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：雲林縣斗六市八德段1118地號部分土地H5區。

（二）　租賃面積：53.13平方公尺。

（三）　土地使用分區：一般農業區；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10年。

三、用途限制：

■本租賃標的物限作為置場使用(資源回收站、燒結土、堆放砂石等嫌惡設施及發出惡臭或噪音等鄰避設施除外)。

■不得有建築行為。

四、租金之繳納方式：

（一）前5年租金(投標金額)每月新臺幣（下同）○○○○元整（含稅），以12個月為1期，即○年○月○日起至○年○月○日止，每期租金為○○○元整（含稅）。

第6年起至契約期滿，即○年○月○日起至○年○月○日止，每月租金以投標金額調漲10%計算(四捨五入)，即每期租金計○○元整（含稅）。於每年○○月○○日前向甲方一次繳清。

（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：「臺灣銀行嘉義分行 014-037-05541-9」；，戶名：「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處嘉義服務站」；即期支票受款人「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處嘉義服務站」，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）履約保證金計新臺幣5,000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、出借或將租賃權轉讓他人或由他人頂替使用者。□(未勾選者不適用)但乙方因業務需要，得經甲方同意，轉租標的物之全部或部分。

（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中營業分處地址（臺中市中區臺灣大道一段1號）、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，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，或本公司指定地區之法院公證處或由乙方於本公司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（包含周邊環境維護），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。乙方依據第七條第（六）款規定，經甲方同意將租賃標的物轉租他人使用後，仍應就本契約所定之各項義務負完全履行之責。如因次承租人之行為導致標的物損壞、違規使用或違反本契約約定時，乙方應與該次承租人負連帶賠償責任，乙方不得以其與該第三人間之契約約定為由，主張免除或減輕對甲方之責任。
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。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） 刪除。

（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)刪除。

(十五)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)刪除。

(二) 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，甲方得按次處乙方新臺幣1,000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。

(三) 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。

(四) 刪除

(五) 本契約標的所在車站若列為本公司關鍵基礎設施（CI），乙方應配合本公司關鍵基礎設施（CI）各式演練（如消防演習）或防護規範，並納入車站防護團隊共同維護CI安全。

(六) 刪除。

(七) 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中營業分處作為公開招標及履約管理單位，並由該分處(嘉義服務站)開立發票。

(八) 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中營業分處。

(九) 刪除。

(十) □(未勾選者，本款不適用)乙方返還租賃標的物配合鑑界圍籬暨提供保證金：

1. 甲方得要求乙方於本契約期間屆滿或終止時，配合辦理租賃標的鑑界及周邊設置指定種類圍籬，其所需一切費用均由乙方負擔。
2. 鑑界暨設置圍籬保證金新臺幣〇萬元整，乙方應於簽約前繳付甲方。
   (1)此保證金於乙方依第1目規定辦理租賃標的鑑界並設置圍籬，由甲方會同相關單位現勘確認後，無息返還乙方，其返還程序及擔保責任，準用履約保證金相關規定。
   (2)倘乙方未依第1目辦理租賃標的鑑界及設置圍籬，是為未依本契約第九條所定甲方同意之狀態返還租賃標的物，甲方並得代為辦理，所需費用悉由此保證金扣除。甲方扣除後若有餘額，無息退還乙方；若有不足額部分，乙方應無條件補足，乙方不得異議。

(十一)□(未勾選者，本款不適用)租賃標的物如承租人依議價程序取得承租權，鑑界暨設置圍籬保證金與免保證人保證金於原契約期滿後轉抵並於簽約前補足差額。

(十二)有關本契約第八條第二項與第十條規定違約金，所稱按相當比例租金之計算基礎，係以該違約事實發生時之當期月租金額為準據。

(十三)乙方如欲經由斗六市八德段1162地號之私人土地與對外道路聯結者，應自行協調該地所有權人，甲方不負有提供通行該地之契約義務。

(十四)本租賃標的物位處非都市計畫土地，使用分區劃定為「一般農業區」，使用地編訂為「交通用地」，契約期間如違反土地管制使用規定，除依主管機關要求改善外，所生之罰鍰（含本公司連帶受罰）、改善費用及衍生責任皆由乙方負責。若乙方仍不依限改善者，甲方得依本契約第七條規定終止契約。

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：100230 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中營業分處(嘉義服務站)

