

臺南榮譽國民之家網寮北健康服務園區場地出租案

租賃契約書

甲方：臺南榮譽國民之家

乙方：

中華民國 114 年 月 日

四、契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，應依公平合理原則解釋之。如有爭議，依採購法之規定處理。

五、契約文字：

(一)契約文字以中文為準。但下列情形得以外文為準：

- (1)特殊技術或材料之圖文資料。
- (2)國際組織、外國政府或其授權機構、公會或商會所出具之文件。
- (3)其他經機關認定確有必要者。

(二)契約文字有中文譯文，其與外文文意不符者，除資格文件外，以中文為準。其因譯文有誤致生損害者，由提供譯文之一方負責賠償。

(三)契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為所為之意思表示，除契約另有規定或當事人同意外，應以中文(正體字)書面為之。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄、傳真或電子資料傳輸至雙方預為約定之人員或處所。

六、契約所使用之度量衡單位，除另有規定者外，以法定度量衡單位為之。

七、契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部分，機關及廠商必要時得依契約原定目的變更之。

八、經雙方代表人或其授權人簽署契約**正本 4 份**，機關及廠商各執 1 份，並由雙方各依印花稅法之規定繳納印花稅；**2 份辦理公證使用**。**副本 3 份**(請載明)，由機關、廠商及相關單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

第二條本案場地租賃房地標示及範圍：

網寮北健康服務園區：

一、A：

| 房屋 | 縣市 | 市區 | 路街 | 段 | 巷 | 弄 | 號 | 建號 | 樓層數 | 租用面積 (平方公尺) | 備註 |
|----|-----|-----|----|----|----|------|---|------------|------|----------------|----------|
| | 臺南市 | 永康區 | 忠孝 | | | | 6 | | 地上一層 | 180.28 | 附件 標示 |
| 土地 | 縣市 | | 區 | 段 | 小段 | 地號 | | 租用面積(平方公尺) | | | |
| | 臺南市 | | 永康 | 永興 | | 0992 | | 180.28 | | | |

二、B：

| 房屋 | 縣市 | 市區 | 路街 | 段 | 巷 | 弄 | 號 | 建號 | 樓層數 | 租用面積 (平方公尺) | 備註 |
|----|-----|-----|----|---|----|----|---|------------|------|----------------|----------|
| | 臺南市 | 永康區 | 忠孝 | | | | 6 | | 地上一層 | 137.33 | 附件 標示 |
| 土地 | 縣市 | | 區 | 段 | 小段 | 地號 | | 租用面積(平方公尺) | | | |

| | | | | | | | |
|--|-----|----|----|--|------|--------|--|
| | 臺南市 | 永康 | 永興 | | 0992 | 137.33 | |
|--|-----|----|----|--|------|--------|--|

第三條 合約租賃期間

一、租賃期限：

(一)本契約之承租期間：自簽約日起為期 10 年，租賃期間履約情形及實施服務滿意度調查情形良好，且無本契約第十一條所列情形者，得依本條第五點增購權利規定辦理續約。

(二)施工期限（含規劃設計、相關執照申請、所有工程施工完成）：乙方應依服務建議書所提報期程及規劃設計圖說送經機構甲方同意，自簽約之日起 180 日曆天內，於 114 年 00 月 00 日前全部完工並開始營運。

二、除因不可歸責於乙方或遇有不可抗力與除外情事，得向甲方書面申請延長，並經同意後始可延期。

三、前款規劃設計圖說審查，甲方應於乙方送件次日起 7 日內完成核定及通知，若乙方因甲方審查結果不符需求而退回修正重新送審，其增加之期日，應由乙方自行負責，不得申請免計工期。

四、乙方施工完畢後，應取得室內裝修合格證明，並於完成驗收後，報請甲方同意始得辦理營業。

五、增購權利：

(一)合約期滿前一年提出書面續約申請，合約期滿六個月前，依甲方「租賃續約評估作業」經評估後，得續約 3 年，並經甲方內部核准後再辦理續約事宜。

(二)契約屆滿，在甲方尚未重新招標完成前，甲方有權要求乙方須配合甲方依原契約條件延長契約(最多延長 6 個月)，至甲方完成招標並派員接收後，始得撤離，乙方不得拒絕。

第四條 營業用途、項目、時間

一、營業用途：甲方將租賃區提供乙方作為商鋪設置使用，乙方非經甲方同意，不得將本契約之部分或全部營運權轉讓與他人，且不得逾指定範圍及移作他用。

二、營業需求：

需具備 ATM 提款、包裹收送服務功能之下列各種類型商店其中一或為複合式類型：

(一)例如餐飲、便利商店、輕食、簡餐、洗衣、理髮..等等之類型。

(二)其他經甲方同意設置之商店類型。

(三)本案兩處租賃標的物得設置一種或兩種類型或為之商店，惟仍須具備 ATM 提款、包裹收送服務之功能，並經機關同意。

(四)各類型商店以每日營業為原則，有關每日之營業時間由廠商於投標前審

慎評估後於服務計畫書上提報，得標承攬後之契約期間均應依據服務建議書規劃之時間營業，履約期間如因來客率、利潤等因素，得經提報甲方同意後調整之，並列入契約變更項目。遇年節期間或天然災害或其他特殊情況因而有調整營業時間之必要者，亦同。

