

臺北市市有非公用土地作
臨時路外停車場使用租賃
契約

臺北市市有非公用土地作臨時路外停車場使用租賃契約

核准文號：北市財管字第 _____ 號

承租人_____（以下簡稱乙方）茲向臺北市政府財政局（以下簡稱甲方）承租本契約第一條所示之市有土地，特約定契約條款如下：

第一條 租賃土地標示如下：

土地標示					土地面積 (平方公尺)	承租面積 (平方公尺)	都市計畫使用 分區	備註
市(縣)	區(市鄉鎮)	段	小段	地號				
臺北市	中正	臨沂	三	418	185	185	第參種商業區	
臺北市	中正	臨沂	三	419	190	190	第參種商業區	

第二條 使用目的及用途

本契約之出租土地，限作臨時路外停車場(位)使用，全程以半小時計費，並應裝置具悠遊卡繳費功能之自動繳費設備。標租土地範圍圖土地前方面積約 40 平方公尺，現況為供公眾通行並鋪設有水泥人行磚道之部分，乙方應保持現狀，不得作為停車場使用，且未經甲方許可，不得任意變更該部分現況。

第三條 租賃期間

本契約為定期租賃契約，其期間自民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止計 _____ 年。租期屆滿時，租賃關係當然消滅，且無民法第四百五十一條規定之適用。

第四條 租金

一、標租土地範圍圖紅色斜線現況鋪設有水泥磚人行道面積 40 平方公尺部分，不計收租金。

二、年租金（即決標金額）為新臺幣_____元（內含營業稅）（應收租金仍以實際承租月份計算），換算月租金為新臺幣_____元（內含營業稅）。

三、租金應按期計算，採 三 個月為一期預繳方式，自租賃期間之始日起算，乙方應按期於每期之始日起算 十 日內自行將租金繳入下列帳戶。

銀行及分行名稱：台北富邦銀行公庫處

帳戶名稱：臺北市政府財政局

銀行帳號：_____

四、乙方逾期繳納租金，以違約論，應依下列約定加收違約金，乙方絕無異議：

(一)逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。

(二)逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照該期欠額加收百分之四。

(三)逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照該期欠額加收百分之十。

(四)逾期繳納在三個月以上未滿四個月者，照該期欠額加收百分之十五。

(五)逾期繳納在四個月以上者，照該期欠額加收百分之二十。

五、續約之年租金以訂約之年租金為基準予以調整，調整比率为續約當年期土地公告地價較訂約當年期土地公告地價之漲幅（四捨五入計算至小數以下二位），惟漲幅為負

值時，不予調整。但不得低於續約當時依「臺北市市有非公用土地出租租金計收基準」所定租金率百分之六十核算之租金金額。

第五條 履約保證金

一、履約保證金新臺幣_____元整，乙方得將投標保證金轉換為履約保證金之一部份，並應於決標之日起三十日內以下列方式擇一繳納，作為履行本契約義務之擔保。乙方經甲方同意後得變更履約保證之方式。

(一)金融機構簽發之即期本票或支票，以「臺北市政府財政局」或「臺北市政府財政局」為受款人。

(二)中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，以「臺北市政府財政局」或「臺北市政府財政局」為受款人。

(三)於繳付期限前將履約保證金全額自行繳入下列帳戶。

銀行及分行名稱：台北富邦銀行公庫處

帳戶名稱：臺北市政府財政局出售市有土地保證金專戶

銀行帳號：210-131-060259

二、乙方積欠租金、違約金、懲罰性違約金、應負擔之罰款、稅捐、費用及損害賠償，甲方得自履約保證金中抵扣，乙方應自甲方書面通知之次日起一個月內補足履約保證金。乙方逾期未補足履約保證金者，應支付當月租金一倍計算之懲罰性違約金，並倘甲方再次書面通知限期乙方補足，乙方逾期仍未補足者，甲方得終止契約。

第六條 點交土地

一、乙方應於甲方指定日期完成租賃土地現況點交。如可歸責於乙方之事由致點交完成日遲延逾五日，除依本契約第四條計收租金外，甲方並得依實際逾期日數比例計罰月租金金額一倍之懲罰性違約金，經催告後乙方仍不配合點交，甲方得逕行終止契約，並沒收履約保證金。

二、前款點交應由甲方製作點交紀錄，現況如有瑕疵，雙方應於點交紀錄中註明。

三、租賃土地以現況點交使用，乙方不得以租賃土地面積誤差、功能或狀況欠佳要求甲方折減租金或其他補助。

第七條 不得任意增設（建）地上物或工作物

一、乙方除停車場所必需之設施外，未經甲方事前書面同意，不得擅自增設（建）、改建或修建地上物或工作物，如有違反，甲方得要求限期回復原狀。

二、乙方違反前款回復原狀義務，甲方得依逾期日數比例計罰月租金金額一倍之懲罰性違約金，計罰至甲方確認已回復原狀為止，若致甲方遭受損害，並應賠償甲方所受損害，且不得要求補償。

