

局附件 07060B
版本：6 (112.11)

高速公路局
土地租賃契約書範本

○縣/市○鄉鎮市區○段○地號等○筆部分土地(國道○號○k+○
○)(土地標的名稱)

土地租賃契約

標案案號：_____

(本案符合國有財產法第 28 條但書，及財政部訂定「國有公用不動產收益原則」第 4 點第 1 項第○款規定)

出租機關(單位)：交通部高速公路局○○分局

承 租 人：_____

聯絡地址：_____

聯絡電話：(____)

租賃期限：自○○年○○月○○日至○○年○○月○○日止

(如屬公開標租案，請於契約雙方協商確認，訂約時不填寫)

中華民國○○年○○月

契約主文

出租機關(單位)：交通部高速公路局○○分局（以下簡稱甲方）

承 租 人：○○○（以下簡稱乙方）

雙方同意依國有財產法第 28 條但書，及財政部訂定「國有公用不動產收益原則」第 4 點 第 1 項 第○款等法令規定，訂定本租賃契約(以下簡稱租約)如下：

第一條、租賃土地標示及位置

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	簽約日當年 申報地價 (元/㎡)	全筆面積(㎡)	出租面積 約(㎡)	備註
								如附地籍套繪圖所示編號①部分
								如附地籍套繪圖所示編號②部分
合計：共○筆，全筆面積○平方公尺，出租面積○平方公尺								

標誌門架附掛天線標的

序號	國道 編號	里程/方向	大天線數	小天線數	備註
合計:共____處， <u>附掛天線合計</u> ____支					

第二條、土地位置

國道 編號	里程/交流道	其他	土地位置	備註
	<input type="checkbox"/> 0k+000 至 0k+000 <input type="checkbox"/> ○○交流道 <input type="checkbox"/> 出口/ <input type="checkbox"/> 入口/ <u><input type="checkbox"/>聯絡道</u>	<input type="checkbox"/> 南下/東行側 <input type="checkbox"/> 北上/西行側	<input type="checkbox"/> 路旁空地 <input type="checkbox"/> 高架橋下空地	

第三條、承租用途

(一)承租土地用途，依使用計畫書、圖所示(詳附件 6)。使用計畫書應載

明下列事項:

1. 土地地籍套繪圖，於地籍圖中標明使用範圍、尺寸及面積，並檢

附現地照片。

2. 如土地供現有或新、增、修建建築改良物、雜項工作物或其他設施使用，應標明前項各構造物基礎與橋梁基礎、頂點離橋梁底之間距，及與擋土等設施之間距等。

(二)依約定使用計畫書、圖所施設之改良費用或其他對該土地之必要費用，均由乙方負擔，不得向甲方請求償還。

第四條、租賃期限及點交

(一) 本租約為定期租賃契約，其期間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止，共計____年。租期屆滿時，租賃關係即消滅，乙方應依第十一條約定返還土地，甲方不另通知。

☐ 本租約係屬公開標租，乙方如有意續租應參與本租賃土地重新公開標租。

☐ 本租約係屬逕予出租，乙方如有意續租應於上揭期限屆滿 3 個月前提出申請續約。

(二) 甲方應於租約約定租賃期限起算前3日內將本租賃土地點交予乙方。點交當日，由甲乙雙方各指派代表進行點交，甲方應當場拍照存證並製作紀錄。

(三) 如因甲方之事由未能於租賃期限起始日時完成點交，雙方得在事由發生期間範圍內重新協商合理租賃期限；如協商不成，甲方得逕以書面通知解除租約並退回乙方履約保證金，乙方不得要求任何賠償或補償。

第五條、租金

本租約租金、遲延利息均以新臺幣計，並四捨五入至整數。

(一) 土地年租金新臺幣○○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整(已含地價稅與營業稅)，如因申報地價調整致前項土地年租金低於當期申報地價總額乘以百分之六點三，則該租金應照調整之月份起，改以當期申報地價總額乘以百分之六點三計收。

