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：**高雄市鼓山區鼓南段一小段 475、475-11 地號部分土地。**

（二）租賃面積：**426 平方公尺**。

（三）土地使用分區：**第四種商業區**。

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：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：

■本租賃標的物限在法律許可範圍內使用(不得作為資源回收站、燒結土、堆放砂石等嫌惡設施及鄰避設施，以及收費停車場)。

■不得有建築行為，不適用本契約第十五條第(六)款第 4 目准予補申請建築執照及同條第(九)款有關搭蓋建物之規定。

四、租金之繳納方式：

（一）租金每月新臺幣○○○○元整（含稅），以○個月為 1 期，於○○月○○日前向甲方一次繳清。

首期或末期如租金有未滿 1 期，以每月 30 日依比例計算(即租金為月租金/30 日=日租金，日租金x使用天數)。

（二）(刪除)。

（三）(刪除)。

（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：臺灣銀行鼓山分行 051037090136，戶名：「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處」，用途欄應註明公司行號、統一編號、標的，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，於簽約時以本契約第十六條第(八)款規定之票據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、逾期返還租賃物期間應繳之懲罰性違約金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用，如有剩餘，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、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 4 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、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，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高雄營業分處地址(高雄市三民區南華路 257 號 3 樓)、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，應依甲方通知之指定日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，或甲方指定地區之法院公證處或由乙方於甲方指定地區擇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、懲罰性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）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。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 式〇份，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）為配合政府維護資通訊安全政策，乙方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，甲方得依本條第(四)款處乙方懲罰性違約金，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高雄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。

(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高雄營業分處。

(四)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1,000元之懲罰性違約金，並得連續處罰。同一事件經甲方通知逾3次未能改善完成時，自甲方第4次通知起加重按次處乙方2,000元之懲罰性違約金，情節重大時甲方得終止租約並得不返還履約保證金。

(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 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 2 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 3 個月前完成續約之簽訂。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) 本案以現況出租，乙方應依下列約定辦理，並於契約終止或屆期翌日經甲乙雙方會勘確認無誤後依契約第九條之規定辦理點交，否則視同未返還標的物，並依第十條規定辦理：

1. 乙方若需於承租範圍外之甲方經管土地設置電桿或埋設管路，應以書面提出申請經甲方同意，異動後之月租金＝異動後之面積／原面積Ｘ原月租金，小數點後四捨五入計算至元為止。(單位：平方公尺，惟每 1 電桿未滿 1 平方公尺以 1 平方公尺計、埋設管線寬度未滿 0.2 公尺者，以 0.2 公尺計)計收，另以本條第(八)款規定之票據繳交同比率履約保證金(月租金 3 個月)到期日與本契約同，並於甲方指定日內完成簽約(應簽妥切結書)及公證手續，其相關費用均由乙方負擔。
2. 契約屆期或終止時，依甲方實際需要，乙方應配合於租賃標的四週設置圍籬或相等功能之阻隔設施併同租賃標的物點交予甲方，其樣式應取得甲方之同意。

違反本款規定視同未完成標的物返還，並依契約第十條辦理。

3. 租賃標的物廣告設置：

(1)乙方如有設置廣告之需求，得依附件二「申請設置廣告出租作業規定」，以書面方式向甲方提出申請(最遲應於廣告預定設置日期 14 工作天前送達甲方辦公處所)，應符合相關法令規定並經甲方同意後，始得設置。

(2)未經甲方許可逕予設置廣告者，除按國營臺灣鐵路股份有限公司官方網站最新公告之「國營臺灣鐵路股份有限公司辦理短期車站廣告出租作業要點」之附件一-短期車站廣告出租費率一覽表表定費率追繳租金外，每一廣告位置應給付 1,000 元之懲罰性違約金；如經甲方通知限期改善，而逾期未改善者，應按日計罰 1,000 元之懲罰性違約金至改善完成止，但非可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。

