

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)，本標的套繪及面積計算係參考國土測繪圖資服務雲，標的以現場點交為準：

- (一) 土地坐落：臺南市新市區七王段 535 地號部分土地。
- (二) 租賃面積：751.5 平方公尺。
- (三) 土地使用分區：倉庫區。
- (四) **乙方使用本租賃標的應自行依用途查調所有地號狀況，申請營業許可並合法使用：**

- 1. 倘涉及用地分割、使用執照檢討變更等，應檢附相關申請必要書圖向甲方申請同意後自行辦理並負擔相關費用，且不得因法規或其他窒礙難行之事由向甲方求償或要求減收租金，如乙方違反規定受主管機關處罰者(含甲方連帶受罰)乙方應自行負責處理。
- 2. 若不可歸責乙方之事由，終致未能取得營業許可，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，不受本契約第八條需租滿 6 個月之限制，並同意無息退還乙方履約保證金及依比率計算未使用期間之租金。

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 5 年。

三、用途限制：

本租賃標的物限在法律許可範圍內使用(不得作為資源回收站、燒結土、堆放砂石等嫌惡設施及鄰避設施)。

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○○月○○日前向甲方一次繳清。
首期或末期如租金有未滿 1 期，以每月 30 日依比例計算(即租金為月租金/30 日=日租金，日租金×使用天數)。
- (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：臺灣銀行臺南分行 009031074551，戶名：「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處臺南服務站」，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 個月租金加計新臺幣 50 萬元計算，合計新臺幣 元整，於簽約時由押標金轉抵，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懲罰性違約金、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。

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 4 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、懲罰性違約金、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高雄營業分處及所屬臺南服務站地址（高雄市三民區南華路 257 號 3 樓、臺南市東區北門路一段 314 號 3 樓）、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、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、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○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，甲方得依本條第(五)款處乙方懲罰性違約金，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高雄營業分處作為公開招標及履約管理單位，並由該分處所屬臺南服務站開立發票。

(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高雄營業分處。

(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高雄營業分處，如有相關費用依契約第十二條第二項規定辦理。

(五) 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2,000元之懲罰性違約金，並得連續處罰。同一事件經甲方通知逾3次未能改善完成時，自甲方第4次通知起加重按次處乙方4,000元之懲罰性違約金，情節重大時甲方得終止租約並得不返還履約保證金。

(六) 租期屆滿前，乙方依下列約定得申請續約：

1. 乙方得於本契約期滿 4 個月前申請續約，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 1 次，期限不逾 3 年為限，逾期未申請時視同放棄權利，甲方得另行招標出租，乙方不得提出異議。
2. 續約之月租金及履約保證金同時依原契約月租金及履約保證金(契約第六條規定之 3 個月租金加計新臺幣 50 萬元計算)往上調整百分之 15，並於本契約期滿 3 個月前完成續約之簽訂。若無正當理由致本契約期滿 3 個月前未完成續約程序者，視為不予續約，乙方亦不得提出異議。
3. 乙方應依續約當時甲方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。

(七) 本案以現況出租，乙方應依下列約定辦理，並於契約終止或屆期翌日經甲乙雙方會勘確認無誤後依契約第九條之規定辦理點交，否則視同未返還標的物，並依第十條規定辦理：

1. 如乙方經營收費停車場使用，應遵守下列條款：

(1) 乙方應於簽約前以本契約第十六條第(十一)款規定之票據提供經營管理違約保證金新臺幣5萬元，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，契約期間乙方如欲改為經營收費停車場亦應事先以書面通知甲方，並依甲方通知依限繳納本保證金)，並得連續處罰至改善為止，此違約金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，甲方將餘額無息返還乙方。

若乙方未繳納本保證金即作收費停車場使用，且經甲方書面通知限期繳納而未繳納，甲方得終止契約並不予返還履約保證金。

(2) 本租賃標的物乙方應自實際經營收費停車場之日前向保險公司完成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(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。

☒ 適用總(樓板)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(樓板)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。

在本租賃契約有效期間內，保險期間屆滿，乙方應繼續辦理投保公共意外責任險，並應於屆期前3天將續保責任險之保險單正本送交甲方，逾期未辦，甲方得代為辦理投保，費用於經營管理違約保證金中扣繳。

(3) 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[月租優惠應為5折(機車不得超過300元；汽車不得超過1,200元)或更優惠之措施]