- (五) 乙方各營業項目、營業場所安全及各項營業行為，均應符合食品衛生、消保、菸害防制、環保、安全衛生、消防、衛福部疾病管理局之商店街感染管制政策、環保署之室內空氣品質法、職業安全衛生法…等政府相關法令。
- (六) 該場域空間設置之商店類型可提供電子票證(例如：一卡通、悠遊卡..)或電子化等多元支付的付款方式與電子發票，以便利顧客需求。
- (七) 營業區域以外之公共走道及區域，未報經甲方同意，乙方無權使用，惟為加強餐飲空間整體景觀、美化及商機，乙方得認養公共區域並於服務建議書內列入場所設計與空間佈局。
- (八) 優惠措施：甲方職員工(含台南市榮民服務處)、委外同仁及榮家住民、家屬、實習學生、志工等至各商店購物、消費，憑證可享有優惠，優惠辦法依服務建議書核定內容辦理(報紙、公賣產品、特價品、電話卡、郵票..等除外)。

第六條 租金及權利金

一、乙方承租經營甲方之兩房地，應支付甲方之費用：

(一) 每年固定土地及房屋租金：

乙方於本契約生效之日起，應就本契約實際承租之土地及房屋依「國有不動產收益原則」及「國軍退除役官兵輔導委員會經營國有不動產提供使用處理原則」第五點使用費用收取標準規定收費，並繳交自契約生效日起至當年度12月之土地及房屋每年使用費：

1. 土地每年使用費：120,000元。
申報地價(元/m²)乘以百分之五，再乘以使用面積(m²)繳交土地使用費予甲方(加值營業稅外加；房屋稅及地價稅另外計收)。
2. 房屋每年使用費：185,000元。
房屋課稅現值乘以百分之十，再乘以使用面積(m²)，再除以課稅面積(m²)，繳交房屋使用費予甲方(加值營業稅外加；房屋稅及地價稅另外計收)。
3. 乙方自簽約承租日起在尚未完成室內裝修期間房屋使用費減半收取(180日曆天為上限)；若提前完工開始營運，則恢復全額收取(減半收取天數不足1個月按天數比例計收)。
4. 當年度申報地價及課稅現值有變動且法定年租金高於現行土地及房屋年

租金，則土地及房屋租金按規定自變動之月份起調整，自調漲後之法定年

租金計收之，乙方應於甲方通知之期限內補繳預先繳納租金之差額。

(二)權利金：

1.定額權利金：

每月新台幣：5,000元（不包含加值營業稅）。

2.乙方於本契約生效之日起，繳交自契約生效日起至當年度12月之定額權利金。

(三)每年之房屋土地年租金及權利金，本家依法辦理繳庫。

(四)其他成本費用(清潔廢棄物處理費、營運費)：

本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之水、電費、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用，均由乙方負擔。

1.營業稅。

2.裝設水、電表，後續之維修、更換(新)或檢定(測)相關費用由乙方負擔，另依相關法規向台電、台水變更為營業用電(水)。

3.每年房屋稅、地價稅，按稅賦金額繳付。

4.水、電費：依台水、台電計費方式計收。

5.電信費及網路費：由乙方自行繳納。

6.廢棄物處理：由乙方自行處理。

7.管理維護等相關費用。

8.出租場域內之既有設施裝潢部分，由乙方拆除及廢棄物清運，相關費用由乙方負擔。

9.因營業行為產生其它衍生之一切必要費用。

(五)繳納方式：

1.乙方應於每年1月15日前繳納當年度之土地、房屋年租金及權利金；餘水費、電費採每月計度收費。

2.繳納方式請乙方以電匯方式付款，逾期未繳納者，每日以新臺幣1,000元計算違約金，若積欠2個月以上，甲方得不經催告逕行終止合約。

3.相關費用乙方不得以任何理由拖延或拒繳，如繳款期限末日為例假日或國定假日得順延至次日。

4.租賃房地如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

5.電匯繳納者請勿扣除手續費：(匯款請註明案號案名或致電甲方出納單位)國軍退除役官兵輔導委員會臺南榮譽國民之家；電匯方式金融帳號戶名：輔導會-臺南榮家363專戶，銀行別：臺灣銀行臺南分行，帳號：