(3)甲方得於不影響乙方使用租賃標的之前提下，規劃廣告出租，乙方應配合辦理。

4. 契約期間標的物（如附件三）周邊 1 公尺範圍內環保事宜，由乙方負責清潔、維護等管理，若因管理不當，致目的事業主管機關罰款者，悉由乙方自行負擔。如甲方連帶受罰者，其罰鍰仍由乙方全額負擔；如造成甲方或第三人之損害，由乙方自行負責處理並負完全賠償責任。

5. 乙方應保持租賃標的物周邊通道之暢通，不得有任何阻礙緊急逃生或妨礙公共安全之行為。如乙方違反前揭規定，致他人生命、身體、健康或財產受有損害，或致甲方遭受主管機關裁罰時，一切法律責任及賠償，概由乙方負擔。

6. 本租賃標的物部分位於維生里休閒廣場(原哈瑪星內溝仔籃球場)之進出動線，乙方應保持該通道暢通，不得阻礙他人通行或使用。

7. 有關本租賃標的內及周邊之樹木，乙方應依下列約定辦理：

(1)契約期間樹木若須砍伐、修剪及移植等，乙方於作業時，應符合當地主管機關相關法規規定，且相關費用均由乙方自行負擔。

(2)本租賃標的物內之樹木得由乙方覓適當位址後妥善移植，倘經協調仍無法辦理者，則應保持原狀。

(3)前述情形，倘遇有地方民眾抗爭等事由或遭檢舉違反相關規定時，應由乙方自行排除。

(4)甲方因前述情形，而連帶受損或受罰時，所有支出費用及罰鍰，均由乙方負擔。

8. 本租賃標的位於高雄市政府「哈瑪星步行廊帶景觀改造工程」規劃設計範圍內，甲方得依本契約第七條第(三)款規定，提前收回部分或全部租賃標的物，乙方應配合高雄市政府進行地面重新鋪設作業。

(七) 本租賃標的物於契約期間內，乙方如作為商場、零售、餐飲使用，應提供甲方員工優惠措施，並公告於該營業處所收銀台或明顯位置。

(八) 乙方應繳納之各項保證金，限以下列票據繳納：

1. 以簽約日（或之前）為到期日之財政部登記核准之銀行、信用合作社、郵局、農會及漁會所開立之劃線支票（指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線

