

# 新北市平溪區菁桐天燈館建物招租案契約書 (樣稿)

出租機關：新北市政府觀光旅遊局

承租廠商(人)：○○○○

# 新北市平溪區菁桐天燈館建物招租案 契約書

為新北市平溪區菁桐天燈館建物招租案，新北市政府觀光旅遊局(以下簡稱機關)及得標廠商(人)\_\_\_\_\_ (以下簡稱廠商)雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

## 第一條、總則

### 一、契約文件

(一)契約文件包括下列內容：

1. 本契約主文，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。
2. 本契約之附件。
3. 需求說明書
4. 議約紀錄。
5. 企劃書。
6. 以上契約文件之變更、修正或補充，應以書面為之，經雙方合意後，始生效力。

### 二、名詞定義與解釋

(一)本契約所用名詞，其定義如下：

1. 本契約：指「**新北市平溪區菁桐天燈館建物招租案**」契約。
2. 本計畫：指「**新北市平溪區菁桐天燈館建物招租案**」之計畫案。
3. **租賃標的範圍**：新北市平溪區菁桐天燈館建物土地及其地上建物。
4. 本企劃書：指「**新北市平溪區菁桐天燈館建物招租案**」係指乙方投標時所提之企劃書，並列為本契約之附件。
5. **營運管理計畫書**：指**乙方**提送經**甲方**核定符合本契約研擬之本計畫經營管理內容。

6. 經營開始日：指乙方經甲方之同意，正式開始經營之日。
7. 租金：係指甲方將租賃物租予乙方使用收益，於租賃期間由乙方支付予甲方之費用，並逐年於甲方通知經營日起15日內，1次繳納當年度之租金。
8. 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法或其他國內外法令所保護之(包括但不限於)權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
9. 經營不善：指乙方經營期間，於公共安全、服務品質或相關管理事項上違反法令或本契約規定者。
10. 經營年度：指自甲方通知日起至次年經營日(以開始經營日為基準)之前1日止，餘此類推。
11. 書面通知：指甲、乙雙方以書面文件、信函或傳真方式，送達他方所指定之人員或處所。

## (二) 契約解釋

1. 本契約各條之標題不影響各條之內容，效力悉依各條之文字內容為準。
2. 本契約所引用之法規均包含未來增訂及修訂之條文。
3. 本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。
4. 本契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。

## 三、期日定義

本契約文件所載日期，除另有約定外，均以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日均計入。

## 第二條、委託經營資產、權限及期間

### 一、委託經營資產

本契約所稱之「委託經營資產」為新北市平溪區菁桐天燈館建物土地及建物：土地及建物坐落於新北市平溪區菁桐段509、513地號，實際交付以現場點交及清冊為準。

### 二、委託經營權限及權利處分之限制

經營資產之所有權及與乙方使用目的不牴觸之限定物權仍屬甲

方，乙方僅享有經營之權利。本契約內土地不讓售及轉讓其租賃權。

### 三、委託經營範圍

土地	地段	地號	所有權人	管理機關	持分	登記面積(m <sup>2</sup> )	備註
	菁桐段	509	中華民國	新北市政府觀光旅遊局	1/1	370.63	
	菁桐段	513	中華民國	新北市政府觀光旅遊局	1/1	49.58	
建物	地段	使用執照	所有權人	管理機關	持分	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	備註
	菁桐段	103 平 使字第 0086 號	新北市政府	新北市政府觀光旅遊局	1/1	172.62	建物樓層為地上 3 層

(一)委託經營開始前應先徵得甲方同意或核准。

(二)契約簽訂後，甲方得因公共利益之考量，要求乙方變更經營範圍，乙方應配合辦理。如因此造成乙方之損失，甲方得補償之。

### 四、委託經營期間

(一)本契約之委託經營期間自甲方通知日起經營總計 4 年，其租賃契約除本契約另有規定外，雙方應於經營前完成委託經營資產之點交。

(二)續約條件：

1. 乙方得於契約屆滿前 4 個月前提出續約申請，經甲方評估後函復是否同意繼續經營，並最長以不超過原租賃期間原則。

2. 評估依據：

(1.)甲方得不定期訪查乙方是否依提送營業日期與時間營業。

(2.)本計畫內環境之維護情形。

(三)甲方如於契約屆滿或終止前仍未委託新的廠商經營或因政策需要，甲方認為乙方有繼續營運之必要時，得以書面通知乙方於甲方指定之其日內繼續經營，乙方於收到書面通知 7 日內應函復是否同意繼續經營，最長以 1 年為限。甲方指定乙方繼續經營期間，雙方權利義務均依本契約之規定。

