

# 新北市客家文化園區附設場地公開標租案 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)

## 第一條 租賃標的

租賃房地說明如下：

- (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)之現址附設餐廳(含廚房)，面積約 189 坪(624.8 平方公尺)之附設場地提供予承租人使用。
- (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 租賃標的之服務項目

租賃範圍為新北市客家文化園區附設場地。主要經營項目為透過餐飲等服務，加入規劃多樣性教育、研習及體驗空間，推廣客家餐飲文化及在地產業相關服務等。並依本契約訂定之邀標書、作業說明等辦理。

## 第三條 租金之給付

租金總額(4 年)為新臺幣(以下同) 萬 元整。每月租金為 萬 元，以 2 個月為一期，乙方應於每期的第 1 個月 15 日前支付甲方該期租金。另乙方月營業額超過 100 萬元者，就超額部分收取 1% 變動租金。

## 第四條 稅捐及費用

- (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。

## 第五條 租賃及履約期間

- (一) 租賃期間：本租約為定期租賃契約，自完成點交次日起，起算租期為

期計4年。(前餐廳場地出租契約訖日為112年3月31日)

(二) 乙方應自決標日之次日起15日曆天內，提交正式「經營計畫書」(含營運策略構想、營運計畫、營運管理、回饋計畫等)予甲方核可，列為本租約之一部分。

計畫書原則說明如下：

1. 本附設場地採複合式經營，乙方承租後，場地空間應重新規劃並裝修佈置。
2. 本附設場地應採多元空間運用規劃，如餐飲區、手作體驗區、親子共學區、廚藝教室區、展示區、甜點區、舞台區、休憩區等，或多功能複合式設計運用，如美食廣場、主題餐廳、手作體驗館等，並可結合園區辦理相關活動等。
3. 乙方營運規劃應兼具在地及客家意象，並搭配客家文化園區整體景觀及特色進行整體規劃。
4. 乙方裝修作業應依建築相關法規辦理申請，以維租賃房地合法使用與其構造及設備之安全。相關硬體設施之設置、裝飾、佈置(含餐飲空間隔間、桌椅、儲藏櫃、配電、照明等基本裝置，及告示牌、垃圾桶等公共空間用品)與動線規劃，設計應符合園區特色。原有室裝空間改動裝修，需提交相關計畫及報送甲方核可，並應取得相關審查執照報送後，依計畫自理經費施工。施工期間應做好安全維護，並依照建築、施工法規等規定辦理；如有意外，應由乙方全權負責。
5. 如甲方因辦理展演或活動等政策所需，乙方應配合免費提供甲方所需場地，並提供必要之優惠。
6. 乙方相關經營計畫，應符合本標租案之邀標書需求，並報送甲方審核通過後方可實施。

(三) 空間設計裝修作業期間給予租金減免：本租賃房地依現況點交完成次日起算租期，應由乙方視需要自行裝修並全權負責相關費用，租金減免至112年6月30日，另按當期水電分表繳交水電等費用。

(四) 租賃期間屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知。乙方應於租賃期滿後30日內復原場地返還甲方。乙方未依限返還仍為使用，即為無權占有使用。於返還之日前，按本契約約定之月租金額計算繳納使用補償金予甲方，並不得主張民法第451條之適用及其他異議。

(五) 本契約所稱日(天)數，除另有載明外，係以日曆天算，所有日數均應計入。

(六) 契約如需辦理變更，其履約標的項目或數量有增減時，履約期限得由

雙方視實際需要議定增減之。

(七) 履約期限延期：

1. 契約履約期間，有下列情形之一，且確非可歸責於乙方，而需展延履約期限者，乙方應於事故發生或消失後，檢具事證，儘速以書面向甲方申請展延履約期限。甲方得審酌其情形後，以書面同意延長履約期限，不計算逾期違約金。其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達一日者，以一日計。
  - (1) 發生契約規定不可抗力之事故。
  - (2) 因天候影響無法施工。
  - (3) 甲方要求全部或部分暫停履約。
  - (4) 因辦理契約變更或增加履約標的數量或項目。
  - (5) 甲方應辦事項未及時辦妥。
  - (6) 由甲方自辦或甲方之其他乙方因承包契約相關履約標的之延誤而影響契約進度者。
  - (7) 其他非可歸責於乙方之情形，經甲方認定者。
2. 前目事故之發生，致契約全部或部分必須停止履約時，乙方應於停止履約原因消滅後立即恢復履約。其停止履約及恢復履約，乙方應儘速向甲方提出書面報告。

