

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所

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)：

■宜蘭停一：

- (一) 土地：宜蘭縣宜蘭市大東段 406、453 地號部分土地。
- (二) 租賃面積：1204.67 平方公尺。
- (三) 位置：如位置圖。
- (四) 使用範圍：汽車停車位 39 車位、機車停車位 0 車位(得由乙方視營運需要，報請甲方同意後，另行規劃並重新申請停車場登記證)。
- (五) 土地使用分區：大東段 406 地號為停車場用地、453 地號為產業交流專用區。

■宜蘭停五：

- (一) 土地：宜蘭縣宜蘭市東村段 27、28、29 地號部分土地。
- (二) 租賃面積：3456.57 平方公尺。
- (三) 位置：如位置圖。
- (四) 使用範圍：汽車停車位 112 車位、機車停車位 173 車位(得由乙方視營運需要，報請甲方同意後，另行規劃並重新申請停車場登記證)。
- (五) 土地使用分區：東村段 27、29 地號為鐵路用地、東村段 28 地號為商業區。

■宜蘭停六：

- (一) 土地：宜蘭縣宜蘭市和睦段 109、110、158、159、159-1、162、163、163-1、444 地號部分土地。
- (二) 租賃面積：3541 平方公尺。
- (三) 位置：如位置圖。
- (四) 使用範圍：汽車停車位 95 車位、大客車停車位 7 車位(得由乙方視營運需要，報請甲方同意後，另行規劃並重新申請停車場登記證，惟大客車停車位不得少於 7 車位)。
- (五) 土地使用分區：和睦段 162、163 及 163-1 為車站用地、和睦段 159、159-1 為鐵路用地、餘為道路用地。

■宜蘭停七：

- (一) 土地：宜蘭縣宜蘭市和睦段 51 地號部分土地。
- (二) 租賃面積：5277.82 平方公尺。
- (三) 位置：如位置圖。
- (四) 使用範圍：汽車停車位 95 車位、機車停車位 351 車位(得由乙方視營運需要，報請甲方同意後，另行規劃並重新申請停車場登記證)。
- (五) 土地使用分區：住宅區。

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：均無製作期。

(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○個月為1期，於○月○○日前以匯款方式(匯款帳號：臺灣銀行宜蘭分行022037090998，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宜蘭服務站，用途欄應註明地址、統一編號、標的)向甲方一次繳清。

(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。

(四) 本契約租金繳納金額自○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日止(共計六個月)以本條第(一)項租金八折計收(即新台幣\_\_\_\_\_元整，含稅)，自○○○年○○月○○日起回復依本條第(一)項原租金計收。

(五) 本契約內容有關租金之文字定義，均以本條第(一)項金額為計算標準。

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) 簽約前乙方並應以指定受款人為「交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所宜蘭服務站」且以財政部登記核准之銀行、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人所開立之劃線支票或保付支票或郵政匯票提供經營管理違約保證金新臺幣20萬元，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 3 個月前以書面提出申請，並至少需繳滿 12 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 12 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，必要時應連絡警察機關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，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(月票五折)
- 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(法定停車空間)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 3 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。

十六、電子票證系統設備之建置：

(一) 本契約 適用 不適用 本條規定。

(二) 電子票證係指依「電子票證發行管理條例」第三條第一款定義所發行之多用途支付工具。

(三) 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(至少應有可直接使用電子票證自動繳費機

各場地皆至少一臺，不需另通知管理員即可使用)，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。

- (四) 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。
- (五) 此電子票證系統設備建置若係在租金計收期間內，仍需繳付租金。
- (六) 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。
- (七) 乙方應配合宜蘭縣政府智慧運輸系統發展建設計畫，提供出入口進出車輛信號與該府車位數位接收設備(設置於柵欄機附近)界接，因車位數接收設備屬縣政府財產，於契約屆滿或提前終止時，應通知縣政府辦理點還或交接給下一承租人。

十七、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。

十八、

- (一) 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累計達3次以上(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，自行申辦土地分割且相關費用均由乙方負擔，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。
- (二) 另乙方於取得停車場登記證後，應配合交通部停車資料中心平台標準驗證及系統內容填報停車資料或將資料自動上傳至系統平台等相關事宜。

十九、其他約定事項：

~~(一) 續約事項：適用 不適用~~

~~乙方得於本契約期滿90日前以書面提出續約申請，續約期間為3年(一次為限)，續約租金採議價方式(至少須為原契約租金金額增加15%計收)，並經甲方同意後始生效。履約保證金亦按續約議價結果同比例增加計收，並於簽約時以投標須知所載票據繳交。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) 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。
- (三) 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。
- (四) 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(法定停車空間)：
    - (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：
      - ①5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。
- (五) 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。
- (六) 乙方因使用或管理租賃標的物，損害他人生命、身體或財產，應負完全賠償責任。如因此造成甲方損害時，乙方應賠償甲方。
- (七) 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。
- (八) 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。
- (九) 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。

