

# 新北市政府客家事務局

## 新北市客家文化園區戶外廣場土地公開標租案

### 契約書(樣稿)

中 華 民 國    1   1   4    年            月            日



# 新北市客家文化園區戶外廣場土地公開標租案

## 契約書(樣稿)

出租機關：新北市政府客家事務局 (以下簡稱為甲方)

承租人： (以下簡稱為乙方)

茲為甲方提供新北市客家文化園區戶外廣場(三峽區隆恩段 167 地號)(以下簡稱本租賃標的)交由乙方承租經營管理，經雙方同意訂立契約如下：

### 第一條 目的

甲方期將「三峽區隆恩段167地號」藉由專業之經營管理活化與提供遊園旅客更完善之服務，特依「國有公用不動產收益原則」，將「三峽區隆恩段167地號」出租予乙方經營管理。

### 第二條 本租賃標的

- (一)租賃標的：新北市客家文化園區戶外廣場，標租地號為三峽區隆恩段 167 地號，面積 2967.36 平方公尺(約 900 坪)。
- (二)維管範圍：租賃地號及週邊空地空間。(詳附件圖 1-租賃標的範圍圖)

### 第三條 契約期間

契約期間自機關完成點交次日起，起算租期為期計 4 年，期滿後乙方如欲繼續經營本案，應於契約屆滿前 8 個月檢具文件提出申請優先定約，經甲方審查核准後得優先議約續約 1 次為限，且續約期間最長為 4 年。

### 第四條 租金

- (一)租金計價以新臺幣為準，租期 4 年，每月收取定額租金 萬 元正(年租金 萬 元)。4 年共計租金 萬 元，後續擴充租金得另議。
- (二)租金以 3 個月為一期，廠商應於每期的第 1 個月 15 日前支付甲方該期租金。第 1 期款乙方應於點交次日起 7 日內繳納，未滿一個月者，以天數(1 個月 30 日計)占比計算當期租金。
- (三)乙方應依每月租金繳納日期屆滿期限前依甲方規定方式繳納，逾期未全額繳納者，應依下列約定加收懲罰違約金，乙方不得異議。

### 第五條 履約保證金

- (一)乙方應於決標後 15 日內繳納履約保證金新臺幣 萬 元整(按得

- 標租金總金額之 10%計收履約保證金,若未達 20 萬元者,以 20 萬元計算)。並不得於營運期間主張抵付租金或費用,契約期滿或終止時,乙方遷出清空交還租賃物,並履行契約債務後,扣除乙方積欠甲方之任何款項後,甲方應無息退還乙方;如有不足,由乙方另行支付。
- (二)履約保證金發還情形為:於租賃期滿且無待解決事項後 30 日內發還。
- (三)乙方於租期屆滿前申請終止租約時,或可歸責於乙方之事由,而終止租約者,其已繳交之履約保證金不予退還,欠繳租金及前項相關費用由乙方另行支付。但租賃期間因不可歸責於乙方之事由而終止租約者,乙方繳交之履約保證金,得依前項規定辦理。
- (四)乙方於履約期間因遭甲方抵扣履約保證金致額度不足者,應於甲方通知期限內繳足,否則得依本契約第二十五條規定辦理。
- (五)履約保證金之發還,並不解除甲方於發還保證金後所發現乙方應負之任何給付義務或損害賠償責任。

#### 第六條 日期

本契約稱日(天)係指日曆天(期間連續計算,包含星期假日、國定假日、選舉投票日、彈性放假日、民俗節日及其他休息日);契約中各繳款日如為例假日,得順延至例假日最後一日之翌日。

#### 第七條 點交

- (一)甲方於本契約決標後將本契約標的物依財產清冊點交予乙方收受,乙方於本契約期間內應善盡管理人之義務妥善維護並保管之。
- (二)甲方於辦理本案委託營運管理範圍之交付,應以書面通知乙方預定交付期日及進行使用現況點交等事宜,乙方並應於甲方通知之交付期日完成點收,如因可歸責於乙方之事由致點收遲延者,視為乙方一般違約。

