

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：臺南市東區育樂段 6014-2、6014-4 地號部分土地。

(二)租賃面積：2,137.37 平方公尺。

(三)土地使用分區：創意文化專用區。

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 3 個月(申設水電、場地整理及申請相關執照等，倘有不可歸責致使製作期屆滿未能營業時得申請展延製作期，最長不得超過 3 個月，並以 1 次為限)。

(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：

本租賃標之物限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：臺灣銀行臺南分行 009031074551，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臺南服務站，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、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(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之物之藉口。

十、乙方未依前條規定返還租賃標之物予甲方時，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，應會同至租賃標之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。

- (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「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) 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) 乙方不得擅自在本租賃標的物上新建、增建、改建、修建建築改良物，本契約第十五條第(六)款第 4 目及第(九)款有關建築改良物申請、補正規定不予適用。
- (二) 本契約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使用，違反本款之約定，甲方得終止契約，並不予返還履約保證金。
- (三) 本租賃標的物以現況出租（按實際點交情形為主，不包含原承租人所有設備及地上建物；所座落地號上登載多筆建築執照）；如現場有停放車輛，由乙方自行聯繫車主駛離；如租賃標的物及其周圍有廢棄物等，由乙方負責自行清運，乙方另應負擔前述衍生之一切費用，且不得向甲方請求給付或補償因前述支出之任何費用，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相關費用（含罰款）。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。
- (四) 本租賃標的物位於「臺南轉運中心開發案預定基地範圍」及「臺南市區鐵路地下化計畫」工程範圍內，須配合上述開發案或工程收回本租賃標的物或減少租賃面積時，甲方將依本契約第七條第一項第(一)款至第(三)款或第十五條第(三)款規定辦理。
- (五) 於公證前乙方或連帶保證人須提供各金融機構一般定期存單（不包括可轉讓之定期存單）新臺幣 200 萬元辦妥設定質權予甲方（經設定質權後不得中途要求提存利息，但到期存單得辦理換單質押手續，該金融機構均須載明拋棄行使抵銷權始可辦理），以擔保租金、違約金、懲罰性違約金、損害賠償金及延遲利息等給付，同時拋棄先訴抗辯權，且其效力包括繼承人、受讓人、法定代理人、破產管理人或遺產管理人。前述質權之設定期間應較契約屆滿日長 90 日以上。其設定或消滅質權所

需相關費用概由乙方負擔，不得要求任何補償絕無異議，但政府機關及公營事業機構可免除保證人。乙方未履行或違反上開規定時，甲方得不予返還押標金，並撤銷得標權，乙方不得異議。

(六) 出租範圍 C、E 區地上建物與 D 區圍牆(如附圖)，及得增租範圍(拆除圍牆及建物後之北側 F 區空地、臺南 11、12 及 14 號倉庫坐落基地，如附圖)，應依下列規定辦理：

1. 出租範圍之地上建物與圍牆均無建照及使用執照，乙方應於投標前自行評估，是否合於使用。乙方應於契約期間，善盡管理之責，不得因取得土地承租權而對抗政府之取締或其他原因之拆除，若衍生費用仍由乙方全額負擔，且不得對甲方有任何請求，乙方並應負擔上述地上建物之修繕、安全維護及所衍生之房屋稅暨一切費用；租期屆滿或終止時，若上述地上建物及圍牆尚未被政府取締或拆除，則乙方應保持其堪用或甲方同意之狀態，乙方未返還該借用物時應逕受強制執行。
2. 契約期間如 D 區或 F 區圍牆有安全疑慮或其它因素時，乙方得以書面具明原因向甲方提出申請，經甲方同意後，由乙方自行拆除圍牆，或經甲方通知，乙方亦應配合辦理拆除，所衍生之一切相關費用(含申辦拆除執照等)概由乙方自行負擔，乙方不得向甲方請求給付或要求任何補償。
3. 本款之地上建物、圍牆及倉庫拆除後，經甲方評估有施設圍籬之必要時，乙方應配合於甲方指定位置設置約 1.5 公尺高度且堅固之透空圍籬，並負擔相關費用。

