

國營臺灣鐵路股份有限公司

土地租賃契約

契約案號：○○○○○

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：臺中市龍井區福麗段 88 地號部分土地。

（二）租賃面積：3,392 平方公尺。

（三）土地使用分區：部分道路用地部分關連工業區第三期。

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 3 年。

三、用途限制：

本租賃標的物限法律許可範圍內使用（不包含植栽種植、開挖水池等，亦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（下同）○○元整（含稅），以 1 個月為 1 期，於每月○○日前向甲方一次繳清。繳款方式以匯款或即期支票為限，匯款戶名「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處」，銀行帳號「臺灣銀行臺中分行 010-037-09233-7」；即期支票受款人「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處」。

（二）刪除。

（三）刪除。

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）履約保證金定額新臺幣 25 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。

（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) 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 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中營業分處地址(臺中市區臺灣大道一段 1 號)、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) 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 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) 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2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. 續約之月租金由甲乙雙方以議價方式往上調整，但**漲幅不得低於原契約月租金百分之十**；續約之履約保證金同時依比例調整。續約程序應於本契約期滿3個月前完成，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上級機關（構）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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 契約期間標的物周邊環境(含除草及樹木修剪)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。

(五) 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中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。

(六) 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中

營業分處。

- (七) 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臺中營業分處，如有相關費用依契約第十二條第二項規定辦理。
- (八) 本契約第五或六條所訂履約保證金、保險保證金、工程保證金、經營管理違約保證金及其他相關保證金，不得以現金、匯款或非乙方公司及個人開立即期支票方式繳納。
- (九) 本租賃標的物位處都市計畫土地，土地使用分區劃定為「部分道路用地部分關連工業區第三期」，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。若乙方仍不依限改善者，甲方得依本契約第 7 條規定終止契約。另租賃標的物約定非供耕作使用，倘乙方未依約定方式使用，契約屆期或終止翌日即應依契約第九條規定返還標的，並不得主張不受逕受強制執行效力之拘束。
- (十) 乙方若與原土地占用人、鄰地所有人、使用人或管理人產生任何爭議或糾紛，應自行排除或溝通協調，甲方僅提供土地出租及收益，不負任何連帶責任。若乙方需申請鑑界或土地複丈等申辦事項，應依第十五條第(三)款規定辦理，費用概由乙方負擔。
- (十一) 如乙方有填土整地需求時，應檢附合法土方證明等相關文件(如合法登記土資場出具之有價土石方運送聯單等)供甲方備查，始得進行填土作業，且所填土方以泥土級配為限，禁止以廢棄物填置，前開廢棄物由主管機關認定之。倘乙方違反此款規定造成損害，須負賠償及回復原狀之責任。
- (十二) 租賃關係存續期間，因乙方違法使用致租賃物土壤或地下水遭受污染情事者，概由乙方負責改善並負一切損害賠償責任，且租賃物遭地方主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，乙方應自租賃物受管制日起每年自動辦理租賃物土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水整治法施行細則規定之項目製作檢測資料 2 份，1 份送甲方併於租案備考，1 份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於甲方所訂期限內改善污染情形至主管機關解除列管。
- (十三) 標的旁之臺中市管區域排水(福麗分線)，乙方不得任意更改其結構(溝渠邊之外觀、功能等)，倘損壞原有構造物或造成排水阻塞，應依水利法、排水管理辦法等相關規定配合主管機關改善，如衍生主管機關裁處罰鍰(含甲方連帶受罰)等相關費用，均由乙方全額負擔；倘乙方處理情形仍持續懸宕，甲方得依本契約第 7 條規定辦理。
- (十四) 本契約屆期或提前終止返還標的前，如無人承租，乙方應沿標的物周邊施設安全圍籬，且須符合建築法令及相關主管機關規定，倘有違反者，逕由甲方代為施設，所需費用自履約保證金扣抵，如有不足另行追償。

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：100230 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中營業分處

電話：04-22223501 / 04-26630542

地址：400005 臺中市區臺灣大道1段1號 / 433103 臺中市沙鹿區中正街95號

乙方：○○○○

統一編號：○○

負責人：○○

身分證統一編號：○○

出生：○○年○○月○○日

住址：○○○○

電話：○○

連帶保證人：○○

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)