(二) 月租金計算方式如下：

☐ 以土地年租金除以 12 計收。

☐簽約日當年公告現值乘以承租面積計算合計(自立桅桿、設置機櫃及纜線槽者每處不低於新台幣十萬元整)除以 12 計收。

☐於高速公路標誌門架附掛行動通訊天線者，以 1200 元/每月/每支計收使用費。

(三) 年租金以 3 個月為一期，共分 4 期繳納；不足 1 月者，每日租金以每月租金除以 30 計，以實際租賃日數計付。乙方應於每期開始前主動就該期租金之總額向甲方繳納，或匯入其指定○
○銀行○○分行，戶名「○○○○○○○○」，帳號：「0000000」
之帳戶內。

(四) 以申報地價計算租金者，如跨越租賃土地申報地價調整時，於次 1 期補繳或退回其差額。

(五) 乙方應按上述期限繳納租金。逾期 5 日以上未繳納者，按逾期之日數及所欠租金，加收按年利率 10%計算之遲延利息。乙方如為政府機關(構)、國營事業或公立學校者，因年度預算需經議會審查通過後方可執行，則免收遲延利息。

第六條、履約保證金

乙方應於收到決標通知次日起 14 日內，或經甲方核定逕予出租後通知之簽約日前，完成繳交履約保證金。履約保證金以簽約日當年 4 個月租金計收；如於租賃期間土地有供建築物使用情形(無論現有或增、修、新建建築物)，履約保證金以簽約日當年 6 個月租金計收，不足新臺幣 50 萬元者以 50 萬元計收。履約保證金之有效期間，應持續至租期屆滿日至少 6 個月後止。

於租期屆滿時，乙方將租賃土地騰空返還並完成點交後，履約保證金無息退還乙方；乙方如為政府機關(構)、國營事業或公立學校者，則免收履約保證金。

第七條、土地使用限制及約定事項

(一) 不得未經甲方同意，擅自變更租約第 3 條承租用途與附件 6 使用計畫書、圖等約定事項，不得從事違反使用目的、危害高速公路公用需要或違反公路法第 30 條規定等行為。

(二) 不得未依該管直轄市、縣(市)政府「都市計畫公共設施用地多目標

使用辦法」核准使用項目；不得未依「非都市土地使用管制規則」附表之交通用地容許使用項目、許可使用細目與附帶條件使用；亦不得或未依報經甲方上級機關核准使用項目，及其他違反法令之使用行為。

- (三) 除因業務性質或甲方需求，有提供多元服務之必要，且報經甲方上級機關事先同意者外，不得將租賃用地及地上之建築物、工作物全部或部分轉租、轉讓、出借或其他變相方法，由第三者使用，或委託經營，或與他人合作經營。

- (四) 租用土地作為建築使用時，不得登記、申請設定地上權或要求甲方出具土地使用權同意書等處分行為。有關建築型式、建蔽率與容積率、建物高度、建築許可、規劃、設計、施工、構造及設備等，應依中央主管機關頒布之建築相關法令及當地主管機關相關規定辦理，惟新設建築物頂點離橋梁梁底應大於 2.5 公尺，建築物基礎離橋墩基礎(無基礎者以其牆柱)外緣以大於 3 公尺，且建築物不得位於橋梁側向淨距範圍內為原則。

上述建築物應於決標後新設置前，得以乙方名義以租賃契約代替土地使用權同意書，依法向建管單位申請建築執照，並於取得使用執照後，依法使用及自行繳納相關房屋稅金。

未經核准設置之建築物、雜項工作物或其他設施，甲方轄管工務段將依「高速公路路權內違章建築處理作業程序」要求乙方限期改善及強制拆除，所需費用由乙方負擔，併得於履約保證金中扣抵，金額如有不足得向乙方追償。

- (五) 不得妨礙行車、橋梁結構、路基邊坡穩定等安全，及橋梁檢測與維修、環境景觀衛生、道路養護、既有柵欄及原有排水設施功能等作業，且不得放置易燃、易爆、危險物品或其他可能影響橋梁安全之物品與影響橋梁安全之行為。

- (六) 不得從事餐飲業、加油(氣)站、天然氣整壓站，及超出租約允許對外營業或類似行為。其他得依使用計畫使用，須於取得主管機關發給之營業許可後，始得營業。

- (七) 不得有堆置雜物、掩埋廢棄物、採取土石、破壞水土保持、妨礙排水、

污染用地、製造噪音或其他影響或危害環境衛生、有礙觀瞻等違反租賃物效能之使用行為。

(八)應有完善之消防及安全等設施(包括但不限於：防範天然災害、橋上掉落物、橋梁間隙及雨水管線滲漏…等)，其所增設之設施責任與費用，與衍生之一切損害，及與第三人發生糾紛，概由乙方自行負責。

