

契約目錄

第一條	租賃房地標示、面積、範圍.....	2
第二條	用途.....	2
第三條	租期.....	2
第四條	租金.....	2
第五條	逾期繳納租金之違約金標準.....	3
第六條	履約保證金.....	3
第七條	稅捐及其他費用負擔.....	4
第八條	保險.....	4
第九條	場地使用之停止及接管.....	5
第十條	雙方權利義務.....	6
第十一條	安全維護.....	6
第十二條	使用限制.....	6
第十三條	查核及評鑑.....	7
第十四條	財產管理.....	7
第十五條	賠償責任.....	7
第十六條	契約變更.....	8
第十七條	契約終止.....	8
第十八條	契約屆滿、解除、終止後之處理.....	9
第十九條	特約事項.....	9
第二十條	其他約定事項.....	11

新北市客家文化園區附設餐廳場地出租案 契約書

新北市政府客家事務局（以下簡稱出租機關）及得標廠商（以下簡稱承租人）雙方同意依國有公用不動產收益原則（以下簡稱收益原則）、新北市市有公用不動產提供使用要點（以下簡稱提供使用要點）及其主管機關訂定之規定訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 租賃房地標示、面積、範圍

- (一) 出租機關將新北市客家文化園區（建物門牌：新北市三峽區隆恩街 239 號）之附設餐廳（含廚房），面積約 189 坪(624.8 平方公尺)提供予承租人使用。
- (二) 出租區域詳如附件平面圖，設備應以出租機關實際現況點交清冊為準。

第二條 用途

- (一) 為使用設備之投資、使用成本之開支、提供遊客及出租機關員工餐飲服務及其它經出租機關同意經營之項目。
- (二) 前條所點交區域及設備之清潔、維護、修繕、保管及管理。
- (三) 其他出租機關指定或不定期舉辦之活動或聚餐等支援。

第三條 租期

- (一) 本租約為定期租賃契約，其期間自 107 年 7 月 1 日起或點交次日起至民國 111 年 6 月 30 日止。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，出租機關不另通知。承租人未依限返還仍為使用，即為無權占有使用。於返還之日前，按本契約約定之租金計算繳納違約金予出租機關，並不得主張民法第 451 條之適用及其他異議。
- (二) 展延租期：租期屆滿後，出租機關如有續公開標租本案或其他原因而需展延租期者，出租機關得延長租期至新契約開始時止，承租人應配合辦理。

第四條 租金

- (一) 租金每月新臺幣○○元整，共分 8 期繳納，採預收方式，各期繳納期限及租金週期如下：

期數	繳納期限	租金週期
1	107年7月15日	107年7月至107年11月(5個月)
2	107年12月10日	107年12月至108年6月(7個月)
3	108年7月15日	108年7月至108年12月(6個月)
4	109年1月15日	109年1月至109年6月(6個月)
5	109年7月15日	109年7月至109年12月(6個月)
6	110年1月15日	110年1月至110年6月(6個月)
7	110年7月15日	110年7月至107年12月(6個月)
8	111年1月15日	111年1月至111年6月(6個月)

- (二) 承租人於繳納期限前就各該期租金之總額，依出租機關所開租金繳款書或繳款通知向指定處所繳納，如遇星期假日則延後至次日上班日繳納。
- (三) 承租人因更名或住址、電話有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」欄。

第五條 逾期繳納租金之違約金標準

- (一) 承租人逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：
1. 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收 5%。
 2. 逾期繳納在一個月以上者，未滿二個月者，照欠額加收 10%。
 3. 逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收 15%。依此類推，每逾一個月，加收 5%，最高以欠額之 30% 為限。
- (二) 承租人如於每期繳納期限前未接獲租金繳款書或繳款通知者，應於繳納期限前 7 日曆天內主動洽出租機關補單繳納，逾期未申請補單繳納者，依前款計收違約金。
- (三) 出租機關應於每月 5 日前核算上月電費，並提供繳款書提供承租人繳交電費。承租人如未收到繳款書，應主動洽出租機關補單繳納，如未於每月 15 日前繳交完畢，依下列標準加收違約金：
1. 逾繳交 3 日，罰新臺幣 500 元。
 2. 逾繳交 7 日，罰新臺幣 1 仟元。
 3. 逾繳交 10 日，罰新臺幣 3 仟元。
 4. 逾繳交 14 日，罰新臺幣 5 仟元。
 5. 逾繳交 21 日以上，罰新臺幣 5 仟元。

