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：新竹市香山區南港段 869 地號部分土地。
（二）租賃面積：911.6 平方公尺。
（三）土地使用分區：一般農業區。

二、契約期間自民國 115 年○○月○○日起至民國 118 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 115 年○○月○○日起至民國 115 年○○月○○ 日止，計 7 日。
（二）租金計收期間：自民國 115 年○○月○○日起至民國 118 年○○月○○日止，計 3 年。

三、 用途限制：
■本租賃標的物限作為自用停車及通行或在法律許可範圍內使用，不得作一般廢棄物資源回收貯存等嫌惡設施及鄰避設施使用。
■不得有建築行為，不適用本契約第十五條第(六)款第 4 目及同條第(九)款有關搭蓋建物之規定。

四、租金之繳納方式：
（一）租金每月新臺幣○○○○元整（含稅），以○個月為 1 期，於○○月○○日前向甲方一次繳清。
（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）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：臺灣銀行新竹分行 015-031-066761，戶名：「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺北營業分處新竹服務站」，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、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。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北營業分處地址（臺北市北平西路 3 號 6 樓 6087 室）、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，或甲方指定地區之法院公證處或由乙方於甲方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，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。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 6 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。

（十五） 本租賃標的物於契約期間內，乙方於得標後如作為商場、零售、餐飲或停車場使用，應提供甲方員工優惠措施，並公告於該營業處所收銀台或明顯位置。

十六、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 2,000 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）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北營業分處作為公開招標及履約管理單位，並由「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺北營業分處新竹服務站」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臺北營業分處。

（四）本租賃標的物為素地，以現況出租(現場設有一溝渠及鄰路側設有 3 支電桿)，如標的物上有雜草、樹木及廢棄物等，乙方應自行處理及負擔所需費用。乙方使用本租賃標的物，所需之照明、電力、用水、通信、消防設(施)備及其他設（施）備之安裝、保養、清潔、維護、用電、拆除、移設、安全維護、檢查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。

（五）乙方應負責溝渠之維護管理，並保持溝渠排水暢通；非經主管機關許可不得擅自填埋、加蓋、拆除或變更前開設施，亦不得妨礙溝渠原有排水功能。

（六）本租賃標的物一側鄰通行道路(南港街)，一側毗鄰私人土地，乙方如因使用本租賃標的物，致與鄰地所有權人、使用人或管理機關發生任何爭議或糾紛，應自行負責溝通協調、排除及處理，並負全部法律責任及損害賠償責任（包括涉及國家賠償之事件）；甲方不負任何責任或連帶賠償責任。

（七）乙方應於本租賃標的物周邊設置 1 臺(以上)監視器並提供監視器畫面連結予甲方，以供甲方契約期間內隨時查看現場狀況。

（八）本租賃標的物位處非都市計畫土地，使用分區劃定「一般農業區」，使用地編定「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。若乙方未依限改善，甲方得依本契約第七條規定終止契約。

（九）契約期間租金繳納正常，又本公司無其他使用規劃時，乙方於租約期滿 3 個月前以書面提出申請經甲方同意者，得續租 1 次；續租期間，最長不超過 2 年，並以 1 次為限(續租期間租金按原租金增加 10%計算，並依續約當時甲方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)。

（十） 為確保甲方權益，乙方應於簽約前繳納新臺幣 10 萬元整之經營管理違約保證金，以作為乙方經營管理有違約事項時，應繳納懲罰性違約金之抵充，租期屆滿或租約終止時，如無應被扣抵情形者，甲方應將餘額無息返還乙方。

（十一）乙方應於契約期間負責本租賃標的物及其周邊(2 公尺)之環保、衛生等清潔管理責任，並負擔相關費用。若因本租賃標的物及周邊維護不當，致主管機關罰款者，悉由乙方自行負擔。如甲方連帶受罰者，其罰款仍由乙方全額負擔。

（十二）乙方應盡善良管理人之注意事項，依法令規定通常使用方式使用本租賃標的物，不得放置、開挖、儲存、排放、處理、掩埋廢棄物、汙染物或其他有害人體健康物或設置類似設施，亦不得從事違反環保、衛生等法令之交易、營業或行為。若因違反環保、衛生等法令之交易、營業或行為者，致主管機關罰款者，悉由乙方自行負擔。如甲方連帶受罰者，其罰款仍由乙方全額負擔。

（十三）乙方應自行確實負責本租賃標的物之公共安全，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。

（十四）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。如限期改善而未於期限內改善者達 3 次，甲方得逕行終止租約。

（十五）本公司如因公務或業務需要需於本租賃標的物內通行、實施工程或執行職務時，乙方應同意配合並免費提供相關車輛及人員通行，不得要求任何補償或提出異議。

立契約書人

甲方：國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人：鄭光遠

統一編號：07524729

地　　址：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

臺北營業分處新竹服務站

電話：03-5223034

地址：新竹市東區中華路二段 493 號

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)