#### 第八條 營業準備期

本租賃標的乙方應至遲於點交次日起 60 日內完成營業之準備對外辦理試營運。並於試營運結束次日起 30 日內完成營業之準備,函請甲方核准後始得營業。

#### 第九條 變動權利金

- (一)正式營業期估算權利金,初步規劃級距式變動權利金,以每 2 個月營業額超過 500 萬元為級距起始,即自超過 300 萬元未滿 500 萬元者抽成率為營業額的 10%,營業額 500 萬元以上(含)每增加 100 萬元,抽成比率增加 1%,抽成率最高為 15%。營業額超過 1,000 萬元抽成率降

回 13%，以鼓勵廠商能積極衝高營收。

- (二) 營業額依會計師稅務查核簽證之營業人銷售額與稅額申報書(即 401 表)所列之營業收入核算應繳之金額，並於結算申報期限後 20 日內繳經會計師稅務查核簽證之營業人銷售額與稅額申報書(即 401 表)予甲方核算變動權利金(未含營業稅)，乙方應依甲方書面通知期限內繳交。
- (三) 變動權利金其首、末期依實際租賃期間以每月 30 日為基準按比例計收，其它期數係指每月一日起至當月最後一日止。

#### 第十條 稅捐

- (一) 乙方應依法經營且自行負擔因營業所發生之一切稅捐(含營業稅、房屋稅、地價稅)，不得有漏稅或違反政府規定，違者乙方自行負擔其責，甲方得終止合約。
- (二) 其他法定稅捐及有關使用出租場地所生之水電費、電話費、簡易修繕、管理維護、環境清潔費、廢棄物清除處理費及其他一切必要費用，均由乙方負擔。

#### 第十一條 違約金

本契約所稱之違約金係指懲罰性違約金。無論甲方是否受有損害，乙方均應依約繳交違約金。甲方如因乙方之違約情事受有損害，並得另行向乙方追償。

#### 第十二條 經營項目

租賃範圍場域營業宜採多元經營，其項目以場域擾動活化、青年創業孵化、食農教育、親子互動為目的，可達成教育、娛樂、環境永續及文化推廣等多重目標產業觀光區，活化新北客家文化園區。並依本契約訂定之邀標書及相關計畫書辦理。

- (一) 乙方之經營項目或其他事項需向相關主管機關申請核准者，應自行向主管機關申請同意核發經營執照，並將主管機關核發同意經營之證明文件影本送交甲方備查。
- (二) 乙方經營之項目應符合相關法令規定，應於正式營業前送交甲方，若有增減變動時，應於更動前 14 日送交甲方備查。
- (三) 乙方於對外營運日起非經甲方事前書面同意，不得為一部或全部之停業或歇業。

#### 第十三條 營業管理

- (一) 乙方應將本租賃標的現場作業人員及緊急聯絡人之姓名、電話、身

份證字號等資料造冊，於正式營業日後 30 日內送交甲方備查。如有變動時，應在 10 日內將更新資料送交甲方備查。

- (二) 本租賃標的之營業時間原則應配合新北市客家文化園區開放時間自行規劃並經甲方書面同意後營業，惟乙方可視營業需要提請甲方同意後調整。
- (三) 本租賃標的除人力不可抗拒之情事及甲乙雙方另行約定者外，應全年對外開放營業。乙方無法全年對外開放營業時，應於更動前 20 日以書面提請甲方同意後始得為之。
- (四) 乙方如因不可抗力之事件（故），如施工斷電、限電措施，或其他任何因素導致斷電所受之損失而受之損害，應由乙方自行負責。惟如甲方事前得知有斷電、限電之情事時，應先行通知乙方預作準備。

#### 第十四條 乙方通知變更之義務

乙方於有下列情事之一時，應於完成變更 20 日內通知甲方，有關其變更不得損及甲方權益，變更後之組織應概括承受本契約之所有權利與義務。

- (一) 變更代表人。
- (二) 變更公司(行號)之名稱。
- (三) 變更公司(行號)之地址。
- (四) 變更章程或營業項目

#### 第十五條 誠實經營

- (一) 乙方於本租賃標的內所售商品應標明價格，不得違反公平交易法、消費者保護法及其他相關法令之規定。
- (二) 乙方出售商品或服務所得之款項除法令規定免開統一發票者外，應於交易當時立即開立稅籍設於本租賃標的之統一發票，不得以任何方式轉移或逃漏應繳納之稅賦。