## 五、權利及資產處分之限制

乙方依本契約取得之經營資產、權利或其他利益，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

## 第三條、委託經營要求及規範

一、乙方應於決標後 30 日內提送營運管理計畫書，並經甲方核定。

二、營運管理計畫書應至少包含下列事項：

(一) 菁桐天燈館建築物及周邊廣場之空間活化經營事業項目、空間規劃、營業時間。

(二) 提供旅遊諮詢服務方式。

(三) 天燈造型 LED 牆運作管理方式。

三、乙方應負擔事項：

(一) 依本案需求說明書所載之事項辦理。

(二) 營業時間：乙方可因應實際營運需求，於營運計畫書中提出合理 1-2 日公休日(以平日為佳,除夕可公休)其餘時間進行營業，營業日營業時間最短不低於 6 小時，並經機關同意後執行。

(三) 於營業日營業時間提供旅遊諮詢服務。

(四) 天燈造型 LED 牆營運：每日 16:00 至 19:00 整點播放本市平溪天燈行銷宣傳影片或動化。

(五) 個別遊客點播天燈祈福可作為營業事項。

(六) 本案之經營管理，廠商應依機關所核定之營運管理計畫書所載內容據以辦理同意之附屬事業。

(七) 維護本招租標的範圍內設施、環境之整潔及美觀。

(八) 乙方應自負盈虧，並負責管理維護甲方所交付之委託經營資產，除契約另有規定外乙方應負擔本建物受託經營所衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用，包含如下：

1. 各項稅什及人事費：如：保險費、稅捐、簽證費、水費、本建物電費、天燈造型 LED 牆運作電費、瓦斯費、電話費、網路費、行銷及人事費用等。另乙方僱用之勞工薪資，不得低於勞動基準法最新規定之薪資標準。

2. 設施(備)維護保養費：如：環境維護、清潔費、維修費、材料費及工資、管理及保全費等。

3. 因違反法令應繳納之罰鍰。

4. 依法令應繳納之各項規費。

5. 其他可歸責於乙方所衍生之各項費用。

#### 四、甲方提供之事項：

- (一)提供水電設備、空調設備以及其他機關點交設備等，實際交付以現場點交及清冊為準。
- (二)1樓公廁維護及公廁水電費。
- (三)天燈造型 LED 牆軟體、硬體及外觀維護。
- (四)本建物結構、防水、排水、消防、外觀等維護。

#### 五、經營開始日

乙方應於甲方通知日零時起開始經營 4 年。

#### 六、其他乙方經營應注意事項及規範

- (一)應開放 1 樓公廁供不特定民眾及遊客使用。
- (二)簡易護理服務：遊客身體不適或受傷，應妥為協助，或電請消防局（119）派遣救護車至現場協助。
- (三)遊客意見處理，工作人員面對遊客以電話抱怨或當面投訴，均應受理不得推諉。遊客向工作人員提出申訴抱怨案件，由工作人員填具受理紀錄表，申訴抱怨案件應立即答復及處理善後。
- (四)販售商品所得之款項，除法令規定免開統一發票外，應於收費立即開立統一發票或收據，不得以任何形式轉移或逃漏繳納賦稅。
- (五)公休日應載明於營運管理計畫書內，如後續有調整需求應報本局備查。
- (六)乙方如欲於招租標的範圍內土地、建築物外部，工作物上、基地上之附屬設施外部張貼、放置或吊掛以上固定之各類文宣、廣告物，須於 7 日前通知甲方，並取得甲方書面同意後始得依法令規定完成相關申辦手續。