(八) 日期：

1. 履約期間自指定之日起算者，應將當日算入。履約期間自指定之日後起算者，當日不計入。
2. 履約標的須於一定期間內送達甲方之場所者，履約期間之末日，以甲方當日下午下班時間為期間末日之終止。當日為甲方之辦公日，但甲方因故停止辦公致未達原定截止時間者，以次一辦公日之同一截止時間代之。

## 第六條 續租條件

- (一) 依本契約第九條評定其年度評鑑第 1、2、3、4 年平均分數達 80 分以上，且乙方有意續租，應於租賃期間屆滿前 3 個月，檢具「年度成果報告書」以書面通知甲方審核，經甲方依第 4 年年度評鑑分數達 80 分以上，並於租賃期間屆滿前 2 個月審核同意後，另辦租金(契約價金)及部分契約內容議約等事宜，續租至多以 4 年租期為限，且雙方須重新簽訂契約。甲方亦得視需要洽詢承租人意願後辦理評估是否續約事宜。

- (二) 乙方如經他人書面投訴，經查核屬實，並經甲方通知改善而未改善，情節重大者，甲方得不予續約。

## 第七條 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 10 日內送交甲方。
1. 公共意外責任險：每一個人體傷或死亡至少 600 萬元，每一事故體傷或死亡責任保險金額不得低於 1 億 2,000 萬元，每一意外事故財損責任保險金額不得低於 600 萬元，保險期限內之最高賠償金額不得低於 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：乙方供應之餐飲或產品發生食物中毒及相關疾病或死亡時，應由乙方負責醫療復原賠償及法律責任。應投保不低於新臺幣 1,000 萬元整之產品責任險，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 345 萬 4,071 元，火險受益人應為甲方，如有自負額由乙方自行負責。
  4. 雇主意外責任險：每一個人體傷或死亡之保險金額不得低於 500 萬元，如有自負額由乙方自行負責。
  5. 其他必要之保險，如有自負額由乙方自行負責。
- (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) 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乙方負擔。
- (四) 乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。
- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 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。

## 第八條 履約保證金

- (一) 乙方應繳納履約保證金新臺幣 萬 元整(按得標租金額計算 2 個月租金總額)。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，甲方應無息退還保證金，乙方若有未履行之債務或損壞賠償，甲方得逕自保證金抵扣，如有賸餘，無息退還；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，否則得依本約第十三條規定辦理。

## 第九條 營運評鑑

- (一) 自決標日起每年應辦理 1 次營運評鑑，乙方應於屆滿前 3 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)及營運管理執行情形等】及下年度工作計畫重點。
- (二) 評鑑結果總平均未達 70 分，甲方得終止契約並沒收履約保證金；評鑑結果總平均 70 分以上未達 80 分者，甲方將限期改善，期限屆滿後經甲方再次評鑑後，若平均分數仍未達 80 分，甲方得終止契約，並沒收履約保證金。
- (三) 乙方應於評鑑時，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。
- (四) 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。
- (五) 履約標的租賃期滿後，乙方應對履約期間損壞或遷移之甲方設施或公共設施予以修復或回復，並將現場堆置的履約機具、器材、廢棄物及非契約所應有之設施全部運離或清除，並填具完成租賃報告，經甲方勘驗認可，始得認定為完成返還程序。
- (六) 乙方返還結果經甲方查驗有瑕疵者，甲方得要求乙方限期改善、拆除、重作、退貨或換貨(以下簡稱改正)。逾期未改正者，甲方得依第七條規定辦理。但逾期未改正仍在契約原訂履約期限內者，不在此限。
- (七) 乙方不於前款期限內改正、拒絕改正或其瑕疵不能改正，或改正次數

