

金門地區公有停車場機車換電站土地標租案

租賃契約（草案）

標案案號：KM1110225

出租機關：金門縣政府（以下簡稱甲方）

承租人：（以下簡稱乙方）

雙方同意訂立租賃契約如下：

一、租賃標的物之標示（如附標租位置圖）：

（一）標租場域：金城鎮公所後方新建停車場、金門高中停車場、金寧鄉公所停車場、金沙鎮公所後方停車場、金湖鎮台銀前停車場、水頭碼頭停車場、烈嶼鄉公有加油站等 7 處土地。

（二）土地坐落及使用面積：

年租金計算方式為：使用面積*公告地價現值*0.05÷2

序號	地點	地號	使用面積 (平方公尺)	公告地價 (平方公尺)	年租金
1	金城鎮公所後方停車場	金城鎮祥安段 906-1 號	30.53	560	427.42
2	金門高中停車場	金城鎮祥和段 135-4 號	13.50	3,000	1,012.50
3	金寧鄉公所停車場	金寧鄉北二三劃 測段 78-1 地號	21.74	586	318.49
4	金沙鎮公所停車場	金沙鎮汶沙測段 1517 號	14.85	874	324.47
5	金湖鎮台銀前停車場	金湖鎮新市段 175 號	20.46	3,000	1,534.50
6	水頭碼頭停車場	金城鎮水頭段 21 號	13.50	300	101.25
7	烈嶼鄉公有加油站	烈嶼鄉列新段 194 號	10.00	130	32.50
總計(四捨五入)					3,751.00
3 年總租金					11,253.00

上述計算租金為依「金門縣縣有非公用不動產租金率計收標準」試算得出，此金額為租金下限，其試算金額與市場租金落差甚大，故將微調本案 3 年租金，提高為 1 萬 5,000 元

二、契約期間自訂約次日起計 3 年，其履約期間廠商表現優良者，俟機關評核履約期間配合實績後，同意廠商續租 2 年，得標廠商得於租賃到期日前二個月提出續租申請，得續約 1 次，擴充金額依原契約條件及價金續約核算付款，得以換文方式辦理，免召開議價會議。

(一) 應完成設置期間：訂約翌日起 30 工作天完成設備施工並安裝完成 7 處站，每處須提供電動機車換電設備 1 座(8 顆電池以上)。申請用電期間:得標廠商向台電申請用電期程，自設備安裝完成翌日起 90 工作天。

(二) 上述(一)、(二)期間，每逾一日未完成應設置容量，按日收取懲罰性違約金。

1. 如因主管機關審核期程、證照取得延宕等不可歸責於乙方之事由致須展延時，乙方得以書面檢具相關證明文件向甲方申請展延製作期，申請展延以 1 次為限，展延期間最長以半年為限。

2. 如本契約之全部換電站係因不可歸責於乙方之事由致需全部延後交付或展延設置期間時，甲方得順延調整乙方之租金計收期間，惟租賃期間仍為 3 年；如僅為一部份換電站需延後交付乙方或展延設置期間時，租金計收期間之末日維持不變。

3. 未於上述期限內完成並啟用契約規定數量之換電站者，每逾期 1 日按該處年租金千分之三計收違約金，最高為 20%，各處之違約金累計達 20%，經甲方限期催告，屆期仍未完成建置者，甲方得終止契約，履約保證金不予發還。

(四) 租金計收期間：本案租金自訂約次日起計算。

三、用途限制：本租賃標的物限作為電動機車換電站使用。

四、租金之繳納方式：

(一) 租金每年新臺幣(下同) 5,000 元整，以 1 年為 1 期，於每年 1 月 10 日前以匯款方式向甲方一次繳清，(戶名：金門縣政府代收保管款專戶：台灣土地銀行金門分行帳號：039058005197)。

(二) 本案租金由訂約次日起計算，不足 1 年部份依比例計算之。

五、乙方逾期繳納租金者，每逾期 1 日，應依當期租金欠額按日加收千分之三違約金。

六、履約保證金：

(一) 履約保證金為 1,500 元整，於訂約前繳交，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) 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。

