案號：11434010

八田與一紀念園區赤堀宅出租案

契約書

主辦機關：交通部觀光署西拉雅國家風景區管理處

承租廠商：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

交通部觀光署西拉雅國家風景區管理處
八田與一紀念園區赤堀宅租賃契約書

標案案號：11434010

立契約書人交通部觀光署西拉雅國家風景區管理處（以下簡稱機關或甲方）與＿＿＿＿＿＿（以下簡稱廠商或乙方），為乙方向甲方承租八田與一紀念園區赤堀宅租賃乙事，經雙方同意訂定本契約，其條款如下：

第一條 租賃標的

（一）標的名稱：八田與一紀念園區赤堀宅

（二）標的位置：座落臺南市官田區八田與一紀念園區(住址：臺南市官田區烏山頭里八田路四段 70 號)

（三）標的範圍：租賃面積 135.2 平方公尺(40.90 坪；如附圖)

本案以現況標租，乙方不得要求甲方增添任何設備或改變。

第二條 租賃期間

租期自開始營運日起算 6 年。租期屆滿，若有意續租並經機關評估經營管理成效良好者，得申請續租 1 次（3 年），並應於租期屆滿 2 個月前以備文方式向甲方提出續租申請。

第三條 租賃期間各履約期程

（一）乙方自決標次日起 14 日內繳交履約保證金，以擔保乙方應付甲方之違約金、損害賠償及其他依約應付之任何費用之給付責任。

（二）乙方應於繳清履約保證金 10 日內與標租機關簽訂租賃契約書。

（三）標租機關應自契約簽訂日起 30 日內將租賃標的物點交乙方，乙方應於點交次日起 90 日內開始營運，並應於開始營運日前 7 日內以備文方式向甲方告知正式營運日期。乙方倘無法於前揭期限內開始營運，應敘明理由並於點交次日起 60 日內向甲方申請展延 1 次，展延日以 90 日內為限。

（四）乙方應於簽約次日起 15 日內提出「營運管理計畫書」送機關核備，並經甲方審查核准後，始得開始營運。

（五）乙方經營管理本標的，應符合相關建築法規、消防法規及文資法之規定。

（六）自契約期滿、終止或解除日起 15 個日曆天內會同甲方點交歸還建物、設備、財產及物品。前述歸還之建物及設備，應以回復原狀為原則，但經機關同意保留或變更者不在此限。

第四條 租金及繳納方式

（一）月租金：新臺幣＿＿＿＿＿元。

（二）乙方應於開始營運 7 日內，依決標之租金價格向甲方繳清第 1 年（期）全部月租金，第 2 年至第 6 年應於每年租期起始日後 7 日內，向甲方繳清當年（期）全部月租金。

（三）乙方繳納租金應向甲方或金融機構繳納（戶名：觀光發展基金西拉雅風管處 417 專戶，帳號：030-056-06070-3，臺灣土地銀行新營分行，匯款時請註明八田與一紀念園區赤堀宅租金）。

（四）乙方如未依照契約規定期限繳交租金予甲方時，每逾一日處以當期欠繳租金千分之三之逾期罰款，逾期罰款以契約金額 20%為限。

第五條 履約保證金

（一）本案履約保證金採固定金額計收，計新臺幣 1 萬 8,000 元整。

（二）乙方不得將此項履約保證金返還請求權讓與他人或出質。

（三）本契約有效期間，若有扣繳情形發生，乙方應自動補足。

（四）本契約有效期限屆滿或終止，乙方應依本契約規定如期搬遷並交還甲方提供之出租標的，履約保證金於履行本契約全部義務後，扣除乙方積欠甲方之任何費用，憑繳付時之收據由甲方無息返還乙方。但履約保證金之發還不解除甲方於發還保證金後所發現乙方應負之任何給付責任或損害賠償責任。

