

國營臺灣鐵路股份有限公司

土地租賃契約

合約案號：

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：**臺北市中山區正義段一小段 618 地號土地。**

（二）租賃面積：**168 平方公尺。**

（三）土地使用分區：**第三種商業區（特）。**

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 5 年。**

三、用途限制：

本租賃標的物限作為符合第三種商業區之用途使用，並應符合相關法令，惟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。

本租賃標的物限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○○○○元整（含稅），以○個月為 1 期，於○○月○○日前向甲方一次繳清。

（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。

（四）乙方應以匯款方式或以乙方/金融機構為發票人之即期支票向甲方繳納租金（匯款帳號：臺灣銀行中山分行，帳號：020-037-09056-7，戶名：「國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處臺北營業分處」，用途欄應註明公司行號、統一編號、標的）。

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) 配合政府舉辦公共、公用事業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都市更新或土地重劃有收回必要者。
- (三) 甲方或其上級機關因業務需要、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北營業分處地址(臺北市中正區北平西路3號6樓6087室)、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) 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 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) 為配合政府維護資通訊安全政策，乙方（含招商經營廠商）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 3,000 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。

- (二) 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北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。
- (三) 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北營業分處。
- (四) 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北營業分處，如有相關費用依契約第十二條第二項規定辦理。
- (五) 為活絡商業活動增加消費者購物多元選擇，乙方得招商經營（不受第七條第一項第（六）款及第十五條第（六）款第2目轉租、分租限制），並應符合法律規定及負履約管理及其他經營事項之責任，因營運或管理與他人發生一切權利義務關係，均由乙方負責、監督及處理，其與招商之廠商簽訂任何契約不得違反本案投標須知及契約書之規定，如有違反者則甲方依契約第七條規定辦理；若乙方之招商廠商欲提前結束營業，應向乙方提前終止租約，不得自行再轉租、轉讓、頂讓與其他第三人，如有該違反情形者，甲方得終止契約並沒收履約保證金。
- (六) 公共意外責任險：租賃標的物於契約期間，乙方應投保公共意外責任險，其保險範圍及最低保險金額如下：
 - 1. 每一個人身體傷亡：新臺幣600萬元。
 - 2. 每一事故身體傷亡：新臺幣3,000萬元。
 - 3. 每一事故財產損失：新臺幣300萬元。
 - 4. 期間總保險金額：新臺幣6,600萬元。並應將保險證明文件，報請地方主管機關備查，並副知甲方。
- (七) 乙方使用或經營本租賃標的，所需之照明、電力、用水、機電、通信、消防、廢棄物處理、環境衛生等設（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、責任均由乙方自行負擔並支付其全部費用，甲方不予負擔，並應接受本公司各單位及甲方相關單位人員之督導管理。
- (八) 負責人名稱變更：