逾 2 次仍未能改正者，甲方得採行下列措施之一：

1. 自行或使第三人改善，並得向乙方請求償還改善必要之費用。
2. 終止或解除契約或減少契約價金。

#### 第十條 遲延履約

- (一) 乙方未按時繳納租金，應依下列各款加收違約金：
  1. 逾期繳納 3 日以上未滿 1 個月者，照欠額加收 2%。
  2. 逾期繳納在 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額加收 4%。
  3. 逾期繳納在 2 個月以上未滿 3 個月者，照欠額加收 8%。
  4. 逾期繳納在 3 個月以上者，照欠額加收 10%。
- (二) 乙方違反契約規定，每逾期 1 日得罰 1 年租金之 1%。
- (三) 逾期違約金之支付，得通知乙方繳納或自履約保證金扣抵。
- (四) 逾期違約金之總額(含逾期未改正之違約金)，最高罰以總(4 年)租金金額之 20%為上限。
- (五) 乙方如有積欠租金或不繳違約金、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。

#### 第十一條 權利及責任

- (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、地價稅等)，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) 乙方應於開始營業前完成申辦統一發票相關作業程序，於營業日起必須合法使用統一發票，並應主動提供予顧客，不得拒開、漏開、加開，如乙方違反本規定除應負一切法律責任外，甲方得終止本合約。
- (三) 乙方須負責營運範圍之清潔，包含垃圾、廚餘清理並負擔其費用(含專用垃圾袋及清潔用品之購置等)，不得有違反廢棄物清理法之情事，若有違反，由乙方自行負擔罰款等費用。
- (四) 乙方應依裝設分攤計費之分水表、分電表繳納其營業用電費及其他因營業產生之費用。乙方應於甲方通知次日起 15 日內，繳予甲方電費，依下列公式計算：電費=(當月分表耗用度數/園區當月繳費通知單之耗用度數)\*園區當月繳納之總金額。) 乙方未按時繳納電費，比照前條遲延履約，加收違約金。
- (五) 乙方餐飲服務，原則依據環境保護署「行政機關、學校減少使用免洗餐具及包裝飲用水作業指引」辦理。

- (六) 乙方每日須執行安全衛生自主管理(含食材安全衛生、冰箱溫度控管、器具及飲水機消毒、環境作業面管理、環境衛生管理及服務人員個人衛生管理…)，表格請自行設計，甲方將不定時稽核。
- (七) 乙方之食材及食品來源應為合格丙方，並應注意其是否符合相關法規規範，乙方應負查核之責任，並應備妥進出貨、相關進出口、產地、檢驗報告等資料。
- (八) 乙方應聘用具專業經驗之餐飲工作人員。
- (九) 乙方非經甲方書面同意，不得將委託經營指定區域經營權全部或部分轉讓予第三人或委託第三人經營，或作為其他用途，違者甲方得解除合約。
- (十) 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之相關物品、海報。
- (十一) 乙方須接受甲方每年進行評鑑營業狀況。
- (十二) 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。
- (十三) 乙方營運應配合甲方園區或停車場開放時間自行規劃，並經甲方書面同意後使可營業。甲方園區停車場開放時間為每日上午 8 時 30 分至晚間 10 時 30 分。每月第一個週一休館，如遇國定假日則順延一週，農曆除夕、初一及選舉日休館。乙方不得藉故停止營業，倘因實際需要需變更營業時間，應經甲方書面同意始能變更。
- (十四) 乙方應僱用合法勞工，並應遵守所有勞動保障、勞工安全等規定，其工作人員與甲方無僱傭關係，在工作期間內之安全，由乙方自行負責(其勞健保由乙方自行投保)，如發生傷亡等情事，概由乙方負責。如衍生相關簽證之工作及費用，應由乙方自行辦理並支付之。
- (十五) 乙方於甲方場所履行合約時，應恪遵中華民國相關之法令規章及甲方規定，如有違反，應負全責，並賠償甲方因此所受之損失；其所僱用勞工意外事故責任及因作業造成之第三人事故責任，概由乙方負責。
- (十六) 乙方提供之餐飲及設備，應符合餐飲衛生相關法令規章及甲方之要求，如有第三人因飲用乙方提供之餐飲導致身體病害或其他嚴重事

