

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：高雄市前鎮區瑞隆段一小段 656-2 地號部分土地。

(二) 租賃面積：1558.45 平方公尺。

(三) 土地使用分區：交通用地。

二、契約期間自民國○○○年○○月○○日起至民國 114 年 12 月 31 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 114 年 12 月 31 日止。

三、用途限制：

本租賃標的物限在法律許可範圍內使用，且本標的為都市計畫交通用地(公共設施保留地)，原為臺鐵局貨場，乙方使用標的應符合都市計畫法第 51 條之規定「公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用」。

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，於每月○○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：臺灣銀行鼓山分行 051037090136，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」，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 4 個月租金計算，計新臺幣○○○○元整，於簽約時以投標須知第五條規定之票據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、刪除。

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地址(高雄市三民區南華路257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，租賃標之物之返還。

(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，以租賃標之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) 租賃標之物之地價稅、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) 租賃標之物面積，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) 乙方承租標之物應盡善良管理人之注意義務，維護管理租賃標之物，並於使用本標之物及依本條第(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之物：

1. 不得作違背法令規定或約定用途之使用。

2. 不得擅自將租賃標之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。且不得以本租賃標之物設質擔保或為其他類似使用。

4. 不得擅自在租賃標之物上新建、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，按租賃標之物每月租金額 2 倍，依使用日數佔整月比例核算之。

(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，按租賃標之物每月租金額 2 倍，依使用日數佔

整月比例核算之。

(九) 刪除。

(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1,000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2,000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) 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. 契約期間標的物周邊5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。
 2. 本案標的物周邊既有之阻隔性設施（包含鐵門、圍牆，如附位置圖），乙方應於契約期間負責管理維修並負擔全額相關費用，租期屆滿或提前終止時，應回復原狀或甲方同意之狀態。
 3. 有關本租賃標的物內及周邊之樹木，乙方依下列約定辦理：
 - (1) 契約期間樹木若須砍伐、修剪及移植等，乙方作業時應符合當地主管機關相關法規規定，且相關費用均由乙方自行負擔。
 - (2) 本租賃標的物內之樹木得由乙方尋覓適當位址後妥善移植，倘經協調無法辦理則保持原狀。
 - (3) 前述情形，倘遇有地方民眾抗爭等事由或遭舉報違反相關規定時，應由乙方自行排除。
 - (4) 甲方因前述情形而連帶受損或受罰者，所有支出費用及罰鍰均由乙方負擔。
 4. 本標的上有建物 1 棟（如附圖）以現況交由乙方維護管理，租期屆滿或終止依本公司規定點還本公司相關單位並交還鑰匙（含鑰匙 2 把及遙控器 1 個）。該建物僅供用電用水需求，如將來該建物因水電錶移設至戶外或使用造成甲方或第三人之損害，由乙方負完全賠償責任，不得異議。
- (七) 乙方若需於承租範圍外之甲方經管土地設置電桿或埋設管路，應以書面提出申請經甲方同意，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○元後乘以使用面積（單位：平方公尺，惟每1電桿未滿1平方公尺以1平方公尺計、埋設管線寬度未滿0.2公尺者，以0.2 公尺計）計收，另以投標須知第五條規定之票據繳交同比率履約保證金（月租金3個月）到期日與本契約同，並於甲方指定日內完成簽約（應簽妥切結書）及公證手續，其相關費用均由乙方負擔。
- (八) 本案標的位於「變更高雄市鳳山主要計畫」等4案範圍內（詳如備註），下稱計畫案：
1. 為配合計畫案，乙方不得有建築行為。
 2. 契約期間，須配合甲方通知依第七條第（三）款規定提前收回標的。
- 備註：
- (1.) 變更高雄市鳳山主要計畫（部分工業區及綠地（帶）為特定文化休閒專用區及道路用地）（配合臺鐵高雄機廠遷建）案。
 - (2.) 擬定高雄市鳳山細部計畫（配合臺鐵高雄機廠遷建）暨劃定都市更新地區案。
 - (3.) 變更原高雄市主要計畫（部分住宅區、工業區、綠地用地及交通用地為住宅區、特定文化休閒專用區及道路用地）（配合臺鐵高雄機廠遷建）案。
 - (4.) 擬定原高雄市（崗山仔、前鎮及部分苓雅地區）細部計畫（配合臺鐵高雄機廠遷建）暨劃定都市更新地區案。
- (九) 本租賃標的物乙方不得擅自設置廣告，若違反本款之約定，甲方得終止契約，

並不予返還履約保證金。

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 伍勝園

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)

