

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所

土地供設置電動汽車公共充電樁租賃契約

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：縣市鄉鎮市區段小段地號。
- （二）租賃面積：平方公尺。
- （三）土地使用分區：。

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：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 12 個月。

（二）乙方應於製作期間積極辦理各項設備管線等建置工程，惟如因各主管機關審核或證照核發期程因素，或因台灣電力股份有限公司設置電力等相關管線、設備及配電工程等不可歸責於乙方之事由致無法於製作期內完成建置作業時，乙方得以書面檢具相關證明文件向甲方申請展延製作期，以 1 次為限，展延期間最長不逾 6 個月，惟契約期間不予延長。另如經甲方評估乙方未於製作期間積極辦理工程建置致需展延製作期，甲方得不同意乙方展延之申請。

（三）若不可歸責於乙方之事由無法設置充電樁，得以書面申請並提供相關證明文件，經甲方同意就無法設置之標的終止租約。

（四）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電動汽車公共充電樁營運且在法令許可範圍內使用。

四、租金之繳納方式：

（一）租金以○個月為 1 期，於○○月○○日前向甲方一次繳清（限以匯款方式繳納，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）。

1. 第 1 年至第 5 年：每月租金新臺幣（下同）○○○○元整（租金計算以決標時申報地價（簽約當年度）*月租率*面積（m²），營業稅外加）。
2. 第 6 年至第 10 年：每月租金新臺幣（下同）○○○○元整（以第 5 年之月租金金額增加 15%計收）。

（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，並繳交依提前完成標的之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、工程保證金及經營管理違約保證金：

- (一) 履約保證金計新臺幣 16 萬元整，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。

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、懲罰性違約金、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，憑繳付時之收據由甲方無息返還乙方，如有不足，乙方應另行支付差額。

- (二) 工程保證金計新臺幣 16 萬元整，於簽約前繳交，乙方應於製作期間內依據契約規定，完成電動汽車充電樁之建置。俟所有充電樁完工後由乙方提供中央或地方主管機關證明文件，並會同甲方至現場確認設備可正常使用，經甲方同意，乙方始得憑繳付時之收據向甲方申請無息返還工程保證金。

- (三) 經營管理違約保證金計新臺幣 16 萬元整，於簽約前繳交，作為乙方違約事項時之罰款時供甲方扣抵使用。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，乙方始得憑繳付時之收據向甲方申請無息返還剩餘之經營管理違約保證金。

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，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 6 個月前以書面提出申請，並至少需繳滿 12 個月租金，經甲方同意並於終止契約後，交還租賃標的物，屆期本約即行終止。

乙方違反前項約定，應繳付新臺幣 15 萬元整懲罰性違約金，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、懲罰性違約金及其他一切費用。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，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、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、電動汽車充電樁相關設施規定：

- (一) 乙方設置電動汽車充電設備，須採用經目的事業主管機關（如經濟部標準檢驗局）認定合格設備。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相關之設施竣工圖說、核准文件、證照等各項文件資料，乙方不得拒絕。
- (二) 乙方設置電動汽車充電設備應自行向台灣電力股份有限公司申請專用電源設置電錶，並不得接引本局電源，所設電力設備周邊需設置防止感電等相關安全維護設備及裝置。乙方建置設備完成後應於契約期間持續提供充電樁服務、維持設備正常運作，增設夜間照明。標的內之照明、電力、用水、通信、網路、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、改善等作業均由乙方自行負擔並支付其全部費用，甲方不予負擔，如因故障、損壞或其他原因致需維修或更新，均由乙方負責處理。如有違反，經甲方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 元之懲罰性違約金，並得連續處罰至改善為止。
- (三) 乙方設置電動汽車充電設備，應配合交通部推行電動車充電站（樁）資料服務開放共享政策，如政府主管機關或本局需乙方配合提供充電設施靜態資料填寫及動態資料介接等各項行政措施，乙方應配合不得異議，其設備建置及相關費用均由乙方負擔。倘標的所在地縣(市)政府有相關系統需登錄，乙方亦須配合辦理。如不配合視為違約，依本契約第十七條第（十八）款辦理。
- (四) 乙方租賃標的中任一標的屆期未建置完成，視同全部標的未完成建置，應按日給付甲方日租金 2 倍之懲罰性違約金，惟不得低於新臺幣 1,000 元；如逾期 2 個月，仍未完成者，甲方得終止契約並不予發還履約保證金、工程保證金及其孳息，乙方應無條件返還租賃標的物，不得異議。
- (五) 乙方契約期間屆滿或契約終止之返還義務：
 - 1. 本智慧電動車充電設備於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），乙方應即拆除並結清所有費用，否則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。
 - 2. 乙方應保留充電樁設備之專用電源、獨立電錶及電力相關管線及配電設備，並確保為正常安全之使用狀態，將獨立電錶過戶予甲方或甲方指定新承租人，乙方應無條件配合辦理且不得要求收取任何價金及費用。
 - 3. 乙方如逕行拆除專用電源、獨立電錶、未維持電力管線及配電設備正常使用之情事或未完成獨立電錶過戶事宜，應於甲方通知期限內改善。如前述事項未完成者，除不可歸責於乙方之事由外，均視為未返還租賃標的物，甲方或甲方授權人代為執行改善時，所生費用由乙方負擔，甲方得自乙方繳交之履約保證金中抵扣。