第八條 使用土地之注意義務

一、乙方應以善良管理人之注意義務使用租賃土地。乙方於本契約租賃期間，應對租賃土地作整體之管理。租賃土地之安全，應由乙方負責，並作適當之安全措施，接受甲方及主管機關檢查。

二、如因乙方、乙方之使用人或受僱人，或其他經乙方允許使用租賃土地之第三人之故意或過失致土地地形變更致不堪使用、滅失時，乙方應負回復原狀或損害賠償責任，甲方概不負責。

- 三、前款所定之人使用租賃土地致第三人遭受損害時，乙方應對於該第三人負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損失。
- 四、乙方如未依本契約第二條約定使用租賃土地，致甲方遭相關業務主管機關裁罰，其罰款由乙方負擔。

第九條 不得影響環境

乙方使用本契約所定租賃土地應保持土地完整，不得產生任何汙染或髒亂影響附近居民生活環境，如構成危害，一切責任由乙方負責。同時乙方並應於接獲甲方通知改善後十日內或甲方通知所訂之期限內將租賃土地回復原狀，且不得要求任何補償；使用期限屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。

第十條 租賃限制

- 一、乙方對於租賃土地應自行使用，除停車場業務所需者外，不得私自轉租、分租、將租賃權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。
- 二、乙方如有前款違約情事者，甲方得按月請求乙方支付當月租金額二倍計算之懲罰性違約金。

第十一條 不可抗力致土地不堪用

- 一、租賃土地因天災或其他不可抗力之事由致無法提供乙方作為第二條所約定之使用目的及用途者，經乙方通知甲方查驗屬實後，乙方得終止契約，並應即返還土地，絕無異議。
- 二、租賃土地因天災或其他不可抗力之事由使土地地形變動致不堪使用，但未達喪失第二條所定之使用目的及用途者，應由乙方負責修繕並得請求按比例減少租金。

第十二條 取得停車場登記證

- 一、乙方如欲將租賃土地作收費停車場，應依停車場法相關規定向停車場主管機關申請核發停車場登記證後始得營業。
- 二、乙方違反前款約定者，甲方得計罰當月租金金額一倍之懲罰性違約金並限期改善；乙方逾期未改善者，甲方得依逾期日數比例計罰月租金金額一倍之懲罰性違約金，經再次限期仍未改善者，甲方得逕行終止契約，並沒收履約保證金。

第十三條 使用電子發票、裝置悠遊卡收費系統及車位即時資訊系統

- 一、乙方應使用電子發票，並設置悠遊卡繳費相關設備且提供民眾可使用悠遊卡繳費出場之服務，另需配合停車場主管機關設置車位即時資訊系統，設置相關之設備費用應由乙方負擔；除不可歸責於乙方外，乙方需於承租日起一個月內設置完成。另該功能設置完成後，除因相關設施故障修繕（修繕期間以七天為限）或經甲方同意外，不得無故停用。
- 二、乙方違反前項約定，甲方得通知乙方限期改善；屆期未改善者，每次處以新臺幣二千元之懲罰性違約金，甲方並得按次連續處罰，至改善為止。

第十四條 稅捐負擔

租賃土地應納之地價稅，由甲方負擔；其他法定稅捐由乙方負擔。

第十五條 質押及其他權利設定之禁止

- 一、 乙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。
- 二、 乙方不得要求就本契約所定土地設定地上權或辦理建物所有權第一次登記。

第十六條 公共管理費、水電費等費用、瓦斯費、使用管理清潔費之負擔

- 一、 契約期間內租賃土地所產生之管理費、維護費、水費、電費、瓦斯費、使用管理清潔費、電話費及其他費用，由乙方負擔。
- 二、 乙方如因欠繳前款各費用而使甲方遭受損害時，應負賠償責任。

第十七條 保養修護權責

乙方應自行修繕、保養、維護租賃土地及附屬設施、設備，其費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或請求甲方予以補償。

第十八條 面積增減之處理

租賃土地，如因地政機關辦理更正、分割、重測或重劃致標示面積有變更時，應將變更登記之結果記載於本契約，惟租金不予調整。

第十九條 乙方提前終止

- 一、 乙方如欲將租賃土地作收費停車場，應依停車場法相關規定向停車場主管機關申請核發停車場登記證後始得營業。倘未獲停車場主管機關核准者，乙方得終止契約，已支付而未到期之租金由甲方無息返還，乙方不得請求其他賠償或補償。
- 二、 乙方於租賃期間屆滿前擬提前終止契約者，應於預定終止日前三個月以書面通知甲方終止租約，其已繳交之履約保證金不予退還。但因不可歸責於乙方之事由而終止租約，並經甲方同意者，乙方繳交之履約保證金依本契約第二十二條約定辦理。

