

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：花蓮縣花蓮市民生段 1240、1241 地號土地。
- （二）租賃面積：3,221 平方公尺。（租賃面積以地籍套繪概算，以實際點交為準）
- （三）土地使用分區：商(二)商業區。

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 2 年（供申請各項執照及營運設施等，製作期給予 2 年，如因申請各項執照及營運設施不及，得檢具相關證明文件申請展期 1 次，申請展期期間共以 6 個月為限，展延期間之租金以 20% 計收，惟契約期間不得延長。）。

- （二）租金計收期間：自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計 10 年。（依據本契約第十六條第五款得續約 2 次，每次各為 5 年）

三、用途限制：

本租賃標的物限在法律許可範圍內使用（禁止經營生鮮超市）。

四、租金之繳納方式：

- （一）租金契約期間第 1 至 5 年每月新臺幣（下同）○○○○元整（含稅），第 6 至 10 年往上調整 5 萬為○○○○元整，以 1 個月為 1 期，於每月○○日前向甲方一次繳清。

首期或末期如租金有未滿 1 個月，以每月 30 日依比例計算。（即租金＝○日/30 日×月租金）。

- （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（即使用費＝○日/30×月租金），始可使用或營業，倘為部分面積提前使用則再按佔租賃面積比例計算。

- （四）乙方應以匯款方式向甲方繳納租金（匯款帳號臺灣銀行花蓮分行 018-031-031158，戶名：國營臺灣鐵路股份有限公司資產開發處花蓮營業分處，用途欄應註明地址、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，計新臺幣〇〇〇〇元整，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、懲罰性違約金、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 6 個月前以書面提出申請，並至少需繳滿 12 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 6 個月租金之違約金，且已繳納之月租金不予返還。
- 九、契約期間屆滿翌日或契約終止翌日起 30 日內（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、懲罰性違約金、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

限公司資產開發處花蓮營業分處地址（花蓮市富裕二街 36 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**花蓮**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. 不得擅自於租賃標的物上新建、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. 乙方應於租期屆滿翌日或終止日起 30 日內（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，契約終止日起或契約期間屆滿翌日起 30 日內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 4 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 5,000 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花蓮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花蓮營業分處。
- (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花蓮營業分處，如有相關費用依契約第十二條第二項規定辦理。
- (五) 續約申請程序及條件：
 1. 乙方得於本契約期滿 90 日前申請續約，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，經審核後同意得辦理續約，以續約 2 次為限，每次續約期限不逾 5 年，逾期未申請時視同放棄權利，乙方不得提出異議。
 2. 續約時，若有以本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及產權所有之建築物或簡易設施，乙方應依續約當時核定最新房地租賃契約範本重新訂立簽約及辦理公證，相關費用由乙方負擔。
 - (1) 第 1 次續租期間租金需增加房屋租金 $[=第 10 年之房屋課稅現值 \times 10\% \div 12 \times (1 + 營業稅率)]$ 及土地租金依第 10 年最後一期土地租金往上調整 5 萬元(含稅)，房屋租金加土地租金合計後，千位數以下四捨五入，並於本契約期滿 30 日前完成續約之簽訂。
 - (2) 第 2 次續租期間房地租金含房屋租金加土地租金，房屋租金 $[=前續租契約最後一年之房屋課稅現值 \times 10\% \div 12 \times (1 + 營業稅率)]$ ，土地租金依前續租契約土地租金往上調整 5 萬元(含稅)，房屋租金加土地租金合計後，千位數以下四捨五入，並於第 1 次續租契約期滿 30 日前完成續約之簽訂。
- (六) 本租賃土地，經乙方提供建築設計圖說等相關資料後，甲方同意乙方得以本租

賃契約書，以國營臺灣鐵路股份有限公司名義向建管機關申請取得相關建築執照、使用執照及保存登記，並由乙方負擔所有費用；新建建築改良物產權登記為國營臺灣鐵路股份有限公司所有；乙方新建建築改良物(不含土地)於契約期間免計租金，惟增加之房屋稅由乙方負擔。乙方在工程施工中，如因而侵害第三者權益及甲方時，由乙方負擔損害賠償責任；另如因天災或其他不可抗力之事故致使新建建築改良物無法完成時，如乙方無法繼續施工，視為自願放棄並不得要求任何損失賠償，如需拆除其費用由乙方負擔，決無異議。

