

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所

電動車電池充、換電站租賃契約

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南貨運服務所(以下簡稱甲方)

承租人：(以下簡稱乙方)

雙方同意訂立土地租賃契約如下：

一、租賃標之物之標示(如附標租位置圖)：

	地號	租賃面積	土地使用分區
和平站	花蓮縣秀林鄉克來寶段 377-15 地號部分土地	3	鐵路用地
花蓮鐵 道文化 園區2館 旁土地	花蓮縣花蓮市民生段民生小 段 121 地號部分土地	6	第三種商業 區
瑞穗站	花蓮縣瑞穗鄉瑞新段 736-1 地號部分土地	6	鐵路用地
玉里站	花蓮縣玉里鎮玉城段 427 地 號部分土地	2.6	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 30 日。

1. 如因甲方延後交付標的時，自交付之日起算製作期。
2. 如因主管機關審核期程、證照取得延宕等不可歸責於乙方之事由致須展延時，乙方得以書面檢具相關證明文件向甲方申請展延製作期，申請展延以 1 次為限，各充、換電站展延期間最長以 1 年為限。
3. 如本契約之全部充電站係因不可歸責於乙方之事由致需全部延後交付或展延製作期間時，甲方得順延調整乙方之租金計收期間，期間仍為 3 年；如僅為一部分充電站需延後交付乙方或展延製作期間時，租金計收期間之末日維持不變。

(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：

本租賃標之物限作為電動車充電站、換電站使用。

四、租金之繳納方式：

- (一) 租金每月新臺幣(下同)〇〇〇〇元整(含稅),以1個月為1期,於每月〇〇日前向甲方一次繳清(限以即期支票繳納或匯款,匯款帳號:臺灣銀行花蓮分行018-031-031158,戶名:交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所,用途欄應註明地址、統一編號、標的)。
- (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。**若僅個別標的完成製作,則以個別標的投標單月租金金額計收。**

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 **5萬**元整,於簽約時繳交或由押標金轉抵(**轉抵金額不足時,請於簽約前開立即期支票補足**),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) 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三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**除因不可歸責乙方之事由外，不得申請終止部分標的**，乙方欲提前終止**全部**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，以書面通知送達對方，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、因本租約之履行而涉訟時，以租賃標的物坐落管轄之臺灣花蓮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(七)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 日內依本條第八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) 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。
- (八) 乙方如須興建建築物或設置簡易性設施，應在不影響本局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。

(九) 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) 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。

(十一) 本租約 1 式 4 份，經甲乙雙方簽約並經公證後生效，當場由雙方當事人各執 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。

(十二) 交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南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。

(十三) 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) 乙方經營本租賃標的物限作為電動車充電站、換電站業務使用，不得轉為其他用途使用，如違反前述規定經主管機關或甲方通知限期改善，屆期未改善者，甲方得終止契約，履約保證金不予發還。

(二) 用電：

本租賃標的以現狀出租(以實際點交時為準)，乙方應自行申辦營業用電，所需之電力(氣)設備費用及電費均由乙方自行負擔及維修。標的應設置夜間照明、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、安全防護、檢查、更換、改善等相關作業均應符合政府相關法令規定，所需作業及費用概由乙方負擔，甲方不予負擔。

(三) 本局或甲方如有公務或業務需求，乙方應配合提供與本租賃標的之設施竣工圖說、核准文件、證照及其他資料(書面資料或電子檔案)。

(四) 裝設施工之規定：

乙方營業場所之裝潢材質應使用符合建築技術規則規定及 CNS 標準之防火材料，並應設置符合 CNS 標準之滅火器，裝修時如未遵守相關法令之規定，致遭罰款或造成事故時，乙方應自行負責並負刑事及民事責任。施工期間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，但經甲方同意不在此限)，亦不得有礙車站之營運、行旅行進之動線及站容觀瞻。