第二十條 甲方終止解除契約

- 一、 乙方於租賃期間有下列各目情形之一者，甲方得隨時終止或解除契約，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償：
 - (一) 因政府舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用。
 - (二) 因開發、利用、參與都市更新或重行修建而有收回之必要。
 - (三) 政府實施國家政策或都市計畫必須收回。
 - (四) 經甲方發現乙方不具投標須知之投標人資格。
 - (五) 乙方經撤銷、廢止、解散登記或破產宣告。
 - (六) 乙方除停車場業務所需者外，私自轉租、分租、將租賃權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。
 - (七) 乙方積欠之租金，達二期之金額，經限期催告仍不支付。
 - (八) 乙方擅自增設(建)、改建或修建而不拆除或回復原狀。
 - (九) 乙方違反第二條約定之使用目的及用途或違反法令使用。
 - (十) 因可歸責乙方之事由致租賃土地地形變更致不堪使用，或其他造成影響環境情形而不回復原狀或改善。
 - (十一) 除本契約各條另有約定外，乙方違反本契約之約定，經甲方二次限期改善而仍不改善或未改善完成。
 - (十二) 經發現乙方或其代表人曾得標承租或使用甲方經營之市有不動產，因履約情形

異常，於標租公告日前三年，經甲方解除或終止契約。

(十三)乙方或其代表人、代理人、受僱人或其他從業人員，對本契約甲方相關人員或其他投標人要求、期約、收受或給予賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經第一審為有罪判決。

(十四)依民法、土地法或其他法律規定，得終止或解除契約。

二、乙方如有違反前款第九日至第十三目情事，致甲方依前款約定終止或解除契約者，乙方並應支付相當於月租金二倍計算之懲罰性違約金。如因此致甲方受有損害，並應負損害賠償責任。

第二十一條 返還土地

一、本契約租賃期間屆滿、契約終止或解除時，租賃關係即行消滅，乙方應於期間屆滿之次日或甲方指定之日無條件將土地點交返還予甲方。

二、前款情形，乙方應將租賃土地回復原狀交還甲方。但增設(建)、改建或修建之部分，經甲方同意留置者，應無條件無償歸屬甲方所有，不得拆除，並不得向甲方請求任何補償。

三、乙方於契約關係消滅時，應搬遷或拆除之物品、設施未經處理者，同意視同廢棄物，任由甲方處理，不得異議或請求任何賠償，乙方並願支付甲方處理之費用，該費用得由履約保證金內扣除。

四、契約關係消滅後，如乙方逾第一款期限仍未返還租賃土地者，除應依月租金金額按日核算計收不當得利外，並應依逾期返還日數給付按月租金二倍計算之懲罰性違約金予甲方。

第二十二條 返還履約保證金

本契約期滿、終止或解除後，除本契約另有約定外，甲方得自履約保證金中扣除乙方尚未繳納之租金、違約金、懲罰性違約金、應負擔之罰款、稅捐、費用及損害賠償，若仍有剩餘，應將餘款無息返還予乙方；倘有不足，乙方仍不免其責任。

第二十三條 法人變更或合併

一、租賃土地管理機關變更時，由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。

二、乙方於租賃期間，如有公司名稱、地址、資本結構發生重大變化或組織種類、營業項目、負責人變更之情事，應於變更登記後十日內通知甲方，且其有關變更事項不得損及甲方權益，變更後之組織應概括承受本契約之所有權利義務。

三、租賃關係存續期間，乙方因合併、分割或其他原因致法人格消滅者，其繼受人應於主管機關核定基準日起(無核定基準日者，以主管機關核准之日為準)六個月內以書面向甲方申請換約。但不可歸責於乙方公司之事由並經甲方同意者，得辦理展期。屆期乙方未申請換約者，原租約溯及法人人格消滅之日起失效。乙方已繳之履約保證金及租金用於抵付拆除增設地上物或騰空租賃土地、損害賠償等費用後，如有賸餘，均不予退還。

第二十四條 送達

一、除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為

之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方同意變更地址者外，雙方之地址應以下列為準。

(一)甲方地址：臺北市信義區市府路一號中央區八樓。

(二)乙方地址：_____。

二、當事人之任一方未依前款約定辦理地址變更，他方按原址並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

三、前款按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第二十五條 管轄

本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，以臺灣臺北地方法院為管轄法院。

第二十六條 公證與強制執行

本契約應經公證，公證費用由甲、乙雙方平均負擔。公證書上應載明乙方積欠租金、違約金、懲罰性違約金、應負擔之罰款、稅捐或本契約第十六條所列各項可得確定之費用，或於租賃期限屆滿後未依第二十一條約定返還租賃土地時，甲方得逕付強制執行。

第二十七條 其他法令之適用與準用

本契約如有未盡事宜，依民法、土地法及臺北市市有財產管理自治條例等有關規定辦理。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

第二十八條 契約修訂

一、本契約之修正或變更，應經雙方同意後，以書面為之。

二、本契約變更不涉及雙方權利義務者，記載於變更記事。

第二十九條 契約份數

本契約一式三份，除由公證人存留一份外，雙方當事人各執一份為憑。

第三十條 契約文件及效力

本案標租公告及投標須知亦為租賃契約之一部分，如與租賃契約內容不一致，以租賃契約為準。

變更記事

項次	日期	內容

立契約書人

甲方：臺北市政府財政局

代表人：局長 陳家蓁

地址：臺北市信義區市府路一號中央區 8 樓

乙方：

統一編號：

代表人：

身分證字號：

地址：

電話：

中 華 民 國 1 1 1 年 月 日