故時，乙方應負被害人醫療費用及其他傷害損失，一切法律責任，概與甲方無涉。

- (十七) 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。
- (十八) 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。
- (十九) 營業處所之主要設備（如房舍、消防、水電、空調等），由甲方將相關設施列冊交予乙方，營運期間由乙方負責保養、維護及修繕，其他相關設備（如餐飲設施、餐桌椅、耗材品、裝潢佈置或其他生產營運機具設備等）概由乙方自行購置、保養、維護及修繕。
- (二十) 經營期間甲方提供現有之基本設施(含房舍、消防、水電、空調等)，乙方應盡善良管理人之責，若因故意或重大疏忽致甲方及鄰近甲方房舍及設施毀損時，應依市價賠償甲方並得自履約保證金中扣除或請求必要之損害賠償。如乙方違反前項回復原狀義務者，甲方得以履約保證金修復。
- (二十一) 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。
- (二十二) 乙方應以善良管理人之注意，保管租賃物，如房屋損毀，應於3日內通知甲方查驗，由甲方依有關規定處理。其因乙方之故意或過失所致者，並應照甲方規定價格賠償或按原狀修復，本租約終止時，不得要求補償。契約期滿或終止後，將經甲方會勘確認有使用需要之營業場所設施(如固定裝潢及設備)，應保持完好可用之狀況，無償交與甲方。
- (二十三) 如甲方無提出前項所有權之歸屬主張，乙方應於契約期滿或終止後30日內清理現場，將使用場地及設施無條件復原，並交還甲方各項設備，乙方逾期不處理滯留之非甲方物品，甲方得依廢棄物自行處理，乙方不得異議。其清理搬運所需費用得逕由履約保證金扣抵，乙方逾期，每逾1日罰該年期租金之1%，不足部分得向乙方追償。



(二十四) 乙方不得假藉甲方名義從事任何活動，如與第三者有金錢財物或法律糾紛，應自行負責處理，概與甲方無涉。

(二十五) 建築法令限制：

- 1、租賃房屋者，乙方不得要求修建、增建、改建或拆除重建。如必須修繕時，應取得甲方之同意，其費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。
- 2、乙方應依建築法第 77 條規定，維護租賃房屋合法使用與其構造及設備安全。
- 3、租賃房屋係供公眾使用者（指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用），乙方應依建築法第 77 條規定定期委託內政部認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築甲方申報。租賃房屋非供公眾使用者，內政部認有必要時，亦同。
- 4、乙方就租賃房屋為室內裝修時，應依建築法第 77 條之二規定，辦理如下事項：
  - (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，亦同。
  - (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) 不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。
  - (5) 租賃房屋室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。
- 5、因乙方違背建築法之規定，經主管甲方裁處甲方之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由乙方負擔，乙方並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

(二十六) 乙方使用租賃物，應受下列限制：

- 1、不得作違反法令或約定用途之使用。
- 2、不得擅自將租賃物或租賃權之全部或一部轉租或轉讓。
- 3、不得要求設定地上權。
- 4、應依本契約第二條之租賃項目提供服務內容，如有營業項目價格調整時，須提前以書面報請甲方備查。
- 5、不得有室內施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為，如構成危害或違法情事，乙方應自行負責處理並負損害賠償責任。

(二十七) 乙方有違反前項約定之違約情事者，經甲方催告仍無改善者，甲方

得終止契約，收回委託經營房地並沒收履約保證金。

(二十八) 乙方因使用或管理委託經營物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，甲方得向乙方求償。

(二十九) 面積增減之處理：

- 1、承租房地面積以地政甲方登記或複丈結果為準，如因地政甲方辦理更正、分割、重測或重劃致土地標示有變更時，應將變更登記之結果記載於本租約變更記事欄。其有面積增減者，除有顯失公平之情事外，租金維持不變。
- 2、地上建物倘無增、改建情事，經重新鑑界致使用土地面積有增減者，應依地政甲方鑑界結果，記載於本租約變更記事欄。
- 3、租賃房地，如界址發生糾紛時，應依照地政甲方鑑界結果辦理。但於地政甲方複丈成果圖核發日前，仍以本租約所記載之承租面積為準。