(五) 乙方將標的物全部或部分轉讓或轉租他人使用。

- (六) 乙方損毀租賃標的物或其他設備而不負責修護者。
- (七) 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。
- (八) 租約有需變更事項者，乙方不配合辦理公證者。
- (九) 乙方違反租約約定或其他依法令規定者。

乙方違反前項(四)至(九)約定，致甲方受有損害時，並應負損害賠償之責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、租金計收期間除因不可歸責乙方之事由外，不得申請終止部分標的，乙方如欲提前終止全部租約者，應於終止日 2 個月前以書面提出申請，並至少需繳滿 1 年租金，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 1 年租金之違約金，且已繳納之月租金不予返還。如因不可抗力因素須終止部份標的，依該部分終止之標的減收年租金，不滿 1 年者依比例計算。

九、乙方應於契約期間屆滿或契約終止後 30 日內遷出，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，地址如有更異時應即書面通知對方，否則對方所為之意思表示，縱因郵件未達或遭退件，悉以第 1 次郵寄日期為合法送達日期，並生效力。

十二、其他約定事項：

- (一) 租賃標的物之地價稅、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。
- (五) 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，每日按契約年租金千分之三計罰違約金，最高 20%。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。

- (六) 乙方如須設置簡易性設施，應在不影響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，經甲方同意後始得施做。設施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。
- (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，乙方應採取必要之應變措施，並即時通報甲方。
- (十一) 本租約 1 式 8 份，正本 2 份，副本 6 份，並依印花稅法規定於正本貼用印花稅票，經甲乙雙方簽約後生效，當場由雙方當事人各執 1 份正本為憑，餘由甲方收執。
- (十二) 本案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。

十三、特約事項：

- (一) 乙方經營本租賃標的物限作為電動機車換電站使用，其設備不得妨礙其他車輛通行，如違反前述規定經甲方通知限期改善，屆期未改善者，甲方得終止契約，履約保證金不予發還。
- (二) 本租賃標的內之照明、電力、用水、通信、消防設(施)備及其他設(施)備，其安裝、保養、清潔、維護、用電申請、拆除、安全防護、檢查、更換、改善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。
- (三) 乙方經營本租賃標的物，經營管理、使用及維護應遵守下列規定：
 1. 為維護停車安全及消費權益，避免糾紛，乙方不得任意變更現有停車格尺寸、指定之停車、設備設置位置、影響交通動線或為其他足以妨礙動線之行為。
 2. 發生火災或其他緊急事故時，乙方人員應依立即疏導群眾、防止混亂發生，使人員財物損害降至最低。
 3. 乙方應依相關法令規定訂定營業規則、收費標準、消費者服務、申訴處理辦法、申請營業、證照許可或實施其他營業相關行為，應於明顯處及網站標示，並執行安全維護、清潔管理及提供全天候消費者服務，如有違反，致甲方形象受損、受第三人損害賠償請求或遭主管機關處罰時，因此產生之相關法律責任、改善作業及費用概由乙方負擔，甲方不予負擔。
 4. 甲方得因業務、公務需要或政府政策變更，調整乙方營運之位置、面積、範圍、契約期間或方式，乙方應無條件同意配合辦理，除依本契約規定得辦理減租情形外，不得向甲方請求賠(補)償所受營業損害(失)。

5. 乙方應依相關法令規定施工、建置營運設備(施)、營業，落實用電、交通、職業安全等安全防護措施，並應配合出席甲方相關之會議及協調；乙方不得影響或損壞現有設備(施)，如有造成損壞應予修復，如產生損害應予賠償。

6. 乙方之營運、設施(備)等如需使用第三人之不動產或空間，應自行洽所有權人或使用權人協調及辦理租(借)用等相關事宜，甲方不予負擔。

(四)乙方營運不得影響停車場現有交通動線。

(五)乙方應配合甲方人員不定時之督導考核，如未有正當理由而無法配合者，甲方得按次處以新臺幣 3,000 元之罰款，並得連續處罰。

(六)甲方如有公務或業務需求，乙方應配合提供與本租賃標的相關之設施之竣工圖說、核准文件、證照及其他資料(含書面資料及電子檔)。

(七)乙方應於施工前將預計施作之設施(設備)相關圖說文件送甲方備查，完工後應主動以書面檢送完工後照片、竣工圖說等資料通知甲方。

(八)乙方應遵循本契約第三條之用途限制規定使用營運，如經主管機關要求須新增其他使用用途或變更目前空間(含土地、建物等)之使用用途，乙方應自行提具計畫書，先經甲方同意後，再向當地主管機關申請核准辦理，所需作業及費用概由乙方負擔。乙方如欲增加使用範圍，除以增租方式辦理外，亦應依前述提出申請。