#### 第十六條 經營規範

乙方經營須遵守下列規定：

- (一) 本租賃標的乙方作業人員服裝儀容應求整齊清潔。
- (二) 本租賃標的之裝潢、維修、清潔、安全、經營管理等所需之設備及費用概由乙方負擔，並應接受甲方之督導。
- (三) 乙方應配合辦理各類防災演練。
- (四) 發生火災或其他緊急事故時，本租賃標的乙方作業人員應負責疏導顧客，防止混亂發生。

- (五)營業場所內之音量不得超過噪音管制法及其他相關規定之管制標準，其操作應遵從甲方指示，如有妨礙周邊居民生活之虞，甲方得限制其使用。
- (六)乙方須配合甲方定期推廣活動之進行，展示或張貼活動進行中之相關物品、海報。
- (七)乙方須接受甲方營業狀況績效評估。
- (八)乙方之設備或各類廣告標示之設置，非經甲方同意，不得任意為之。另乙方若有其他變更，須送甲方審核。
- (九)乙方應配合甲方及其他相關單位之各項稽核與抽查，不得藉故拒絕、拖延，如有違者，乙方自行負擔其責任，甲方得終止合約。
- (十)依都市計畫法新北市施行細則、建築法及其他相關規定之用途使用（投標人應於投標前自行評估標的之可使用類別，並請參考上開規定），且不得作為「新北市政府特定行業登記審查作業要點」所指舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業、視聽歌唱業、三溫暖業、夜店業、資訊休閒業、電子遊戲場業等特定行業及其他由本府另行認定之行業。
- (十一)乙方營業行為不得違反消費者保護法、食品安全衛生管理法、公平交易法、商品標示法及其他相關之規定。如經查獲，乙方應自負民、刑事等相關法律責任，甲方得終止合約外，如有商譽損失或致發生訴訟，其費用應由乙方支付。
- (十二)應隨時維護本租賃標的之衛生及整潔，廢棄物應迅速處理且做好垃圾分類，不得堆積，並於每日營業結束後或活動後立即清運，相關費用由乙方負擔，如遭環保單位取締處分，乙方應負責繳納罰鍰。
- (十三)乙方於租賃期間，如因使用或管理租賃物不當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乙方請求賠償損害(包括但不限於國家賠償責任)，乙方應賠償甲方之損失。

#### 第十七條 消防規範

- (一)乙方應自行規劃消防防護計畫、緊急疏散計畫、緊急狀況處理程序等以供事故發生時遵行，並應自行辦理以上計劃執行之演練及乙方作業人員之訓練，將資料送交甲方備查，甲方得隨時要求乙方進行演練以資稽核。
- (二)乙方應依消防法規配合甲方時程辦理消防檢查及相關消防事宜，惟

設備改善費用概由乙方負擔。

- (三) 乙方應於每月實施防火避難設施及消防安全設備自我檢查，於檢查當日填寫「防火避難設施及消防安全設備檢查紀錄表」，於每月 25 日前提送交甲方備查。

#### 第十八條 施工規定

乙方施工須遵守下列規定辦理：

- (一) 本租賃標的內各項設施之組件、材質，必須與客家元素結合。
- (二) 應依建築、消防、電工、環保、農業及相關法規自行負責本租賃標的之設計、施工，應於施工前檢附相關文件送交甲方備查。
- (三) 污水排放管除須接至甲方指定處外，亦須設置污水處理過濾槽，且須符合本府環保局或環境保護署之污水排放標準。
- (四) 本租賃標的之裝修須符合防火材質之相關規定。
- (五) 應依甲方提供之電力總負載限制，進行機電、空調、水電、消防或其他設備之設計，並規劃分電錶以利電費計算。
- (六) 本租賃標的經營所需之電力設備如分電錶、電纜線、配電箱及斷路器等與用水設備如分水錶、管路等裝置，由乙方自行負責規劃設計，其配線、施工、材料及營運維護管理等費用亦由乙方負擔。
- (七) 應將本租賃標的之設置規劃，其相關設計書圖及其施工期間之工作進度表及施工圖等，應經相關合格技師或電氣承裝業者認可簽證後，經甲方審核同意後始得進場施工。
- (八) 應於本租賃標的設置工程完工後，於正式營業前檢送完工竣工圖說 3 份向甲方申請完工竣工檢查（核對圖說及相關消防、安全項目），於檢查合格後始得開業營業。