乙方應依上述約定辦理，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。

4. 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 日內回覆是否增租北側拆除臺南 11、12、14 號倉庫後之坐落基地及拆除 F 區圍牆後之空地，面積以實際點交為準，否則喪失增租權；增租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。
5. 廢棄物應清運至合法掩埋場或處理場處理並提出合法證明文件予甲方後，始准使用，如有違規致受處罰鍰等，悉由乙方負責；乙方另應負擔前述衍生之一切費用，且不得向甲方請求給付或補償因前述支出之任何費用。
6. 乙方依本款第 2、3 目規定作業時，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。

- (七) 本案標的物周邊現有之圍籬及圍牆(如附圖)暨依據前款第3目施設之圍籬,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,除依前款規定拆除之圍牆外,其餘圍籬及圍牆應回復原狀或維持甲方同意之狀態。
- (八) 乙方應無條件同意甲方相關單位或其授權機關之人員、車輛通行入內實施公務作業,不得拒絕;違反本款之約定時,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2,000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3,000元,以上均核收至乙方改善日止。
- (九) 契約期間標的物周邊【包括F區土地、通道、人行道、水溝之環境清潔及樹木修剪(含坐落於臺南11、12、14號倉庫及前方暨A區南側、東側之樹木、樹叢等)】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。
- (十) 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。
- (十一) 本標的物毗鄰軌道,乙方應負有保護現場使用人(或員工)安全之責任,以避免非站區人員誤闖而發生意外,若違反規定經相關單位舉發將終止契約並不予返還履約保證金,倘發生意外致人傷亡或生其他損害時,概由乙方自行負責,不得向甲方求償。如需施作工程,乙方事前應向甲方申請,並依照「局外單位在本局路線及設施附近施工工作要點」施作(如附件)。
- 本標的物臨接鐵路路線,軌道上方有二萬五千伏特交流高壓電線,為防止意外發生,嚴禁放置吊車、怪手、高空作業車等具有伸縮吊桿(全長)超過3米(含)之機具或物品,及侵入本路建築淨空以內;且人員、物件與帶電體間均應保持安全距離。
- (十二) 乙方若需於承租範圍外之本局經營土地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。

(十三) 乙方於本案標的物若添附增建之圍籬,應自相關設施完成之日起無條件拋棄所有權與佔有,不需點交即歸屬甲方所有(包含使用、收益及處分權利),乙方不得要求任何補償或主張任何權利,上開增建物由甲方借予乙方使用,稅捐機關開徵房屋稅等費用,乙方自行負擔,契約期間若不當使用造成甲方或第三人損害概由乙方負完全賠償責任,租約終止或屆滿,甲方若決定不留用,乙方應自行拆除,不要求任何補償;若未拆除,由甲方僱工處理,費用由履約保證金抵付,不足金額,乙方負擔,絕無異議。

(十四) 乙方如需設置廣告,應向甲方申請租用並經同意後,始得設置;且應符合「交通部臺灣鐵路管理局辦理短期車站廣告出租作業要點」及相關法令規定辦理。

(十五) 本案為申設水電、場地整理及申請相關執照等,製作期間3個月,惟倘有不可歸責於乙方事由致使製作期間屆滿時仍未能營業之情形,乙方得向甲方書面提出申請展延製作期,並檢附製作期間積極辦理相關作業之證明,經甲方審酌實際情形並同意展延後,酌予展延製作期間,展延之期間不得超過原製作期間末日之翌日起3個月,並以展延1次為限,惟契約期間不得延長。

(十六) 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2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10%;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)。

(十七) 如經營收費停車場使用,應遵守下列條款:

