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：新北市鶯歌區鳳鳴段239地號部分土地。

（二） 租賃面積：990平方公尺。

（三） 土地使用分區：機關用地。

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3個月。

（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：

本租賃標的物禁止作為廢棄物清除、處理、資源回收或其他類似影響環境衛生用途，限作為停車或在法律許可範圍內使用。

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，於每月○○日前向甲方所屬交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所板橋服務站（限以匯款方式繳納，匯款帳號為臺灣銀行板橋分行027031068426，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板橋服務站，用途欄應註明地址、統一編號、標的）一次繳清。

（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）乙方應於公證日前提供經營管理違約保證金新臺幣 30 萬元整(比照繳納押標金方式辦理)，作為甲方考核乙方經營管理時，有違約事項時之罰款，此違約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，甲方將餘額無息退還乙方。

（二）乙方或連帶保證人之一人應於契約公證日前辦妥定存質權設定新臺幣 100 萬元整予甲方，並拋棄先訴抗辯權。(經設定質權後不得中途要求提取利息，但到期存單得辦理換單質設手續，該金融機構均需載明拋棄行使抵銷權後始得辦理)，本設定質權之金融機構定期存款單，其返還程序及擔保責任，準用履約保證金相關規定。

（三）如乙方違反本契約規定或政府法令，經主管機關或甲方通知限期改善而未於期限內改善完成者，甲方得處乙方新臺幣 3,000 元整之違約金（得於經營管理違約保證金內扣款），並得連續處罰。

（四）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 15 條第 6 款第 4 目有關建築改良物申請、補正規定不予適用。

（五）如乙方從事停車場業經營，其公司經營項目應有停車場業務，並應自契約期間始日起 2 個月內依相關法令向當地主管機關申請核准設立營業並請領停車場登記證從事營業及繳納所有應繳稅捐及費用。

（六）如乙方從事停車場業經營，因未取得停車場登記證而先行開始營業致受主管機關罰鍰或其他侵益處分者，應自負其責，如因此致甲方受連帶處罰者，甲方所受之罰鍰亦由乙方全部負擔。

（七）如乙方從事停車場業經營，因不可歸責於己之事由，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（如主管機關駁回處分之公文等）送交甲方申請終止租約，不受本契約第 8 條需租滿 6 個月之限制，並同意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。

（八）如乙方從事停車場業經營，乙方應依法申請相關證照及自行繳納所有稅捐，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沒收履約保證金。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。

（九）乙方應自行完成本租賃標的物之整地(如乙方自行經營停車場業務，亦包括建置停車場，含劃設停車格線、自動收費設備、柵欄機等設置)等事

宜，並應於租賃標的物四周設置簡易圍籬或車阻等類似設施以與其他未標租土地區隔。乙方因實施前述事項所需之相關費用概由乙方負擔，甲方不予負擔。本局之授權機關並得指示乙方實施前述事項之作業，乙方非有正當理由不得拒絕，並同意於契約屆滿或提前終止時，將標的四周所設置簡易圍籬或車阻等類似設施之所有權無條件移轉甲方，乙方不得提出異議或要求任何補償、賠償。

（十）如本租賃標的物作為停車場使用，乙方除應依第九條第一項規定返還租賃標的物外，同時乙方應保證其對外開放經營停置車輛之期間不超逾租賃期間，租期屆滿或租約終止後，若有任何第3人以乙方同意其使用停車位，向甲方主張權利或拒不遷離時，視同乙方無法點交返還租賃標的物，甲方得沒收履約保證金，乙方不得異議。

（十一）本租賃標的物內之照明、電力、監視器、用水、通信、消防設（施）備及其他設（施）備，其安裝、保養、清潔、維護、用電、拆除、安全維護、檢查等作業均由乙方自行負擔並支付其全部費用，甲方不予負擔。

（十二）乙方若與第三人產生任何爭議、賠償或糾紛，應由乙方自行排除糾紛全責賠償（含國家賠償事件）或溝通協調，甲方僅提供土地出租及收益，不負任何爭議、賠償或糾紛等連帶責任。

（十三）當乙方提前終止契約或契約屆滿時，應將本局原設置之全部圍籬等恢復原狀。

（十四）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個月前以書面提出申請經甲方同意者，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及辦理公證，其相關費用由乙方負擔)。

（十五）乙方應盡善良管理人之注意義務，依法令規定通常使用方式使用本租賃標的物，不得放置、儲存、排放、處理、掩埋廢棄物、汙染物或其他有害人體健康物或設置類似設施，亦不得從事違反環保、衛生等法令之交易、營業或行為，如因人為、災害或戰爭等任何事由，致生意外損失、人員傷亡等情形，均由乙方自行負責及處理，與甲方無關。

（十六）如乙方從事停車場業經營，本租賃標的物乙方應向保險公司投保公共意外責任險，保險期間為自契約始日起連續涵蓋本契約存續期間。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:

每一個人體傷責任600萬元，每一意外事故體傷責任6,000萬元，每一意外事故財損1,000萬元，保險期間內之最高賠償金額1億3,200萬元。

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。

（十七）如乙方從事停車場業經營，甲方僅提供場所供乙方經營停車場業務，有關之設施(備)及安裝、保養、清潔、維護、用電、拆除、安全維護等作業均由乙方自行負擔一切責任及費用，且乙方應接受甲方人員不定時之督導考核，如有違反將依據臺灣鐵路管理局出租停車場違約金標準表（如附表）處以違約金罰款，並得連續處罰至改善為止。

