申請建築執照事宜，如因可歸責乙方事由，以致主管機關未核發建築執照，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，回復原約定用途使用。以上如乙

方未配合者，甲方得終止租約。租賃土地上地上物如屬違章建築，乙方不得因取得土地承租權而對抗政府之取締。

- (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) 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。

- (九) 乙方如須興建建築物或設置簡易性設施，應在不影響國營臺灣鐵路股份有限公司站場營運安全及觀瞻原則下，事先繪製圖說並檢附書面相關資料向甲方提出申請，經甲方同意後，以國營臺灣鐵路股份有限公司名義依建築法規向當地主管機關申請建造執照或雜項執照核發後興建。該建築物或簡易設施，產權歸屬甲方所有，乙方有使用權，設備之修繕及衍生之相關賦稅費用由乙方負擔並負責設施安全維護責任，如造成第三者損害概由乙方負完全賠償責任。乙方應於建物竣工取得使用執照辦妥保存登記後將相關執照正本送交甲方，並簽妥切結書及建物借用契約，繳納相當於本租約 2 個月租金之履約保證金，且完成公證手續，否則甲方得終止契約，契約終止或契約期間屆滿翌日併同租賃標的物返還予甲方，不得要求任何補償或提出異議。上開申辦手續、審查、施設及公證費用概由乙方負擔。

前述如經當地主管機關核准免予申辦許可時，乙方仍應簽妥放棄所有權切結書後，始得建造或設置。並不得主張有民法第 832 條地上權之適用。

- (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) 為配合政府維護資訊安全政策，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 3,000 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。
- (二) 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北營業分處作為履約管理單位，並由該分處開立發票。
- (三) 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北營業分處。
- (四) 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北營業分處，如有相關費用依契約第十二條第二項規定辦理。
- (五) 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 3 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，經審核後同意續約壹次，期限不逾 2 年為限，逾期末申請時視同放棄權利，乙方不得提出異議。
 2. 續約之月租金及履約保證金同時依原契約月租金及履約保證金往上調整百分之 10，並於本契約期滿三十日前完成續約之簽訂。
 3. 乙方應依續約當時甲方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。
- (六) 本案租賃標的物以現狀出租，乙方須在法律許可範圍內使用，並須配合甲方及依法申請相關營業、使用等證照及繳納稅捐。乙方使用或經營本租賃標的物，所需之照明、電力、用水、通信、消防設（施）備及其他設（施）備，其安裝、保養、清潔、維護、用電、拆除、安全維護、檢查等作業均由乙方自行負擔並支付其全部費用，甲方不予負擔。
- (七) 乙方使用及管理維護範圍包含本標的及周邊車阻、地磚、花圃、人行道、道路、路緣石及相關附屬設備（如：照明、電力、用（排）水、交通、安全防護、避難、指示標識設備等），並負擔相關費用。
- (八) 本案租賃標的物位於鐵路、捷運兩側禁限建範圍，且下方為臺北車站東側地下停車場及甲方、台灣高速鐵路股份有限公司（交通部鐵道局）、臺北大眾捷運股

份有限公司(臺北市政府捷運工程局)營運設施及軌道，乙方設置或拆除任何建築物、雜項工作物及其他設施，除須檢附詳細施工計畫(清楚載明施工圖說、變動設備及工法資訊等)予甲方審核外，並應依「鐵路兩側禁建限建辦法」、「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」及建築法等規定，報請各主管機關審核同意方得施工。乙方應於竣工後檢送相關竣工圖說文件(含書面、電子檔)予甲方。

(九) 乙方於本租賃標的物設置之建築物(含雜項工作物及其他設施)等，應符合下列規定：

1. 本標的鄰近臺北車站、博愛特區、各中央政府機關等重要區域，土地下頂板厚度約 50 公分，地層厚度多為 2 公尺以下(以實際情形為準)，乙方興建應考量地面承載重量、結構安全，並應做好妥善防漏、積水等計畫，避免施工破壞地面防水層、土地下方頂板等導致重大安全事故。
2. 乙方建築物及附屬設施之規劃及日常營運使用不得影響週邊各項設施，並應妥為規劃該區域及其鄰近公共區域動線，保留充足空間供鄰近車站、公車候車亭、捷運及通道等之行人通行，不得任意妨礙進出或獨占使用，影響行人通行或避難動線、乘客候車或周邊交通、防災、避難、飛航、建築等安全。
3. 乙方預計興建之建築物設計及施工計畫(含施工圖說、變動設備及工法資訊等)應經本公司各單位及各主管機關同意，並配合修改資料及送審。本公司各單位及主管機關於施工前、施工期間及竣工後如有各項安全需求，乙方應全數配合。倘因未配合改善衍生罰鍰、拆除或賠償等情事，乙方應自行負責。
4. 因乙方之建築物興建致須調整周邊設施(如車阻、地磚、管線、植栽、通道等)時，乙方應配合相關設施之經管單位或所有權人之要求變更、調整或新設，且負擔相關費用，並於契約期滿時，將車阻及地磚等設施回復原狀或經甲方、經管單位同意之狀態。
5. 經營期間如有改裝建築物原有設施之必要，如加設(裝)水、電、空調設備或其他固定與非固定設施時，乙方並應事先繪製圖說及檢附相關書面資料向甲方提出申請，經甲方同意後，方可進行變更施工。
6. 乙方應依建築法、消防法等相關法令規定規劃及建築。
7. 建築物竣工後衍生之相關稅捐(如房屋稅、地價稅等)、費用(如登記、管理、維護、保養、檢查、水、電費等)、作業等概由乙方負擔，甲方不予負擔。

