

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所高雄貨運服務所

土地租賃契約

合約案號：

出租機關：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所高雄貨運服務所(以下簡稱甲方)
承租人：(以下簡稱乙方)

雙方同意訂立土地租賃契約如下：

一、租賃標之物之標示(如附標租位置圖)：

- (一) 土地坐落：高雄市苓雅區正明段 443-2、443-6 地號部分土地。
- (二) 租賃面積：654.56 平方公尺。
- (三) 土地使用分區：綠地、道路用地。

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 60 日。
- (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：

本租賃標之物限作為置場使用或在法律許可範圍內使用(資源回收站、燒結土、堆放砂石等嫌惡設施及鄰避設施除外)。

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(限以即期支票繳納或匯款，匯款帳號：臺灣銀行鼓山分行 051037090136，戶名：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所高雄貨運服務所，用途欄應註明地址、統一編號、標的)。
- (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。

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、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) 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(上午10點前或乙方與得標人雙方合意時間)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、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(七)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 日內依本條第八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) 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。

(八) 乙方如須興建建築物或設置簡易性設施，應在不影響本局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。

(九) 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) 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。

(十一) 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。

(十二)交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所高雄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。

(十三)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) 本案以現況出租(所座落地號上尚存有使用執照及建物登記)，乙方應自行評估是否合於使用。倘因營業或使用需要申請核發相關證照，由乙方自行申辦並負擔一切費用。若實際使用情形致主管機關裁罰時，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。
- (二) 本租賃標的物原為火車行駛路線，地上鋪有鵝卵石及東側管溝內有1條光纖纜線均不得移除，乙方應覆蓋塑膠布隔離後就現況整地，前述衍生之一切費用由乙方自行負擔，不得向甲方請求給付或任何補償。
- (三) 圍籬設置及管理維修保證金：新臺幣2萬元。
乙方應於簽約前以投標須知第五條之票據繳納；本項保證金係擔保乙方履行於承租範圍內南北側設置圍籬（如標租位置圖）暨契約期間管理維修用，乙方應於製作期間內設置自地面上起高1.5公尺之金屬材質圍籬後始能使用，並憑繳付時之收據通知甲方(附施工前後照片)後，由甲方先行無息返還1萬元，其餘於租期屆滿或提前終止時，依履約保證金返還規定辦理；若未設置前揭圍籬，即逕為使用，甲方得終止契約，不予返還履約保證金及本項保證金。
- (四) 甲方無任何開發或處分計畫時，乙方應於甲方書面通知到達日起10日內回覆是否增租（增租範圍即本案維管區域，面積以實際點交為準），否則喪失增租權；增租每月租金以決標金額除以出租總面積，換算每平方公尺租金○○元後乘以增租面積（單位：平方公尺）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），增租到期日與本契約同，並於甲方指定日內完成簽約及公證手續，其相關費用均由乙方負擔。
- (五) 標的北側有一棟水泥建物，若甲方計劃拆除，工程期間乙方應配合開放通行。
- (六) 契約期間維管區域（如附圖）及標的物周邊（包括但不限於道路、水溝）環保、噪音管理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。
- (七) 本案標的物周邊現有之圍籬(牆)，乙方應負責管理及維修並全額負擔相關費用；契約期間及租期屆滿或租約終止時，應回復原狀或維持甲方同意之狀態。否則甲方得逕為雇工施作，所需費用由履約保證金中扣除，餘額於租期屆滿或租約終止時無息返還乙方；如有不足，乙方

仍須補足。

- (八) 乙方作業時應依職業安全衛生法相關規定辦理，並負責設施安全及修繕維護責任，如造成第三人損害概由乙方負完全賠償責任。上開設施及所衍生之一切相關費用概由乙方負擔，乙方不得向甲方請求給付或要求任何補償。
- (九) 乙方若超出本租約承租範圍使用時，第一次經甲方通知限期改善，仍未改善時，甲方得核收每日違約金新臺幣 1,000 元；如乙方再違反上述規定，自違反當日起甲方得核收每日違約金新臺幣 2,000 元，以上均核收至乙方改善日止。
- (十) 契約期間租金繳納正常，且甲方或其上級機關（構）無任何開發或處分計畫時，乙方於租約期滿 90 日前以書面提出申請經甲方同意者，續租期間，最長不超過 3 年，並以 1 次為限。乙方應依規定期限內申請續約並於甲方通知期限內辦妥簽約及公證事宜，否則即視同放棄，乙方不得異議（續租期間租金由甲方、乙方雙方以議價方式調增，惟漲幅不得低於原契約月租金 15%；履約保證金亦按同比例增加，並於簽約時以投標須知第五條之票據繳交。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）。
- (十一) 乙方若須設置電桿或埋設管路，應以書面提出申請經甲方同意者，每月租金以決標金額除以出租總面積，換算每平方公尺租金 00 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、埋設管線面積寬度未滿 1 公尺者，以 1 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。

立契約書人

甲方：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所高雄貨運服務所

法定代理人：經理

地 址：高雄市三民區南華路 257 號 3 樓

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

地址

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

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
(標準作業程序(SOP)流程圖)