（十八）設備之建置：

1. 如乙方從事停車場業經營，應自契約期間始日起3個月內依相關法令洽接及建置完成當地電子票證系統設備，該系統功能應經中央或地方政府機關認定之合格廠商之認證合格且能正常使用，乙方屆期未完成應按日給付甲方每月租金千分之二之違約金(月租金×2/1000，元以下四捨五入)，如逾期2個月，仍未完成前述電子票證系統之建置者，甲方得終止契約並不予發還履約保證金，乙方應即無條件返還租賃標的物，不得異議。
2. 電子票證係指依「電子票證發行管理條例」第三條第一款定義所發行之多用途支付工具。
3. 此電子票證系統設備建置期間係在契約期間內，仍須按時繳付租金。
4. 本電子票證設備於契約提前終止或租期屆滿時，乙方得自行拆除（應於10天內並應結清所有費用），否則視同拋棄其所有權，歸甲方所有，乙方不得提出異議或要求任何補償、賠償。

（十九）本租賃標的物以現狀點交，為與鄰地區隔，乙方應自行建置圍籬及洽購所需之營運設備。

（二十）若因不可抗力或非可歸責於乙方之事由致無法於製作期屆滿前完成營運所必要之措施時(如工程施作、相關證明文件核發等)，乙方於製作期屆滿1個月前以書面提出申請經甲方同意者，得延長製作期1次；延長製作期間，最長不超過3個月，並以1次為限。

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 余昭慶

地　址：臺北市中正區北平西路3號6樓6087室

管理單位：板橋服務站

電話：02-89691027

乙方：

法人統一編號：

法定代理人：

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：

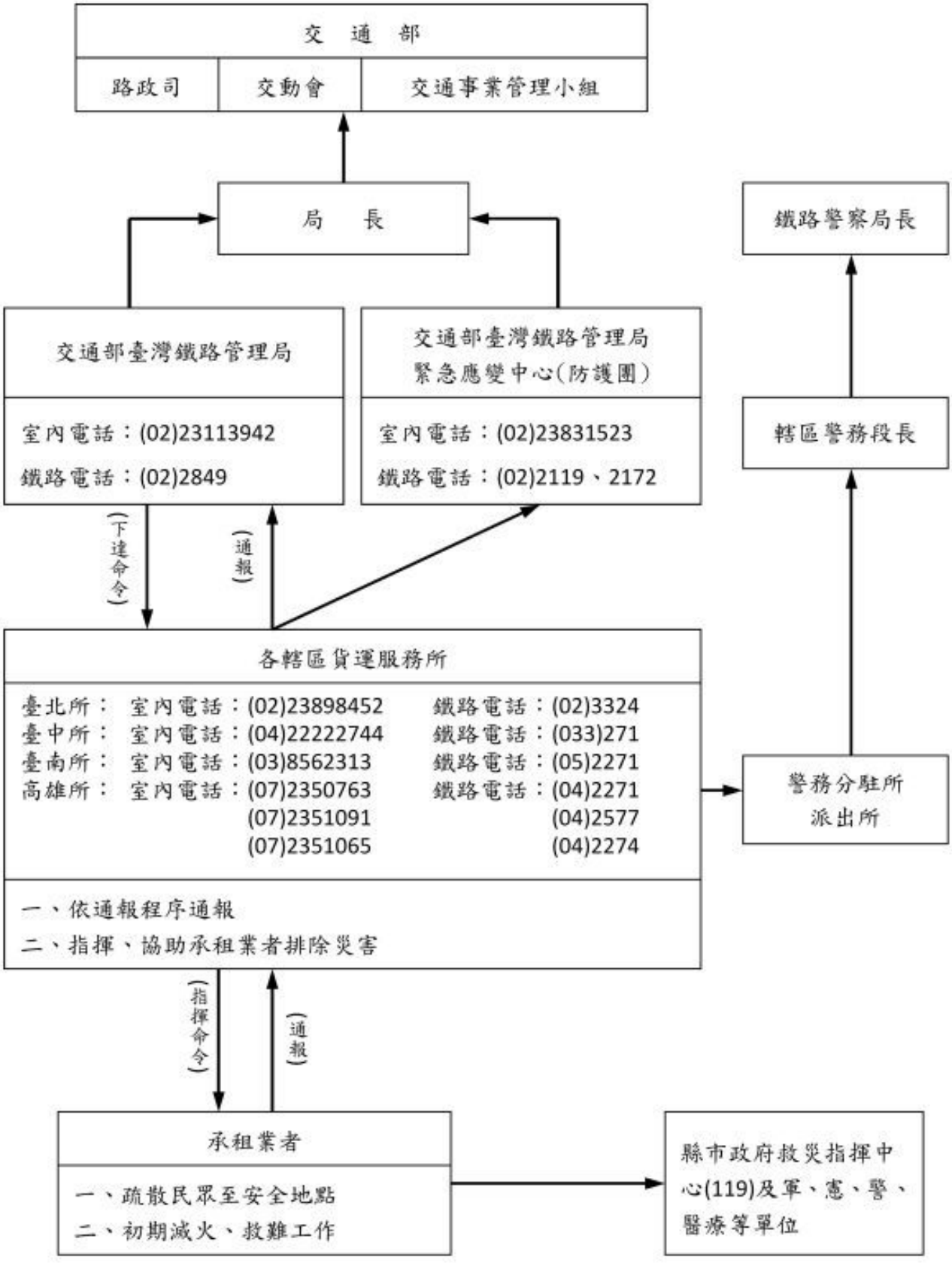
住址：

電話：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

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）



105年5月製

臺北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	

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。				
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）	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	□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	

105年5月製

臺北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	
五、其他			
（一）	遭遊民侵入停留，業者未積極處理改善。	1,500	
（二）	違反本契約或法令規定，經甲方通知限期改善而未完成者	3,000	

105年5月製