新北市客家文化園區文創商品店場地出租契約書

新北市政府客家事務局（以下稱為甲方）將新北市客家文化園區文創商品店交由ＯＯＯ（以下稱為乙方）使用，經雙方同意訂定契約條款如下：

第一條：委託經營管理項目

一、甲方提供新北市客家文化園區（地址：新北市三峽區隆恩街 239 號）之文創商品店（如附件平面圖）交由乙方經營提供販售文創商品服務。

二、乙方應以自己之費用購置營運設備、空間裝修及營運，並負責承租空間設施之清潔、維護、修繕、保管與管理之責。

第二條：土地標示、出租面積與範圍之裝修及設備購置

一、土地標示、出租面積：新北市三峽區龍福段 475、496、497、498 地號，使用面積 106 平方公尺。

二、出租範圍之裝修及設備購置：乙方應於決標日次日起 15 日內提出裝修及服務建議書，甲方於 15 日內完成審核，並將結果通知乙方；若甲方有不同意，乙方應依甲方通知之期限內提出修正計畫送甲方複審，複審同意後，如涉及裝修或建築法等相關規定時，乙方須依該規定自行負責辦理，並進行裝修施工事宜及設備投資。

第三條：出租期間

自 105 年 11 月 1 日起至 107 年 12 月 31 日止。

第四條：租金

一、 乙方應繳交租金總額為 2 年 2 月合計新臺幣ＯＯ萬ＯＯ元。分 5 期繳交，契約簽定後，乙方應於 105 年 11 月 1 日前繳納ＯＯ萬ＯＯ元整(105 年 11 月至 12 月租金)，之後每年 12 月 25 日及 6 月 25 日前繳清 6 個月租金（新台幣ＯＯ萬ＯＯ元整)；並開立抬頭「新北市政府客家事務局」之即期支票繳交，由甲方開立憑證交甲方收執，如遇星期假日時，應於假日結束後第 1 個上班日繳交。廠商如未按時繳納，視為不履行契約義務，機關得於通知後，另行辦理招商委外經營管理標租事宜。

二、 乙方應於每期租金繳交日期前以現金或金融機構即期支票給付甲方，每逾期 1 日按當期租金千分之五支付懲罰性違約金，逾期懲罰性違約金之總額，以本契約價金總額之 20%為上限，逾 1 個月未繳交者，甲方得逕行終止契約。

第五條：使用規範

一、 乙方經營管理應依照「新北市客家文化園區文創商品店場地出租需求說明書」辦理。

二、 乙方對提供服務之業務須獨立設帳及自負盈虧，並負擔經營管理所衍生之各項稅捐（含地價稅、房屋稅、營業稅等)、規費及因違反有關法令應繳納之罰款等費用。

三、 乙方應配合甲方所核定之營運時間經營之。

四、　乙方對出租範圍之公有財產應負善良管理人之責任，其衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、保管、保險、電話、保全及其他所有費用，均由乙方負擔。

五、　乙方欲調整原規劃或再裝潢、修繕或變更主體結構時，除須符合消防法及建築技術規則等相關法令規定外，並須經甲方書面同意後始得辦理，其費用由乙方自行負擔，期滿負責恢復原狀。

六、　水、電費已預計至租金內，不另行收繳。

七、　乙方於提供服務之業務，致第三人受損害時，應自負賠償責任。

八、　出租期間，乙方應分擔新北市客家文化園區建築物及設備火災保險及公共意外責任險保險費用，分擔金額（按出租使用面積計算）及繳交日期由甲方另行通知；另其他有關經營之保險由乙方視需要自費辦理。

九、　乙方如須使用甲方之商標或名稱時，應事先徵得甲方書面同意後始得使用。

十、　乙方辦理與契約書規定提供服務項目無關之行銷、廣告行為或於非乙方承租範圍之區域張貼、放置、吊掛各類文宣、廣告物，應徵得甲方書面同意，始得辦理。

十一、甲方因政府政策或業務需求得要求乙方配合辦理，乙方應隨時配合辦理。

第六條：監督

一、　乙方應接受甲方之監督，對甲方之經營建議，應配合辦理，並應指派專人負責與甲方聯繫。

二、　甲方得隨時檢查乙方使用甲方財產之情形，乙方應配合辦理。

第七條：財產之管理

各項設施如因乙方之設置或管理有欠缺，致人民生命身體及財產受損害，經賠償請求權人依國家賠償法向甲方請求損害賠償，甲方得依國家賠償法第三條第二項規定向乙方求償。

第八條：契約之變更

有下列情形之一時，甲方與乙方雙方得於事情發生後 20 日內以書面方式請求變更本契約，經雙方同意始得修改：

一、 法令變更，致影響本契約履行者。

二、 提供服務事項，經甲方評估有變更之必要者。

三、 因不可抗力事由，致影響本契約履約者。

第九條：懲罰性違約金及終止事項

一、　有下列情形之一者，甲方得書面通知乙方限期改善，每逾期 15 天未改善或改善未符合規定者，乙方應給付甲方懲罰性違約金新臺幣 1 萬元整。逾期 3 個月未改善或改善未符合規定者，甲方得逕行終止契約並沒入履約保證金；如受有損害，並得請求賠償。