支票）或保付支票。

2. 郵政匯票。

前項保證金之票據以「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處」為受款人。

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　鄭光遠

地　　址：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高雄營業分處

電　　話：07-2351065

地　　址：高雄市三民區長明里南華路 257 號 3 樓

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

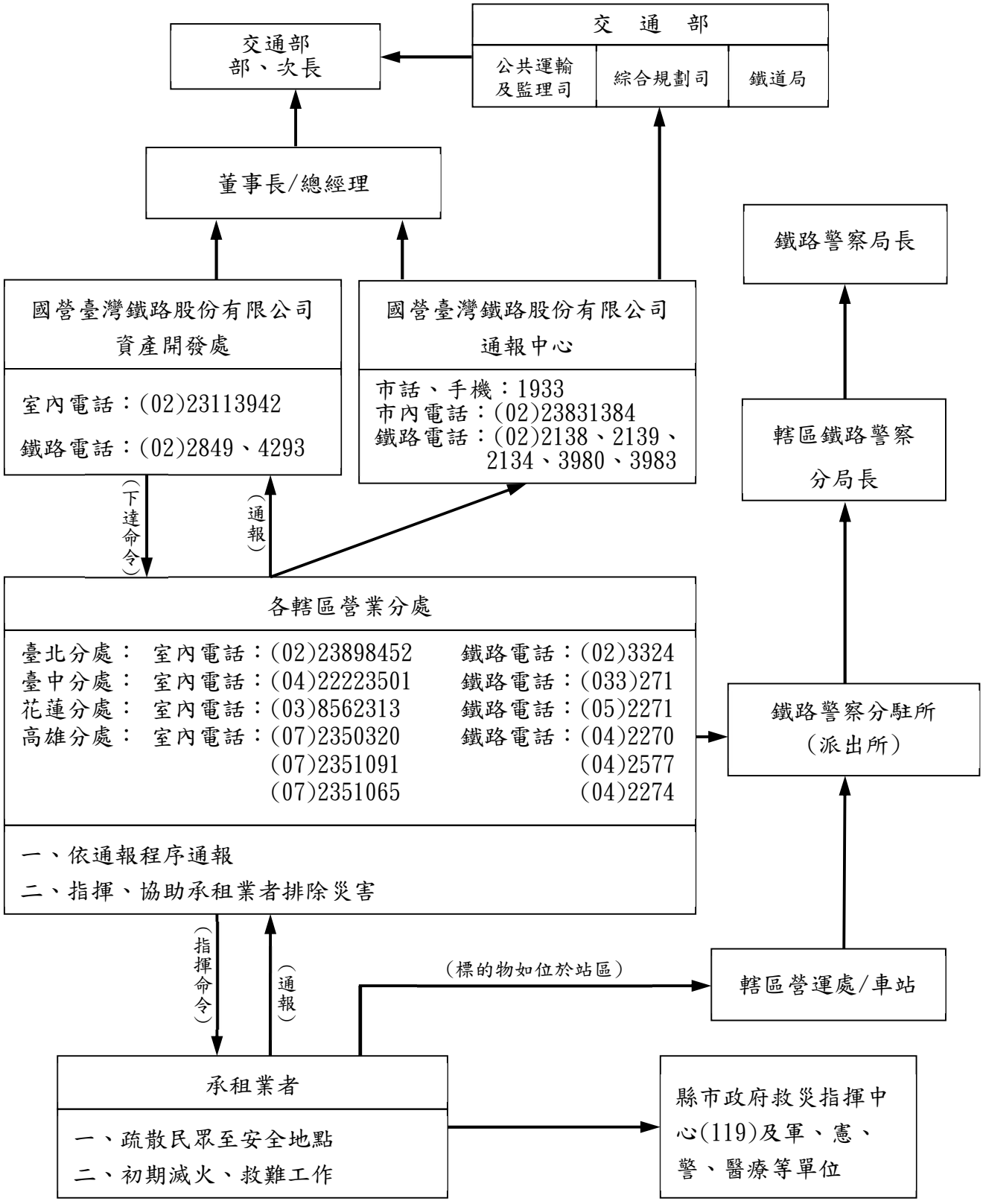
出生　　年　　月　　日

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）



115 年 6 月版

高雄營業分處 115 年 6 月製

申請設置廣告出租作業規定

一、 廣告之設置，不得影響本標的安全美觀及交通動線通暢，須經甲方邀集相關單位辦理現場會勘同意後始得施作。

二、 出租費率依國營臺灣鐵路股份有限公司辦理短期車站廣告出租作業要點最新公告之附件一-短期車站廣告出租費率一覽表表定費率 5 折計費，非位於車站內之本標的則依該表最鄰近車站之費率計費。

三、 申辦注意事項：

(一)乙方申辦設置廣告案件時，應將填妥之簡表(附表)1 份及企劃書 2 份(內容包括廣告圖樣及設置模擬圖等)向甲方提出申請。

(二)乙方申辦承租期間最短 1 個月，最長不得逾本標的租期屆滿之日。倘本標的本標的契約提前終止，廣告契約亦同時終止。

(三)乙方申辦廣告版面之型式、圖案、色彩及內容，應與車站建築物或周　　邊景觀協調一致，且不得有下列各款情形之一，違反者，本公司得隨時終止租約：

1. 違反法令規定。
2. 妨礙本公司業務。
3. 觀瞻或發生危險之虞。
4. 妨礙善良風俗或擾亂公共秩序。
5. 引起他人不良觀感。
6. 選舉或政治性廣告
7. 不利本公司形象或其他本公司認為不適當者。

(四)本標的內設置燈箱、櫥窗、投影、多媒體等廣告及前揭騎樓外廣告物照明所需用電，應依臺灣電力公司營業用電電價表規定另向乙方收取應分攤之電費，或由乙方自行設立分表逕自繳費。