乙方應於施工前將預計施作之設施(設備)相關圖說文件送本所備查，完工後應主動以書面檢送完工後照片、時間證明、竣工圖說等資料通知甲方。

(五)乙方經營本租賃標的物，經營管理、使用及維護應遵守下列規定：

1. 為維護停車安全及消費權益，避免糾紛，乙方不得影響交通動線或為其他足以妨礙動線之行為，如因車輛頻繁進出人行通道致地面鋪面、地磚毀損，應由乙方負責修復更新。
2. 使用者車輛為更換電池而行駛於人行通道上造成之交通事故，其紛爭亦由乙方負責處理。
3. 乙方應依相關法令規定訂定營業規則、收費標準、消費者服務、申訴處理辦法、申請營業、證照許可或實施其他營業相關行為，並應提供全天候消費者服務，如有違反，致本局或甲方形象受損、受第三人損害賠償請求或遭主管機關處罰時，因此產生之相關法律責任、改善作業及費用概由乙方負擔，甲方不予負擔。
4. 乙方應依相關法令規定施工、建置營運設備(施)、營業，落實用電、交通、職業安全等安全防護措施，並應配合出席本局或甲方相關之會議及協調；乙方不得影響本局建物結構安全或損壞本局設備(施)，如有造成損壞應予修復，如產生損害應予賠償。
5. 乙方須將每日營業時間標示於各裝置明顯處，並全年對外開放營業，若設於車站內應配合所在車站營業時間。
6. 乙方應於充(換)電站明顯處標示使用說明、公司行號名稱、地址及 24 小時連絡電話並以中英文雙語標示，如乙方所設之充(換)電站作用不良，致使旅客蒙受損失時，乙方應負責賠償，並立即改善。
7. 乙方接獲甲方傳達旅客對於使用充(換)電站之抱怨或建議時，應即改善並於接獲通知之日起 3 日內答覆甲方。
8. 在契約期間如乙方不慎肇致車站設備毀損、行旅傷亡或財物損失，概由乙方負回復原狀及賠償責任，甲方不負賠償責任。
9. 乙方經營充(換)電站若違反政府相關法令之規定或涉及侵權等情事，致損害第三者權益或導致甲方受連帶之責任，乙方須負擔一切賠償及法律責任。

(六)乙方營運不得影響本局車站及相關單位之營運、交通動線、施工或業務執行。

(七)租賃標的物於契約期間，乙方應投保公共意外責任險，並應將保險證明文件提供甲方備查。

(八)於契約有效期間內，如因法令變更、限制或基於甲方業務需要、站房改建或其他特殊原因，必須拆除設施收回個別標的、個別標的無法設置或調整乙方營運之位置、面積、範圍、契約期間等，乙方應無條件同意配合辦理下列規定：

1. 個別標的無法設置或須拆除時，本案月租金依乙方投標單所載個別標的

月租金扣除無法設置標的後計收，其設備拆除費用由乙方負擔。

2. 如甲方有適當場地可供遷移時，得由雙方協議使用位置，遷移費用由乙方負擔，如甲方無適當場所可供遷移或經雙方於2個月內協議不成，依上述前目規定辦理。

(九)配合檢測裝修及督導：

1. 車站進行消防及建物之檢測及裝修，或申請相關證照時，乙方應配合辦理或改善。
2. 標的之裝潢、維修、清潔、安全、經營管理及災害損失等所需之設備及費用概由乙方負擔，並應接受甲方及標的所在車站之督導。

(十) 甲方因故未能於契約期滿或提前終止契約期間屆滿前辦理招標作業時，得要求乙方延長續約，續約期限以甲方決標完畢後得標廠商進駐之日（續約期限以最長四個月為限），乙方不得拒絕續約。

(十一) 契約期間標的物周邊1公尺環境衛生應由乙方負責維護，若因維護不當，致遭環保衛生單位罰款者，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。

(十一)罰則：

1. 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2,000元之違約金，並得連續處罰。
2. 乙方若超出本租約承租範圍使用時，第一次經甲方通知限期改善，仍未改善時，甲方得核收每日違約金新臺幣1,000元；如乙方再違反上述規定，自違反當日起甲方得核收每日違約金新臺幣2,000元，以上均核收至乙方改善日止。

(十二)續約申請程序及條件：

1. 乙方得於本契約期滿90日前申請續約，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，逾期未申請時視同放棄權利，乙方不得提出異議。
2. 續約之月租金依原契約月租金往上調整百分之十，履約保證金亦同時調整，並於本契約期滿30日前完成續約之簽訂及公證。
3. 乙方應依續約當時甲方上級機關(構)核定最新土地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。

立契約書人

甲方：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所

法定代理人：經理

地 址：花蓮市富裕 2 街 36 號

電話：03-8562313

乙方：公司

(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

地址

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 A1 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)