#### 第十九條 營運績效評估

- (一) 營運期間內，甲方為瞭解乙方之營運狀況，自點交次日起每滿 1 年應辦理 1 次年度營運績效評估 1 次，受評期間以 1 年為原則，乙方應配合辦理。
- (二) 乙方應於屆滿前 1 個月提送全年度工作報告【內容應包括營運績效成果說明、服務評估（含顧客滿意度）、財務報告及營運管理執行情形（含前次評鑑改善及建議事項之辦理情形）等】及下年度工作計畫重點。
- (三) 乙方所提相關資料及文件有缺漏或疑義，甲方應以書面通知乙方限期補件或補正，逾期未補件或補正時，依原提文件進行評定。



- (四)營運績效評估項目與重點應包含營運管理、政策配合度、客訴處理情況、查核情形、滿意度調查、投資自償率等。
- (五)乙方應於評估時，提出簡報，並答覆委員詢問，如各委員要求查閱乙方所提送相關資料及文件之原始紀錄，乙方應充分配合。
- (六)各委員認有調查或實地勘驗必要時，得實施調查或勘驗，乙方應充分配合。
- (七)甲方得視政策需求及具體營運狀況逐年變更或調整評估項目及其配分，有變更或調整者，應以書面通知乙方，並自次一年度開始實施。
- (八)乙方於本契約期間辦理營運績效之評估分數，總平均未達 70 分，甲方得終止契約並沒收履約保證金；評估分數總平均 70 分以上未達 75 分者，甲方將限期改善，期限屆滿後經甲方再次評估後，若平均分數仍未達 75 分，甲方得終止契約，並沒收履約保證金。
- (九)乙方於本契約期間之評分未有 2 年低於 70 分，且申請優先定約前受評期間之平均分數未低於 75 分者，得評定為「營運績效良好」，乙方得最遲於契約期間屆滿前 8 個月，檢送歷年評估報告及未來營運執行計畫書（含未來具體投資、營運計畫、財務計畫等），向甲方申請優先定約，並以 1 次為限且續約期間以 4 年為上限。
- (十)營運績效評估項目及標準
  - 1. 評估項目及權重分配詳表 1。
  - 2. 甲方得自營運期間第 2 年起，參考評估委員會建議、委託營運契約約定營運重要事項及具體營運狀況，適時與乙方檢討各評估項目之評估指標及其配分權重。
  - 3. 評估指標及其配分權重經檢討結果有調整必要者，應以書面通知乙方，並自次一年度開始實施。
  - 4. 評估指標及其配分權重之調整，得逐年辦理。
- (十一) 績效評定結果之運用
  - 1. 績效評定結果涉及乙方履約情形改善者，甲方應依委託營運契約約定辦理履約管理。
  - 2. 歷次績效評定結果及相關文件，乙方應造冊保存，並以電子檔(如光碟、USB、隨身碟等方式)提供甲方留存。