電話：04-22223501/05-2278921

地址：400005 臺中市中區臺灣大道1段1號

600007 嘉義市西區林森西路502巷6號附2

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

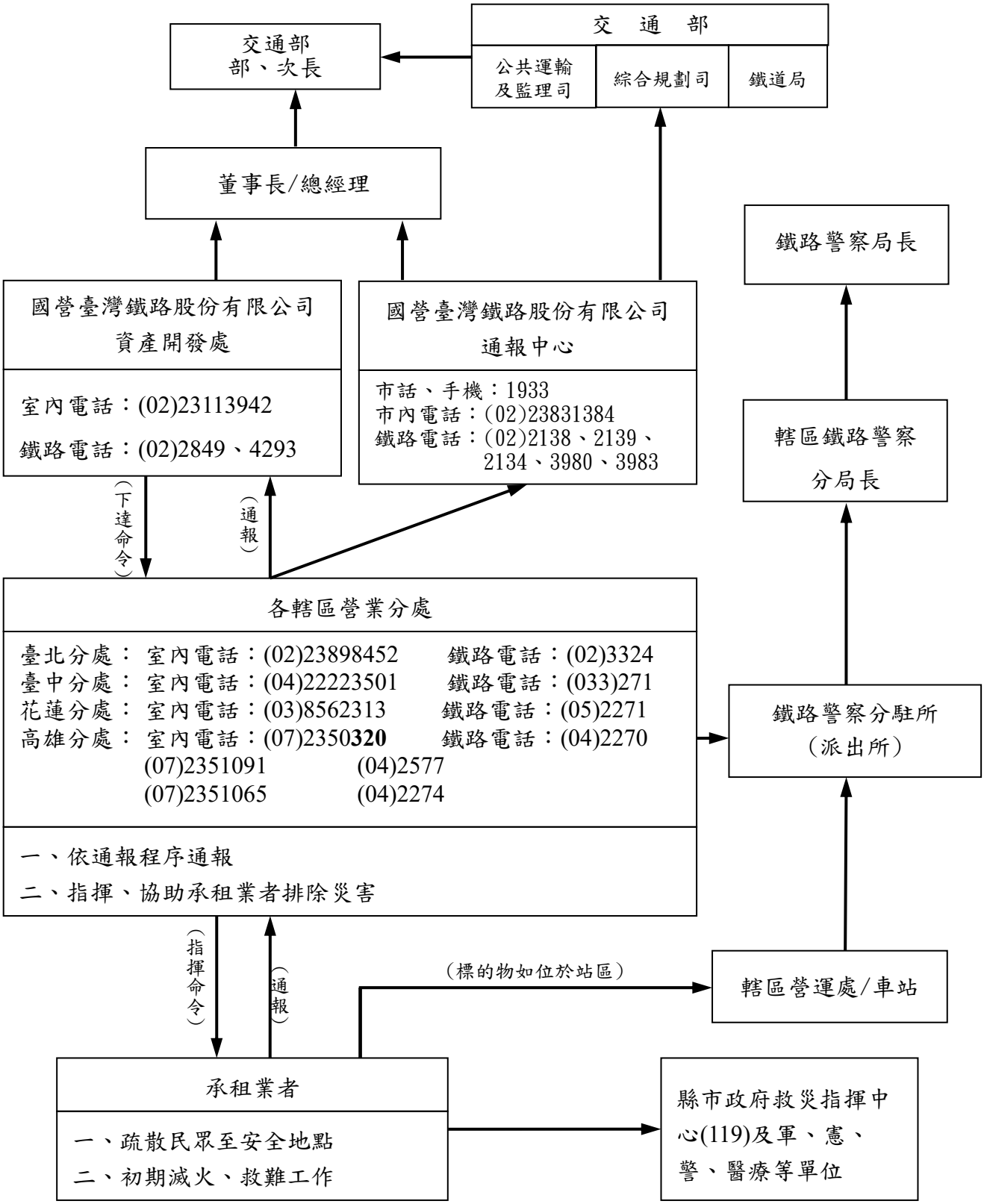
電話

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件一

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）



附件二

國營臺灣鐵路股份有限公司契約廠商誠信治理承諾書

本廠商為建構與國營臺灣鐵路股份有限公司(含分支機構及派出單位，下稱臺鐵公司)良善契約合作夥伴關係，宣示願在相互誠信之基礎上，共同促進公平透明之產業環境、避免徇私及利益衝突風險。基於前述目的，本廠商承諾共同遵守以下聲明：

一、本廠商要求所屬員工秉持誠信交易原則，不透過期約、交付或其他方式給予臺鐵公司員工有形或無形利益，藉以換取廠商或個人利益。

二、本廠商承諾對於揭弊者願給予適當之保護，並要求所屬員工不得與臺鐵公司同仁為不當接觸(如造成外界質疑聯想之打牌、共同出遊等行為)。

三、本廠商嚴守利益迴避立場，與臺鐵公司共同防範內線交易、聯合行為或其他不公平競爭等不法行為。

四、本廠商遵循政府採購、營業秘密、智慧財產權及個人資料保護等相關法令，對於與臺鐵公司達成或試圖達成交易有關資訊或資料，將透過合法程序及誠信原則取得。

五、本廠商若知悉所屬員工或其他往來廠商與臺鐵公司員工發生下列誠信治理風險時，當立即向臺鐵公司反映(受理專線：02-23899554)：

(一)提供回扣或其他不當有形或無形利益。

(二)有應利益衝突迴避而未迴避情形。

(三)為獲得不當利益而為行政程序外之接觸。

(四)其他有關圍標、綁標或違反法令規定等情形。

六、本廠商承諾如發生違反上述聲明情事，將配合臺鐵公司依相關法令及契約約定辦理。

廠商名稱(加蓋公司章)：　　(契約廠商須簽署並成為契約附件)

負責人簽名(蓋章)：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日