- (七) 1. 為活絡商業活動，乙方得招商經營(不受第七條第(六)款及第十五條第(六)款第 2 目分租、轉租限制)，乙方應負責辦理招商後之履約管理及其他經營事項，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。乙方招商之廠商於契約存續期間之履約行為，概由乙方負責。
2. 乙方(含招商經營之廠商)每日營業時間可視需要自行訂定，惟須將每日營業時間標示於各店鋪門口。
3. 乙方(含招商經營之廠商)所販售之商品及其標示應符合相關法令規定，並應標明售價。

- (八) 乙方作業時應依職業安全衛生法相關規定辦理，並負責設施安全及修繕維護責任，如造成第三人損害概由乙方負完全賠償責任。上開設施及所衍生之一切相關費用概由乙方負擔，乙方不得向甲方請求給付或要求任何補償。

- (九) 裝設施工之規定：乙方營業場所之裝潢材質應使用符合建築技術規則規定及 CNS 標準之防火材料，並應設置符合 CNS 標準之滅火器，裝修時如未遵守相關法令之規定，致遭罰款或造成事故時，乙方應自行負責並負刑事及民事責任。施工期間不得破壞原建築物之結構及設施(包括牆面、柱面及地板，但經甲方同意不在此限)。

- (十) 如非標的所營事業，乙方須增設廣告者，應依甲方之廣告收費規定及核定金額繳納廣告租金。

- (十一) 定存質權設定擔保：

於公證前乙方或連帶保證人須提供各金融機構一般定期存單(不包括可轉讓之定期存單)新臺幣 150 萬元辦妥設定質權予甲方(經設定質權後不得中途要求提存利息，但到期存單得辦理換單質押手續，該金融機構均須載明拋棄行使抵銷權始可辦理)，以擔保租金、違約金、懲罰性違約金、損害賠償金及延遲利息等給付，同時拋棄先訴抗辯權，且其效力包括繼承人、受讓人、法定代理人、破產管理人或遺產管理人。

前述質權之設定期間應較契約屆滿日長 90 日以上。其設定或消滅質權所需相關費用概由乙方負擔，不得要求任何補償絕無異議。

乙方未履行或違反上開規定時，甲方得不予返還押標金，並撤銷得標權，乙方不得異議。

- (十二) 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。

(十三) 用電：

乙方應自行申辦營業用電，所需之電力（氣）設備費用及電費均由乙方自行負擔及維修，電源電路施工均應符合相關法令規定。

(十四) 保險：

1. 乙方於工程施作期間應投保營造綜合保險（需附加第三人意外責任險）。
2. 公共意外責任險：租賃標的物上新建建物完成後並於開始營業日前，乙方應將保險單據或證明文件寄交甲方核備，其他保險得由乙方視實際需要自行投保，如因未投保險、保險範圍不足或足額理賠而發生賠償責任時，由乙方負責。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 600 萬元。4. 期間總保險金額：新臺幣 7,200 萬元。

(十五) 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 萬元之違約金，並得連續處罰。

(十六) 乙方應提供台鐵公司員工優惠措施，並公告於該營業處所收銀檯或明顯位置。

(十七) 擴充機制：

本租賃土地旁花蓮市福建街 436 號建物若拆除後之空地，乙方得以書面向甲方申請擴充租用，經甲方同意後，將該土地藉由本案之擴充機制併入本契約之租賃範圍，擴充之土地製作期間由雙方另行協議，租賃期間至本契約期間屆滿為止。若乙方於甲方通知日起 10 日內未辦妥簽約事宜，甲方得另行招商營運，乙方不得異議。

本案擴充增租之土地租金： $(\text{增租土地面積} / \text{原租賃土地面積}) \times \text{簽約當時土地租金}$ 。（元以下四捨五入）

簽約時應繳交相當 3 個月租金之履約保證金，簽約後乙方應配合辦理租約公證，並負擔公證所需費用。

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

法人統一編號

法定代理人

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)

