

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所

停車場租賃契約

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北貨運服務所（以下簡稱甲方）

承租人：（以下簡稱乙方）

雙方同意訂立停車場租賃契約如下：

一、租賃標的物之標示（如附標租位置圖）：

■（一）土地：新北市樹林區東山段 123、142-2、142-3、147-2、147-3 地號部分土地（樹林停 6）。

（二）租賃面積：410.4 平方公尺。

（三）土地使用分區：鐵路用地。

□（一）位置：

（二）使用範圍：

（三）土地使用分區：

二、契約期間自民國 108 年 10 月 1 日起至民國 111 年 10 月 10 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 108 年 10 月 1 日起至民國 108 年 10 月 10 日止，計 10 日。

（二）租金計收期間：自民國 108 年 10 月 11 日起至民國 111 年 10 月 10 日止，計 3 年。

三、用途限制：本出租標的物限經營停車場業務使用。

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，於本月 15 日前向甲方一次繳清（戶名：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所板橋服務站，匯款帳號：臺灣銀行板橋分行 027031068426）。

（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。

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、履約保證金及經營管理違約保證金：

（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、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，無息返還，如有不足，乙方應另行支付差額。

（三）簽約前乙方並應提供經營管理違約保證金新臺幣 2 萬元，作為甲方考核乙方經營管理時，有違約事項時之罰款（考核表及違約金標準表如附表），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3次仍不補足，甲方得終止契約；租期屆滿或終止時，甲方將餘額無息返還乙方。

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，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。

若不可歸責乙方之事由，終致未能取得停車場登記證，得以書面敘明原因及檢具相關證明文件送交甲方申請終止租約，不受本條需租滿6個月之限制，並同意無息退還乙方履約保證金、經營管理違約保證金餘額及依比率計算未使用期間之租金。

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、違約金及其他應繳費用之給付。

十四、本租賃標的物之經營管理、使用及維護應遵守下列規定：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 乙方應派員不定期巡察及勸離遊民，必要時應連絡內政部警政署鐵路警察局及相關單位協助取締。

(六) 為配合行政院推行「智慧電動車發展政策」，如政府主管機關或本局需乙方配合提供本標的物之一部分予智慧電動車相關產業經營時，乙方應同意配合該政策及相關主管機關之行政措施，並同意智慧電動車經營業者設置必要之設備，乙方收取之費用(含消費者停車費用、智慧電動車停車業務使用費用等)應符公平原則，不得逾越一般市場交易標準。

(七) 契約終止或屆滿前，乙方應將停車場登記證變更為甲方指定之新承租人，上開申請變更手續費用由新承租人負擔；如乙方未辦理變更，視為未返還租賃標的物，甲方得不予返還履約保證金。

(八) 甲方僅提供場所供乙方經營停車場業務，有關之設施(備)及安裝、保養、清潔、維護、用電、拆除、安全維護等作業均由乙方自行負擔一切責任及費用，且乙方應接受甲方人員不定時之督導考核，如有違反將依據臺灣鐵路管理局出租停車場違約金標準表(如附表)處以違約金罰款，並得連續處罰至改善為止。

(九) 優惠措施：乙方應配合給予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：乙方應給予本局員工優惠機車停車格位至少 5 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。

十五、本租賃標的物為法定停車場者，其經營管理、使用及維護除遵守前條規定外並應遵守下列規定：

- (一) 為維護停車安全及消費權益，避免停車糾紛，乙方不得任意變更現有停車格尺寸及指定停車位置，停車場內除法定停車格外，其他外圍走廊（人行道）退縮地及車道等，不得任意規劃停車位使用。
- (二) 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（交通部臺灣鐵路管理局）站務人員之指揮，使人員財物損害降至最低。
- (三) 乙方應於租金計收期間起○○個月內設置剩餘車位顯示器（並應與柵欄機連動），車位已客滿時應暫時停止車輛進入；如因非可歸責於消費者之事由致其車輛進入停車場者，乙方不得收取任何費用。
- (四) 設備之建置：
 1. 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，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，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。
 2. 此電子票證系統設備建置期間係在契約期間內，仍需繳付租金。
 3. 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。
- (五) 設備裝修之規定：
 1. 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。
 2. 不得破壞原車站建築物之結構及設施（包括牆面、柱面及地板），亦不得有礙車站之營運動線及站容觀瞻。
 3. 經營期間如有改裝原有設施之必要，如加設（裝）水、電、空調設備或其他固定與非固定設施時，不得破壞建物本體結構，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。
- (六) 乙方應於適當之顯眼處公告營業時間、收費標準，除不可抗力之情事外，應全年對外開放營業。若有特別情事發生無法營業時，乙方應先通知甲方同意後始得暫停營業並依限復業。如未獲同意自行暫停營業 1 個月達 2 次以上（含 2 次），未依限復業；或在契約期間內暫停營業次數超過 3 次（含 3 次），甲方得終止契約並不予返還履約保證金。甲方僅提供本標的物從事停車場出租經營，乙方應依法申請相關證照及繳納稅捐，申請證照應辦之土地分割及行政規費均由乙方負擔，倘有違反規定受主管機關處罰者乙方應自行負責處理，如不改善甲方得依違約處理並不予返還履約保證金。另甲方因前述情形而連帶受罰，所有支出費用均由乙