(九)乙方自立桅桿、設置機櫃、纜線槽或附掛行動通訊天線等相關設施作行動通訊中繼臺(基地臺)者，須符合下列各目：

1. 新設桅桿、機櫃及纜線槽等設施之設置地點，應避開經濟部中央地質調查所公布之地質敏感區、活動斷層及管線，且原則離橋梁梁底大於 2.5 公尺及離橋墩基礎外緣大於 3 公尺。並以不影響既有標誌、植栽等各項設施為原則，必要時先與甲方會勘確認。且須提供基礎穩定分析(含基礎地質、基礎結構埋置深度及其 RC 結構設計等，如位於土壤液化高潛勢區，其下構基礎穩定分析需重新檢核耐震分析)及其結構設計。
2. 相關設計須先依個案特性洽甲方了解邊坡、橋梁、擋土設施及管線及附掛標誌門架等設施之竣工圖及現地基礎狀況，依據美國 AASHTO「公路標誌照明及交通號誌結構支架標準規範」，及交通部頒「公路橋梁設計規範」最新版辦理結構分析計算(應考量材料自重、既有與新設備重量，設計風速 55.6m/s，如有增設維修走道應考量人員自重採 100kgf/m²)，相關結構設計、邊坡穩定安全評估(必須考量常時、地震、高地下水位)、邊坡保護工程等圖說須經專業技師之簽證。
3. 於標誌門架附掛行動通訊天線者，位置儘量避免設於主線內側車道上方。其施工須不具破壞性，如有鑽孔、電焊等，須以原門架結構材料之防銹處理方式為之。另配合所增設之各項設施，不得影響景觀及標誌牌面辨識與既有設施功能，且不得與電子收費及路側終端之相關設備造成干擾(必要時得會同相關單位辦理干擾測試)，並如有增設標誌、與設備干擾或其他緊急措施時，乙方須配合甲方協調調整、移位或拆除。
4. 桅桿、機櫃及纜線槽等增設各項設施需配合當地景觀，顏色不得太

突兀，並輔以植栽遮蔽。且須將增設之**桅桿、機櫃、纜線槽、基礎、**四周植栽遮蔽區域及進出管線於使用計畫書標明位置、尺寸及投影面積，並均計入租用範圍。

5. 施工、維護及檢修時之交通維持須依甲方上級機關最新版「**施工之交通管制守則**」規定辦理。如涉及交控管線應先會同交控中心辦理會勘及試挖以確認位置，並依甲方上級機關「**國道高速公路沿線共構管道(土木部分)維護要點**」、「**辦理新建或拓寬工程與既有交控設備管線處理原則**」及「**交通部高速公路局交控、通信管線防護須知**」辦理。其他如有損壞甲方相關設施者亦應依相關規定負損害賠償責任。
6. 乙方於施工前應向甲方繳納復原保證金，其金額為工程經費之 10%。其應以現金、設定質權之金融機構定期存款單或支票或保付支票、郵政匯票繳交。並依據相關水土保持法令規定，提送水土保持計畫送甲方核備，並經同意後始得進場施工。施工時不得破壞既有邊坡之坡面設施、穩定設施、排水設施及監測設備等，如有損壞，應於施工前負責回復至施工前狀態。於完工後經甲方確認無未復原之事項，無息發還乙方。
7. 乙方應於設置後定期、不定期(地震後、颱風豪雨期間或甲方通知)巡檢以確保相關設施安全。不論施工或巡檢時發現邊坡出現不穩定癥兆或保護工程受損，應立即通知甲方，並依指示期限內進場緊急維修保護，倘指定期限內仍未進場，甲方得自行招商辦理，所需費用由乙方負擔。租賃期限屆期者，亦應於屆滿前 2 個月前請專業技師就原有設施辦理安全評估，並於申請續約時一併提出評估報告以確認安全無虞。
8. 如有民眾抗議或抗爭，應依行政院國家通訊傳播委員會核准設立行動通訊中繼臺(基地臺)函規定辦理，由乙方負全責。
9. 乙方於施工前應先與甲方會勘管線位置，必要時應辦理探測及試挖，以確認管線位置。特殊地形以機械施工可能損及管線區間，應改以人工操作。倘挖(損)壞甲方交控、通信管線時應依「交通部高速公路局交控、通信管線防護須知」辦理。其他如有損壞甲方相關設