#### 七、使用土地及建物之注意義務

- (一)乙方應以善良管理人注意義務使用本約所定土地。出租之土地，乙方使用時，應保持土地完整。
- (二)乙方為經營需求進行土地或地上物改良、室內裝修等行為，應依主管機關法令進行申請及使用。
- (三)乙方使用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)使用土地之安全，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，乙方並應配合領勘，不得拒絕。另乙方應保持所使用之土地完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境。如構成危害或違法情事，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失。前項情形，乙方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。
- (五)乙方因規劃經營項目之使用行為或業務需求增加之後續投資設備項目，或為變更原空間設計或系統功能者，應確保該設備項目符合法規之規範，並應先取得各該目的事業主管機關核准後始得施作，並於施作完成後，提交修正後之竣工圖2份送甲方備查。前述設備於契約屆滿或終止辦理移轉時，除依規定屬於甲方之設備者外，其餘設備乙方應自行拆除並予以復原，所需費用概由乙方負擔。其涉及都市計畫、消防、建築管理、環保等相關法令者，乙方應依規定自行完成相關申辦手續，其所衍生之費用悉由乙方負擔。
- (七)甲方交付經營資產，乙方認為有設計不符經營需求之處，乙方得提送改善計畫書予甲方，經甲方書面同意後，依前目規定辦理。
- (八)乙方於經營管理期間，除本契約第八條規定之不可抗力因素外，如因其他天然災害或人為因素，致營業損失或車輛受損時，概由乙方負責且不得要求終止契約或任何補償。

#### 八、委託經營契約之禁止

本計畫之經營不得轉讓、出租或設定負擔。違反前述之禁止規定時，甲方得終止契約。

#### 九、其他事項

- (一)於合約期間內，機關得視營運狀況與需求或因政策變更或重大原因必須變更調整委託經營管理範圍時，雙方應就變更後之權利義務進行協商並書面訂定合約附件執行，協商完成後廠商應配合為之。
- (二)權利及資產處分之限制：廠商依本契約取得之經營資產、權利或其他利益，不得轉讓、轉包、設定負擔或為民事執行之

標的。

#### 第四條、財務條款

##### 一、財務監督方式

契約期間乙方於本計畫場地設施及營運設備之管理維護費用、營運應納相關稅費及各項事務費用均由乙方負擔，乙方須獨立設帳並自負營運盈虧責任，必要時甲方得派員或所委託之專業廠商或人員查核，乙方不得拒絕。

##### 二、公司、財團及社團法人組織變更之通知

乙方之公司、財團及社團法人登記事項、各項執照、章程內容或地址有變更時，應於每次變更登記完成後 7 日內，通知甲方並檢附相關證明文件。

#### 第五條、年租金之計算與繳納

##### 一、年租金計算

- (一)租金為每年 6 萬元，逐年於甲方通知經營日起 15 日內，1 次繳納當年度之租金。
- (二)契約首年以營運管理計畫書經甲方審查核定後通知乙方之日起計收，並依甲方規定期限內繳納。
- (三)如因可歸責於甲方之事由，或乙方遇不可抗力因素(如颱風或淹水等)導致乙方一段時間無法正常使用，乙方得向甲方提報災害情況及修復期限，經甲方同意後，該月可依無法使用天數依比例酌減年租金。

##### 二、繳納期間與方式

乙方繳納之年租金應於期限內以甲方為受款人之即期本國金融機構簽發本票、支票支付，或匯入甲方指定之帳戶內。

##### 三、遲延給付

- (一)乙方應於年租金繳納期限屆滿前向甲方繳納，繳納期限以匯入甲方指定之帳戶日或直接至甲方出納部門繳交日為基準。遲延繳納達 15 日以上者，甲方經催告仍不繳納者，得逕依第十一條之規定終止契約。



## 第六條、履約保證金

### 一、履約保證之期間

乙方履約保證之有效期限，應持續至乙方將甲方經營資產移轉至甲方接管完成日止。

### 二、履約保證之金額

(一)乙方應於議約完成後，依甲方通知之期限前提供履約保證金予甲方，以作為經營期間一切履約責任之保證。

(二)本案履約保證金金額為 2 個月租金。

### 三、履約保證金之繳納方式

履約保證金繳納方式應由廠商以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單為之。履約保證金以定期存款單、連帶保證書、連帶保證保險單或擔保信用狀繳納者，其有效期應較契約規定最後之經營期限延長 90 日。繳納文件之格式依押標金保證金暨其他擔保作業辦法所訂定者為準。

### 四、履約保證之修改

如本契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有失其效力之虞時，乙方應修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付甲方。