第六條 稅捐及水電費

（一）乙方應負擔營業之相關稅捐，地價稅及房屋稅由甲方負擔。

（二）乙方經甲方同意，得使用甲方之自來水或電力，甲方負責增設電力分錶，電費依實際使用度數計收。水費每月酌收新臺幣 300 元。

第七條 標的物之使用

（一）租賃標的之營運:依所提「營運管理計畫書」執行，可提供商品販售、體驗活動、展演活動、及餐飲服務（**不得明火**）等，涉及營業應依相關

法令規定辦理或登記之事項，由乙方自行負責，並得請甲方在契約範規定範圍內協助配合。

（二）本案建物係歷史建築，乙方應依甲方點交時之標的物正常使用，妥善管理維護，並不得違反文化資產保存法規定，於標的物上興建、增建、改建、擴建或變更其用途。

（三）乙方依約返還租賃標的物時，除本契約另有規定或經雙方協議同意保留之項目外，應回復原狀交還甲方，並不得以曾經辦理裝修或設施改善要求額外之補償或提出異議。

（四）乙方不得以本契約之權利或標的物對第三人舉債或作為設定抵押、擔保等其他處分行為。

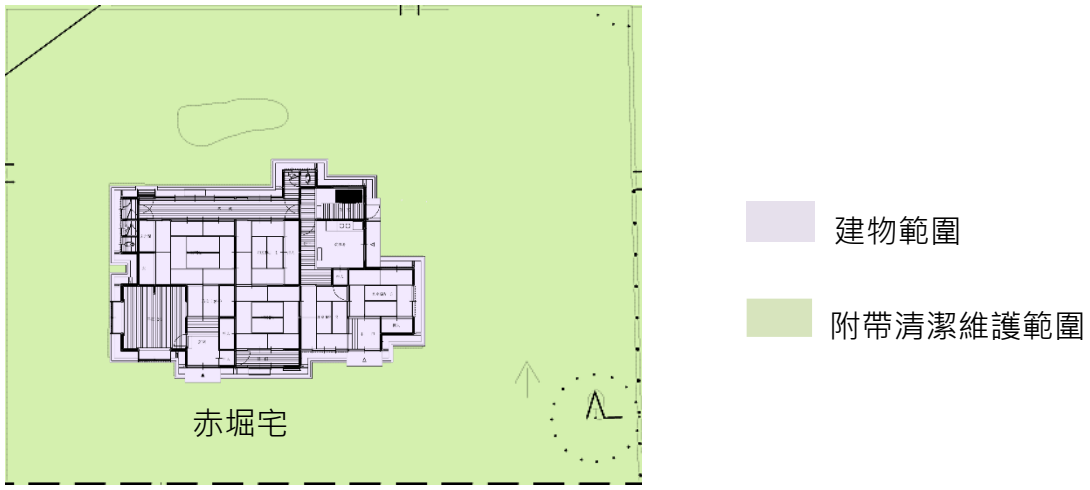
（五）乙方不得以向甲方租賃之場所，從事本契約以外之行為；並不得從事違反文化資產保存法及其他政府法令之各項活動或有違反公序良俗之行為。

（六）因設施損壞或故障，致影響或停止部份設施開放使用時，乙方不得要求減免租金或延長租期。

第八條 經營管理

（一） 乙方營業時間依所提企劃書執行，惟需配合園區開園時間，每天不得少於 7 小時，並應設置開放時間告示牌於明顯處。

（二） 乙方須負責每日保持場所通風及整齊清潔，並須負責租賃標的前、後院之環境清潔維護（包含環境清潔、垃圾處理、花木修整、灌溉等），範圍如下圖所示：



▼ 赤堀宅外觀照片



（三）　乙方應隨時維持營運資產為良好之營運狀況，並對營運資產作必要之裝修、置換及修繕，以確保於本契約終止後仍可維持正常之營運狀態。如因營業需要乙方須附加設備材料時，應對原有設施及設備色彩與材質有整體考量。設施、設備之維護以及損壞或故障維修，包含設施維修、遊客使用不當導致設施設備損壞或故障、營業耗材，除有下列情事，由甲方負責修復外，其餘概由乙方維護及修復，並負擔修復費用（修繕期間應留意施工安全，並維持基本營運功能或最小影響範圍）：

1. 甲方所施設之設施、設備因颱風、地震、豪雨等天然災害致損壞或故障者。

2. 全區電力、供水系統之更新。

3. 設施已達財產登記使用年限且不堪使用，或已達財產登記使用年限而因自然因素腐蝕需維修更換。

4. 其他經甲方認定非可歸責於乙方因素造成者或甲乙雙方協議由甲方負責維修項目。

5. 前項維修項目有權責歸屬不清者，甲乙雙方均得要求開會（會勘）協商。

（四）　乙方販售之商品應符合第七條第一款之原則。欲增設營業項目，應先提出營運計畫，若必須進行空間裝潢或設備裝置，則另須提出設計圖說，前述各計畫書圖俟送機關審查通過後，始得辦理。