(三十) 當事人變更、死亡或法人人格消滅：

- 1、土地管理甲方變更時，由變更後之管理甲方承受本租約乙方之相關權利義務。
- 2、乙方轉讓其租賃權，應先經甲方同意。經甲方同意者，除法令另有規定外，應於移轉事實發生之日起一個月內會同受讓人向甲方申請過戶換約。
- 3、乙方死亡，與他公司合併或其他原因至人格消滅者，其繼承人或繼受人欲繼續租用者，應於乙方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甲方辦理變更名義之手續。但不可歸責於繼承(受)人或經各主管甲方核准者得申請展期。
- 4、繼承人或繼受人逾前兩項規定期限申請過戶或繼承換約，每超過一個月加收一個月租金額之違約金，但至多不得超過六個月。甲方並得終止租約。

(三十一) 乙方因更名或住址、電話等資料有變更時，應即通知甲方記載於本租約變更記事欄。

(三十二) 乙方為二人以上共同承租時，應就本租約所訂事項，負連帶責任。

(三十三) 乙方於取得租賃物得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，乙方除負法律責任外，甲方並得撤銷本租約，乙方所繳履約保證金、租金及使用補償金不予退還。

## 第十二條 契約變更及轉讓

(一) 甲方於必要時得於契約所約定之範圍內通知乙方變更契約(含新增項目)，乙方於接獲通知後應向甲方提出契約標的、價金、履約期限、付

款期程或其他契約內容須變更之相關文件。

- (二) 乙方於甲方接受其所提出須變更之相關文件前，不得自行變更契約。除甲方另有請求者外，乙方不得因前款之通知而遲延其履約期限。
- (三) 甲方於接受乙方所提出須變更之事項前即請求乙方先行施作或供應，其後未依原通知辦理契約變更或僅部分辦理者，應補償乙方所增加之必要費用。
- (四) 契約之變更，非經甲方及乙方雙方合意，作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。
- (五) 乙方不得將契約或債權之部分或全部轉讓予他人。但因公司合併、銀行或保險公司履行連帶保證、銀行實行權利質權或其他類似情形致有轉讓必要，經甲方書面同意者，不在此限。

### 第十三條 契約終止解除及暫停執行

#### (一) 終止租約收回房地：

租賃物有下列情形之一時，甲方得隨時終止租約，乙方絕無異議，且不得請求任何補償：

1. 因舉辦公用事業需要、公務使用需要或依法變更使用時。
2. 政府實施國家政策或都市計畫有收回必要時。
3. 出租甲方因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
4. 乙方未依約定期限繳交租金或違約金，經甲方限期催繳，屆期仍不繳納時。
5. 乙方死亡而無法定繼承人、受破產宣告或乙方解散。
6. 乙方違反本租約約定時，經甲方限期改善而仍不改善者。
7. 乙方騰空租賃物申請終止租約時。
8. 因重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的，或未照原位置分配時。
9. 目的事業主管甲方認定應收回者。
10. 其他合於民法或其他法令規定者。

#### (二) 乙方履約有下列情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止契約或解除契約，且不補償乙方因此所生之損失：

1. 因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
2. 偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。
3. 無正當理由而不履行契約者。
4. 未於通知期限內依規定辦理者。
5. 有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。

6. 乙方未依契約規定履約，自接獲甲方書面通知之次日起 10 日內或書面通知所載較長期限內，仍未改善者。
  7. 違反環境保護或勞工安全衛生等有關法令，情節重大者。
  8. 違反法令或其他契約規定之情形，情節重大者。
- (三) 甲方未依前款規定通知乙方終止或解除契約者，乙方仍應依契約規定繼續履約。

#### 第十四條 爭議處理

- (一) 甲方與乙方因履約而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得以下列方式處理之：
1. 於徵得甲方同意並簽訂仲裁協議書後，依仲裁法規定提付仲裁，並以甲方指定之仲裁處所為其仲裁處所。
  2. 提起民事訴訟。
  3. 依其他法律申(聲)請調解。
  4. 依契約或雙方合意之其他方式處理。
- (二) 履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：
1. 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。但經甲方同意無須履約者不在此限。
  2. 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。
- (三) 本契約以中華民國法律為準據法，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

#### 第十五條 其他

- (一) 本租賃物不讓售。
- (二) 本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之，並記載於變更記事。
- (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) 本契約如有未盡事宜，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。
- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 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。