### 五、履約保證之押提

乙方違反本契約規定，或因可歸責於乙方之事由，造成甲方之損害，或發生乙方應依本契約給付甲方違約金、損害賠償或其他費用等情形時，甲方得逕行押提履約保證金之一部或全部，以扣抵乙方應給付之金額；扣抵後，乙方應立即補足該履約保證金。

### 六、履約保證之返還及終止

(一)履約保證金採分次發還為原則；惟以乙方於履約期間無未

完成之應辦事項或應被扣抵違約金之情事者為限。

- (二) 乙方履約期間達本契約期限二分之一以上時，得向甲方申請退還百分之五十之履約保證金或解除履約保證責任，其餘百分之五十之履約保證金於本契約屆滿後，由甲方無息返還乙方履約保證金或解除履約保證責任。
- (三) 因不可歸責於乙方之事由而提前終止本契約，於乙方將甲方經營資產移轉完成後解除其履約保證責任。

## 第七條、保險

### 一、乙方投保義務

本契約期間內，乙方應對經營資產向行政院金融監督管理委員會核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險，甲方應為共同被保險人。

### 二、保險範圍及種類

**契約期間** 乙方除依法應保之保險外，應維持投保下列保險：

- (一) 公共意外責任險，最低保額如下：
  - 1. 每一個人體傷或死亡：600 萬元。
  - 2. 每一事故體傷或死亡：3,000 萬元。
  - 3. 每一意外事故財損：300 萬元。
  - 4. 保險期間內最高累積責任：5,000 萬元。
- (二) 僱主意外責任險(若有聘僱員工，並甲方不得為被保險人)。
  - 1. 每一個人體傷或死亡：200 萬元。
  - 2. 每一事故體傷或死亡 800 萬元。
  - 3. 每一意外事故財損：300 萬元。
  - 4. 保險期間內最高累積責任：1,400 萬元。
- (三) 商業火災險(火險暨附加險)。
- (四) 產品責任險(若有對外販售產品)。
- (五) 依中華民國法規為其員工投保勞工保險、職業災害保險及全民健康保險。
- (六) 相關所需之保險。

### 三、保險金受益人及其使用

- (一)保險事故發生後，除本契約經任一方依本契約相關規定終  
止者外，財產保險屬於甲方經營資產部分之給付應撥入甲  
方暫收款帳戶，用於彌補或重建本建議書經營資產因保險  
事故發生所致之損害，由甲方視乙方修復或重置本建議書  
經營資產狀況撥予乙方，如保險金額度不足支應修繕或重  
置費用，除本契約另有規定外，應由乙方負擔差額。
- (二)火險及火險附加之經營資產，應以重置成本為基礎，向一  
家或多家保險公司，投保足額財產保險，並以甲方為受益  
人。

### 四、保險契約之移轉

保險單應載明保險人同意保險契約之權利，於經營資產移轉  
時，於甲方同意後轉讓予甲方或甲方指定之第三人。移轉後之  
保險費由甲方或甲方指定之第三人負擔，乙方已付而未到期之  
保費，由甲方退還乙方。

### 五、保險單之備查

- (一)乙方之保險單或投保證明等文件應於經營開始前一日，提  
交已投保之證明文件予甲方備查。
- (二)除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得批改保單致變  
更後之條件較原保單為不利。
- (三)本條第一項各類保險若採逐年投保，需於契約期間續保  
者，應於保險期限屆滿前 1 個月辦妥續保作業，並提送投  
保之證明文件予甲方備查。

### 六、保險事故之通知

乙方於任何保險事故發生後，應於通知保險公司之時，副知甲  
方，甲方得派人參與事故之會勘。

### 七、保險之理賠

乙方未依本契約規定辦理保險、保險範圍不足、保險金額過低、  
保險期間不足或其他因素，致甲方或第三人未能自保險人獲得

足以彌補損害之理賠時，乙方應負擔所有損害及損害賠償。

#### 八、保險效力之延長

本契約期間如有延長，乙方應即延長相關保險期限，並應使相關承包商適度延長其保險期限；如有違反，甲方得先付費延長保險期間，並向乙方求償，或以乙方違約辦理。

#### 九、未購買保險之效果

如乙方（含乙方之分包商）辦理之保險致保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他因素，致甲方或第三人未能自保險人獲得足以彌補損害之理賠者，乙方應負擔所有損害及損害賠償。

