

國營臺灣鐵路股份有限公司

土地租賃契約(電動車電池充、換電站契約)

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、租賃標之物之標示（如附標租位置圖）：

土地坐落地號		租賃面積 (m <sup>2</sup> )	土地使用分區
和平站	花蓮縣秀林鄉克來寶段 377-15 地號部分土地	3	鐵路用地
花蓮鐵 道文化 園區2館 旁土地	花蓮縣花蓮市民生段民生小 段 121 地號部分土地	6	第三種商業 區
瑞穗站	花蓮縣瑞穗鄉瑞新段 736-1 地號部分土地	6	鐵路用地
玉里站	花蓮縣玉里鎮玉城段 427 地 號部分土地	2.6	鐵路用地

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：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 30 日(倘由原承租人得標，則無此製作期)。

(二) 租金計收期間：自民國○○○年○月○日起至民國○○○年○月○日止，計 3 年。(依本契約第十六條第(十六)款規定得續約 1 次，續約期間 2 年)

三、用途限制：

本租賃標之物限作為電動車充電站、換電站使用。

四、租金之繳納方式：

(一) 租金每月新臺幣(下同)○○○○元整(含稅)，以 1 個月為 1 期，合計新臺幣○○○○元整(含稅)，於每月○○日前向甲方國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處花蓮營業分處一次繳清。

(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）乙方應以匯款方式向甲方繳納租金（匯款帳號臺灣銀行花蓮分行 018-031-031158，戶名：「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處花蓮營業分處」，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 3 個月租金計算，計新臺幣〇〇〇元整，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）履約保證金於租期屆滿或租約終止時，乙方交還租賃標的物及履行本租約全部義務後，且須抵充未繳清之月租金、違約金、懲罰性違約金、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，憑繳付時之收據由甲方無息返還乙方，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）配合政府因舉辦公共、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，除不可歸責於乙方事由外，乙方不得終止部分標的，乙方欲提前終止全部租約者，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、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花蓮營業分處地址(花蓮市富裕二街36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、懲罰性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臺灣花蓮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 3 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(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 5,000 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花蓮營業分處作為履約管理單位，並由該分處開立發票。

- (三) 乙方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花蓮營業分處。
- (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花蓮營業分處。
- (五) 本租賃標的以現狀出租(以實際點交時為準)，乙方應自行申辦營業用電，所需之電力(氣)設備費用及電費均由乙方自行負擔及維修。標的應設置夜間照明、通信、消防設(施)備及其他設(施)備，其安裝、保養、清潔、維護、用電、拆除、安全防護、檢查、更換、改善等相關作業均應符合政府相關法令規定，所需作業及費用概由乙方負擔，甲方不予負擔。
- (六) 甲方如有公務或業務需求，乙方應配合提供與本租賃標的相關之設施竣工圖說、核准文件、證照及其他資料(書面資料或電子檔案)。
- (七) 裝設施工之規定：  
乙方營業場所之裝潢材質應使用符合建築技術規則規定及CNS標準之防火材料，並應設置符合CNS標準之滅火器，裝修時如未遵守相關法令之規定，致遭罰款或造成事故時，乙方應自行負責並負刑事及民事責任。施工期間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，但經甲方同意不在此限)，亦不得有礙車站之營運、行旅行進之動線及站容觀瞻。  
乙方應於施工前將預計施作之設施(設備)相關圖說文件送本分處備查，完工後應主動以書面檢送完工後照片、時間證明、竣工圖說等資料通知甲方。
- (八) 乙方經營本租賃標的物，經營管理、使用及維護應遵守下列規定：  
1、為維護停車安全及消費權益，避免糾紛，乙方不得影響交通動線或為其他足以妨礙動線之行為，如因車輛頻繁進出人行通道至地面鋪面、地磚毀損，應由乙方負責修復更新。  
2、使用者車輛為更換電池而行駛於人行通道上造成之交通事故，其紛爭亦由乙方負責處理。  
3、乙方應依相關法令規定訂定營業規則、收費標準、消費者服務、申訴處理辦法、申請營業、證照許可或實施其他營業相關行為，並應提供全天候消費者服務，如由違反，致本公司或甲方形象受損、受第三人損害賠償請求或遭主管機關處罰時，因此產生之相關法律責任、改善作業及費用概由乙方負擔，甲方不予負擔。

