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（位置詳附圖）：

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				
新北	板橋	江子翠	第二崁	189-5	725	725	住宅區	

第二條　使用用途

本契約之出租土地，限作臨時路外停車場使用。除停車場所必需之設施外，不得增設其他任何建物或工作物。乙方除空地作停車場使用外，應保持現狀，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

一、本契約為定期租賃契約，其期間自民國＿年＿月＿日起至民國＿年＿月＿日止，計 3 年。租期屆滿時，除依第二款辦理續約外，租賃關係當然消滅，且無民法第四百五十一條規定之適用。

二、乙方於履約期間倘無本契約第二十條第一款第二目至第十目之情事，得於租期屆滿前3個月，以書面向甲方申請續約，經甲方同意得續約一次，續約期間自前款租賃期間屆滿之翌日起，以 2 年為限，並依本契約第四條第四款約定調整租金。

三、乙方未於第二款期限內提出申請，或雖於期限內提出但未於租期屆滿前1個月完成簽約程序者，喪失續約之權利。

第四條　租金

一、 年租金（即決標金額）為新臺幣＿＿元（內含營業稅）折算月租金（計算方式以元為單位，無條件進位）為新臺幣＿＿元。

二、 租金應按期計算，採3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10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：

三、 乙方逾期繳納租金，以違約論，應依下列約定加收懲罰性違約金，乙方絕無異議：

(一)逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收百分之二。

(二)逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照該期欠額加收百分之四。

(三)逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照該期欠額加收百分之十。

(四)逾期繳納在3個月以上未滿4個月者，照該期欠額加收百分之十五。

(五)逾期繳納在4個月以上者，照該期欠額加收百分之二十。

四、 續約之年租金以訂約之年租金為基準予以調整，調整比率為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。計算方式以元為單位，無條件進位。

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分，並應於決標之日起30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「台北市政府財政局」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「台北市政府財政局」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：台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，乙方應自接獲甲方書面通知之次日起1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5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、乙方增建、改建或修建，應自行負擔費用。須取得建築相關法令規定及相關消防法規規定之許可者，乙方應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造。乙方不得以甲方依前款約定所為之書面同意，取代本款之許可或藉以對抗政府之取締。

三、乙方依前款約定取得主管機關之許可者，應於主管機關核准日起1個月內，將許可文件影本送交甲方備查。

四、乙方不得對增建之地上物辦理地上權設定登記。

五、乙方若有違反第一款、第二款或第四款約定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方回復原狀。逾期未回復原狀者，以違約論，乙方並應自違約時起算至甲方確認已回復原狀為止，按月計罰當月租金二倍計算之懲罰性違約金。經甲方第二次催告後乙方仍未依限回復原狀者，甲方得逕行終止契約，並得以履約保證金回復原狀。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，乙方應自負回復原狀或損害賠償責任，甲方概不負責。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害。

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害。

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

一、乙方應保持租賃土地之完整，倘有包含但不限於漏水、污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境之情形或構成違法情事，乙方應自行負責處理，並自負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損害。

二、前款情形，乙方應於接獲甲方通知改善後10日內或甲方通知所訂期限內將租賃土地回復原狀，且不得要求任何補償；租賃期間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不能為第二條所定之使用用途者，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，且不得要求任何補償。

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，全程並以半小時計費，停車收費標準應依主管機關相關法令規定辦理。

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、電動汽車充電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，並應設置百分之二以上電動汽車充電專用停車位及其充電設施，另須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，乙方應於承租日起30日內設置完成。上述功能設置完成後，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、乙方違反前款約定，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

一、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。

二、前款地價稅如因乙方之行為或營業方式有違反契約約定或停車場主管機關或稅務機關相關法規，致增加地價稅稅賦，所增加之地價稅稅賦甲方得要求乙方全額負擔，乙方並不得以任何理由向甲方請求減免給付。

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、瓦斯費、使用管理清潔費等費用之負擔

契約期間內租賃土地所產生之水費、電費、瓦斯費、電信費、管理費、維護費、使用管理清潔費及其他費用，由乙方負擔。乙方如因欠繳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，不得抵償租金及履約保證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；乙方向停車場主管機關申請期間如確無使用事實，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3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二十三條約定辦理。

第二十條　甲方終止或解除契約(一)

一、有下列各目情形之一者，甲方得就第一條約定之租賃土地之全部或一部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)經甲方發現乙方不具投標須知等之投標人資格。

(二)乙方經撤銷、廢止、解散登記或依破產法經法院為破產宣告。

(三)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。

(四)乙方積欠之租金，達二期之金額，經限期催告仍不支付。

(五)乙方擅自增設（建）、改建或修建而不拆除或回復原狀。

(六)乙方違反第二條約定之使用用途或違反法令使用。

(七)因可歸責乙方之事由致租賃土地地形變更致不堪使用，或有包含但不限於漏水、污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境之情形或構成違法情事而不回復原狀或改善。

(八)除本契約另有約定外，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者。

(九)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者。

(十)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三目至第十目情事，致甲方依前款約定終止或解除契約者，乙方並應支付當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　甲方終止或解除契約(二)