### 第八條、不可抗力

#### 一、不可抗力之定義

本契約所稱不可抗力事由，係指該事由之發生因非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

- (一) 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
- (二) 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
- (三) 天災，包括但不限於地震、水災、閃電或任何自然力作用。
- (四) 不可歸責於乙方或其承包商所致之罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
- (五) 發生嚴重特殊之傳染疾病且經衛生福利部疾病管制署宣布成立中央流行疫情指揮中心。

#### 二、通知與認定程序

- (一) 任何一方主張不可抗力事件之發生，應於事件發生且客觀上能通知之時起，儘速以書面、信函、傳真或電子郵件方式通知他方。
- (二) 任何一方於收到他方依前目之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。如雙方就該事件之認定無法達成協議者，

任一方均得提請協調委員會處理。

### 三、認定後之效果

- (一)在不可抗力事件所生之障礙排除前，乙方不負遲延責任，並得展延本契約義務之相關履行期限，且經營期間得予以延長。
- (二)如乙方受重大災害損害，甲方同意協助乙方辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方式。
- (三)如乙方遭受重大損害，且已依本契約規定投保，但以所獲得之保險金彌補後猶仍不足者，甲方得以減免租金、權利金或其他方式就其損害之一部或全部予以合理補償。
- (四)乙方不得以委託經營期間電、水價調整，要求甲方減免租金、權利金或其他方式就其損失之一部或全部予以補償。

### 四、損害之減輕

不可抗力事件發生後，雙方應盡力採取各種必要之合理方法減輕其因此所致之損害或避免損害之擴大。

### 五、終止契約

因不可抗力事件之發生，依本契約之規定處理 10 日後，乙方仍無法繼續經營時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於事件發生 30 日後仍無法達成協議時，任何一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

### 六、未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

- (一)其餘部分之履行已無法達到契約之目的。
- (二)其餘部分之繼續履行有重大困難者。

## 第九條、法令變更

### 一、法令變更之定義

本契約所稱法令變更，係指因本契約簽訂時所無法預見之法令

或政府政策之變更，致對乙方經營之執行，或財務狀況發生不利影響者。

## 二、法令變更之通知及認定

(一)於發生法令變更之情形時，任何一方均得以書面通知他方：

1. 本契約之委託經營範圍是否應配合變動。
2. 本契約內容是否應配合修改。
3. 本契約相關期日是否應配合展延。
4. 因法令變更所致之損害。

(二)任何一方於收到他方依前款之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。如雙方就該事件之認定無法達成協議者，任何一方均得提請召開履約管理會議處理。

## 三、損失之減輕

於發生法令變更之情形，雙方均應盡力採取各種必要之合理方法，以減輕其因此所致之損失或避免損失之擴大。

## 第十條、違約之處理程序

### 一、乙方違約之處理

(一)乙方於委託經營期間，如有任何違反本契約之義務或應辦理事項者，或甲方認為乙方有經營不善或其他重大情事發生時，除依本契約第十一條終止契約外，甲方得選擇下列之一種或數種方式處理，並以書面通知乙方：

1. 要求限期改善。
2. 要求乙方繳納違約金。
3. 中止乙方經營本計畫部或全部。
4. 請求損害賠償。

(二)要求乙方限期改善之程序

1. 甲方要求乙方限期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：
  - (1) 缺失之具體事實。
  - (2) 改善缺失之期限。

(3)屆期未完成改善之處理。

2. 乙方於期限內未完成改善者，甲方得代為執行改善，所生之費用應由乙方負擔。乙方未繳納甲方代為改善所生費用時，甲方得自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

(三)要求乙方繳納違約金之程序

甲方得視情節輕重依本契約第十四條規定要求乙方繳納違約金，有持續之情形者，並得按次(日)連續處以違約金，直至改善為止。

(四)中止乙方經營**本計畫部份或全部**之程序

1. 乙方經甲方通知定期改善而不改善或雖改善而未達甲方要求之標準，致影響本案之經營者，甲方亦得要求乙方中止經營**本計畫部份或全部**。

2. 甲方要求乙方中止經營一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

(1)中止一部或全部經營之事由。

(2)中止經營之日期。

(3)中止經營之業務範圍。

(4)中止經營後，應繼續改善之項目、標準及期限。

(5)屆期未完全改善之處理。

3. 乙方經甲方要求中止經營一部或全部後，經甲方認定缺失確已改善者，應以書面限期通知並限期乙方繼續經營。乙方於改善期限屆滿前改善完成者，得向甲方申請繼續經營。

二、甲方之緊急接管權

乙方有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，**甲方得依相關法令規定進行緊急接管，乙方應配合辦理。**

