

# 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：桃園市楊梅區國聯段 183、193 地號部分土地。

（二）租賃面積：350.66 平方公尺。

（三）土地使用分區：鐵路用地。

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：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 5 日，乙方因故無法於期限內完成時，應以書面具明原因向甲方申請展期，且申請展延之製作期最長不得超過 5 日（原承租人得標則無製作期）。

（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停車使用或法令許可之範圍內使用，禁止作為資源回收處所或堆放廢棄物。

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：臺灣銀行新竹分行 015-031-066761，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新竹服務站」，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3個月前以書面提出申請，並至少需繳滿1年租金，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 6 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（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公開招標及履約管理單位，並由該分處所屬新竹服務站開立發票。
- （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）乙方應於公證日前提供經營管理違約保證金新臺幣5萬元整(比照繳納押標金方式辦理)，作為甲方考核乙方經營管理時，有違約事項時之罰款，此違約保證金不足額達一半時，經甲方通知，乙方應補足，若經催繳仍不補足，甲方得終止契約；租期屆滿或終止時，甲方將餘額無息退還乙方。
- （六）如乙方違反本契約規定或政府法令，經主管機關或甲方通知限期改善而未於期限內改善完成者，甲方得處乙方新臺幣 3,000 元整之懲罰性違約金，並得連續處罰。
- （七）本租賃標的物內之照明、電力、監視器、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。
- （八）乙方若與第三人產生任何爭議、賠償或糾紛，應由乙方自行排除糾紛、全責賠償（含國家賠償事件）或溝通協調，甲方僅提供土地出租及收益，不負任何爭議、賠償或糾紛等連帶責任。
- （九）乙方應盡善良管理人之注意義務，依法令規定通常使用方式使用本租賃標的物，不得放置、開挖、儲存、排放、處理、掩埋廢棄物、汙染物、爆裂物、易燃物或其他有害人體健康物或設置類似設施，亦不得從事違反環保、衛生等法令之交易、營業或行為，如因人為、災害或戰爭等任何事由，致生意外損失、人員傷亡等情形，均由乙方自行負責及處理，與甲方無關。
- （十）契約期間租金繳納正常，又本公司無其他使用規劃時，乙方於租約期滿 3 個月前以書面提出申請經甲方同意者，得續租 1 次；續租期間，最長不超過 2 年，並以 1 次為限(續租期間租金按原租金增加 10%計算，並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)。

(十一) 標的物以現況點交，若有占用停放車輛或物品請乙方自行排除。

(十二) 乙方如將本案租賃標的物作為停車場經營使用，其經營管理、使用及維護應遵守下列規定：

1. 乙方應自行確實負責停車場之清潔環保、公共安全及設備維護等，如有人為或天災等任何事由，致生意外損失、人員傷亡等，均由乙方自行負責，其停放之車輛如因碰撞、竊盜、毀損等情事肇致第三人求償事故時，亦由乙方自行負責處理，與甲方無關。
2. 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，乙方應於接獲通知後配合辦理。
3. 乙方所訂停車收費營業日期、時間、車種、收費方式、費率，應送請當地地方主管機關核備，並應於停車場入口明顯處標示。
4. 本租賃標的物嚴禁停放車輛從事任何違規攬客等及違反政府相關法令之商業行為，如有實據，甲方得終止契約，履約保證金不予返還。
5. 乙方應派員不定期巡察進場車輛是否有超停、占用車道、身心障礙車位或婦幼停車位等情事及勸離遊民，必要時應連絡警察機關及相關單位協助取締。
6. 契約期間租賃標的內及周邊之環保、衛生由乙方負擔清潔維護，乙方應指派專人每日巡查並負責維護租賃標的物及周邊環境之清潔美觀(含場內車道、停車格及周邊等)，必要時增派人力或採取適當阻隔設施，以維護停車場安全。若因維護不當，致受環保、衛生主管機關罰鍰者，悉由乙方自行負擔。如因此致甲方連帶受罰者，甲方之罰鍰仍由乙方全額負擔。停車場內如有坑洞或破損應立即修補，並由乙方負擔全部處理費用。
7. 乙方如因經營需要須就租賃標的物變更建築物硬體工程或施設雨棚(雨棚顏色應統一選擇同色、素雅為原則，並與車站周邊環境協調)、圍籬、收費亭或申請停車場登記證所必需之設備時應符合第十五條第(九)款之規定。
8. 乙方應依甲方停車場督導考核表規定受甲方或所屬單位考核，如有違反，甲方或所屬單位得依該督導考核表處乙方懲罰性違約金。
9. 乙方應以水泥鋪面整地，並於租賃期間內應依甲方停車場督導考核表規定受甲方或所屬單位考核。
10. 乙方於取得停車場登記證後，應將停車場登記證影本及經甲方要求提供申領停車場登記證相關資料送甲方備查。
11. 乙方如將本案租賃標的物作為停車場經營使用，其經營收費採限定收費金額，乙方應參考「桃園市公有停車場收費及管理自治條例」汽、機車停車場收費費率種類適用標準表收費(如法令有變更以變更後之法令為準)，政府機關如有調整費率時，乙方應配合辦理。
12. 乙方應依稅捐法令主動開立發票予停車場消費者，並於停車場繳費設備設定自動開立發票功能，如乙方經稅捐主管稽徵機關核准免開統一發票，應於繳費設備或其他明顯處所公告。
13. 乙方應建置電子票證系統設備，並遵守下列事項：