（五）　乙方不得限制無消費遊客使用或逗留。所有非固定式公用桌椅或其他

物品設置後,乙方並應善盡管理維護責任。相關設置應注意遊客安全,並不得影響通行,如有缺失,經甲方通知改善或撤除,乙方應遵照辦理。甲方如有辦理活動或使用場地需求,乙方應配合甲方需要調整桌椅或相關擺設物品。

(六) 應辦理遊客滿意度調查,並針對民眾及遊客反映意見,設立電子信箱或提供書面受理或人員諮詢等方式,處理民眾反映之各項建議,並加以記錄、建檔。

(七) 乙方販賣之物品,應依規定擺放,公共區域不得貯放、占用、破壞整體觀瞻或作不當使用。

(八) 乙方應於經營管理範圍內適當位置設置垃圾桶,及做垃圾分類處理,並負責維護與清潔整理。

(九) 逢重大節慶假日,乙方應加強清潔維護、安全管理與遊客服務等事宜。甲方因業務或經營管理需要設置各項牌面或設施,乙方應配合甲方辦理之。

(十) 乙方應置管理人員至少 1 名,負責現場管理及作為與甲方之聯絡窗口,管理人員之基本資料(包括:姓名、照片、出生年月日、身份證號碼、工作職掌、連絡方式等)報甲方備查;管理人員異動時,應即函報甲方。

(十一) 乙方應遵照勞動基準法及職業安全衛生法等相關法令規定,維護其工作人員之安全,若其所僱用人員發生傷亡、疾病或意外事件,均由乙方自行負責處理。

(十二) 如有意外事故發生時,乙方除即向消防、警政、醫護或相關救災單位尋求支援外,並應向甲方通報。

(十三) 為確保出租標的之服務品質,甲方得定期或不定期派員對乙方經營情形進行瞭解,甲方巡查人員應出具甲方核發之服務證。對甲方之巡查要求乙方不得規避、妨礙或拒絕,並應提供必要之協助。巡查結果發現乙方經營情形不符合契約或法令規定時,乙方應依甲方通知,立即進行改善。

(十四) 甲方為業務需要,請乙方提供營業相關資料(如消費人數、營業額、

環境清潔或設施檢查紀錄等），乙方不得拒絕。

（十五）廠商不得將營業場所供作堆棧、人員留宿、或販售危險品、違禁品等違法商品。廠商僅得指派 1 名幹部留宿管理維護經營及管理範圍，留宿之管理人員資料須報機關核可後，廠商始得派該人員進駐管理，如有人員更換時亦同。

（十六）租賃標的範圍禁止使用陸資及中國大陸相關廠牌之資通訊產品，且乙方應配合甲方進行相關資安稽查等作業不得拒絕。經查核有違反上揭情事，甲方得要求乙方立即改善，倘乙方拒不改善或乙方因使用上揭產品致甲方遭受聲譽損失者，甲方將依本契約第十七條違約規定辦理。

第九條 保險

（一）乙方應在契約期間內為承租範圍、管理範圍及同意使用之提昇遊客服務品質之室外空間投保公共意外責任險，保費由乙方全額負擔，以甲方及乙方為共同被保險人，以甲方為受益人，並於開始營業日前將投保契約正本及收據副本各一份送交甲方。其他保險得由乙方視實際需要自行投保，如未投保而發生賠償責任時，由乙方負責。

（二）公共意外責任險投保最低金額：

每一個人身體傷亡：新臺幣五百萬元。

每一意外事故身體傷亡：新臺幣二千萬元。

每一意外事故財產損失：新臺幣五百萬元。

保險期間總保險金額：新臺幣五千萬元。

（三）乙方可視自身需求，自行於承租範圍內投保火險。若未投保，應自行承擔相關風險與責任。

（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乙方負擔。

（五）乙方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。

（六）乙方對保險契約上所訂之條款，負有履行之義務，乙方應盡其所能，使保險契約保持有效，而不得有任何妨礙或有減損其有效力之行為，違者概由乙方負責。

（七）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證件一併備妥。

（八）乙方應依中華民國法規為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險及汽機車強制險。

第十條 公共安全檢查

乙方於經營期間，應配合主管機關進行相關公共安全聯合稽查等作業，乙方不得拒絕。

第十一條 賠償責任

（一）乙方經營期間，乙方應負完全責任。其因而致甲方需負國家賠償責任或其他任何賠償責任時，乙方需賠償甲方因而所受一切損害(包括訴訟費、律師費與所負擔之賠償金及其他相關費用)。

