

國營臺灣鐵路股份有限公司

土地租賃契約

契約案號：○○○○○

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、租賃標的物之標示 (如附標租位置圖)：

- (一) 土地坐落：臺中市沙鹿區鹿寮段 835、835-1 地號部分土地。
- (二) 租賃面積：1,100 平方公尺。
- (三) 土地使用分區：835 地號:部分鐵路用地、部分鐵路用地兼供道路使用。
835-1 地號:部分綠地、部分鐵路用地、部分鐵路用地兼供道路使用、部分道路用地。

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：無。
- (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：

本租賃標的物限法律許可範圍內使用(不包含植栽種植、開挖水池等，亦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)。

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。繳款方式以匯款或即期支票為限，匯款戶名「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處」，銀行帳號「臺灣銀行臺中分行 010-037-09233-7」；即期支票受款人「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處」。
- (二) 刪除。
- (三) 刪除。

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) 履約保證金定額新臺幣 20 萬元整，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臺中營業分處地址(臺中市區臺灣大道一段1**

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，或本公司指定地區之法院公證處或由乙方於本公司指定地區擇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(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) 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「**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5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) 租期屆滿前，乙方依下列約定得申請續約：

1. 乙方得於本契約期滿**4個月前**申請續約，甲方得視乙方契約履行狀況及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3年為限**，逾期未申請時視同放棄權利，甲方得另行招標出租，乙方不得提出異議。
2. 續約之月租金由甲乙雙方以議價方式往上調整，但**漲幅不得低於原契約月租金百分之十五**；續約之履約保證金同時依比例調整。續約程序應於本契約期滿3個月前完成，若無正當理由致本契約期滿3個月前未完成續約程序者，視為不予續約，乙方亦不得提出異議。
3. 乙方應依續約當時甲方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。

(二) 為配合政府維護資通訊安全政策，乙方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2,000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。

(三) 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。

(四) 契約期間標的物周邊環境由乙方負責維護，若因維護不當，致環保單位罰款者，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。

(五) 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臺中營業分處作為公開招標及履約管理單位，並由該分處開立發票。

- (六) 承租人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臺中營業分處。
- (七) 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臺中營業分處，如有相關費用依契約第十二條第二項規定辦理。
- (八) 乙方如使用本標的作為停車場開放供公眾停車收費，應於契約開始1個月內依法辦理停車場登記證申請作業，並於契約開始3個月內取得停車場登記證後，將影本及經甲方要求提供申領停車場登記證相關資料送甲方備查，且乙方應確保停車場登記證之有效期限涵蓋本契約期間；乙方違反本款約定者，甲方將依下列約定辦理：
1. 乙方逾契約開始3個月未取得停車場登記證，除有非可歸責乙方之事由且經甲方同意展期外，乙方應按日給付甲方3,000元之違約金。
 2. 如再逾期2個月，仍未取得停車場登記證者，甲方得終止契約，並不予返還履約保證金。
 3. 因主管機關審查程序等非可歸責於乙方之事由，致乙方未取得停車場登記證，經乙方敘明原因(並檢附證明文件及續辦期程)申請展期且經甲方同意者，不適用前揭1、2之約定。甲方同意展期後，乙方應每2個月提送辦理進度予甲方備查，如已逾契約開始日1年仍未能取得停車場登記證，除主管機關已准予設置(即籌設許可)外，甲方即以書面通知限期1個月終止契約，乙方即應配合辦理，否則甲方並不予返還履約保證金。
- (九) 本契約第五或六條所訂履約保證金、保險保證金、工程保證金、經營管理違約保證金及其他相關保證金，不得以現金、匯款或非乙方公司及個人開立即期支票方式繳納。
- (十) 本租賃標的物位處都市計畫土地，土地使用分區劃定為「835地號:部分鐵路用地、部分鐵路用地兼供道路使用，835-1地號:部分綠地、部分鐵路用地、部分鐵路用地兼供道路使用、部分道路用地」，契約期間如違反土地管制使用規定，除依主管機關要求改善外，所生之罰鍰(含本公司連帶受罰)、改善費用及衍生責任皆由乙方負責。若乙方仍不依限改善者，甲方得依本契約第7條規定終止契約。另租賃標的物約定非供耕作使用，倘乙方未依約定方式使用，契約屆期或終止翌日即應依契約第九條規定返還標的，並不得主張不受逕受強制執行效力之拘束。
- (十一) 乙方若與原占用(占耕)人、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，不負任何連帶責任及負責協調。
- (十二) 如乙方有填土整地需求時，應依下列條款辦理：