第十一條、契約之終止

## 一、終止契約之事由

(一)契約存續期間內，雙方得以書面合意終止。

(二)因可歸責於甲方之事由：

因可歸責於甲方之原因導致委託經營資產發生重大毀損滅失，使乙方經營產生重大虧損致無法繼續履約者，乙方得終止契約。

(三)因可歸責於乙方之事由：

1. 乙方有破產或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者。
2. 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實，情節重大者。
3. 乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響經營者。
4. 乙方違反第三條第二款、第三條第三款及第四條第一款第二目規定情事超過3次者，甲方得終止契約。
5. 乙方有逾期繳納定額權利金或經營權利金超過15日者，甲方得終止契約。
6. 乙方受甲方督導考核，經甲方認定有重大缺失情形達3次以上者，甲方得終止契約。

(四)因法令或政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益。

(五)因不可抗力之事件。

## 二、終止契約收回租賃基地

租賃基地有下列情形之一者，出租機關得隨時終止契約，承租人絕無異議，且不得向出租機關請求任何補償：

(一)舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。

(二)本局因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。

(三)政府實施國家政策、都市計畫或市地重劃有收回必要時。

(四)重劃後未受分配土地，或重劃後分配之土地不能達到原租賃之目的時。



- (五)承租人積欠租金達3個月時。
- (六)承租人使用租賃基地違反法令者。
- (七)承租人違反本契約約定，經出租機關限期改善而仍不改善者。
- (八)承租人死亡而無繼承人或法人、團體解散時。
- (九)經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租者。
- (十)經目的事業主管機關認定屬危險地區，或通知應收回時。
- (十一)其他合於民法、土地法或其他法令規定者。

有前項第(一)至(四)款情事者，得就租賃基地上有依本契約同意承租人興建之建築物於契約終止日之殘餘價格給予補償，其補償數額應依出租機關委託專業估價機構查估認定，終止租約不因承租人拒不領取或不能領取而受影響。

前項情形於承租人已依徵收、土地重劃、都市更新等相關法律取得補償、救濟、對價或類似費用者，不適用之。

### 三、契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期通知他方。

### 四、契約終止之效力

本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，除本契約另有規定外，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利義務不受影響，乙方應依第十二條規定辦理經營資產之移轉，契約終止之效力如下：

#### (一)雙方合意終止之效力

雙方就權利義務關係，應另行議定之。

#### (二)因可歸責於甲方之事由終止契約之效力

甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部；乙方得依法向甲方請求賠償。

(三)因可歸責於乙方之事由終止契約之效力

1. 甲方得押提並沒收乙方留存之全部履約保證金。
2. 甲方得再向乙方請求應給付之違約金、損害賠償及其他依本契約得向乙方請求支付之費用。

(四)因政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方終止本契約之效力

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。
2. 乙方得向甲方請求補償，但不包括所失利益或其他間接或衍生性之損失。

(五)因不可抗力而終止契約之效力

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。
2. 依公平誠信原則，由雙方協議後續處理方式。

五、契約終止後之有效條款

本契約終止不影響雙方於終止前已產生之權利義務。本契約之下列條款於契約終止後仍繼續有效：

- (一)第六條履約保證金之規定。
- (二)第十二條經營資產之移轉之規定。
- (三)第十三條爭議處理之規定。
- (四)其他為處理契約終止後之權利義務關係而依其性質應繼續有效之條款。

**第十二條、經營資產之移轉**

一、原因

- (一)除本契約另為約定外，於委託經營期間屆滿或終止時，乙方應依當時最新之財產及物品清冊，於 7 日內將甲方具有所有權、依本契約、點交清冊或營運管理計畫書相關規定須返還甲方之所有財產及物品（包括但不限於土地、建物、

設備、無形資產及相關經營資料、文件等)，無條件移轉予甲方，並點交財物及撤離人員。

(二) 契約屆滿或終止生效日至完成移轉或點交前，乙方仍應負擔委託經營標的物之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有相關費用。