第六條 履約保證金

- (一) 承租人於訂約時，應繳納履約保證金新臺幣〇〇元（三個月得標租金總

額) 予出租機關，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。

- (二) 承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。欠繳租金及前款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，得依前款規定辦理。

第七條 稅捐及其他費用負擔

- (一) 因本合約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：

1. 租賃房地之房屋稅及土地稅，由承租人負擔。
2. 承租人使用房地所生之其他稅捐，由承租人負擔。
3. 工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

- (二) 本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之水費、瓦斯費、電話費、環境清潔費、廢棄物處理費、維護保養費、修繕費、保險費、保全費及其他一切必要費用，均由承租人負擔。

第八條 保險

- (一) 出租期間承租人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）及繳交日期由出租機關另行通知。

- (二) 承租人應於履約期間辦理下列保險種類，其屬自然人者，應自行另投保人身意外險：

■火險。(保險標的為出租機關點交之建築物、營業裝修、財產設備)

■公共意外責任險(附加食物中毒保險)。

- (三) 承租人應投保下列保險，於簽定保險合約後，將保險單正本或保險機構出具之保險證明 1 份及繳費收據副本 1 份送交出租機關核備；因承租人之故意或過失致保險公司拒絕理賠，或理賠不足時，仍由承租人負責。其他保險得由承租人視實際需要自行投保，如因未投保而發生賠償責任時，由承租人負責。

1. 被保險人：以承租人為被保險人。

2. 保險金額：

(1) 火險：不得低於其簽約當時帳面淨值。

(2) 公共意外責任險(附加食物中毒保險)：

A. 每一個人體傷或死亡：至少新臺幣 300 萬元。

- B. 每一事故體傷或死亡：至少新臺幣 1,500 萬元。
 - C. 每一意外事故財損：至少新臺幣 200 萬元。
 - D. 保險期間內最高累積責任：至少新臺幣 3,400 萬元。
3. 每一事故之廠商自負額上限：新臺幣 0 元。
 4. 保險期間：自 107 年 7 月 1 日起或點交次日起至■契約所定履約期限之日止，有延期或遲延履約者，保險期間比照順延。
 5. 保險契約之變更、效力暫停或終止，應經出租機關之書面同意。任何未經出租機關同意之保險(契約)批單，如致損失或損害賠償，由承租人負擔。
- (四)保險單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由承租人負擔。
- (五)承租人未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由承租人負擔。
- (六)保險單正本或保險機構出具之保險證明 1 份及繳費收據副本 1 份，應於辦妥保險後即交出租機關核備。因不可歸責於廠商之事由致須延長履約期限者，因而增加之保費，由契約雙方另行協議其合理之分擔方式；如因可歸責於出租機關之事由致須延長履約期限者，因而增加之保費，由出租機關負擔。
- (七)承租人應依中華民國法規為其員工及車輛投保勞工保險、就業保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投保勞工保險者，得以其他商業保險代之。

第九條 場地使用之停止及接管

- (一)有下列情形之一者，出租機關得立即接管承租人一部或全部營業，直至承租人改善並恢復營業或出租機關通知承租人終止契約。
 1. 承租人嚴重違約、經營不善或其他重大情事，對出租機關造成嚴重損害，或對公共安全有急迫或重大危害之虞者。
 2. 承租人非因不可抗力或可歸責出租機關之事由而停止營業。
- (二)接管營業期間，出租機關得無償使用承租人之所有設備，並處承租人懲罰性違約金，每日新臺幣 1,000 元整。
- (三)承租人在出租機關限定之期限內，仍拒絕改善或恢復營業，出租機關得逕行終止契約，其已繳交之履約保證金不予退還，如有損害，並得請求賠償。

第十條 雙方權利義務

承租人對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於 2 日內通知出租機關查驗，其因承租人之故意或過失所致者，並應照出租機關規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，終止租約時不得要求補償。租賃房地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：

- (一) 堆置雜物。
- (二) 掩埋廢棄物。
- (三) 採取土石。
- (四) 破壞水土保持。
- (五) 其他違反租賃物之效能之使用。

第十一條 安全維護

承租人應依建築法第 77 條規定，維護租賃房地合法使用與其構造及設備安全。

第十二條 使用限制

(一) 承租人使用租賃房地，應受下列限制：

1. 不得作違反法令或約定用途之使用。
2. 承租人應自行使用，未經出租機關同意不得擅自將租賃房地之全部或一部再轉租或委託經營或與他人合作經營或或以其他任何方式再提供第三人使用。
3. 承租人未經出租機關同意，不得就使用房地增建或改建。若承租人裝修、增建或改建地上物，或有主體結構重大變更，經出租機關書面同意，須依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，承租人應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由承租人自行負擔。
4. 承租人就租賃房屋為室內裝修時，應遵守建築法第 77 條之 2 規定如下：
 - (1) 租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。
 - (2) 裝修材料應合於建築技術規則之規定。
 - (3) 不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
 - (4) 租賃房屋室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。
5. 承租人應保持所使用房地完整，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，承租人應自行負責處理並負損害賠償責任。