## 第二十條 保險

- (一)乙方應於租賃期間，投保下列保險，保險契約正本應於保險生效日後 15 日內送交甲方。

1. 公共意外責任險：
    - (1) 每一個人身體傷亡：新臺幣 600 萬元。
    - (2) 每一意外事故傷亡：新臺幣 1 億 2,000 萬元。
    - (3) 每一意外事故財損責任：新臺幣 600 萬元，
    - (4) 保險期間內之累計保險金額：每年新臺幣 2 億 5,200 萬元，並附加食物中毒特約條款，如有自負額由乙方自行負責。
  2. 產品責任險：
    - (1) 每一個人身體傷亡：新臺幣 100 萬元。
    - (2) 每一意外事故傷亡：新臺幣 400 萬元。
    - (3) 每一意外事故財產損失：新臺幣 100 萬元。
    - (4) 保險期間內之累計保險金額：新臺幣 1,000 萬元，如有自負額由乙方自行負責。
  3. 火險：保險標的為建築房舍、機械設備、營業裝修、生財機具、商品貨物，並應附加煙燻險及水漬險，總保險金額不得低於 350 萬元，火險受益人應為甲方，如有自負額由乙方自行負責。若在契約期間發生火災時，甲方損失除由保險公司賠償外，不足部份應由乙方補足。
  4. 雇主意外責任險：
    - (1) 每一個人身體傷亡：新臺幣 200 萬元。
    - (2) 每一意外事故傷亡：新臺幣 1,200 萬元。
    - (3) 保險期間內之累計保險金額：每年新臺幣 2,400 萬元，如有自負額由乙方自行負責。
  5. 其他必要之保險，得由乙方視實際需要自行投保，其自負額由乙方自行負責。如未投保而發生賠償責任時，由乙方負責。
- (二) 保險單記載契約規定以外之不保事項，其風險及可能之賠償由乙方負擔。另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，由乙方負擔。
- (三) 乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。
- (四) 乙方對租賃標的所需保險，若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成甲方或其他第三人損害時，乙方應負擔全部責任。
- (五) 保險單正本一份及繳費收據副本一份應於辦妥保險後即交甲方收執。
- (六) 保險事故發生時，乙方應立即以電話告知保險公司及甲方，並於 48 小時內將保險公司及甲方請求理賠所需之一切證件備妥。

- (七)租賃物範圍內有施工需求，則需依規定於施工期間內投保工程險；其受益人為甲方，並於正式營業日前將保險單據或證明文件正本送交甲方備查。
- (八)乙方應依中華民國法規為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險、汽機車第三人責任險及雇主意外責任險。其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險代之。

## 第二十一條 損害賠償責任

- (一)契約期間內本租賃標的之設備均應由乙方負責修繕。
- (二)乙方應盡善良管理人注意義務確實遵守建築、消防、電工、環保及相關法規，如因違反規定，致甲方或第三人之權益造成損害時乙方應負賠償責任。
- (三)乙方應採取有效之保安措施及保險，包括施工安全、火災、地震、颱風豪雨、竊盜及其他安全防護事項範圍，以維護人員及財物安全，在契約期間因乙方因素導致第三人或甲方受有損害時，乙方應負損害賠償責任。如發生國家賠償責任時，亦應由乙方負賠償責任。
- (四)因可歸責於乙方之事由（如工作疏失、專業能力不足、故意破壞…等），造成中斷營運或局部中斷營運，導致甲方受損者，乙方應賠償甲方因此所受之損害並給付違約金。

## 第二十二條 回復原狀

- (一)乙方應於本契約期間屆滿、契約提前解除或終止時停止營業，並於次日起 30 日內將本租賃標的回復原狀返還甲方，並將其所有一切物品搬離，否則甲方均以廢棄物處理，乙方不得要求賠償或提出異議。
- (二)乙方如有改良物或裝潢，得於返還本租賃標的前向甲方申請無償贈與甲方，經甲方書面同意後，得保留原狀。
- (三)如乙方違反前項規定致甲方處理之費用，由乙方負擔。

## 第二十三條 強制執行

- (一)乙方於本契約期間屆滿、契約提前解除或終止後，仍使用本租賃標的者為無權占有，乙方除應於返還之日前，按本契約約定之月租金額比例計算繳納使用補償金予甲方外，並應依逾期之日數（不足1日以1日計）按日給付契約總價千分之五之違約金與甲方。
- (二)乙方於本契約期間屆滿、契約提前解除或終止後，拒不返還本租賃標的及其附屬設施、拒不將本租賃標的及其附屬設施回復原狀或未繳納權利金或水電費時，甲方得逕行聲請法院強制執行。

## 第二十四條 延長契約

甲方如遇本租賃標的出租經營案流標或不可預期之情形，得延長契約至甲方完成重新招標作業，甲、乙雙方得重新議定租金、權利金金額及營運條件，甲方須於 15 日前通知乙方議定新約內容。