1. 應檢附合法土方證明等相關文件(如合法登記土資場出具之有價土石方運送聯單、出場證明、流向證明及相關照片資料等)供甲方備查，始得進行填土作業。
 2. 前項填土作業，乙方應於實際施工日前至少**3個工作天**，以書面或電子郵件知會甲方，俾利甲方派員到場查核；如乙方未完成前項知會程序，不得進行施工。填土作業時間僅限於甲方上班日(不含例假日及國定假日)辦理，並應配合甲方指定之時段進行，不得於夜間或非上班時間施工，未經同意擅自施工者，甲方得即通知停工，並視情節依約處理。
 3. 所填土方以天然潔淨之泥土或級配良好之土方為限，不得夾雜任何廢棄物、營建混合物、爐渣、事業廢棄物或其他不明來源物質；是否屬廢棄物，悉依主管機關認定為準。乙方並應自行負責土方品質及來源之合法性，如有違反相關法令規定或經主管機關裁罰、命令清除或改正者，概由乙方自行負責處理，並負擔一切法律責任及相關費用。
 4. 倘乙方違反本款規定，致甲方或第三人受有損害，或造成土地污染、環境破壞或衍生行政處分、訴訟爭議等情事，乙方除應負完全賠償責任外，並應依甲方要求於限期內回復原狀；逾期未改善者，甲方得逕行辦理清除或改善作業，所生費用由乙方負擔，並得自保證金中扣抵，不足部分另行追償。
 5. 填土完成後之地面高度，不得高於毗鄰既有道路之路面，並應維持適當洩水坡度，以確保排水順暢及公共通行安全。
- (十三) 乙方應就本契約標的周邊既有土溝設施辦理全面檢視與整理，並依現場實際排水動線重新挖深及整修，使其溝底高程應低於與其連接區域之排水孔或相關排水設施底部高程(如標的圖)，以避免土壤流失影響排水等情事。履約期間內，前揭土溝及排水設施之管理、維護與安全責任概由乙方負責，應定期辦理清理及疏濬作業，確保溝體結構完整及排水功能正常運作，並視季節性降雨或豪雨情形適時加強檢視與清疏，以維持水流暢通。倘因維護不善致生積淹水、土地流失、鄰地損害或影響公共安全等情事，乙方應負修復及賠償責任。
- (十四) 履約期間內，乙方應於本契約標的與聯外道路之邊界範圍設置適當且連續之阻隔設施(出入口範圍除外)，以明確區隔使用界址，維護交通秩序及公共安全；阻隔設施應確實固定並維持良好功能，不得有傾斜、鬆動、毀損或影響通行安全之情形；倘乙方未依規定設置或維護不善，致人員傷害、交通事故、公共安全疑慮或第三人損害等情事，乙方應負全部賠償責任等。
- (十五) 如甲方業務需要或其他正當事由提前收回，及租期屆滿或提前終止返還標的，乙方應將標的回復原交付時之原狀，或回復至經甲方同意之狀態後辦理點交返還，並於標的返還後，於周邊施設符合法規之簡易圍籬。

立契約書人

甲方：國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人：董事長 鄭光遠

地址：100230 臺北市中正區北平西路3號

管理單位：國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺中營業分處

電話：04-22223501 / 04-26630542

地址：400005 臺中市區臺灣大道1段1號 / 433103 臺中市沙鹿區中正街95號

乙方：○○○○○ 統一編號：○○○○○

公司所在地：○○○○○

公司負責人：○○○○○

身分證統一編號：○○○○○

出生：○○○○○

住址：○○○○○

電話：○○○○○

連帶保證人：○○○○○

身分證統一編號：○○○○○

出生：○○○○○

住址：○○○○○

電話：○○○○○

中 華 民 國 年 月 日