- (二) 承租人有違反前項約定之違約情事者，出租機關得不經催告立即終止租約，收回租賃房地。並得向承租人請求損害賠償。

第十三條 查核及評鑑

- (一) 承租人應接受出租機關之查核、考評及輔導，並應指派專人負責與出租機關業務聯繫。
- (二) 出租機關得隨時派員檢查營運計畫書及相關規定辦理情形，承租人應配合辦理，並至少每季提供營業收支報告及資產負債表等相關資料。
- (三) 出租機關對承租人之營運計畫書提出審查意見時，承租人應即配合辦理改善事宜。
- (四) 出租機關得依其訂定之評鑑考核規定，評鑑承租人場地使用績效，作為出租機關評估契約履行或終止之依據。

第十四條 財產管理

- (一) 出租機關將另行通知點交時間列冊點交承租人代為管理之設備，承租人應負善良管理人責任，並妥為保管使用；如需改變或增減時，應徵得出租機關書面同意，始得為之。如有毀損或減失，承租人應負賠償之責；賠償方式以相同財產賠償為原則，如無相同財產可抵賠，再以折價方式賠償，並依本府財產（動產）管理標準作業程序辦理。
- (二) 履約期間出租機關得就點交承租人代為管理之設備每年實施盤點，承租人應予配合。
- (三) 本條款如有未盡事項，悉依國有財產法、新北市政府頒定財產管理等相關規定辦理。

第十五條 賠償責任

- (一) 因承租人違反建築法之規定，經主管機關裁處出租機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，及一切損失之賠償責任。
- (二) 承租人因使用或管理租賃物及各項設施不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，出租機關得向承租人求償。
- (三) 承租人如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本租約時，出租機

關得自承租人已付履約保證金中扣抵；其有不足者，得通知承租人給付，承租人應付賠償之完全責任。

第十六條 契約變更

- (一) 承租人應依法令規定及租約本旨履行。但有下列情事之一，致難以履行契約者，雙方得於情事發生後 20 日內以書面請求變更契約：
1. 法令或情事有變更者。
 2. 提供服務事項經評估有變更之必要者。
 3. 因不可抗力難以履行契約者。
- (二) 出租機關、承租人雙方提出變更契約之請求時，承租人應與出租機關協議，並提出變更內容及相關文件，報送出租機關同意，簽訂書面後生效。

第十七條 契約終止

- (一) 有下列情形之一時，出租機關得終止租約：
1. 政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
 2. 為配合政策需要有收回必要時。
 3. 場地出租之理由消滅者。
 4. 承租人積欠租金達 2 期之總額時。
 5. 承租人違反本租約規定時。
 6. 租賃房屋滅失時。
 7. 承租人死亡而無法定繼承人時。
 8. 承租人騰空申請退租時。
 9. 承租人因違法經有關機關調查屬實或經判決確定者。
 10. 承租人有破產或其它情節重大致無法繼續履約者。
 11. 因承租人出租範圍、業務所衍生之問題、事件或承租人提供之食品、服務致第三人受損害。
 12. 其他不可抗力之因素致無法履約者。
- (二) 因前款第 1 目至第 3 目之事由終止租約，致承租人受有損害，承租人得請求補償；因前款第 4 目至第 5 目及第 9 目至第 11 目之事由終止租約，出租機關如有受損害，得請求賠償，且履約保證金依第 6 條規定辦理。
- (三) 有下列情形之一者，出租機關得通知承租人限期改善，每逾期 1 個月未改善或改善未符合規定者，承租人應給付出租機關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，出租機關得逕行終止契約，如受有損害，得請求賠償，且履約保證金依第 6 條規定辦理：