契約之變更，非經甲、乙雙方合意，做成書面紀錄，並簽名蓋章者，無效。

## 第二十五條 罰則

乙方違反以下各款規定者，應計罰違約金予甲方。

- (一)除歸責甲方因素外，乙方違反第四條、第五條或第九條規定者，逾期繳納或繳納金額不足者，應依下列各款加收違約金：
  - 1. 逾期繳納未滿 1 個月者，就其逾期天數佔 1 個月之比例，按欠額之 2% 計罰懲罰性違約金。
  - 2. 逾期繳納在 1 個月(含)以上未滿 2 個月者，就其逾期天數佔 2 個月之比例，按欠額之 4% 計罰懲罰性違約金。
  - 3. 逾期繳納在 2 個月(含)以上未滿 3 個月者，就其逾期天數佔 3 個月之比例，按欠額之 8% 計罰懲罰性違約金。
  - 4. 逾期繳納在 3 個月(含)以上者，每逾 1 個月照欠額追加 5%，且逾期繳納逾 6 個月以上者，甲方得依本契約第二十六條規定終止本契約，並要求乙方於甲方文到 15 日內遷離租賃標的。
- (二)除歸責甲方因素外，乙方違反第七條及第八條規定者，按次給付甲方新臺幣 5 仟元整；經處罰違約金仍不改善者，得按次連續處罰，直至改善為止。
- (三)違反第十條、第十二條、第十三條、第十四條規定者，按次給付甲方新臺幣 5 仟元整；經處罰違約金仍不改善者，得按次連續處罰，直至改善為止。
- (四)違反第十五條、第十六條、第十七、第十八條、第二十條規定者，按次給付甲方新臺幣 2 仟元整；經處罰違約金仍不改善者，得按次連續處罰，直至改善為止。
- (五)除(一)~(四)項外乙方遲延履約者，每逾期 1 日得罰 1 年租金之 1‰。
- (六)乙方如有積欠租金、權利金或不繳違約金、賠償金或不履行本契約時，甲方得自乙方已付履約保證金中扣抵；其有不足者，得通知乙方給付，乙方應付賠償之完全責任。

## 第二十六條 可歸責於乙方之契約終止或解除

乙方有下列情形之一，甲方得終止或解除契約。

- (一) 違反政府有關法令或政策者。
- (二) 因維護不良或經營不善，如繼續營業，足以影響公共安全或文化園區秩序者。
- (三) 積欠變動權利金達 3 個月以上者。
- (四) 受強制執行、破產之宣告或解散者。
- (五) 遭行政機關吊銷立案證明或公司營業登記者。
- (六) 私自轉讓他人經營或冒用他人名義登記公司行號者。
- (七) 簽約後(於 30 日內)無故不履行契約者。
- (八) 經甲方 3 次書面通知乙方限期繳交違約金，逾期未繳交者。
- (九) 經甲方 3 次書面通知改善違約情事，而未改善者。