一、 有下列各目情形之一者，甲方得就第一條約定之租賃土地之全部或一部隨時終止或解除契約，並應於3個月前通知乙方，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。

二、 甲方依前款約定就租賃土地之全部終止或解除契約者，自終止或解除之日起免收租金。

第二十二條　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，乙方應於租賃期間屆滿、契約終止或解除之次日起算7日內（若第7日適逢星期例假日、國定假日或其他休息日者，以其休息日之次工作日代之）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、 乙方於租賃關係消滅時，除經甲方同意留置之物品及設施，應自行搬遷拆除，未處理者，同意視同廢棄物，任由甲方處理，不得異議或請求任何賠償，乙方並應支付甲方處理之費用，該費用得由履約保證金內扣除。

四、 租賃關係消滅後，乙方依第一款期限返還租賃土地者，不計收使用補償金。乙方逾第一款期限仍未返還者，除應依逾期返還日數按月租金換算日租金額核算不當得利外，並應給付按不當得利金額二倍計算之懲罰性違約金予甲方。

五、 租賃關係消滅之日起至乙方返還租賃土地之日止，期間所產生之相關費用（包含但不限於本契約第十六條），應由乙方負擔，若有違反本契約各條約定致甲方遭相關業務主管機關裁罰或受有損害（包含但不限於國家賠償責任）之情形，乙方應負擔相關罰款並賠償甲方之損害。

第二十三條　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。

第二十四條　當事人變更或合併

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、資本總額或組織種類、營業項目、代表人變更之情事，應於變更登記後10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（無核定基準日者，以主管機關核准之日為準）起6個月內以書面向甲方申請換約，但不可歸責於繼受人並經甲方同意者，得辦理展期。屆期繼受人未申請換約者，原租約溯及至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第二十二條第三款之處理費用及第二十三條所列各項費用後，如有賸餘，均不予退還。

第二十五條　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1號中央區8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。

第二十六條　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。

第二十七條　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二十二條約定返還租賃土地時，甲方得逕付強制執行。

第二十八條　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。

第二十九條　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。

第三十條　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。

第三十一條　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　胡曉嵐

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：

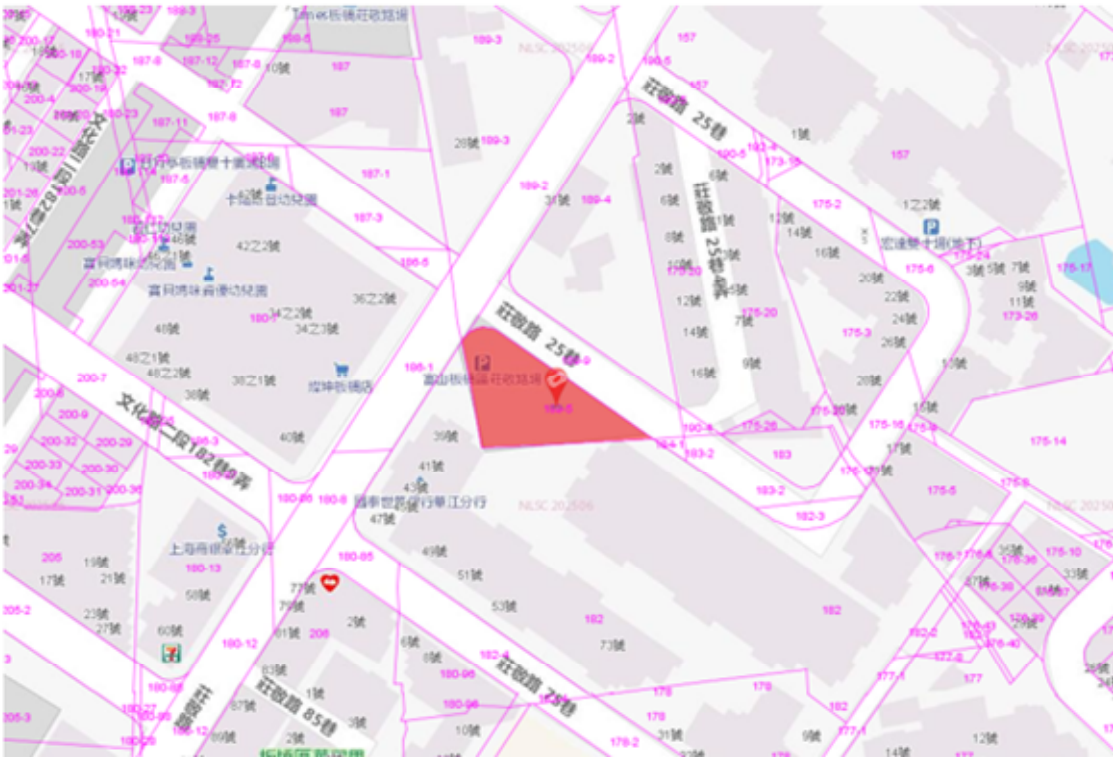
地址：

電話：

中華民國年 月 日

位置圖

新北市板橋區江子翠段第二崁小段189-5地號土地



標租土地範圍