十六、本租賃標的物之經營管理、使用及維護應遵守下列規定：

- (一) 乙方經營管理電動汽車充電樁應依相關法令規定裝設施工，妥善規劃各項配置、訂定營業規則、收費標準、申訴處理辦法，並依相關法令規定申請營業、證照許可及各項實施營業相關行為，並應提供全天候消費者服務，確實負責電動汽車充電樁之清潔環保、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；如違反法規、充電之車輛如因碰撞、竊盜、毀損及其他涉及侵權情事（如不慎肇致車站設備毀損、行旅傷亡或財物損失等），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，其所生之相關法律責任、改善作業及損害賠償等費用概由乙方負擔，甲方不予負擔。
- (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並派員出席。
- (三) 乙方應於充電樁明顯處標示營業日期、時間、收費方式、費率、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，並應設置符合 CNS 標準之滅火器，如乙方所設之充電樁設施作用不良，致使旅客或使用人蒙受損失時，乙方應負責賠償，並立即改善。
- (四) 乙方設置電動汽車充電樁提供充電服務，應開放不特定電動汽車使用，其收取之費用（如電動汽車停車充電業務使用費用等）應符公平原則，不得逾越一般市場交易標準；另應提供使用信用卡及多元付費之設備，並依規定開立使用者收據或統一發票。
- (五) 乙方營運不得影響本局車站及相關單位之營運、相關標誌、交通動線、施工或業務執行。
- (六) 乙方經營期間，應於每年 1 月 20 日及 7 月 20 日前製作前半年之營業報表，送甲方備查。前述報表應包括充電樁之充電車次、充電時數、用電量之明細表及營業額，甲方如有疑義或其他資料統計需求，須乙方補充說明者，乙方應於甲方通知期限內提供。

十七、其他約定事項：

- (一) 乙方得於本契約期滿 120 日前以書面提出續約申請，續約期間為 5 年（一次為限），續約租金以屆期前之月租金金額增加 15% 計收，並經甲方同意後始生效。乙方應依續約時甲方上級機關（構）核定最新契約範本，於甲方通知期限內辦妥重新訂立契約及辦理公證，其相關費用由乙方負擔，逾期即視同放棄。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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。

- (五) 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(十二)款設置店招或廣告時，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。
- (六) 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。
- (七) 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(十三款)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。
- (八) 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。
- (九) 若乙方規劃設置電動汽車充電樁設施欲超出租賃面積（增租面積依充電樁設施超出之投影面積計）或就原標的物所在位置申請增租面積，應以書面向甲方提出申請，經甲方同意後始得設置。增租月租金計算方式為：以增租所在標的物之月租金/承租面積 x 增租面積。

(十) 甲方得因業務、公務需要或政府政策變更，調整乙方營運之位置、面積、範圍、契約期間或方式，乙方應無條件同意配合辦理，除依本契約規定得辦理減租情形外（每月減租租金=以標的物所在之月租金/承租面積 x 減租面積），不得向本局或甲方請求賠(補)償所受營業損害(失)。

(十一) 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，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)規劃依總面積適用如下：

☐適用總面積低於 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。

☐適用總面積 501~2,000 平方公尺者：

每一個人體傷責任 600 萬元，每一意外事故體傷責任 6,000 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 1 億 3,200 萬元。

☐適用總面積 2,001 平方公尺以上者：

每一個人體傷責任 600 萬元，每一意外事故體傷責任 1 億 2,000 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 2 億 5,200 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。

(十二)店招：

1. 乙方如設置店招，應符合相關法令規定，始得設置；於承租範圍內如甲方無另行規劃自行或招商設置廣告，乙方得向甲方申請並經甲方同意後設置。
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)乙方如因業務需要，須施設雨棚(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)等必需之設施，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。乙方應於設施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。

(十四)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。

(十五)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。

(十六)本租約 1 式○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。

(十七)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。

(十八)乙方如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 元之懲罰性違約金，並得連續處罰。

(十九)本租約如有未盡事宜，悉依民法及相關法令規定辦理。

十八、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，且不得介接本局公務網路；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 5,000 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) 契約期間標的物周邊 3 公尺環境由乙方負責維護，若因維護不當，致環保單位罰款者，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。

(三) 乙方得於甲方經管轄區，以書面申請新增租賃標的，或甲方規劃新增標的，經甲方辦理會勘並同意後，藉由本案之擴充機制併入本契約之營運範圍，簽訂協議書並辦理公證。若乙方於甲方通知日起 30 日內未辦理增租，甲方得另行招商營運，乙方不得異議。上述擴充機制乙方應於甲方

書面同意後辦理，擴充經營空間之製作期間依據本契約第二條辦理，營運期間至本契約期間屆滿為止，租金計算以協議書簽約時之申報地價*決標時月租金率*面積(m²) (營業稅外加)，每一新增租賃標的需繳納履約保證金 2 萬元、工程保證金 2 萬元、經營管理違約保證金 2 萬元計收。

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 謝文宗

地 址：花蓮市富裕二街 36 號

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：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

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)