(五)乙方申設本標的廣告及相關設備應自行辦理相關作業及負擔全部費用，承租廣告期間廣告之檢查、維修、清潔、安全維護、保養、更新、管理、保險、拆除等作業及費用，亦悉由乙方負擔。

四、 廣告租金繳納方式：乙方應於廣告設置前以即期支票或匯款(用途欄應註明名稱、統一編號、承租標的)向甲方一次繳清。

承租期間，因提前終止契約者，其未到期租金按比例退還。

五、 履約保證金：

(一)按廣告租金 1 個月計算，甲方得視廣告物實際情形提高金額。

(二)申請人得以下列任何一種方式繳納：

1. 限以財政部核准登記之銀行、信用合作社、農會、漁會、郵局之即期保付支票或前述經核准機構所開立之即期支票。
2. 設定質權之金融機構定期存款單(應記載甲方為質權人)。

(1) 乙方應持財政部登記核准之金融機構簽發之定期存款單所附之空白定期存款質權設定申請書向甲方完成申請用印後，再攜向該簽發定期存

款單之金融機構辦理質權設定，並於設定完妥後，將存單、覆函、實行質權通知書及質權消滅通知書繳至甲方。

(2) 金融機構設定質權回覆書(函)應加註拋棄行使抵銷權，且經設定質權後不得中途要求提取利息。

(3) 履約保證金應以乙方之名義繳納。

3. 履約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租約全部義務後，憑繳付時之收據由甲方無息返還乙方。

六、 施工期限：由甲方依實際情形訂定之。

七、 甲方與乙方間權利義務關係，由甲方依本規定、參照本公司最新廣告契約書範本，並考量申請設置廣告物之實際狀況，製作契約書供雙方遵循。

八、 廣告物保險：

(一)在承租期間應切實遵守勞工安全、公共安全及其他相關法令規定，並應於簽約前投保廣告物之公共責任險、營繕工程第三人意外責任險〔保險期間應包含本契約存續期間(營繕工程第三人意外責任險為施工期間)，受益人為甲方，並批註：「本保單之任何變更或提前終止，未經取得國營臺灣鐵路股份有限公司事先同意者，不生效力。」〕，並將保險單據或證明文件副本寄交甲方備查。在承租期間因廣告物導致火災、公共危險及人員傷害及財物損失時，本公司損失除由保險公司賠償外，不足部份由乙方補足。其他保險得由乙方視實際需要自行投保，如因未投保險而發生賠償責任時，由乙方負責。

(二)前款保險金額下限為：每一個人身體傷亡新臺幣 500 萬元，每一意外事故傷亡新臺幣 3,000 萬元，每一意外事故財損新臺幣 1,000 萬元，保險期間最高賠償金額新臺幣 6,200 萬元。

九、 本作業規定未規定者，適用本公司廣告出租作業要點或其他法令規定。

附表

本標的設置廣告申請簡表

申請人：　　蓋章　　申請日期：　　年　　月　　日

統一編號：　　（申請人請填寫第一至四項，第五項以後由受理單位填寫）

一	二	三	四	五	六
本標的	廣告物類型、位置	廣告物刊登面積（㎡）	刊登期間（月）	單位費率（月/㎡）	廣告租金（元；含稅）
廣告租金(元；含稅)合計					

備註：1.廣告預定設置期間自　　年　　月　　日起至　　年　　月　　日止。
2.申請人須蓋用與契約相同之印信。
3.應於廣告預定設置日期14工作天前送達甲方。

以下為國營臺灣鐵路股份有限公司填寫，申請人請勿填寫

繳交相關文件	形式審查結果
☐ 本申請簡表 ☐ 企劃書2份 ☐ 其他	☐ 文件符合規定，同意申請 ☐ 文件不符合規定，請申請人依規定補正

經管單位或經辦	科室主管	單位主管

115年6月版
高雄營業分處115年6月製