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、租賃標的物之標示（如附標租位置圖）：

（一）土地坐落：高雄市岡山區大仁段 2021 地號部分土地。

（二）租賃面積：1,394 平方公尺。

（三）土地使用分區：住宅區。

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 10 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。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）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。

（九）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)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。

(十一)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。

(十二)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，點交時如標的物或周邊有廢棄物等，均須由乙方自行清運，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，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。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） 本契約嚴禁搭蓋任何建物，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，若因使用需要得拆除進出口動線之圍籬，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。

（四） 契約期間標的物周邊（包括但不限於道路、水溝）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。

（五） 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。

（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）。

（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，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。

   若乙方未繳納本保證金即作收費停車場使用，且經甲方書面通知限期繳納而未繳納，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（每人身體傷亡最低投保新臺幣 600 萬元、每一意外事故最低投保新臺幣 6,000 萬元、每一意外事故財產損失最低投保新臺幣 1,000 萬元、保險期間總投保金額最低投保新臺幣 1 億 3,200 萬元），並於投保後將保險單據或證明文件正本送交甲方核備。

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，申請證照應辦之土地分割及行政規費均由乙方負擔，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。
   若有前項情形，甲方亦得終止租約。

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

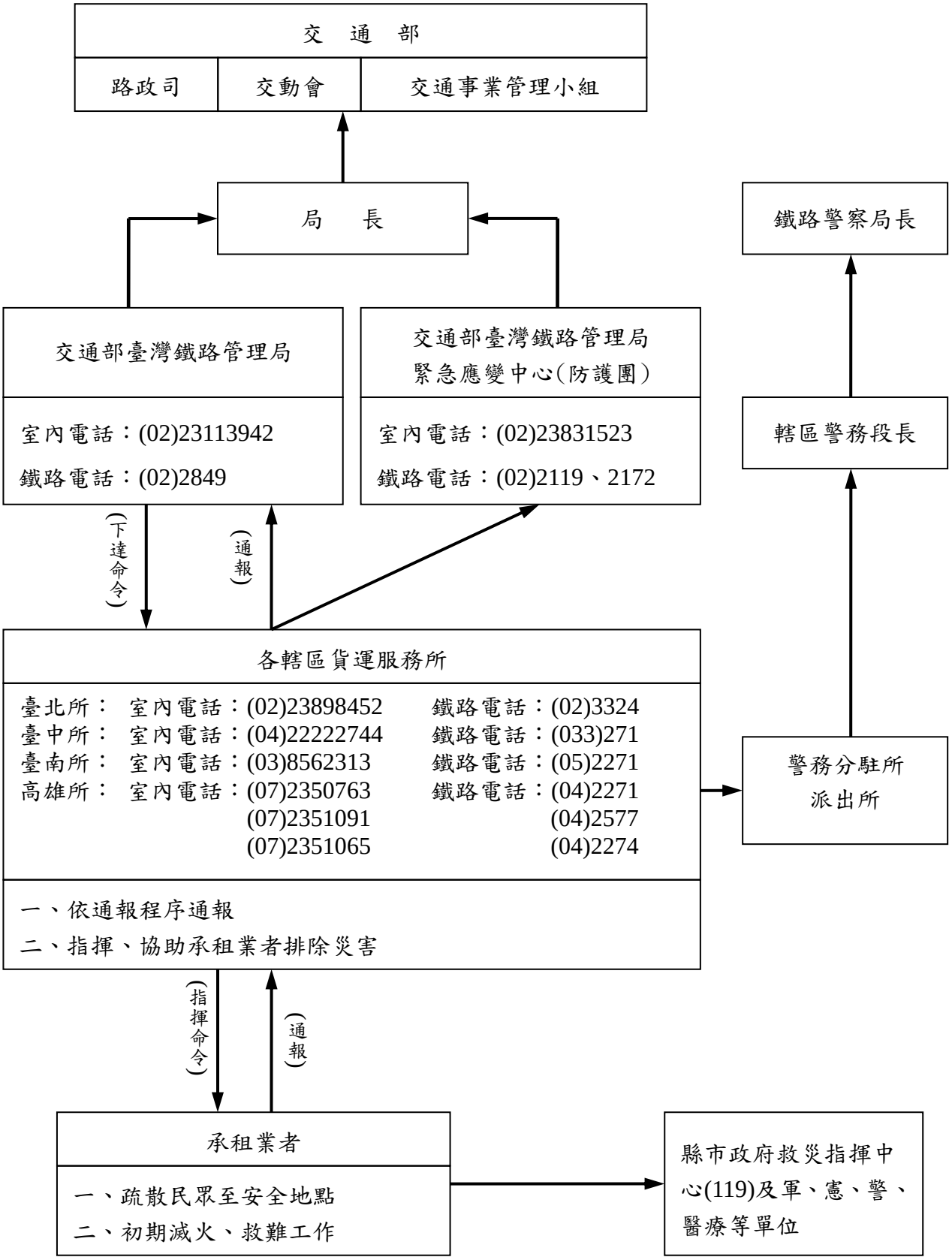
出生　　年　　月　　日

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）



高雄貨運服務所出租停車場督導考核表

考核日期:　年　月　日

停車場名稱		承租人		地號	高雄市岡山區大仁段 2021 地號部分土地

督導考核項目		考核結果			缺失說明及備註
		是	否	不適用	
一、停車場環境維護					
（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。				
二、停車場管理人員					
（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。				
三、設施使用及維護管理					
（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)				
四、停車位					
（一）	依規定設置身心障礙停車位並明顯標示。				
（二）	未有身心障礙停車位被占用情事。				
（三）	未有車輛停放於停車位以外空間或擅自劃設停車格。				
五、其他					
（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）	未違反其他管理、服務及安全等相關事宜。				
綜合考核	□一、考核結果良好。 □二、違反本考核表第　　條第　　款，函催限　　日內改善。 □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
一、停車場環境維護			
（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	
二、停車場管理人員			
（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	
三、設施使用及維護管理			
（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	
四、停車位			
（一）	未依規定設置身心障礙停車位或標示不明確。	1,500	
（二）	身心障礙停車位被占用情事。	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	
五、其他			
（一）	遭遊民侵入停留，業者未積極處理改善。	1,500	
（二）	違反其他管理、服務及安全等相關事宜。	適用相近條款或本表最低額	