乙方之負責人名稱變更時，應即檢附證明文件通知甲方，如其變更損及甲方權益時，甲方得終止契約，且履約保證金不予發還。

(九) 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5,000元之懲罰性違約金，並得連續處罰。

- (十) 契約期間租金繳納正常，又本公司無其他使用規劃時，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3年，並以1次為限(續租期間租金按原租金增加15%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)。
- (十一) 本標的或其後興建建物如有漏、積水等損壞情形，乙方應完成修繕處理，其修繕費用概由乙方負擔。
- (十二) 契約期間乙方如有加裝設施、管線、整修、改建等之需求，應事先繪製圖說及檢附相關書面資料向甲方提出申請，經甲方同意後，始可進行施工，不得損壞鄰地建築物本體結構及各項設施，如有損害應回復原狀；亦不得妨礙鄰地之營運、人車行進之交通動線及市容觀瞻。
- (十三) 如因乙方業務需求，需於標的物內外增設廣告者，應依甲方之廣告收費規定及核定金額繳納廣告租金。
- (十四) 如本公司因公務或業務需要需於本委託營運標的內通行、實施工程或執行職務時，乙方應同意配合辦理。
- (十五) 乙方於本契約期間應負睦鄰之責，遇有民眾抗爭、第三人非法佔用營運設施或類似損鄰事件者，應自行協調處理，並自負一切法律責任。
- (十六) 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。
- (十七) 契約期間租賃標的及其周邊環保、衛生環境、公共安全及設備維護等，均由乙方負責管理維護並負擔相關費用，若因天災意外、管理或維護不當等各項事由，致意外損傷、人員傷亡或受環保或衛生等主管機關罰鍰者，悉由乙方全部自行處理，與甲方無關。如因此致甲方連帶受罰者，甲方之賠償、罰金、罰鍰等仍由乙方全額負擔。
- (十八) 乙方從事營業或其他使用行為應注意周邊環境安寧，並應配合當地社區或主管機關調整營業時間。
- (十九) 乙方如因法令規定或政府主管機關或甲方指示調整興建設施或租賃標的周邊設施時，應配合辦理，所需相關作業及費用概由乙方負擔。
- (二十) 本標的如興建建築物，應符合下列規定：
1. 建築物應做好妥善防災、防漏、積水等計畫。
 2. 建築物及附屬設施規劃之動線不得影響週邊各項設施、建物及附屬設施之既有功能及動線。

3. 乙方預計興建之建築物設計圖說應經各主管機關同意，如未經主管機關同意致需改善、拆除或賠償等情事，乙方應自行完成之。
4. 乙方預計興建之建築物及附屬建物設施僅得於租賃標的內興建，建築物或附屬設施之一部或全部不得超出本承租土地面積範圍，如有超出應依各主管機關或本公司通知之期限改善。
5. 因乙方之建築物興建致須調整周邊設施（如指標、管線、植栽、通道等）時，乙方應配合相關設施之經管單位或所有權人之要求變更、調整或新設，並負擔相關費用。
6. 乙方應依建築法、消防法等相關法令規定規劃及建築。
7. 建築物竣工後衍生之相關稅捐（如房屋稅等）、費用（如登記、管理、維護、保養、檢查、水、電費等）、作業等概由乙方負擔，甲方不予負擔。
8. 乙方興建之建物高度、樓層數、結構、載重量、防災空間等應符相關建築法令規定及依政府主管機關之指示辦理，不得影響週邊交通、防災、避難、飛航、建築等安全。
9. 乙方以本公司名義興建建物應依據建築法及「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」等相關規定，申請以計畫道路為建築出入通路或涉及相鄰地需作截角退縮相關或類似情事，因實施前述事項所需之全部費用概由乙方負擔，甲方不予負擔，乙方亦不得提出異議或要求任何補償、賠償。

（二十一）新建建物之簽約、費用、租金：

乙方依前述興建建物者，於租金計收開始之日起5年內，免收新建建物租金，並應與甲方簽訂建物借用契約（依甲方上級機關當時核定之契約內容為準）、切結書、辦理公證及負擔公證費用。自租金計收開始之日起第6年起，乙方應與甲方簽訂建物租賃契約（依甲方上級機關當時核定之契約內容為準）、辦理公證及負擔公證費用，按甲方核定之每月租金（計算方式：以續約（重新訂約）當年度房屋課稅現值10% 除以12個月計算（稅外加），甲方有核定之權）給付建物租金。

（二十二）乙方於首次營業前應以書面檢送相關建築、管線、設施等使用執照、竣工圖說、操作說明、保存登記、稅籍登記等文件（含紙本及電子檔光碟）予甲方。

（二十三）變更使用執照：

乙方如欲變更建築物使用類組，應符合都市計畫、建築及消防等相關法令，提具建築圖說、申請文件送經甲方轉陳本公司審核同意後，再向當地主管機關申請核准辦理。

立契約書人

甲方：國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人：

地址：

管理單位：

電話：

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

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
(標準作業程序 (SOP) 流程圖)

