交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所

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臺北貨運服務所（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、租賃標的物之標示（如附標租位置圖）：

（一） 土地坐落：**新北市平溪區十分段751地號部分土地。**

（二） 租賃面積：**440.13平方公尺。**

（三） 土地使用分區：一般農業區。

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15日**。

（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：

本租賃標的物限作為**停車**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，於**○○月○○日前**向甲方所屬基隆服務站（匯款帳號：**臺灣銀行基隆分行012037092338**，戶名：**交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所基隆服務站**）一次繳清(限以即期支票繳納或匯款)。

（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、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(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6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臺北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）本租賃標的物之使用分區為一般農業區，使用地類別為交通用地，為山坡地範圍，若遭當地主管機關認定應符合水土保持法或其他相關法令規範，應依相關規定向相關主管機關申請核准，其相關作業及費用概由乙方負擔。

（二）乙方應於契約期間負責標的物及其周邊之環保、環境衛生等清潔管理責任並負擔相關費用。

（三）本租賃標的物緊鄰本局鐵路軌道，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，不得影響行車安全，如遭本局相關單位要求改善，應立即處理，其相關作業及費用概由乙方負擔。

（四）本租賃標的物鄰道路一側為私有土地，乙方如需通行該私有土地，應自行協調或承租使用。乙方若與鄰地所有人、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。乙方若因不可抗力或非可歸責之事由致無法繼續承租使用本標的物，得向甲方提出終止租約之申請並不受第八條期限之限制。須再次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。

（五）凡乙方承租本標的期間遭主管機關要求改善而未改善致受處罰者，不論受處罰者為本局、甲方或乙方，均由乙方負擔處罰及相關費用，不得要求甲方扣抵租金（履約保證金）或損害賠償。如情節重大者，甲方得沒收履約保證金，同時單方終止契約，收回本標的物，乙方不得提出異議。

（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，甲方除得按次處乙方新臺幣2,000元之違約金，並得連續處罰。經連續處罰3次不改善者，於第4次通知改善期限屆滿仍不改善者，甲方得沒收履約保證金，並得終止契約，收回本標的物，乙方不得提出異議。

（七）契約期間租金繳納正常，又本局無其他使用規劃時，乙方於租約期滿3個月前得以書面向甲方提出申請續租，經甲方同意者，得續租1次；續租期間，最長不超過2年，並以1次為限(續租期間租金按原租金增加10%計算，並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，須再次辦理公證，其相關費用由乙方負擔)。

立契約書人

甲方：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所

法定代理人：經理

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