1. 乙方應以書面知會甲方,並以投標須知第五條之票據提供經營管理違約保證金新臺幣5萬元,且於取得停車場登記證前,不得營業。

經營管理違約保證金係作為甲方考核乙方經營管理時,有違約事項時之罰款(考核表及違約金標準表如附表),並得連續處罰至改善為止,此違約金保證金不足額達一半時,經甲方通知,乙方應補足,若經催繳仍不補足,甲方得終止契約;租期屆滿或終止時,甲方將餘額無息返還乙方。

若乙方未書面申請、未繳納經營管理違約保證金或取得停車場登記證前即作收費停車場使用,且經甲方書面通知限期改善、繳納而未辦理,

甲方得終止契約並不予返還履約保證金。

2. 本租賃標的物乙方應自實際經營收費停車場之日前向保險公司完成投保公共意外責任險，並於投保後將保險單據或證明文件正本送交甲方核備。保險金額（新臺幣）規劃依總（樓板）面積適用如下：
  - 適用總（樓板）面積低於 500 平方公尺以下者：

每一個人體傷責任新臺幣 600 萬元，每一意外事故體傷責任新臺幣 3,000 萬元，每一意外事故財損新臺幣 1,000 萬元，保險期間內之最高賠償金額新臺幣 6,600 萬元。
  - 適用總（樓板）面積 501~2,000 平方公尺者：

每一個人體傷責任新臺幣 600 萬元，每一意外事故體傷責任新臺幣 6,000 萬元，每一意外事故財損新臺幣 1,000 萬元，保險期間內之最高賠償金額新臺幣 1 億 3,200 萬元。
  - 適用總（樓板）面積 2,001 平方公尺以上者：

每一個人體傷責任新臺幣 600 萬元，每一意外事故體傷責任新臺幣 1 億 2,000 萬元，每一意外事故財損新臺幣 1,000 萬元，保險期間內之最高賠償金額新臺幣 2 億 5,200 萬元。
3. 在租賃期間發生火災或意外責任事故時，甲方及第三人之損失除由保險公司賠償外，不足部分仍應由乙方補足。

在本租賃契約有效期間內，保險期間屆滿，乙方應繼續辦理投保公共意外責任險，並應於屆期前 3 天將續保責任險之保險單正本送交甲方，逾期未辦，由甲方代為辦理投保，費用於經營管理違約保證金中扣繳。
4. 優惠措施：乙方應配合給予以下之停車優惠措施
  - 1. 身心障礙者 5 折或更優惠之措施
  - 2. 有鐵路定期票者（購買月票或按次）
  - 3. 鐵路員工（限月票 5 折）
  - 4. 學生（限持有高中以上各級學校在校證明）
  - 5. 臨時停車在 30 分鐘以內者，以半小時計費。
5. 乙方所訂停車收費營業日期、時間、車種、收費方式、費率，應於停車場入口明顯處標示。
6. 本租賃標的物應依身心障礙者權益保障法第五十六條保留身心障礙者專用停車位；倘為符合兒童及少年福利與權益保障法第三十三條之一規定之停車場，應保留百分之二之汽車停車位，作為孕婦、育有六歲以下兒童者之停車位。倘有違反規定致受主管機關裁罰者，乙方應自行負責。身心障礙者停車時，乙方應給予其停車收費優惠。
7. 本標的物若從事停車場出租經營，乙方應依法申請相關證照及繳納稅捐，自行申辦土地分割且相關費用（含罰款）均由乙方負擔，倘有違反規定受主管機關處罰者乙方應自行負責處理，如不改善甲方得依違約處理並不予返還履約保證金。另甲方因前述情形而連帶受罰，所有

支出費用均由乙方負擔。

若不可歸責乙方之事由，終致未能取得停車場登記證，得以書面敘明原因及檢具相關證明文件送交甲方申請終止租約，不受第八條需租滿6個月之限制，並同意無息退還乙方履約保證金、經營管理違約保證金餘額及依比率計算未使用期間之租金，否則甲方得終止租約。