#### 第二十七條 不可歸責於乙方之契約終止

可歸責於甲方而順延點交日及契約期間，期限超過 180 日以上者得終止契約，乙方不得向甲方主張損害賠償及所失利益。

#### 第二十八條 通知方式

甲乙雙方間之通知，除另有約定者外，得以書面文件、信函、傳真或電子郵件方式為之，並送達他方所指定之人員或處所。

前項通知，於送達他方或通知所載生效日生效，並以二者中較後發生者為準。甲乙雙方對通知內容如有異議，應於送達次日起 15 日內通知對方，逾期未通知，視為無異議。

#### 第二十九條 準據法

本契約之準據法為中華民國法律。

#### 第三十條 管轄法院

本契約如發生涉訟，雙方同意以新北地方法院為第一審管轄法院。

#### 第三十一條 契約補充

本契約書未盡事宜，悉依「新北市市有財產管理規則」、「新北市市有公用不動產提供使用要點」等相關規定辦理，並得由雙方修改並增訂附約補充之。

#### 第三十二條 契約文件效力順序

下列各項文件均為契約文件，其於衝突或不一致之情形時，優先順序如下：

- (一) 本契約條款

(二)開標、決標紀錄

(三)補充投標須知

(四)投標須知（含招標公告）

本契約所含各種文件，除前項約定外，並依下列原則辦理。但契約另有約定或文件內容有誤或係偽造、變造者，不在此限。

(一)招標文件特別附記之條款優於一般定型化條款。

(二)文件之製作或審定日期較近者優於較遠者。

(三)大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

(四)投標文件之內容較招標文件之內容更有利於甲方者，以投標文件之內容為準。

(五)投標文件與招標文件之內容不一致時，以招標文件之規定為準。

(六)乙方文件之內容較甲方文件之內容更有利於甲方者，以乙方文件之內容為準。

(七)契約約定之其他情形。

(八)前項優先順序兼有 2 款以上情形者，由甲方擇一為之。

### 第三十三條 契約份數

本契約書正本 2 份，由甲、乙雙方各執 1 份為憑，副本 4 份，甲方存 3 份，乙方存 1 份，如有誤繕，以正本為準。

### 第三十四條 其他

(一)不得將本租賃物讓售、轉租、委託他人經營或提供第三人使用。但因業務需求，有提供多元服務必要，經本機關同意者，不在此限。

(二)乙方使用租賃物，不得作違反法令或約定用途之使用，不得要求設定地上權，不得以本約作為設定抵押擔保或其他類似使用。

(三)本契約之標租公告及投標須知等相關資料皆為本契約附件，屬契約內容。

(四)乙方對於履約所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士之情事。

(五)乙方履約時不得僱用甲方之人員或受甲方委託辦理契約事項之機構之人員。

(六)乙方授權之代表應通曉中文或甲方同意之其他語文。未通曉者，乙方應備翻譯人員。

(七)甲方及乙方於租賃期間應分別指定授權代表，為履約期間雙方協調與契約有關事項之代表人。

(八) 本契約未載明之事項，依國有財產法、國有財產法施行細則、國有公用不動產收益原則及民法等相關法令。

立契約書人：

甲 方：新北市政府客家事務局

代表人：局長 劉冠吟

地 址：220 新北市板橋區中山路一段 161 號 6 樓

電 話：(02) 2960-3456

乙 方：

乙方姓名/法人名稱及代表人姓名：

身分證字號/法人統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 1 1 4 年 月 日



表 1 營運績效評估表

| 項次 | 項目        | 權重   | 標準                                                                                                                             | 分數 |
|----|-----------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | 履約情形      | 20%  | (1) 乙方對於甲方政策配合情況<br>(2) 是否有違法情事、改善情況<br>(3) 乙方對於履約管理事項配合情況                                                                     |    |
| 2  | 年度營業績效    | 30%  | (1) 前年度營運收支狀況及財務報表<br>(2) 行銷計畫執行情形<br>(3) 土地租金及權利金給付<br>(4) 設施設置、汰換及經費預估與執行情形<br>(5) 內部人力資源配置及專業訓練<br>(6) 預估下年度之營運收支           |    |
| 3  | 回饋事項辦理情形  | 20%  | (1) 客家文化推廣計畫執行情形<br>(2) 與周邊鄰里組織之互動及睦鄰計畫執行情形<br>(3) 活化本園區之創意計畫執行情形<br>(4) 其他公益回饋事項執行情形                                          |    |
| 4  | 顧客滿意度或投訴率 | 15%  | (1) 整體滿意度及問卷調查結果<br>(2) 申訴及客訴案件之處理是否恰當<br>(3) 婦幼、弱勢團體關懷及遊客貼心服務執行情形                                                             |    |
| 5  | 設施管理維護情形  | 15%  | (1) 是否按照投資執行計畫、營運管理計畫書以及相關規定與標準維護設施<br>(2) 週邊設施維護管理情形<br>(3) 各項維護報表填寫情況<br>(4) 環境整潔美化執行情形<br>(5) 安全監控及通報計畫執行情形<br>(6) 保險計畫執行情形 |    |
|    | 總分        | 100% | 合計                                                                                                                             |    |

註：甲方得視現況需求調整本表

圖 1—租賃標的範圍圖