1. 承辦業務內容不符營運計畫書者。
 2. 未履行本契約第八條規定之各項義務或規避、妨礙、拒絕出租機關查核及評鑑者。
 3. 未依出租機關核定之收費標準或巧立名目收取費用者。
 4. 未依「新北市客家文化園區附設餐廳暨禮品店場地出租作業說明」辦理。
 5. 未依契約規定之進度或內容開辦設施及營運者。
 6. 對於業務、財務為不實之陳述或提出之文件係屬偽造者。
 7. 未經出租機關同意，擅自變更餐廳內外之設備、裝潢、硬體結構、供水供電設施或無故停止營業者。
 8. 供膳作業有危害公共安全之虞者。
 9. 違反本契約任何條款之一者。
 10. 違反法令或公序良俗者。
- (四) 承租人對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向出租機關申請退租，交還租賃物。
- (五) 承租人自行終止租約時，應在出租機關規定期限內回復原狀後，返還租賃房地，並不得向出租機關請求任何補償。

第十八條 契約屆滿、解除、終止後之處理

- (一) 本租賃期間屆滿、解除、或終止時，承租人應繳清租金或其他未清款項，並回復原狀後（含代為管理之財產），返還租賃基地。相關文件一併點交予出租機關，出租機關於契約屆滿、解除、或終止後 30 日曆天內與承租人辦理點交。其由承租人修繕、改建或增建部分，應無條件交出租機關接管收歸市有，不得向出租機關要求任何補償。
- (二) 承租人未依前款規定辦理點交，出租機關得逕行收回租賃基地及代為管理之財產，其已繳交之履約保證金不予退還。
- (三) 承租人於本租約關係消滅時，其留置物品經出租機關通知限期 30 日曆天內仍不搬遷者，視為廢棄物，任憑出租機關處理，其處理費用由承租人負擔。

第十九條 特約事項

- (一) 營運計畫書：
 1. 承租人應於決標次日起 30 日內提出修正後完整營運計畫書（含細部規劃設計），出租機關於 15 日內完成審核，並將結果通知承租人；若

出租機關不同意，承租人應依出租機關通知之期限內提出修正計畫送出租機關複審，複審同意後，如涉及裝修或建築法等相關規定時，承租人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。

2. 出租機關同意之營運計畫書列為本租約之一部。承租人所經營之內容及範圍應依營運計畫書中所載為限。出租期間，承租人因經營需要，變更營運計畫書內容，應經出租機關書面同意。

(二) 使用規範：

1. 承租人對營運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。
2. 承租人應配合新北市客家文化園區之營運時間經營之，晚餐服務時間至晚上 10 時止。
3. 承租人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、瓦斯、電話、保全及其他所有費用，概由承租人負擔。
4. 承租人於出租之範圍或業務所衍生之問題與事件，應負公共安全及保險等之責任。
5. 承租人提供之食品及服務應符合衛生機關之要求及食品衛生管理法等法規之規定，如因承租人提供之食品及服務致第三人受損害時，承租人應負損害賠償責任，概與出租機關無涉。
6. 承租人使用本餐飲服務設施應依照「新北市客家文化園區附設餐廳場地出租案作業說明」辦理。
7. 承租人應維持餐廳內部整潔及美觀及除平時維護、保養工作之外，以確保餐廳環境品質。

(三) 食材使用規定：

承租人所使用食材，應合於下列規定：

1. 肉品：必須提供合格屠宰證明（如有 TFP 標章者更佳）、CAS 產品檢驗報告或中央衛生主管機關認可實驗室藥物殘留檢驗合格證明。
2. 食用油及醬油等調味料：具正字標記或 GMP 標章，如該項產品無正字標記或 GMP 標章，則須使用合法登記工廠出產之產品且須經中央衛生主管機關認可實驗室檢驗合格，不得使用包裝不完整及未經檢驗合格之食品。
3. 每日食材、菜色、品質、新鮮度等，承租人應保證合於食品衛生相關規定，各項食材均應提出來源證明，若經衛生主管機關抽樣檢驗，亦須符合各項標準規範。

(四) 承租人商標或名稱只可用於或出現於員工制服、餐廳、餐飲用具、發票、

收據或其他經出租機關同意之場地或物品。承租人如須使用出租機關之商標或名稱時，應事先徵得出租機關書面同意後始得使用。

- (五) 承租人辦理與契約書規定提供服務項目無關之行銷、廣告行為或於非承租人出租範圍之區域張貼、放置、吊掛各類文宣、廣告物，應徵得出租機關書面同意，始得辦理。
- (六) 水、電、空調設備涉及新北市客家文化園區整體性保養及修繕部份由出租機關負責，屬於場地出租區域內維護及修繕由承租人自行處理。
- (七) 因下列原因致造成承租人之損失，出租機關不負損害賠償責任：
 - 1. 天災及不可抗力之意外災害。
 - 2. 因自來水事業處、電力公司停水、電之供應。
 - 3. 其它不可歸責於出租機關之事由。