施者亦應依相關規定負損害賠償責任。

(十)乙方應以善良管理人之注意，管理維護租賃土地，如有引發火災、掩埋廢棄物、破壞水土保持、有礙環境衛生、造成地下水或土壤汙染遭主管機關列管情形，無論為乙方或第三人所為，乙方均應配合各項檢測及調查，並負回復原狀或改善至主管機關解除管制之義務。

(十一)乙方因使用或管理租賃土地，致損害他人性命、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。

(十二)乙方如因違反法令，經主管機關裁處甲方之行政罰鍰等費用，應由乙方負擔，並由乙方負改善及賠償一切損失之責任。

(十三)乙方使用期間，甲方將隨時派員抽查使用狀況，並拍照存證，乙方應予配合。

第八條、優先承租權(適用於公開標租案件)

☐ 本租約因乙方行使優先承租權而續約簽訂，於本租期屆滿重新公開標租時，不再享有優先承租權。

☐ 本租約，於租期屆滿重新公開標租時，乙方依下列約定享有依決標價優先承租權之權利：

(一)乙方須於租期屆滿 12 個月前(即____年____月____日前)以書面表達續約意願並申請優先承租權，於參與重新公開招標且為有效標時，始得具有以決標價優先承租之權利。

(二)前款優先承租權以一次並以原租約屆滿後接續之租約為限。

(三)上開優先承租權，乙方應於公開招標決標時以書面表示，如未於決標時以書面表示行使優先承租權，視為拋棄優先承租權之權利，並不得保留，甲方不另行通知。

(四)乙方如有違反法令、損壞原有設施或妨害行車安全等致主管機關裁罰、損失求償、封閉車道等情形，或因違反第七條各款約定致課有懲罰性違約金之紀錄，即喪失優先承租之權利，甲方不再另行通知。

第九條、違約處理

(一)有下列情形之一者，甲方得終止租約，收回土地：

1. 甲方於巡(抽)查土地使用情形或遭人舉報乙方有違反都市計畫法或區域計畫法等土地使用管制規定或其他法令，經查證屬實並通知乙方限期改善，屆期未改善或經甲方通知乙方遭退回或拒收者。
2. 乙方未盡善良管理人之責任，無論為乙方或第三人所為，有引發火災、破壞邊坡穩定、損害橋梁結構等影響高速公路行車安全情事。
3. 租金(含遲延利息)或懲罰性違約金遲付，經催告仍未完成繳納，且已達4個月租金之總額。

(二)除本租約另有約定外，乙方如有違反第七條各項約定，甲方應通知限期改善，並得課1個月租金為懲罰性違約金；如乙方仍未如期改善，甲方得於改善期限屆滿後，連續課懲罰性違約金至改善為止，懲罰性違約金以4個月租金總額為上限。

(三)如遇有下列可歸責於乙方之事由，甲方可自乙方繳納之履約保證金逕予扣抵或沒收；乙方應給付之金額，經扣抵履約保證金之金額後，如仍有不足，甲方另得向乙方追償：

1. 乙方於租期屆滿前，未依第十條第二款約定向甲方書面通知申請終止租約，或未依第十條第二款約定續繳終止前之租金者，沒收全部履約保證金。
2. 乙方所積欠之應繳租金、遲延利息及懲罰性違約金。
3. 租期屆滿不再續約時，因乙方未完成騰空返還土地並清理廢棄物等事項，所衍生拆除及清運等費用。
4. 因本租約所衍生之損失、額外費用或損害賠償中，應由乙方賠償者。

第十條、雙方協議租約提前終止或變更契約

(一)甲方如需自用或為配合其他計畫需使用本租約內之全部或部分土地時，得協議變更契約，如協議不成則應於3個月前以書面預告乙方終止租約，於預告期間屆滿後即終止本租約，並得視乙方搬遷需要停收租金，乙方應配合騰空遷讓將土地交還甲方。