- (八) 甲方與乙方間之履約事項，其涉及國際運輸或信用狀等事項，契約未予載明者，依國際貿易慣例。
- (九) 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。
- (十) 依據「政治獻金法」第 7 條第 1 項第 2 款規定，與政府甲方（構）有巨額採購契約，且於履約期間之乙方，不得捐贈政治獻金。
- (十一) 本契約未載明之事項，依民法等相關法令。
- (十二) 本契約正本 3 份，自決標日生效，並由甲方、乙方各執 1 份。副本 6 份由甲方留用。副本如有誤繕，以正本為準。

立契約書人：

甲 方：新北市政府客家事務局

代表人：林素琴

地 址：新北市板橋區中山路1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：

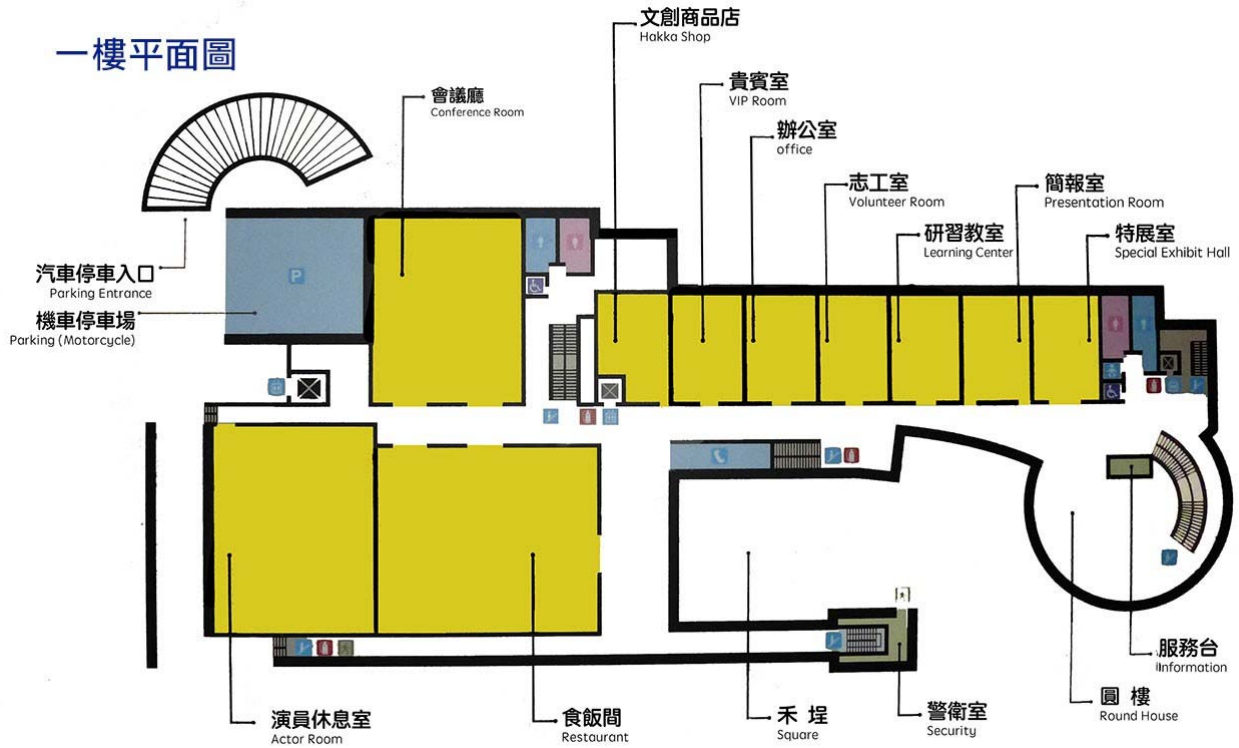
電 話：

中 華 民 國 1 1 2 年 月 日

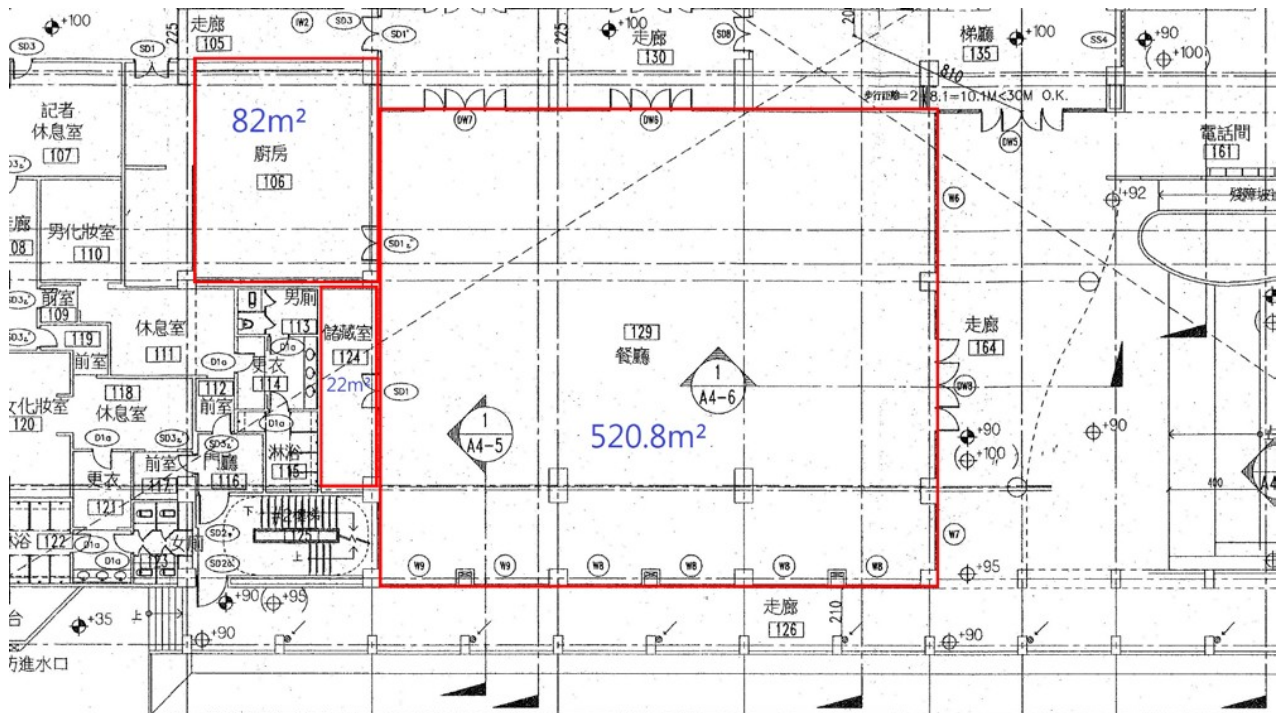
※附圖：出租區域平面圖

紅框處為本標租案附設場地區域，面積約 189 坪(624.8 平方公尺)。

○園區一樓平面圖



○出租區域