第二十條 其他約定事項

- (一) 本租約以中華民國法律為準據法。
- (二) 因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以出租機關所在地地方法院為第一審管轄法院。
- (三) 本租約如有未盡事宜，悉依「國有公用不動產收益原則」、「新北市市有公用不動產提供使用要點」等相關規定辦理。
- (四) 本租約未約定事項，經雙方協議簽訂書面者，視為契約之一部。
- (五) 本案投標須知、公告及本契約書內所裝訂資料（含營運計畫書、作業說明等）與後續補充修訂條款，視為本租約之一部，其效力與本租約同。契約附件與本租約抵觸者，應以本租約為主。
- (六) 本租約未載明事項，依相關法令規定辦理。
- (七) 本租約正本 2 份，出租機關及承租人各執 1 份。副本 6 份，由出租機關、承租人及相關機關、單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

出租機關：新北市政府客家事務局

代表人：

住址：

電話：

承租人： (簽章)

代表人： (簽章)

身分證字號/法人統一編號：

住址：

電話：

中 華 民 國

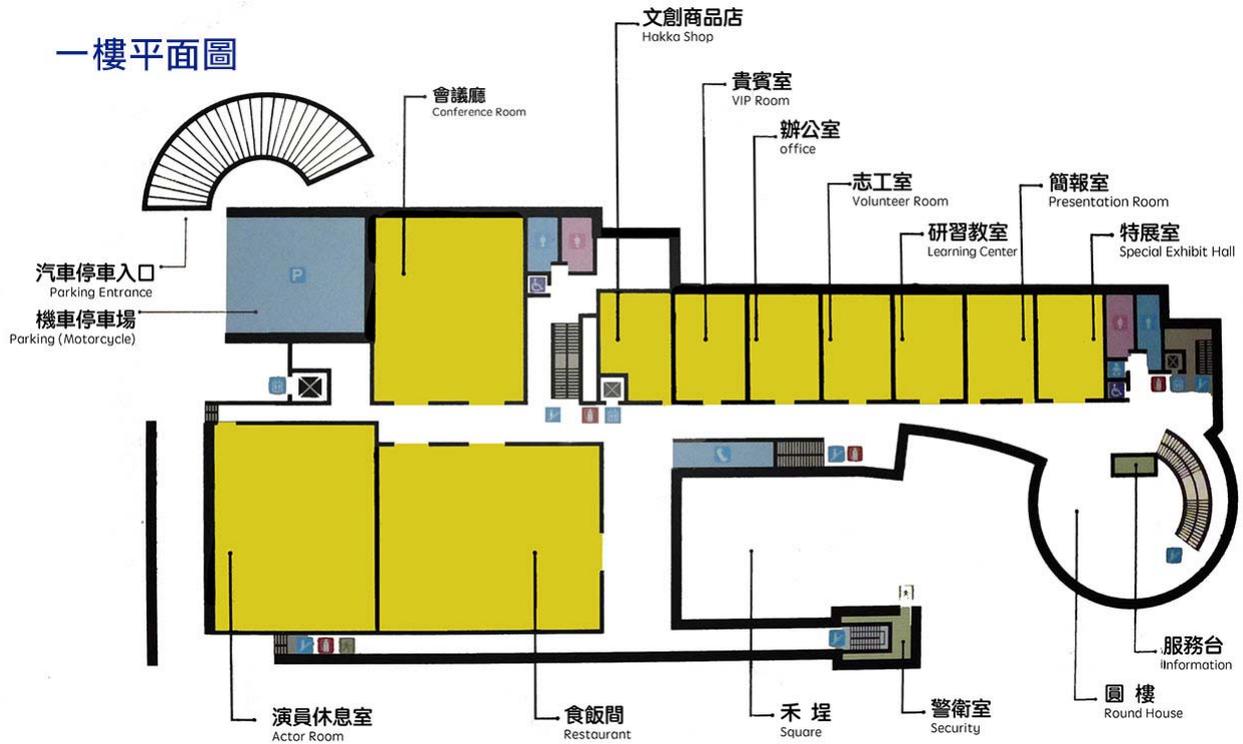
年

月

日

附件：出租區域平面圖

○園區一樓平面圖



○出租區域