（二）乙方之代理人、受僱人、受任人、承攬人或其他履行輔助人所為與履行本契約義務有關之行為，皆視同乙方之行為，乙方應依前項規定對甲方負責。

第十二條 分租之限制

（一）乙方不得將本契約標的經營權之全部轉包(租、借)第三人經營；非經製作營運管理計畫書報經甲方核備，不得將部份經營權分包(租、借)第三人經營或以其他變相方法供他人使用。違者，甲方得終止契約且得向乙方請求損害賠償責任，乙方並應負擔因而衍生之全部責任。

（二）乙方依前款規定為分租經營，其與甲方之契約關係仍為繼續，並未解除其依本契約應負之各項責任與義務。其因次承租經營者應負責之事由所生之損害，乙方並應負連帶賠償責任。

第十三條 乙方於開業後如有下列情形之一者，應即以書面通知甲方及有關主管機關備查，否則其因而致使甲方遭受任何損害時，乙方應負一切賠償責任：

（一）停業、歇業或復業。

（二）公司地址變更。

（三）名稱、負責人、經理人或有關公共安全職員之變更。

（四）營業項目變更。

第十四條 通知

（一）依本契約所發之通知，應以書面為之，並應以掛號郵遞或專人送達之方式，送達本契約簽訂之雙方地址及收件人收受。

（二）如事屬緊急，得先行以口頭通知或以傳真送達，隨後以前述方式立即補送書面通知。

（三）任一方如欲變更通知地址或傳真號碼，應於變更前 7 日以書面通知他方，始生變更之效力。

第十五條 罰責

除本契約另有約定外，若乙方有缺失或違反文化資產保存法及本契約之情事，經甲方通知限期改善而未改善或未達改善標準者，甲方得通知再改善，並處以每件每日新臺幣 1,000 元之逾期違約金；有持續之情形者，並得按日連續處罰至改善為止。乙方不按時繳納違約金時，甲方得於履約保證金扣抵；如情形嚴重時，甲方亦得逕自終止本契約。

第十六條 營運績效考核機制

（一）為促進本標的物之發展及落實營運品質，甲方應針對營業場域及維護管理範圍，辦理乙方營運績效之考核，考核結果將成為續約依據。

（二）考核執行方式:於租賃期間由甲方營運績效考核小組人員排定時間進行實地或書面考核（至少1次）。

（三）考核項目及標準：

項次	評估項目	配分	分數	備註
1	契約履行及執行缺失改善之情形。	30		
2	環境整潔及維護情形。	30		
3	租金、水電等費用繳付情形。	10		
4	營運資產維護狀況。	15		
5	公務配合情形。	15		
總 分 合 計				

（四）考核項目及標準：

1. 任一次營運績效考核總分數達80分以上，得評定為「營運績效良好」，

得依本案契約第二條規定向甲方申請優先續約；若經營期間有重大缺失或違約超過三個以上（不含三個），營運績效不得評定良好。

2. 營運績效考核總分數未達60分，甲方得通知乙方限期改善，未限期改善得準用本契約第十五條規定處理，或得準用本契約第十七條規定終止或解除契約。

第十七條 終止契約

（一）乙方有下列任一情事時，經甲方書面通知限期改善而仍未依限改善者，甲方得終止本契約且不負損害賠償責任。

1. 簽約後未依甲方通知配合點交作業。
2. 未依約定之開始營運日開始對外營業。
3. 乙方損毀甲方所提供之設施或其他設備而不負責修復者。
4. 乙方經營事業有妨礙風景特定區之交通、安全、衛生或觀瞻者。
5. 違反文化資產保存法及其他法令規定或本契約規定事項者。