(三) 乙方應於契約屆滿前 1 個月內，提送經營資產之交接計畫書予甲方審查。甲方於必要時，得派員或會同新的經營廠商進駐現場預作交接準備事宜，乙方應配合協助。

## 二、經營資產之點交移轉

(一) 甲方應於經營日前，會同乙方辦理本計畫資產之點交。前述經營資產乙方應自點交完成日起善盡善良管理人責任並妥為保管維護。乙方無正當理由逾期點交或不進行點交者，視同完成點交。

(二) 甲方會同乙方點交本計畫資產時，若發現其規格、式樣、性能、機能有不符、不良或瑕疵等情事，甲方應於所交付之經營資產點交清冊上載明，並於點交後製作點交紀錄，乙方應於紀錄簽認並出具點收證明文件交付甲方。上開文件及附件均作為契約一部分。

(三) 本計畫範圍未依前目規定為任何記載者，視為在完整狀態下，由乙方完成點收無誤，日後乙方不得提出任何異議。

(四) 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該財物毀損滅失或不堪使用時，如該毀損滅失或不堪使用無法由本契約第七條所定之保險所涵蓋，乙方應自行購置相同或經先行徵得甲方同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。

(五) 本項財物達使用年限時，除原設計功能尚堪使用外，應依甲方之規定報廢。乙方應於經營之期限內添購相同或不低於報廢品原有功能之新品替代。

(六)乙方於重置或購置替代品時，除經甲方同意者外，應於購入 30 日內無償移轉其所有權予甲方，並通知甲方登記於財產及物品清冊。乙方並應將甲方財物分類編號標示於明顯處，乙方對於該財物僅具使用管理權。

(七)委託經營期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應將該代甲方管理之經營資產依現狀返還甲方，但如有減損其效用之瑕疵，乙方應更換新品或經甲方同意以不低於原有功能知新品替代。

### 三、經營資產返還時與返還後應負之義務

(一)乙方依本契約約定返還（移轉）甲方之經營資產，除雙方另為協議外，乙方應擔保該經營資產於返還（移轉）予甲方時，確保其無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。

(二)所有經營資產除甲方於點交予乙方時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，乙方返還（移轉）予甲方之所有經營資產，均須維持堪用之狀態。乙方如對相關資產製造商之瑕疵擔保請求權利時，並應將該權利讓與甲方或甲方指定之第 3 人。

### 四、未如期移轉之處理

(一)乙方如未於第 12 條所定期限移轉登記者，於租期屆滿後，乙方應依「新北市市有土地建物被無權占用使用補償金計收原則」繳納占用期間之使用補償金。

(二)乙方拒絕依本條規定繳納稅費、規費、損害賠償等相關費用時，甲方得以履約保證金抵償之。

### 五、未依期限遷離財物之處理

乙方如逾期未將所屬設備或物品遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用由乙方負擔，並賠償甲方因此所受一切損害。此項賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之。

### 六、契約屆滿後繼續占用

契約屆滿後，乙方仍繼續占用本案標的者，應依逾期返還日數按每日計收新台幣 2,000 元懲罰性違約金。

### 第十三條、爭議處理

#### 一、雙方平時之聯繫與溝通

(一)為使本契約順利履行，雙方就履約之履行狀況或需對方協助事項等，除隨時以書面及電子通訊軟體方式聯繫外，並不定期以召開履約管理會議方式為之。

(二)雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因本契約所引起或與本契約之私權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。

(三)雙方同意各授權指派 1 人為專案代表人，代表各方發出或收受各項通知或其他文件。

#### 二、訴訟

雙方之爭議事項如經召開履約管理會議惟協調不成立而訴訟者，雙方同意以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

#### 三、契約繼續履行

除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

### 第十四條、罰則

一、乙方應以本契約第二條第三款規定之租賃範圍作為營運範圍，倘經甲方發現有營運行為超出許範圍之情形，經勸導 2 次仍未改善者，甲方得處以乙方每日新台幣 1,000 元至改善完成。