☐ 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。

(4) 乙方所訂停車收費營業日期、時間、車種、收費方式、費率，應於停車場入口明顯處標示。

(5) 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。

(6) 乙方應於契約開始日起1個月內依法辦理停車場登記證申請作業，並於契約開始日起3個月內取得停車場登記證後，將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，且乙方應確保停車場登記證之有效期限涵蓋本契約期間；乙方違反本款約定者，甲方將依下列約定辦理：

① 乙方逾契約開始日起3個月未取得停車場登記證，除有非可歸責乙方之事由且經甲方同意展期外，乙方應按日給付甲方每月租金千分之二之違約金(月租金 $\times 2/1000$ ，元以下四捨五入)。

② 如再逾期2個月，仍未取得停車場登記證者，甲方得終止契約，並不予返還履約保證金。

③ 因主管機關審查程序等非可歸責於乙方之事由，致乙方未取得停車場登記證，經乙方敘明原因(並檢附證明文件及續辦期程)申請展期且經甲方同意者，不適用前揭①②之約定。甲方同意展期後，乙方應每2個月提送辦理進度予甲方備查，如已逾契約開始日起1年仍未能取得停車場登記證，除主管機關已准予設置(即籌設許可)外，甲方即以書面通知限期1個月終止契約，乙方即應配合辦理，否則甲方並不予返還履約保證金。

契約期間乙方如欲改為經營收費停車場者(應依第十六條第(七)款第1目(1)之規定繳納經營管理違約保證金)，準用上開條款規定，惟契約開始日改以甲方通知日起算。

(7) 智慧電動車充(換)電設施：

① 為配合行政院推行智慧電動車輛發展政策，乙方經甲方書面審閱後，得自行設置必要之設備或提供本標的物之一部分予智慧電動車相關產業經營及設置經濟部標準檢驗局認定合格之必要設備(如電動汽車充電樁、電動機車換電站等)時，不受契約第七條第(六)款及第十五條第(六)款第2目之轉租及分租之限制。

② 乙方設置電動汽車充電樁、電動機車換電站應申請專用電源並自行申設電錶，不得接引甲方電源並設置防止感電等相關安全維護設備及裝置，並於本契約期間應持續提供該服務、維持設備正常運作，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元之違約金，並得連續處罰至改善為止；另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，收取之費用(含消費者停車費

用、智慧電動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。建置期間在租金計收期間內,仍需繳付租金。

- ③ 乙方設置電動汽車充電設施建置完成後,為配合交通部推行電動車充電站(樁)資料服務開放共享政策,乙方應配合提供充電設施靜態資料填寫、動態資料介接,及相關配合該政策及主管機關之行政措施,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。

- ④ ☐ 乙方應自契約起始日起○個月內(如有不可歸責乙方事由得經甲方同意後展延)完成建置○槍之電動汽車慢充(交流電)充電樁、○槍之電動汽車快充(直流)充電樁,如經台灣電力股份有限公司評估本出租標的周邊無大電可供設置快充,乙方得檢具相關證明以書面向甲方申請同意變更設置為慢充。

☐ 乙方應自契約起始日起○個月內(如有不可歸責乙方事由得經甲方同意後展延)依法規完成建置充電樁,如經台灣電力股份有限公司評估本出租標的周邊無大電可供設置快充,乙方得檢具相關證明以書面向甲方申請同意變更設置為慢充。

- ⑤ 乙方屆期未完成前目之建置,應按日給付甲方每月租金千分之二之懲罰性違約金(月租金 $\times 2/1000$,元以下四捨五入),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,乙方應無條件返還租賃標的物,不得異議。

- ⑥ 如本停車場建置有電動機車換電站者,為提供民眾使用需求,乙方應開放機車臨時停車至少15分鐘以內,免收停車費。如違反此目規定,應按日給付甲方每月租金千分之二之懲罰性違約金(月租金 $\times 2/1000$,元以下四捨五入)。

- ⑦ 本智慧電動車充(換)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;惟應保留充電樁設備之專用電源、獨立電錶及接引台電電力所設置電力等相關管線及配電設備,確保為正常安全之使用狀態,並將獨立電錶無償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。如發現乙方逕行拆除專用電源、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,應負改善之義務及責任。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。

- ⑧ 為避免電動車充電或停放導致消防安全之疑慮,乙方應依內政部消防署「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」之規定,依停車場性質設置合適之消防設備。