方負擔。

十六、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。

十七、其他約定事項：

(一) 契約期間，除應繳納之地價稅及房屋稅，由甲方負擔之外；其他租賃標的物範圍內有關之一切費用、罰款、稅捐均由乙方負擔。

(二) 租賃標的，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。乙方如有申設水電之需，應自行申設，其申設費用及經營停車場衍生相關支出費用概由乙方負擔。

如涉及應分攤之水電及相關費用，乙方應於甲方通知之期限內至指定之單位繳交，若乙方未於期限內繳交，經甲方通知仍不繳納達3個月，甲方得終止契約。

(三) 租賃標的物範圍變更：

1. 一般停車場：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。

2. 法定停車場：

(1) 租賃標的物使用範圍如有異動，比照前述按更正後停車位依比例計算調整；

如甲方因業務需要得收回部分出租停車位，租金、履約保證金得按比例調整。

(2) 機車、小客車停車位之租金換算方式如下：

① 5格機車停車位=1格小客車停車位。

② 減少（或增加）之每月租金=（調整前每月租金/本停車場調整前停車位總數）×減少（或增加）停車位數。

(四) 乙方應依法申請相關證照或許可，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，乙方並應負改善及賠償一切損失之責任。

(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) 本租約土地所在地之鐵路車站如因天災地變等不可抗力因素而連續停止營運達3日以上（含3日）者，若在鐵路車站附近之土地則鐵路停止營運期間之租金，乙方得申請按日減半計收。

(七) 本租賃標的物應依身心障礙者權益保障法第五十六條保留身心障礙者專用停車位；倘為符合兒童及少年福利與權益保障法第三十三條之一規定之停車場，應保留百分之二之汽車停車位，作為孕婦、育有六歲以下兒童者之停車位。倘有違反規定致受主管機關裁罰者，乙方應自行負責。身心障礙者停車時，乙方應給予其停車收費優惠。

(八) 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。正常使用情況下，租賃標的物之維修費用均由乙方負責，不得主張抵扣租金或要求甲方任何補償。除因天災地變等不可抗力之情事外，如因乙方或乙方之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。如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。

(九) 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 日內依本條第十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。

(十) 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、圍籬、收費亭或申請停車場登記證所必需之設備，應在不影響交通部臺灣鐵路管理局站場營運安全及不損及建築物結構安全與觀瞻原則下，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，以交通部臺灣鐵路管理局名義依建築法規向當地主管機關申請證照核發後興建。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。

(十一) 本租賃標的物乙方應於契約始日起向保險公司投保公共意外責任險（每人身體傷亡最低投保新臺幣 300 萬元、每一意外事故最低投保新臺幣 1,500 萬元、每一意外事故財產損失最低投保新臺幣 200 萬元、保險期間總投保金額最低投保新臺幣 3,400 萬元），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。

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。

(十二) 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。

(十三)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。

(十四)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。

(十五)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。

(十六)交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北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。

(十七)本租約如有未盡事宜，悉依民法及相關法令規定辦理。

十八、乙方違反本租約第七條第(四)、(六)、(七)款、第十四條第(四)、(七)款及第十五條第(四)款第 1 目、第(六)款之約定，甲方得終止契約，並不予返還履約保證金。