(九)本租賃標的物有其他非可歸責於乙方之事由致營業登記未經政府主管機關核准，致乙方營運顯有重大困難或無法營運時，乙方得以書面檢附相關證明文件向甲方申請，經同意後得提前終止契約，不受契約第八條規定限制。

(十)本標的範圍內不得收取換電以外之其他費用(如停車費)，如違反前述規定經甲方通知限期改善，屆期未改善者，甲方得終止契約，履約保證金不予發還。

(十一)本標的物之交還及回復原狀：

1. 契約屆滿，乙方應於契約終止次日返還承租標的土地。

2. 本契約期間屆滿經解除或終止時，乙方應於期滿經解除或終止後 30 日內遷離本標的物，其他留置之物品應自行搬離，並將本標的物回復原狀交還甲方，否則由甲方任意處置，乙方不得異議，所需費用由乙方負擔，如致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。

3. 乙方如未依規定期限內遷離本標的物，並將本標的物交還甲方，每逾一日，應繳交按原每日租金加一倍計算之違約金予甲方，甲方並得採取必要之法律行動取回本標的物。

十四、設備標規及得標後應配合事項：

1. 電動機車換系統須符合經濟部標準檢驗局應施檢驗電動機車用充電系統設備及電池交換系統設備商品之相關檢驗規定(CNS)。

2. 能源櫃需符合 CNS 相關檢驗規定。

3. 7 處場域(金城鎮公所後方停車場、金門高中停車場、金寧鄉公所停車場、金沙鎮公所停車場、金湖鎮台銀前停車場、水頭碼頭停車場、烈嶼鄉公有加油站)須各提供電動機車換電設備 1 座(8 顆電池以上)，並於場域內進行機車換電及綠能推廣。

4. 乙方須於契約期間內負責各場域環境清潔與設備維護及配合本府進行政策宣導。

5. 接獲民眾或機關反應場域內設備故障，應於 7 日內修復完畢並函文予本府告知，修復時間較長應函文說明並申請延長修復，倘逾期未修復或未函文予本府申請延長，則按日處年租金千分之三計收違約金，最高為 20%。

十五、保險

本停車場土地之公共意外責任險(契約期間)由乙方負責投保，且須將甲方列入為共同被保險人，並應將投保契約於簽約時送交甲方備查，其投保範圍及每年保險最低金額如下述：

1. 投保範圍:履約範圍。

2. 每年保險最低金額:

- (1)每一個人體傷或死亡：新臺幣 5,000,000 元
- (2)每一事故體傷或死亡：新臺幣 25,000,000 元
- (3)每一事故財物損害：新臺幣 5,000,000 元
- (4)保險期間內最高累積責任：新臺幣 50,000,000 元
- (5)自負額:每一事故損失之 10%，最低 2,500 元

3. 保險期間:履約期間

4. 其他保險得由乙方視實際需要自行投保，如未投保而發生賠償責任時，由乙方負責。

十六、乙方因經營本停車場而知悉或取得個人資料(含甲方之機密資料)時，須依個人資料保護法(或相關法令)之規定辦理。乙方因停車場管理業務所需，如有違法蒐集、處理、傳輸、行銷或利用個人資料等情形，致使甲方對第三人應負賠償責任時(包括國家賠償責任)，乙方應對個人資料軟體、個資證件等相關資料返還當事人，並將儲存於乙方持有個人資料予以刪除。

立契約人：

甲方：金門縣政府

法定代理人：縣長 楊鎮浚

地址：金門縣金城鎮民生路 60 號

電話：082-318823

乙方：

負責人：

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日