(二)乙方在租約期間如因天災、傳染病、政策與法令變更等不可抗力或不可歸責於乙方之事由，得於3個月前以書面通知甲方協議終止租約

或變更契約，並按時繳交租金，於租約終止或變更日前（如可能儘量配合甲方重新招標時程議定租約終止日）騰空遷讓將土地交還。

(三)如因承租人死亡，繼承人得於繼承開始之日起 6 個月內申請繼承換約或終止租約；逾 6 個月後未申請繼承換約或終止租約者，自動解除租約，繼承人對租約所定事項應負連帶責任，應繳清租金及騰空返還土地。

(四)依前三款約定終止租約後，已繳租金有賸餘按比例無息退還。

第十一條、租約終止後土地歸還

租約約定之租期屆滿或依約定終止租約時，除由乙方得標且完成簽訂租約或獲准續約，其起租日期為原租期屆滿之次日者，乙方得免騰空返還土地外，應依下列方式辦理：

- (一) 甲乙方應指派代表辦理現況點交，由甲方認定乙方於本租賃土地之現有或新、增、修建之建築改良物、雜項工作物或其他設施(如建物、地坪及圍籬等)等地上物是否同意保留並製作紀錄，乙方並不得主張其所有權。同意保留之建築改良物、工作物及其他設施等地上物，應無條件無償歸屬甲方所有，由甲方全權處理，不得要求補償。
- (二) 乙方須自行移除未經甲方同意保留之建築改良物、工作物及其他設施等地上物騰空返還土地，並於期限屆滿日次日或甲方指定之日點交予甲方，並拍照存證及繳清欠款。
- (三) 如乙方未依限移除前款之地上物時，甲方得將其視為廢棄物自行處理或委請第三人代為處理，其所需一切費用應由乙方負擔，不得要求任何補償及賠償。

第十二條、衍生稅捐、其他費用負擔

除本租約第 5 條租金已包括該租賃土地衍生地價稅與營業稅由甲方繳納外，其餘衍生稅捐、費用、罰鍰等，概由乙方負擔。

乙方未依約定使用土地或管理不當，遭科處罰鍰或追究民、刑事責任，或衍生國家賠償時，乙方應全額負擔罰鍰及賠償一切損失。

第十三條、準據法

本租約以中華民國法律為準據法，對本租約爭議涉訟時，雙方同意以○○地方法院為第一審管轄法院。

第十四條、租約協議修正

本租約如有未盡事宜，或其他法令增修衍生租約未明定權利義務時，得由甲、乙雙方協議修正或補充。

第十五條、租約生效日

租約自決標日或訂約雙方簽訂租約之日較早者生效。

第十六條、公證

租約於簽訂日起1個月內送經公證人公證，公證費用雙方各半負擔。
乙方並同意願就乙方應依租約給付之租金、遲延利息及違約金、租賃期滿交還土地為逕受強制執行之約定。

第十七條、特訂條款

- (一) 依據交通部高速公路局112年8月29日路字第1120022009號函訂「高速公路橋下土地提供使用案，計畫書、圖製作及限制建築原則」：
1. 自112年8月29日起，新公開標租案為避免雙方租用契約屆期騰空交還紛爭，及後續處理困擾，除目前既有建築物外，承租人，僅得設置崗亭及貨櫃屋等易拆解運離之建築構造物，其僅得1層，面積連同既有者不得超過2個20呎貨櫃之面積(含4個10呎貨櫃亦可)，並依法需申請建築執照、消防安檢等取得使用執照始得使用，限於契約到期前使用。
 2. 使用計畫書、圖規劃：
 - (1) 使用計畫書：不需封面、文字敘述2頁以內為原則，計畫內容簡要，使用單位、面積、用途、配套消防安全計畫與管理單位為主軸。
 - (2) 使用計畫圖：依1/1500以上大比例尺繪製，以放大至A4配置圖為原則搭配說明(過大者得採A3)，不超過6頁為原則。