二、倘經甲方查核未依營運管理計畫書提報時間營運者，處以每日新台幣 500 元；乙方違反本款第 6 次起，懲罰性違約金加倍計算。

三、依本契約第三條第四款規定，乙方應維持租賃範圍內設施、環

境及美觀，倘經甲方發現未維持並經勸導 2 次仍未改善者，甲方得處以每日新台幣 500 元至改善完成。

- 四、依本契約第七條第五款規定，乙方應提送投保資料予甲方備查，甲方得通知乙方限期改善，如乙方屆期仍未改善者，甲方得處乙方經營違約金每次新臺幣 3,000 元整，並得按次連續處罰，直至改善完成為止。
- 五、未依甲方規定之期限內提交營運管理計畫書或其他文件及履約事項，甲方得處以違約金每日 200 元至繳交完成。
- 六、乙方應遵守相關法令及本契約規定辦理，倘有涉及其他主管機關法令之罰則，由乙方負擔之。

## 第十五條、其他約定

### 一、契約之修改

本契約條文如有未盡事宜、意義不明或因不可抗力之發生或因政策、法令、情事變更，致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行或為符合公共利益者，經雙方同意後得辦理契約變更、修正或補充之。本契約之變更、修正或補充應以書面為之，並經雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

### 二、通知與文件之送達

#### (一)通知送達

除本契約另有訂定者外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面信函為之，並於送達對方時生效。除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準。

甲方地址：新北市板橋區中山路 1 段 161 號 26 樓(東側)。

乙方地址：○○○○○。

乙方電話：○○○。

#### (二)地址變更

當事人之任何一方變更地址時，應於變更前依規定以書面通知對方，否則他方如按原址，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、法令適用與準用

#### (一)準據法

本契約之訂定、修改、效力、履行、解釋及與本契約有關之一切事宜應以中華民國法令為準據法。

#### (二)其他法令

乙方應遵守新北市市有非公用不動產標資作業原則等規定，本契約如有未盡事宜，依前揭相關規定辦理，並準用民法相關規定。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

### 四、契約條款之可分性

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅該條款之規定失其效力，並不影響本契約其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。

### 五、當事人變更、死亡或法人人格消滅

(一)承租人死亡，與他公司合併或其他原因致人格消滅者，其繼承(受)人欲繼續租用者，應於承租人死亡之日起六個月內或法人人格消滅後三個月內檢具證明文件向出租機關辦理繼承(受)承租。但不可歸責於繼承(受)人或經各主管機關核准者得申請展期。

(二)繼承(受)人逾前兩項規定期限申請繼承(受)承租，應按逾期天數加收相當於租金金額一倍之懲罰性違約金，但至多不得超過六個月。出租機關並得終止租約。

(三)租賃基地管理機關變更時，由變更後之管理機關概括承受本契約出租機關之相關權利義務。承租人變更時，由變更後之承租人概括承受本契約原承租人之相關權利義務。

### 六、棄權效力

任何一方拋棄本契約某一條款之權利時，不生拋棄行使其他條

款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已拋棄其嗣後主張相同權利之效力。

## 七、國家賠償責任

乙方違反本契約應盡義務或善良管理人注意義務，致民眾發生傷亡或財物損失時，乙方及其保證人應連帶負一切損害賠償責任，如因致使甲方負國家賠償責任時，乙方及其保證人應對甲方連帶負一切損害賠償責任。

## 八、智慧財產權及保密義務

### (一)智財權物件之使用

甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為本計畫投資與經營而取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標幟、技術或資料等(簡稱「智財權物件」)。乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明1份送交甲方備查。本契約期限屆滿或提前終止時，如甲方有繼續使用該智財權物件之必要，乙方應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方對該智財權物件之使用，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務則一併移轉於甲方。

### (二)保密義務

1. 雙方當事人對所有由他方提供經標明為「機密」或相同意旨之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人。但下列情形不在此限：

(1)根據法令或法院裁判應為揭露者。

(2)上述資料已對外公開者。

(3)為履行本契約規定之任何義務，應為揭露者。

### (三)員工及他人之保密義務

雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前條保密



義務。

#### 九、契約份數

本契約正本一式 2 份，由甲乙雙方各執 1 份，副本 8 份，由雙方及相關機關、單位分別執用。

立契約書人：

新北市政府觀光旅遊局（甲方）

代表人：楊局長宗珉

地 址：新北市板橋區中山路1段161號26樓

○○○○有限公司（乙方）

負責人(或代表人)：○○○

地址：○○○○

中 華 民 國 年 月 日

新北觀風字第

號