(十) 本租賃標的物乙方應於契約公證前依下述向保險公司投保：

1. 公共意外責任險：乙方應於契約公證前以乙方名義為被保險人、受益人，向保險公司投保，每人身體傷亡最低投保新臺幣 600 萬元、每一意外事故最低投保新臺幣 3,000 萬元、每一意外事故財產損失最低投保新臺幣 300 萬元、保險期間總投保金額最低投保新臺幣 6,600 萬元。
2. 火災保險：如乙方興建建築物及相關附屬建物或設施，應加保火險(受益人為甲方)，並於投保後將保險單據或證明文件正本送交甲方核備。在租賃期間發生火災或意外責任事故時，甲方及第三人之損失除由保險公司賠償外，不足部分仍應由乙方補足。

3. 保險費用由乙方負擔，保險期間需涵蓋契約存續期間，並應於公證日(含)前將保險單據或證明文件正本送交甲方核備，契約期間如發生火災或意外事故，甲方及第三人損失除由保險公司賠償外，不足部分仍由乙方補足。若逾期未投保且經甲方通知期限外辦理完成者，依違約處理。契約有效期間如保險期間屆滿，乙方應繼續辦理投保本項各項保險，並應於屆期前 14 天將續保之保險單正本送交甲方。其他保險得由乙方視實際需要自行投保，如因未投保而發生賠償責任時，悉由乙方負責。
- (十一)涉及本租賃標的物相關之警政治安、環保衛生、工務公安等主管機關，施行例行性、必要性檢查措施或有關會議、政策需求，乙方應於接獲通知後配合辦理各項安全檢查、防災、避難演練等措施，並負擔相關費用。
- (十二)為配合臺北車站站區遊民勸離等安全政策，乙方應配合甲方、當地主管機關及警察機關每日實施遊民勸離並參加相關會議，其實施方式、內容等依甲方、主管機關、警察機關之要求或實際情形決定。
- (十三)設備裝修之規定：裝修材質應使用符合建築技術規則及 CNS 標準之耐火材料，並應設置符合 CNS 標準之滅火器。
- (十四)發生火災或其他緊急事故時，乙方營業場所作業人員應依公共安全通報表程序之規定通報，立即疏導群眾、防止混亂發生，並配合甲方站務人員之指揮，使人員財物損害降至最低。
- (十五)租賃期間租賃標的及其周邊環保、衛生環境、公共安全及設備維護等，均由乙方負責管理維護並負擔相關費用，若因天災意外、管理或維護不當等各項事由，致意外損傷、人員傷亡或受環保或衛生等主管機關罰鍰者，悉由乙方全部自行處理，與甲方無關。如因此致甲方連帶受罰者，甲方之賠償、罰金、罰鍰等仍由乙方全額負擔。
- (十六)乙方應接受甲方人員不定時之督導考核，如有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 3,000 元之懲罰性違約金，並得連續處罰。
- (十七)負責人或公司名稱變更：
乙方之負責人或公司名稱變更時，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。
- (十八)乙方之受僱人、使用人、代理人、廠商、顧客或其他具有類似關係人員，如因可歸責之事由或行為致損壞本租賃標的或周邊設施時，渠等人員及乙方應負回復原狀及相關法律責任，如其行為造成甲方之租賃標的物之價值減損時，乙方亦應負連帶損害賠償責任。
- (十九)乙方營運範圍如有增加或減少，應主動通知甲方，於確認使用範圍後，依契約第十五條第(三)款規定辦理調整租金、履約保證金、面積等契約變更及公證，並負擔相關費用。
- (二十)乙方營運範圍應配合甲方所屬各單位業務調整，不得影響車站旅客、交通動線，所需費用及作業概由乙方負擔。

立契約書人

甲方：國營臺灣鐵路股份有限公司

統一編號：

法定代理人：

管理單位：

地 址：

電 話：

乙方：公司或行號：

法人統一編號：

公司所在地：

法定代理人：

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