8. 乙方應自停車場營業起始日3個月內配合完成下列事項：
  - A. 於交通部停車填報系統填寫停車場基本資料(含停車場核心資料設定及細部資料)。
  - B. 依交通部即時路況資訊流通平台上提供之「停車資料標準」，建置即時剩餘車位資料上傳功能，並自動化介接交通部即時路況資訊流通平台，相關費用均由乙方負擔。若不可歸責乙方之事由，致未能於期限內完成建置，得以書面敘明原因並檢具相關證明向甲方申請展延1次。
  - C. 前述系統、平台均依照本局或交通部最新公告系統、平台為準；倘標的所在地縣(市)政府有需登錄之系統，乙方亦須配合辦理。

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



## 局外單位在本局路線及設施附近施工工作要點

74. 10. 30 鐵行字第二九八三四號函公布  
90. 06. 18 鐵行字第一三三〇四號函修訂  
95. 04. 28 鐵行字第〇九五〇〇一〇二一八號函修訂  
103. 08. 11 鐵行字第 1030026174 號函修訂  
103. 08. 14 鐵行字第 1030026832 號函修訂  
107. 08. 16 鐵運轉字第 1070030666 號函修訂

### 一、在本局路線施工時：

#### (一) 施工申請與審核：

1. 施工單位應事先檢附施工圖面，函送本局或該管之工務，電務單位，經會同施工單位實地勘查，並確認其各項設計與安全措施，均符合本局安全要求，經本局同意後始得施工。
2. 施工單位所送之圖面或施工計劃，本局如認為對行車安全有所顧慮時，得要求其修正或加設適當之安全設施，否則不能同意施工。

#### (二) 安全距離與淨空：

1. 距軌道之安全距離—在軌道旁施工，電化區間應離軌道中心五公尺以上，非電化區間可縮減為三公尺以上。（但特別情況者，如立體交叉之構建，得以個案研擬辦理）。
2. 軌道上空之安全高度—電化區間，需由本局電力單位視施工地點之電車線架設情況，決定其施工安全高度，非電化區間，則由本局工務及電務單位，決定其安全高度。
3. 施工單位之機械器具、工具、車輛等，均不得侵入本路建築淨空以內。（距軌道中心一·九公尺以上）。

#### (三) 施工安全設施：

1. 靠近軌道邊之施工，除應遵照（二）之 1 規定之安全距離外，其臨時設施及建物之架構應須堅固可靠，以防止受列車通過時之震動與風壓而致歪斜變形。
2. 施工單位在軌道邊挖掘土方，應有適當之檔土設施（檔土板或鋼板樁等）其施工圖須先徵得本局審查同意後始得施工。
3. 跨越軌道上空之施工，本局得視實際情況，要求施工單位在安全高度以上，架設安全網或臨時樑架及電車線主吊線保護套管等，以防止施工不慎損害電車線設備。
4. 穿越軌道之地下道，管線埋設等工程，須設適當軌道加強保護設施，確保列車可照常行駛，對挖掘地點距鐵路設施各種基礎如電車線電桿基礎，號誌機基礎等五公尺以上者施工方式不予限制，惟應注意查看塌方情形，距基礎三公尺至五公尺者，施工前應加釘基礎防護樁，距基礎不足三公尺者，以遷移基礎為原則。
5. 跨越軌道之陸橋工程，施工單位應設置防護設施，以防止水泥漿、雨水等之濺落及施工物件掉落，施工所裝模板及其支架等結構物，應距離電車線設備 0·3 公尺以上，並應在橋上工地，設置警告標誌，派人巡察檢視。
6. 正在施工中之工程，收工後對必須留置於現場之機器、工具及材料等應有妥善之安全措施，並派人看管，以防止被人搬移，危及行車安全。