### 營運績效評鑑表

編號	項目	權重	標準	實得分數	備註	
1	年度營運績效	40%	A. 經營計畫之完整性 B. 各項餐飲與商品營運收支狀況 C. 創意餐飲與商品開發情形 D. 行銷計畫執行情形 E. 財務報表編製情形			
2	環境及設備維護情形	20%	A. 是否按照營運計畫以及相關規定與標準設置設施 B. 各項設施維護、淘汰情形 C. 環保及安全衛生執行情形			
3	安全衛生自主管理	10%	A. 安全衛生自主管理含食材衛生安全、冰箱溫度控管、器具消毒、廚房作業面管理、廚房衛生管理及廚師個人衛生管理等。 B. 食材及食品來源為合格乙方。 C. 備妥進出貨、相關進出口、產地、檢驗報告等資料。			
4	顧客滿意度	10%	A. 滿意度調查結果 B. 申訴案件及處理情形			
5	人員管理情形	10%	人員編制與運作			
6	下年度營運計畫	10%	A. 營運內容規劃 B. 空間更新與調整計畫 C. 創新或特色餐飲計畫			
<b>合計</b>						
總評		優 (100~90)	良 (89~80)	可 (79~70)	差 (69~60)	劣 (59~0)
綜合評鑑意見						

評鑑委員：

中      華      民      國      年      月      日

註：本表執行機關得視現況需求調整