乙方違反上述情形，甲方得依實際情形請求損害賠償，其履約保證金不予發還。

（二）乙方有下列任一情事時，甲方得不經催告立即終止本契約。

1. 未配合標租機關於本契約所訂期限內辦理點交。
2. 乙方經法院裁定重整或宣告破產、進行破產法上之和解或有公司法第一百八十五條第一項所定情事或因違反法令經行政主管機關命令解散或命令停業或歇業。
3. 因與第三人發生債務紛爭致債權人至本營業現場索債或聲請法院至本營業現場執行查封程序未能於一個月內解決者。
4. 乙方負責人因違反法律致被判有期徒刑確定，因而不能負責經營；且未能於兩個月內更換負責人者。
5. 乙方有重大違約或重大違反法令致嚴重影響其經營之能力或甲方聲譽者。
6. 乙方未依規定期限向甲方繳清履約保證金。

甲方依前六目規定終止本契約時，乙方所繳之履約保證金及已交付而未到期之租金均由甲方無條件沒收，乙方絕無異議；其因而致甲方受損害

者，甲方並得請求損害賠償。

（三）因政府政策（如文化資產保存法之規定）或與八田與一紀念園區委託經營契約規定有抵觸，或因不可抗力事由（係指地震、颱風、海嘯、洪水或非當事人所能預見、避免之其他重大災難），致乙方繼續執行反不符公共利益或甲方因管理之需、（如甲方於租賃期間興辦事業規定辦理完成委託民間經營作業時）、環境資源保（復）育之必要、或本處有其他經營及使用規劃、或其他重大事故發生，需終止契約者，乙方應於接獲甲方通知之日起 60 日內停止營業，並交由甲方接管，其留存之履約保證金於扣抵乙方依契約應支付之違約金或其他債務後，併同溢繳租金依其使用期日比例予以無息發還。

（四）乙方於租期屆滿前，自願放棄經營，應於三個月前以書面通知甲方，並於放棄經營之日起 15 日內，將標的物回復原狀點交返還甲方，並不得請求退還已繳租金或任何補償，並沒收履約保證金。

（五）經甲、乙雙方協商合意者，得終止或解除本契約。乙方應無條件將標的物回復原狀返還甲方，並於甲方書面通知日起 7 個日曆天內結束營業並終止或解除契約，溢繳租金及履約保證金全額不含稅無息退還。

第十八條 租賃物之返還

（一）本契約租期屆滿或經終止時，乙方應於期滿或終止後 15 日內遷離本約標的(末日為例假日時得順延)，並將本約標的物回復原狀點交返還甲方，並付清租金、違約金及其他賠償。若乙方遷出時有任何物品留置或未恢復原狀，應視為廢棄物論，任由甲方處理，乙方不得異議，所需費用由乙方負擔。

（二）乙方未依前款規定遷離，甲方得採取必要之法律行動，取回本約標的及驅離乙方，所需費用由乙方負擔，其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。

（三）乙方返還租賃標的物時，應在甲方上班時間內為之，且不得以任何理由向甲方要求任何費用，亦不得以甲方應先退還履約保證金為交還租賃標的物之藉口。

第十九條 契約生效及變更

本契約書自簽約後生效,如有未盡事宜,其變更或修改應經雙方以書面為之。

第二十條 契約條款之效力

本契約之任何條款或約定因故而無效時,其他條款應不受影響而完全有效。

第二十一條 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。

第二十二條 其他

（一）乙方在租賃期間應盡善良管理人之責，維護出租租賃標的之完整。

（二）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。

（三）乙方履約時不得僱用或試圖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。

（四）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。

（五）乙方販售之物品應依食品安全衛生管理法、消費者保護法等相關法令規定辦理。

（六）營運期間若有違反文化資產保存法或其他法令規定而受罰,若歸咎於乙方,悉由乙方自行負擔;如甲方連帶受罰者,其罰鍰仍由乙方全額負擔。

（七）乙方於營運過程中，若有蒐集、處理或利用遊客、員工或其他第三人個人資料，應遵守個人資料保護法等相關法規，並對個人資料的保護負完全責任。

（八）本契約正本 2 份副本 6 份，正本由甲、乙雙方各執 1 份為憑；副本 5 份由甲方收執，1 份由乙方收執。

（九）本契約如有未盡事宜，悉依「國有非公用不動產出租管理辦法」及「國有非公用不動產標租作業要點」辦理。

立契約書人

甲　方：交通部觀光署西拉雅國家風景區管理處

法定代理人：

地址：臺南市官田區官田里12鄰福田路99號

電話：06-6900399

傳真：06-6900311

乙　方：

負責人：

地址：

電話：

中 華 民 國　　年　　月　　日