#### (四) 施工時本局配合單位及施工單位應行辦理事項：

1. 施工單位之工作，有危及本路或施工安全時，如架設跨越軌道上空之大樑，靠近電車線打設鋼板樁等工作，必須在晚間申請封鎖路線辦理斷電後施工，其施工日期與時間應先申請，經本局綜合調度所核准後實施。
2. 施工單位，事先應有完善之規劃，具備足夠之材料機具與人力，並必須在核准之時間內完工，否則其後果，概由施工單位負責。
3. 如架設跨越軌道上空之電線及以潛遁或推進工法施工之穿越軌道下方之管道等工作，應有適當之安全措施，如經本局審核同意者，可在不需辦理封鎖路線情形下施工，但應確實注意，不得妨礙本路之正常行車與安全。

4. 施工時本局有關單位，應派員到現場監視其進行，施工單位之工作若與本路現有設備有介面情形，應與該設備管轄單位詳細研討施工內容、項目、步驟，如認為有礙行車安全時，得隨時制止其施工，本項所需費用，全部應由施工單位負擔。但鐵道局或高鐵公司指派經本局訓練及測驗合格並取得證照之人員擔任現場監視時，本局得免派員到場監視。
5. 封鎖路線辦理斷電施工，必須由本局派員到場辦理，並在現場裝設臨時電話或行車調度無線電話，攜帶列車運行時刻表，紅綠旗、紅綠燈等，以便隨時連繫及採取列車防護等緊急措施。但鐵道局或高鐵公司指派經本局訓練及測驗合格並取得證照之人員，辦理封鎖、斷電事宜，本局得免派員到場辦理。
6. 需本局協助架設鋼軌吊樑或臨時鋼樑等加強軌道措施，或其他防護設施，應事先協調並設置完成後，始得施工，其所需費用，由施工單位全數負擔。
7. 施工途中如發生土方鬆動，崩坍等情況，應即時停止施工，加強擋土設施或立即回填，以策安全。
8. 在軌道上空架樑，如發現有機具不正常或其他不妥現象，應即停止施工，撤離機具，回復原狀。
9. 施工途中如發現任何有危及安全之情況，施工單位應遵從本局在場人員之指示或洽本局有關單位作緊急處理。
10. 施工後施工單位應將挖出之廢土清運離場，並將機具臨時設施等撤離現場，回復原狀。
11. 必要時施工單位應在工地裝置電話機（或指定之連絡用電話機），以便發生緊急情況時，可隨時通知前後站值班站長或其他有關單位。

(五) 事故責任：

1. 如發生危及本路行車安全事故，概由施工單位負責。
2. 封鎖路線施工，如未能在規定時間內完成，而延誤行車，施工單位應負責賠償本路之營運損失。

二、在本局設施附近施工時：

- (一) 工、電等段，應隨時注意管轄區域內之路線及設施狀況，如發現路外工程單位有在本局設施附近施工時，應隨時密切注意其工程進度情形，並採取必要之措施。
- (二) 如認為有危及本路設施及行車安全時，應立即與路外工程單位協調，按照上項「在本局路線施工時」所規定事項辦理，以免毀損本路設施，有效保障行車安全。

三、跨越電車線上方施工時：

除比照本要點一辦理外，應遵守下列規定：

- (一) 電車線上方（含高架橋）之施工機具及設施與本局帶電之電車線設備至少應保持一·五公尺之安全距離。
- (二) 施工單位在電車線上方應加設密閉之防護措施，以防止施工機具線類等墜落損害電車線設備。
- (三) 電焊施工時，應作好安全防護措施，嚴禁火星觸碰電車線設備。
- (四) 施工中操作之移動機械（如怪手等，須做好接地措施），施工負責人應指派引導員引導，以防施工機械誤入安全淨空。
- (五) 陸橋底面，施工所用之模板，務必牢固，以防震動或其他原因掉落；施工完後拆除時亦須謹慎小心，不得墜落，損壞電車線設備。