(十) 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 日內依本條第十一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。

(十一) 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。

(十二) 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。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。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。

(十三)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 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)本租約如有未盡事宜,悉依民法及相關法令規定辦理。

二十、乙方違反本租約第七條第(四)、(六)、(七)款、第十四條第(四)、(七)款、第十六條第(三)、(四)款及第十八條第(一)款之約定,甲方得終止契約,並不予返還履約保證金。

二十一、特約事項:

- (一)宜蘭停六部分用地(和睦段 444 地號,面積 448.0 m<sup>2</sup>)為宜蘭市公所委託本所辦理出租,如因該公所委託期間屆滿或其他事由須收回該用地而無法出租時,則本標的應扣除該用地及無法出租使用之面積,以協議書方

式辦理減租，協議書應載明減租後之面積、租金、履約保證金(金額均按原租金以面積比例計算)。

- (二) 宜蘭停一旁有本局宜蘭站側門出入口，乙方應無條件同意內政部警政署鐵路警察局公務車及施作宜蘭站相關工程廠商之公務車，自本標的範圍內免費進出及通行，如因本局業務需要須使用本標的之空間時，乙方應無條件配合辦理。

乙方應定期修剪及保護宜蘭停一承租、維護範圍內及周邊之植栽(包含緊鄰鐵道圍牆邊之樹木)，費用由乙方負擔。

宜蘭停一北側空地(宜蘭服務站後方及最左側雨棚由甲方保留使用，但由乙方負責清潔維護，並提供臨旁承租本局房、地之承租人貨車卸貨時得自由進出)。

- (三) 宜蘭停五以點交時現況出租，但不包含兩棚 2 處(各約 800、150 平方公尺)，該兩棚雖可無償供乙方使用，惟如遇主管機關要求或本局業務需要，乙方應無條件配合拆除並負擔相關費用，且不得要求任何補償或賠償。另，本局規劃於鄰近宜蘭停五之本局土地興建宜蘭車班組乘務員備勤房舍大樓，期間若因任何公務需求縮減宜蘭停五範圍，將以協議書方式辦理減租，協議書應載明減租後之面積、租金、履約保證金(金額均按原租金以面積比例計算)，協議書之公證費用由甲方負擔。

- (四) 乙方應妥善規劃並設置宜蘭停七無障礙通行動線及相關指引標示，以確保無障礙需求人士通行之安全與便利，且應配合主管機關要求，辦理相關之改善措施，並負擔相關費用。

甲方於本停車場區域周邊之二處房地(宜蘭市和睦段 23 建號及 24 建號)，乙方同意該房地承租人因裝卸貨品等營業需求時之車輛免費通行，如有其他非營業使用之需求，其使用範圍及管理方式，得由乙方與該房地承租人另行協議。

緊鄰本標的之和睦路及宜興路人行道屬本局經管土地，乙方應一併負責清潔維護並負擔相關費用，如因清潔維護不當遭主管機關罰款，應由乙方負責改善並負擔該罰款。

- (五) 定存質權設定擔保：

於契約公證前乙方或連帶保證人須提供各金融機構一般定期存單(不包括可轉讓之定期存單)新臺幣 400 萬元辦妥設定質權予甲方(經設定質權後不得中途要求提存利息，但到期存單得辦理換單質押手續，該金融機構均須載明拋棄行使抵銷權始可辦理)，以擔保租金、違約金、損害賠償金及延遲利息等給付，同時拋棄先訴抗辯權，且其效力包括繼承人、受讓人、法定代理人、破產管理人或遺產管理人。

前述質權之設定期間應較契約屆滿日長 90 日以上。其設定或消滅質權所需相關費用概由乙方負擔，不得要求任何補償絕無異議。乙方未履行或違反上開規定時，甲方得不予返還押標金，並撤銷得標權，乙方不得異議。本項設定質權之金融機構定期存款單，其返還程序及擔保責任，適用履約保證金相關規定。