- (3) 甲方應事前提供竣工圖，供乙方套繪橋墩、橋台、邊坡、基礎之正確位置，俾利乙方規劃構造物離橋墩及基礎外緣達3公尺以上。乙方如無法達到上揭3公尺以上者，對於因此增加載重者應提出技師簽證橋梁安全評估報告供甲方及交通部高速公路局審核。
 - (4) 使用計畫圖應搭配使用計畫書所述明用途，標明區塊及用途。
 - (5) 乙方應標明構造物與橋梁(含帽梁)淨高、橋墩柱外緣與其橋墩基礎外緣之間距，(為利橋梁檢測，乙方使用時置固定物距墩柱應達3m以上、車輛停放等立即可移動者應距墩柱達1m以上)，並於使用區內標明橋梁檢測及搶救災出輛進出所需動線通道(可以利用周遭既有地方道路，不限於使用區域內)。
 - (6) 除非比照交通部高速公路局鍊式鐵絲網圍設之交通設施物外，如有其他圍籬(不管密閉或網格)、圍牆(鐵皮、磚造、混凝土造)等構造物應標明高度(俾利釐清後續是否需依建築法令規定申請建築執照)。
 - (7) 設置臨時活動廁所以3個以內為原則，面積大者多處設置最多不超過5個，並須有汙水儲存定期抽離配套說明，不准設置化糞池或直接外排造成鄰近排水汙染。(設置化糞池另須涉及申請建築執照，需依建築法令規定辦理)
 - (8) 有關資源回收物等危險易燃物品須註明確實為暫置，標明堆置高度、量體、清運週期(天/次)，及消防設施配置(滅火器、消防水塔及管線)與定期演練，並以5日內清運為原則，對於未拆解分離床墊、紙類則以遠離橋梁投影面積為原則。
3. 地籍套繪圖：1~2頁為原則，依地政事務所發給地籍圖上直接標繪使用區域及範圍，註明長、寬、面積，均以 m、m²，小數2位，第3位四捨五入。

4. 土地登記資料：以至當期公告地價欄即可(後面歷年地價捨棄)，並縮印製1/4或1/2(及1張 A4有4個登記資料)，頁數必須精簡得判別為本局經管土地即可。
 5. 依照生態敏感路段及藍綠優先串聯路段，須研提生態保育計畫者請以5頁以內為原則。
- (二) 依據交通部高速公路局112年8月29日路字第1120022009號函釋，高速公路橋下土地提供使用不得有下列「危險易燃物品列舉類型」：
1. 「爆竹煙火管理條例」規定之爆竹、煙火。
 2. 「職業安全衛生設施規則」第11~15條規定之危險物。
 3. 「公共危險物品及可燃性高壓氣體製造儲存處理場所設置標準暨安全管理辦法」第3、4條規定之公共危險物品及可燃性高壓氣體。
 4. 置放危險易燃之鋰電池、床墊、紙板、木材等，屬回收暫置, 堆置超過5日未清運者。
 5. 其他經主管機關認定可能影響高架道路及橋梁或用路人行車安全等物品。

第十八條、其他約定事項

附件 1：出租公告資料表及出租公告資料更正表

附件 2：土地標租案標租文件補充說明

附件 3：地籍圖、土地登記資料、平面圖及土地現況略圖等

附件 4：土地標租案投標須知

附件 5：土地標租案投標書

附件 6：土地使用計畫書、圖及其變更或補充

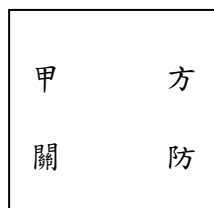
附件 7：土地標租案開標/決標紀錄

附件 8：乙方國民身分證正反面影本，或公私法人設立(或變更)登記事項卡或類似證明文件影本，與負責人身分證正反面影本

租賃契約所包括之各種文件，互為補充，如有相互牴觸，其效力及優先順序以租賃契約主文及其變更或補充，再依上述附件順序。

以上條件均經雙方確認，立租賃契約正本 3 份，由甲、乙雙方及公證人各執乙份，另副本○份由甲方分別陳報備用。副本如有誤繕缺頁，

以正本為準。下列簽署人業經充分授權分別代表該土地管理機關與承租人在本租賃契約上簽署、蓋印，以為證明。



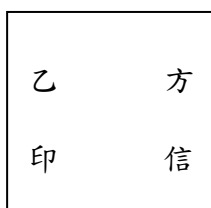
甲方：交通部高速公路局○○分局

法定代理人：分局長_____

住 址：_____

電 話：_____

乙方：_____



法定代理人：_____

身分證字號或法人、機構或團體統一編號：_____

住 址：_____

電 話：_____

中 華 民 國○○○年○○月○○日