- 4、乙方應依相關法令規定施工、建置營運設備(施)、營業，落實用電、交通、職業安全等安全防護措施，並應配合出席甲方相關之會議及協調；乙方不得影響本公司建物結構安全或損壞本公司設備(施)，如有造成損壞應予修復，如產生損害應予賠償。
  - 5、乙方須將每日營業時間標示於各裝置明顯處，並全年對外開方營業，若設於車站內應配合所在車站營業時間。
  - 6、乙方應於充(換)電站明顯處標示使用說明、公司行號名稱、地址及24小時連絡電話並以中英文雙語標示，如乙方所設之充(換)電站作用不良，致使旅客蒙受損失時，乙方應負責賠償，並立即改善。
  - 7、乙方接獲甲方傳達旅客對於使用充(換)電站之抱怨或建議時，應即改善並於接獲通知之日起3日內答覆甲方。
  - 8、在契約期間如乙方不慎肇致車站設備毀損、行旅傷亡或財物損失，概由乙方負回復原狀及賠償責任，甲方不負賠償責任。
  - 9、乙方經營充(換)電站若違反政府相關法令之規定或涉及侵權等情事，致損害第三者權益或導致甲方受連帶之責任，乙方須負擔一切賠償及法律責任。
- (九) 乙方營運不得影響本公司車站及相關單位之營運、交通動線、施工或業務執行。
- (十) 租賃標的物於契約期間，乙方應投保公共意外責任險，並應將保險證明文件提供甲方備查。
- (十一) 於契約有效期間內，如因法令變更、限制或基於甲方業務需要、站房改建或其他特殊原因，必須拆除設施收回個別標的、個別標的無法設置或調整乙方營運之位置、面積、範圍、契約期間等，乙方應無條件同意配合辦理下列規定：
- 1、個別標的無法設置或須拆除時，本案月租金依乙方投標單所載個別標的的月租金扣除無法設置標的後計收，其設備拆除費用由乙方負擔。
  - 2、如甲方有適當場地可供遷移時，得由雙方協議使用位置，遷移費用由乙方負擔，如甲方無適當場所可供遷移或經雙方於2個月內協議不成，依上述前目規定辦理。
- (十二) 配合檢測裝修及督導：
- 1、車站進行消防及建物之檢測及裝修，或申請相關證照時，乙方應配合辦理或改善。
  - 2、標的之裝潢、維修、清潔、安全、經營管理及災害損失等所需之設備及費用概由乙方負擔，並應接受甲方及標的所在車站之督導。
- (十三) 甲方因故未能於契約期滿或提前終止契約期間屆滿前辦理招標作業時，得要求乙方延長續約，續約期限以甲方決標完畢後得標廠商進駐之日(續約期限以最長4個月為限)，乙方不得拒絕續約。
- (十四) 乙方不得於本租賃標的設置廣告，如乙方需設置廣告，應以書面向甲方

提出申請，經甲方審核同意後，依甲方核定之金額計收租金，乙方應配合簽訂契約及辦理公證，所需相關費用概由乙方負擔。

(十五)契約期間標的物及周邊1公尺環境衛生應由乙方負責維護，若因維護不當，致遭環保衛生單位罰款者，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。

(十六)契約期間屆滿前，乙方得依下列規定申請續約：

1. 乙方得於本契約期滿90日前以書面方式申請續租，甲方得視乙方契約履行狀況，且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，乙方不得提出異議。
2. 續約之月租金依原契約月租金往上調整百分之十，履約保證金亦同時調整，並於本契約期滿30日前完成續約之簽訂。
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定契約及辦理公證，其相關費用由乙方負擔。

(十六)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。

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

地 址：臺北市中正區北平西路3號

履約管理單位：資產開發處花蓮營業分處

地 址：花蓮縣花蓮市富裕二街36號

電 話：(03)8562313

乙方：公司

(姓名)

統一編號：

地址：

法定代理人：

身分證統一編號：

出生：

住址：

電話：

連帶保證人：姓名

身分證統一編號：

出生：

住址：

電話：

中 華 民 國 年 月

9

日  
113年1月版