- (六) 本案各停車場適用本契約第十五條第四款設備之建置規定，乙方並應於各停車場點交日起算 3 個月內完成電子票證系統(智慧卡票證系統)之建置，並負擔建置工程之相關費用，不得向甲方請求任何費用，且於本案各停車場點交前以點交日前為到期日，並以指定受款人為「交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所宜蘭服務站」且以財政部登記核准之銀行、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人所開立之劃線支票或保付支票或郵政匯票繳納新臺幣 40 萬元整(4 個停車場各 10 萬元)作為建置擔保金，俟所有停車場完工後由甲方驗收完成，始得向甲方申請無息返還，並於租賃期間保持正常使用狀態，如有損壞，乙方應立即負責修復，倘經甲方通知限期修復仍未修復者，視為違約處理。

- (七) 本租賃契約有效期間內，公共意外責任險保險期間屆滿時，乙方應繼續辦理投保，並應於保險屆滿前 3 天將續保責任保險之保險單正本送交甲方，逾期未辦者，甲方得代為辦理投保，相關費用先以經營管理違約保證

- 金代墊繳，乙方需於甲方通知墊繳後 10 日內補足代墊繳費用予甲方。
- (八) 租期屆滿前，乙方依下列約定得申請續約：
1. 乙方得於契約期滿 90 日前以書面申請續約，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，以壹次為限，續約期間為 3 年。乙方應依甲方通知期限內辦妥簽約及公證事宜，否則視同放棄權利，乙方不得提出異議。
  2. 續約期間以原契約租金加 15% 為續約租金；履約保證金亦按同比例增加，並以續約簽約日前為到期日，指定受款人為「交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所宜蘭服務站」且以財政部登記核准之銀行、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人所開立之劃線支票或保付支票或郵政匯票繳交。
  3. 乙方應依續約當時甲方上級機關（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。
- (九) 公務車位停車措施：
1. 乙方對於甲方業務督導之公務車輛免予收費。
  2. 公務停車證視本局及其他單位公務需求申請決定，其比例依各停車場現有機車及汽車停車位百分之三至百分之五（最少 1 個車位）。上開停車證經甲方核准後，由乙方製作發證，前述公務停車證之製作及費用概由乙方負擔，乙方不得請求停車證持有人（單位）提供一定之擔保（如押租金等）。
  3. 乙方如因經營需要需辦理換發本局公務停車證時，應事先提前 1 個月以書面通知甲方，換發前述公務停車證之費用概由乙方負擔，但如因可歸責於本局各單位之事由而需辦理換發新停車證時，乙方得酌收必要之製作費用。
- (十) 契約期間各停車場及負責維護管理區域內之周邊環境及花木植栽應由乙方負責維護（停車場標的物周邊 3 公尺內）並美化整體環境。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。
- (十一) 監示器及照明之設置應涵蓋全停車場範圍，乙方應於契約公證完妥後 1 個月內提供監示器、照明位置圖及監示器正常使用畫面、夜間照明照片，若未於期限內提供或改善，甲方得依臺南貨運服務所出租停車場督導考核表處以違約金。
- (十二) 乙方如因經營需要，須就租賃停車場施設臨時移動式棚架或雨棚（不需申請建照），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，經甲方同意後方可施工，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。乙方擅自施工或設施與圖說不符，於甲方通知期限內未拆除或改善，甲方得每日處以違約金新臺幣 1,000 元整至改善為止，或得逕行代為拆除，其代為拆除費用先以經營管理違約保證金代墊繳不足墊繳時則由履約保證金代墊繳，乙方需於甲方通知墊繳後 10 日內補足代墊繳費用予甲方。
- (十三) 銜接緩衝期間：甲方因故未能於契約期滿或提前終止契約期間屆滿前完成辦理本標的招標作業時（以甲方決標完畢後得標廠商進駐之日為準），得要求乙方依原契約條件繼續本標的經營管理，期間以 4 個月為上限，乙方不得拒絕。

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：經理謝文宗

地 址：花蓮縣花蓮市富裕二街 36 號

電 話：03-856-2313

經管單位：宜蘭服務站

代理人：溫治永

電 話：03-936-0015

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



# 臺南貨運服務所出租停車場督導考核表

108.12 月版

考核日期： 年 月 日

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	
			<b>一、停車場環境維護</b>			
(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。					
<b>二、停車場管理人員</b>						
(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。					
<b>三、設施使用及維護管理</b>						
(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。					
(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)					
<b>四、停車位</b>						
(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。					
<b>五、其他</b>						
(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。					

## 臺南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
<b>一、停車場環境維護</b>		
(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	
<b>二、停車場管理人員</b>		
(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	
<b>三、設施使用及維護管理</b>		
(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	
<b>四、停車位</b>		
(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。	1,500	
(二) 身心障礙停車位或婦幼停車位被占用情事。	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	
<b>五、其他</b>		
(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	3,000	