- (8) 依「各類場所消防安全設備設置標準」之規定,租賃標的物為總樓地板面積

150平方公尺以上之室內停車場者，為提升公共安全，乙方應於停車場設置符合國家標準之滅火器，並定期維護。

- (9) 本標的停車場營業時間之訂定，乙方須配合新市(所在)車站首末班車到站時刻，提早開始並延後結束營業各30分鐘，以符合轉乘旅客停、取車需求。
- (10) 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，應在不影響國營臺灣鐵路股份有限公司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。
2. 契約期間標的物周邊2公尺範圍內環保暨公共安全等由乙方負責清潔、維護等管理，若因管理不當，致目的事業主管機關罰款者，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；如造成甲方或第三人之損害，由乙方自行負責處理並負完全賠償責任。
3. 乙方應於契約期間內管理並維修租賃標的物之圍籬並全額負擔相關費用，若因使用需要得拆除進出動線之圍籬，於契約屆期或終止時，依甲方實際需要，乙方應配合於租賃標的四周設置圍籬或相等功能之阻隔設施併同租賃標的物點交予甲方，其樣式應取得甲方之同意。違反本款規定視同未完成標的物返還，並依契約第十條辦理。

(八) 本案標的位處本公司待拆建物新市1號倉庫旁側：

1. 減租及退場機制：契約期間本公司如辦理新市1號倉庫拆除作業時，拆除工程倘涉及乙方承租之土地時，乙方應配合甲方辦理部分減租作業，減租租金依本契約第四條所計算之日租金 \times (減租面積 \div 承租面積)後以小數點第一位四捨五入計算每日減租租金，再視影響日數辦理減收；倘若減租面積及日數經乙方評估不符使用時，乙方得以書面敘明原因及檢具相關證明文件送交甲方申請提前終止租約，不受本契約第八條應於終止日4個月前以書面提出申請，並至少需繳滿6個月租金之限制。
2. 增租機制：契約期間新市1號倉庫拆除完畢時，甲方得以書面通知乙方，乙方應於甲方書面通知到達日起20日內回覆是否增租拆除後之空地(如附圖，增租面積以實際點交為準)，否則喪失增租權，甲方得另行辦理出租乙方不得異議。若拆除後甲方通知乙方於契約期間協助管理，乙方應配合辦理。乙方增租時應依甲方指定之日期依契約第十二條第二項規定，涉及需變更事項乙方應配合再

洽公證人辦理補充或更正公證並負擔費用，於前揭增租程序完備後乙方始得使用增租區域。增租每月租金以現有租金除以出租總面積，換算每平方公尺租金〇〇元後乘以增租面積計收，另以本契約第十六條第(十一)款規定之票據，受款人「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處臺南服務站」繳交履約保證金(增租月租金3個月計)，增租範圍之製作期由雙方議定，增租到期日與本契約同。

(九) 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。

(十) 本租賃標的於契約期間內，如乙方有商業使用行為應提供臺鐵公司員工優惠措施，並公告於該營業處所收銀檯或明顯位置。

(十一) 乙方應繳納之各項保證金，限以下列票據繳納：

1. 以簽約日(或之前)為到期日之財政部登記核准之銀行、信用合作社、郵局、農會及漁會所開立之劃線支票(指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票)或保付支票。
2. 郵政匯票。

前項保證金之票據以「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處高雄營業分處臺南服務站」為受款人。