- (1) 電子票證係指悠遊卡、一卡通及愛金卡等票證（建置時至少應含悠遊卡或一卡通付費功能）。
  - (2) 為配合甲方服務便民之政策，乙方應自契約始日起三個月內洽接及建置完成當地電子票證系統設備（至少應有可直接使用電子票證自動繳費機1臺，不需另通知管理員即可使用），該系統功能應經中央或地方政府機關認定之合格廠商之認證合格且能正常使用。
  - (3) 乙方屆期未完成，應按日給付甲方每月租金千分之二之違約金（月租金×2/1000，元以下四捨五入），如逾期2個月，仍未完成前述電子票證系統之建置者，甲方得終止契約並不予發還履約保證金，乙方應即無條件返還租賃標的物，不得異議。
  - (4) 此電子票證系統設備建置若係在租金計收期間內，仍需繳付租金。
  - (5) 本電子票證設備於契約提前終止或租期屆滿時，乙方得自行拆除（應於10天內並應結清所有費用），否則視同拋棄其所有權，歸甲方所有，乙方不得提出異議或要求任何補償、賠償。
14. 乙方報經直轄市或縣（市）主管機關所備查之停車場收費費率亦應於核備後，提送甲方備查。
- (十三) 乙方如將本案租賃標的物作為停車場經營使用，應配合給以下之停車優惠措施：
- ☒ 1. 身心障礙者5折或更優惠之措施
  - ☐ 2. 有鐵路定期票者（購買月票或按次）
  - ☒ 3. 鐵路員工：乙方應給予本公司員工優惠機車停車格位至少10格，每月租金按新臺幣150元（上限）計價
  - ☐ 4. 學生（限持有高中以上各級學校在校證明）
  - ☒ 5. 臨時停車在30分鐘以內者，以半小時計費。
- (十四) 本租賃標的物乙方應向保險公司投保公共意外責任險，保險期間為自契約始日起連續涵蓋本契約存續期間。若標的為室內法定停車場須加保火險（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。保險金額（新臺幣）規劃依總（樓板）面積適用如下：
- ☒ 適用總（樓板）面積低於500平方公尺以下者：
- 每一個人體傷責任600萬元，每一意外事故體傷責任3,000萬元，每一意外事故財損1,000萬元，保險期間內之最高賠償金額6,600萬元。
- 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。
- (十五) 乙方應於鄰近鐵路路線之一側設置圍籬或阻隔，以防人員闖入，其所需費用由乙方負擔，乙方擬建置前項所述之圍籬或阻隔等設施時，應結合周遭景觀及美感設計，並提供設計圖說以書面供甲方審核，經甲方同意後方可施作（如附圖）。
- (十六) 乙方應負責維護管理停車場出入口車道及場內矮牆等區域，其所需費用由乙方負擔（如附圖）。

- (十七) 乙方經營本標的應以提供明亮、人文、友善、科技、節能等為主要服務目標，並參酌當地政府停車場服務項目辦理。
- (十八) 甲方得依業務需要、法令變更或配合政府政策調整乙方之營運、廣告等承租區域範圍，並依本契約規定辦理減租，乙方應配合辦理。
- (十九) 本標的內及周邊之環保（含標的內及四周圍草叢與樹木枝幹修剪，惟不得移除既有植栽，如該植栽滅失或傾倒，乙方負回復原狀之責任）、衛生由乙方負擔清潔維護及其所需費用，若因維護不當，致受環保、衛生主管機關罰鍰者，悉由乙方自行負擔。如因此致甲方連帶受罰者，甲方之罰鍰仍由乙方全額負擔。
- (二十) 本公司如因公務或業務需要需於本標的內通行、實施工程或執行職務時，乙方應同意配合並免費提供相關車輛及人員通行，不得要求任何補償或提出異議。
- (二十一) 銜接緩衝期間：甲方因故未能於契約期滿或提前終止契約期間屆滿前完成辦理招標作業時（以甲方決標完畢後得標廠商進駐之日為止），得要求乙方依原契約條件繼續經營管理，期限以 4 個月為上限，乙方不得拒絕。



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

統一編號：07524729

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臺北營業分處新竹服務站

地址：

電話：

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)