（一）　提供服務事項內容不符服務建議書者。

（二） 未經甲方同意，將出租場地之全部或一部轉租、委託經營、與他人合作經營或再提供第三人使用。

（三） 未依「新北市客家文化園區文創商品店場地出租需求說明書」辦理或巧立名目收取費用者。

（四） 未履行本契約第七條規定之各項義務或規避、妨礙、拒絕甲方監督者。

（五） 未依契約規定或甲方核定之進度或內容開辦設施及營運者。

（六） 對於業務、財務為不實之陳述或提出之文件係屬偽造者。

（七） 未經甲方同意，擅自變更裝潢、硬體設備、供水供電設施。

（八） 違反法令或公序良俗者。

（九） 違反本契約任何條款之一者。

二、 有下列情形之一者，甲方於二個月前預先通知乙方後得終止契約。如因本項第一款至第四款之事由終止契約，致乙方受有損害，乙方得請求補償。

（一） 為配合政策需要收回自行處理者。

（二） 都市計劃或公共設施用途變更者。

（三） 公有財產變更用途者。

（四） 場地出租之理由消滅者。

（五） 其他不可抗力之因素致無法履約者。

三、 有下列情形之一者，甲方通知乙方後得立即終止契約並沒入履約保證金；如受有損害，並得請求賠償。

（一） 乙方嚴重違約、經營不善或其他重大情事致公益或公共安全有急迫或重大危害之虞者。

（二） 乙方因違法經有關甲方調查屬實或經判決確定者。

（三） 有破產或其它情節重大致無法繼續履約者。

（四） 因乙方出租範圍、業務所衍生之問題、事件致第三人受損害。

（五） 乙方非因不可抗力或可規責於甲方之事由而停止營業。

第十條：契約解除、終止及期滿之處理

一、 本契約解除、終止或期滿後，乙方應於解除、終止或期滿日將代為管理之財產無條件回復原狀或經雙方協議處理方式，與相關文件一併點交甲方。甲方得於契約期滿前 1 個月或終止前 1 個月派員辦理點交準備事宜。

二、 乙方未依前項規定辦理點交，甲方得逕行收回代為管理之財產，並沒入履約保證金。

三、 契約期滿或終止後，乙方應於甲方指定期限內搬離其自有設施或物品，不得異議或要求任何補償；逾期未搬離者，視同拋棄，由甲方逕自處理，其所生費用或所受損害，乙方應賠償之。

第十一條：優先續約條件

一、 本契約期滿，乙方如正常經營未違反契約規定，並經雙方同意者，得續

約一次。但乙方應於本契約期滿前3個月至4個月內，以書面方式向甲方提出申請，經甲方同意後，雙方就契約內容、租金作必要之檢討、修訂後，辦理議價續約事宜。(續約期間為1年)

二、 乙方未於期限內申請續約，甲方得另行招標，乙方不得提出異議。

第十二條：履約保證金

一、乙方應於決標日之次日起15日內繳交履約保證金新臺幣5萬元整，逾期繳交者視同棄權。

二、乙方得選擇以政府採購法規定之押標金、保證金繳納辦法之其中一項規定，繳交履約保證金。

三、履約保證金，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、回復原狀及損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

四、承租人於租期屆滿前終止租約時，其已繳交之履約保證金不予退還，欠繳租金及前項相關費用由承租人另行支付。但租賃期間因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，依前項規定辦理。

五、契約期限未滿，乙方因故無法履行契約或解除契約者，應於 2 個月前通知甲方；經甲方書面同意後得終止契約，履約保證金及其孳息不予發還。

六、履約保證金於履約完成會勘且無待解決事項後30日內發還。

第十三條：管轄法院

本契約如發生任何爭訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第十四條：契約分存及其他條款

一、 本契約以中華民國法律為準據法。

二、 本契約未約定事項，經雙方協議簽訂書面者，視為契約之一部。

三、 本案投標須知、公告及附件與後續補充修訂條款，視為本契約之一部，其效力與本契約同。契約附件與本契約牴觸者，應以本契約為主。

四、 本契約未載明事項，依政府採購法及相關法令規定辦理。

五、 本契約書正本1式2份，雙方各執1份為憑；副本4份，由甲方留存執用。

第十五條：特約條款

一、 水、電、空調設備涉及園區整體性保養及修繕部份由甲方負責，屬於出租區域內維護及修繕由乙方自行處理。

二、 因下列原因致造成乙方之損失，甲方不負損害賠償責任：

（一） 天災及不可抗力之意外損害

（二） 因自來水事業處、電力公司停水、電之供應。

（三） 其他不可歸責於甲方之事由。

立契約書人：　　甲　　方：新北市政府客家事務局

法定代理人：賴ＯＯ

地　　址：新北市板橋市中山路一段 161 號 6 樓

乙　　方：

負　責　人：

地　　址：

電　　話：

中　　華　　民　　國　105 年　　月　　日

新北客園字第　　號