# 高雄貨運服務所出租停車場督導考核表

108.12 月版

考核日期： 年 月 日

停車場名稱	承租人	地號	考核結果			缺失說明及備註
督導考核項目			是	否	不適用	
<b>一、停車場環境維護</b>						
(一)	停車場及週邊環境整潔。					
(二)	燈光照明及動線指標設施完善。					
<b>二、停車場管理人員</b>						
(一)	服務人員態度良好，無接獲民眾投訴或查無情事。					
(二)	前項投訴事件，業者已積極改善，未再接獲投訴情事。					
(三)	對本局之督導考核態度良好且配合改善。					
<b>三、設施使用及維護管理</b>						
(一)	清楚公告營業時間及申訴電話。					
(二)	清楚公告收費標準。					
(三)	依消防法規設置未逾使用期限之滅火器。					
(四)	現場無存放易燃、危險物品或堆置雜物阻礙通道。					
(五)	設置監視設備，並維持良好運作功能。					
(六)	收費系統、自動繳費機及柵欄機正常運作。(註：僅適用裝設自動收費系統停車場)					
(七)	依規定設置剩餘車位顯示器，並維持良好運作功能。(註：適用室內法定停車場)					
(八)	空氣調節正常。(註：適用室內法定停車場)					
(九)	消防設備定期檢修及申報。(註：適用室內法定停車場)					
<b>四、停車位</b>						
(一)	依規定設置身心障礙停車位或婦幼停車位並明顯標示。					
(二)	未有身心障礙停車位或婦幼停車位被占用情事。					
(三)	未有車輛停放於停車位以外空間或擅自劃設停車格。					
<b>五、其他</b>						
(一)	遭遊民侵入停留，業者有積極處理改善。(註：未遭侵入，勾選不適用)					
(二)	違反本契約或法令規定，經甲方通知限期改善而未完成者					
綜合考核	<input type="checkbox"/> 一、考核結果良好。 <input type="checkbox"/> 二、違反本考核表第 條第 款，函催限 日內改善。 <input type="checkbox"/> 三、函催項目逾期仍未改善者，處以違約金共 元。					
停車場人員		考核人員			站主任	
審核經辦		業務主管			經理	

## 高雄貨運服務所出租停車場違約金標準表

督導考核項目	違約金標準表 每次（新臺幣）	缺失說明及備註
<b>一、停車場環境維護</b>		
(一) 停車場及週邊環境不符整潔標準。	1,500	
(二) 燈光照明或動線指標設施不完善。	1,500	
<b>二、停車場管理人員</b>		
(一) 服務人員態度不佳，遭民眾投訴，經查屬實。	2,500	
(二) 有前項投訴事件，業者未改善而被再次投訴，經查屬實。	5,000	
(三) 對本局之督導考核態度不佳或不願配合改善。	2,500	
<b>三、設施使用及維護管理</b>		
(一) 未公告營業時間及申訴電話。	1,000	
(二) 未公告收費標準或高於公告價格收費。	1,500	
(三) 未依消防法規設置未逾使用期限之滅火器。	1,500	
(四) 存放易燃、危險物品或堆置雜物阻礙逃生通道。	2,500	
(五) 未設置監視設備或未維持良好運作功能。	1,500	
(六) 收費系統、自動繳費機及柵欄機無法正常運作。(註：僅適用裝設自動收費系統停車場)	1,500	
(七) 未依規定設置剩餘車位顯示器或未維持良好運作功能。(註：僅適用室內法定停車場)	1,000	
(八) 空氣調節異常。(註：僅適用室內法定停車場)	1,500	
(九) 消防設備未定期檢修及申報。(註：僅適用室內法定停車場)	2,500	
<b>四、停車位</b>		
(一) 未依規定設置身心障礙停車位或婦幼停車位或標示不明確。	1,500	
(二) 身心障礙停車位或婦幼停車位被占用情事。	1,500	
(三) 車輛停放於停車位以外空間或擅自劃設停車格情事。	1,500	
<b>五、其他</b>		
(一) 遭遊民侵入停留，業者未積極處理改善。	1,500	
(二) 違反本契約或法令規定，經甲方通知限期改善而未完成者	3,000	