十九、特約事項：

(一)本契約第十五條第(三)、(四)款規定不予適用。

(二)本租賃標的物以現狀點交，乙方應自行建置或洽購所需之營運設備。

(三)乙方經營本停車場應以提供明亮、人文、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。

立契約書人

甲方：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所

法定代理人：經理 余昭慶

地 址：臺北市中正區北平西路 3 號 6 樓 6087 室

管理單位：板橋服務站

電話：02-89691027

乙方：

法人統一編號：

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：

身分證統一編號：

出生 年 月 日

住址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

臺北貨運服務所出租停車場督導考核表

考核日期： 年 月 日

停車場名稱		承租人		地號			
督導考核項目				考核結果			缺失說明及備註
				是	否	不適用	
一、停車場環境維護							
(一)	停車場及週邊環境整潔。						
(二)	燈光照明及動線指標設施完善。						
二、停車場管理人員							
(一)	服務人員態度良好，無接獲民眾投訴或查無情事。						
(二)	前項投訴事件，業者已積極改善，未再接獲投訴情事。						
(三)	對本局之督導考核態度良好且配合改善。						
三、設施使用及維護管理							
(一)	清楚公告營業時間及申訴電話。						
(二)	清楚公告收費標準並依標準收費。						
(三)	依消防法規設置未逾使用期限之滅火器。						
(四)	現場無存放易燃、危險物品或堆置雜物阻礙通道。						
(五)	設置監視設備，並維持良好運作功能。						
(六)	收費系統、自動繳費機及柵欄機正常運作。 (註：僅適用裝設自動收費系統停車場)						
(七)	依規定設置剩餘車位顯示器，並維持良好運作功能。 (註：適用室內法定停車場)						
(八)	空氣調節正常。(註：適用室內法定停車場)						
(九)	消防設備定期檢修及申報。 (註：適用室內法定停車場)						
四、停車位							
(一)	依規定設置身心障礙停車位並明顯標示。						
(二)	未有身心障礙停車位被占用情事。						
(三)	未有車輛停放於停車位以外空間或擅自劃設停車格。						
五、其他							
(一)	遭遊民侵入停留，業者有積極處理改善。 (註：未遭侵入，勾選不適用)						
(二)	未違反其他管理、服務及安全等相關事宜。						
綜合考核	<input type="checkbox"/> 一、考核結果良好。 <input type="checkbox"/> 二、違反本考核表第 條第 款，函催限 日內改善。 <input type="checkbox"/> 三、函催項目逾期仍未改善者，處以違約金共 元。						
停車場人員		考核人員		站主任			
審核經辦		業務主管		經理			

臺北貨運服務所出租停車場違約金標準表

督導考核項目		違約金標準表 每次（新臺幣）	缺失說明及備 註
一、停車場環境維護			
(一)	停車場及週邊環境不符整潔標準。	1,500	
(二)	燈光照明或動線指標設施不完善。	1,500	
二、停車場管理人員			
(一)	服務人員態度不佳，遭民眾投訴，經查屬實。	2,500	
(二)	有前項投訴事件，業者未改善而被再次投訴，經查屬實。	5,000	
(三)	對本局之督導考核態度不佳或不願配合改善。	2,500	
三、設施使用及維護管理			
(一)	未公告營業時間及申訴電話。	1,000	
(二)	未公告收費標準或高於公告價格收費。	1,500	
(三)	未依消防法規設置未逾使用期限之滅火器。	1,500	
(四)	存放易燃、危險物品或堆置雜物阻礙逃生通道。	2,500	
(五)	未設置監視設備或未維持良好運作功能。	1,500	
(六)	收費系統、自動繳費機及柵欄機無法正常運作。 (註：僅適用裝設自動收費系統停車場)	1,500	
(七)	未依規定設置剩餘車位顯示器或未維持良好運作功能。 (註：僅適用室內法定停車場)	1,000	
(八)	空氣調節異常。(註：僅適用室內法定停車場)	1,500	
(九)	消防設備未定期檢修及申報。 (註：僅適用室內法定停車場)	2,500	
四、停車位			
(一)	未依規定設置身心障礙停車位或標示不明確。	1,500	
(二)	身心障礙停車位被占用情事。	1,500	
(三)	車輛停放於停車位以外空間或擅自劃設停車格情事。	1,500	
五、其他			
(一)	遭遊民侵入停留，業者未積極處理改善。	1,500	
(二)	違反其他管理、服務及安全等相關事宜。	適用相近條款或 本表最低額	

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)