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：臺北市中正區北平西路3號

管理 單位：

電 話：

地 址：

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

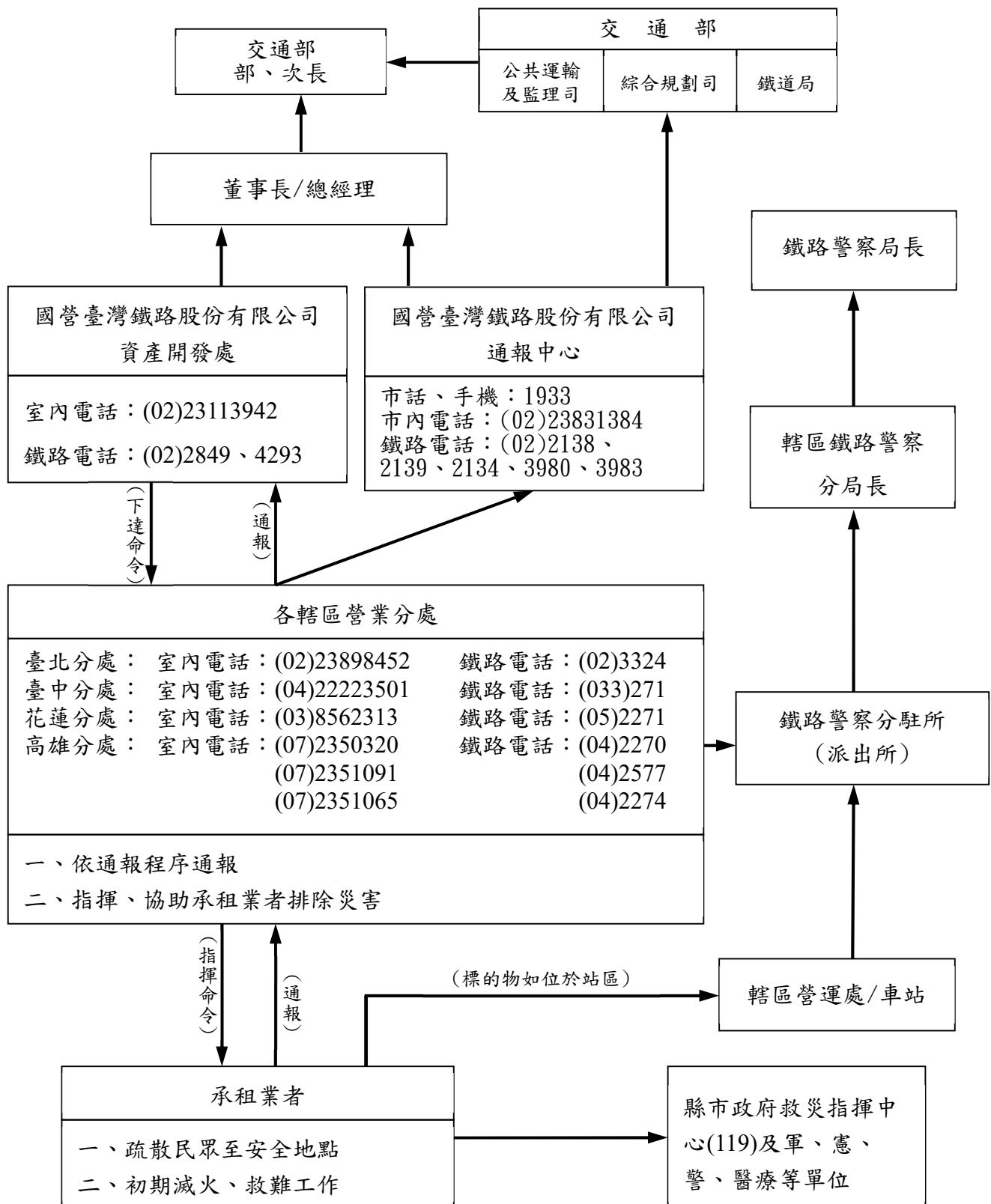
出生 年 月 日

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)



國營臺灣鐵路股份有限公司出租停車場督導考核表

考核日期： 年 月 日
114.12 月版

停車場 名稱	承租人	地 號	考核結果			缺失說明及備註
督導考核項目			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)	對本公司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。					
(三)	依消防法規設置未逾使用期限之滅火器。 (註：適用總樓地板面積150平方公尺以上之室內停車場、室內法定停車場、設置充電樁之室內外停車場)					
(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或婦幼停車位並明顯標示。					
(二)	未有身心障礙停車位或婦幼停車位被占用情事。					
(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)	違反本契約或法令規定，經甲方通知限期改善而未完成者					
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		

國營臺灣鐵路股份有限公司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。	3,000	
(二)	燈光照明或動線指標設施不完善。	3,000	
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)	對本公司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。	1,500	
(二)	未公告收費標準或高於公告價格、或高於主管機關核定費率收費。	2,000	
(三)	未依消防法規設置未逾使用期限之滅火器。 (註：適用總樓地板面積 150 平方公尺以上之室內停車場、室內法定停車場、設置充電樁之室內外停車場)	2,000	
(四)	存放易燃、危險物品或堆置雜物阻礙逃生通道。	3,000	
(五)	未設置監視設備或未維持良好運作功能。	2,000	
(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)	2,000	
(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：適用室內法定停車場)	1,500	
(八)	空氣調節異常。 (註：適用室內法定停車場)	2,000	
(九)	消防設備未定期檢修及申報。 (註：適用室內法定停車場)	3,000	
四、停車位			
(一)	未依規定設置身心障礙停車位或婦幼停車位或標示不明確。	3,000	
(二)	身心障礙停車位或婦幼停車位被占用情事。	3,000	
(三)	車輛停放於停車位以外空間或擅自劃設停車格情事。	3,000	
五、其他			
(一)	遭遊民侵入停留，業者未積極處理改善。	1,500	
(二)	違反本契約或法令規定，經甲方通知限期改善而未完成者	5,000	