009-036-010342。

第七條履約保證金

- 一、履約保證金金額：新臺幣 126,000 元整。
- 二、繳納方式：
履約保證金得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證單為之。以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納履約保證金者，其有效期限應較契約規定之期限長 90 日。
- 三、契約期間內，乙方如有欠繳權利金、水電費、地價稅、房屋稅等相關費用，或因不當使用致房屋內設備毀損滅失，或須代為清除廢棄物，以及乙方因違反或終止本契約所生損害賠償、訴訟及執行等費用，甲方有權就履約保證金內逕行扣抵，不足金額部分由乙方繳納。如有經依本契約扣除或扣抵者，乙方應於甲方通知後兩週內補足之，逾期未補足者，視為乙方違約，甲方得終止契約。
- 四、契約屆滿時，如乙方無尚待解決之違約事項者，甲方將於乙方完成資產返還或移轉後 30 日內無息發還；但如乙方仍有尚待解決之事項者，甲方將暫予扣留履約保證金，俟有關損失索賠圓滿解決後始予發還。
- 五、因本契約約定租賃期間延長時，履約保證金之返還期間亦應同時展延之。
- 六、如乙方有違約情事，致甲方終止契約時，甲方得不經任何爭訟或仲裁程序而逕予沒收履約保證金。依本契約約定甲方逕行沒收保證金時，並不妨礙甲方對乙方另外行使損害賠償請求權之權利。

第八條履約管理

- 一、甲方應負擔事項：
 - (一) 甲方承諾依約定時程交付租賃經營標的物予乙方。
 - (二) 甲方協助乙方協调用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請。
 - (三) 甲方不擔保依本契約約定所為之協助事項必然成就，乙方亦不得因甲方前述協助事項未能成就而主張甲方違反義務。
- 二、乙方應負擔事項：
 - (一) 乙方應自行負責取得本案營業應通過之各項申請許可，例如裝修、執照、消防變更…等等。
 - (二) 乙方承諾依本契約自行負責本案之營運，並保證其品質，且均符合相關法令之規定。

- (三) 乙方承諾依本契約於租賃經營期間內營運本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均應以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。
- (四) 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾乙方與其代理人、受僱人、受任人、協力廠商、承包商或任何第三人因本案所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，否則如致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任。
- (五) 乙方承諾概括承受於本案服務建議書、評選、議價等階段與甲方達成之各項約定及協議。
- (六) 乙方應自負盈虧、負責管理、維護甲方交付之租賃經營標的物及相關建物及設施，並應負擔租賃經營標的物所衍生之各項規費、分攤火險、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保險等其他所有費用，或因違反法令應繳納之罰款、罰鍰等一切相關費用。
- (七) 因履行本契約或其附件所需之相關稅賦(如：地價稅、房屋稅、營業稅等)、費用概由乙方自行負擔。

三、營運限制事項

- (一) 乙方應配合甲方相關管理及推動業務工作。
- (二) 乙方應依其服務建議書約定事項負責執行本案租賃經營之業務。
- (三) 除甲方點交之財產與設備外，乙方因營運本案所需之其他設備，由乙方自費購置；所需之工作人員亦由乙方自行僱用。
- (四) 乙方欲執行本契約未明列之業務時，應於取得甲方之同意後，始得為之。
- (五) 乙方應依本契約規定之營業時間營業，如有變更須經甲方書面同意，乙方如有維修或其他必要，於取得甲方書面同意後，得暫時關閉部分或不營業，但不得據以減輕或免除本契約所規定之義務，仍應繳納租金或其他費用。
- (六) 乙方應負敦親睦鄰責任，遇有損鄰事件，願自行負責及協調處理。
- (七) 因甲方未能履行承諾事項或違反聲明，致乙方受損害時，甲方應對乙方所生之損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定者外，以乙方實際所受損害為限，不包括乙方所失利益。
- (八) 因乙方未能履行承諾事項或違反聲明，致甲方受損害時，乙方應對甲方所生之損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定者

外,以甲方實際所受損害為限,不包括甲方所失利益。

第九條保險

一、乙方於履約期間,應符合相關法規要求,自行辦理下列保險,並將甲方列為共同被保險人。

(一)標的物火險及附加火險(含設備),並以甲方為受益人,在履約期間,標的物內發生火災時,甲方損失除由保險公司賠償外,不足部份應由乙方補足。

(二)公共意外責任險(人員應包含甲方、乙方及所有其他人員;財物險應包括鄰近財物險),並附加食物中毒之責任險,其保險金額如下:

1. 每一個人身體傷亡不得少於新臺幣500萬元。
2. 每一意外事故傷亡不得少於新臺幣3,000萬元。
3. 每一意外事故財產損失不得少於新臺幣200萬元。
4. 保險期間總保險金額不得低於新臺幣6,400萬元。

(三)雇主意外責任險,其保險金額如下

1. 每一個人身體傷亡 不得少於新臺幣500萬元。
2. 每一事故傷亡 不得少於新臺幣2,500萬元。
3. 保險期間總保險金額 不得低於新臺幣5,000萬元。

(四)食品業者投保產品責任保險,其保險金額如下:

1. 每一個人身體傷害之保險金額 不得少於新臺幣100萬元。
2. 每一意外事故身體傷害之保險金額 不得少於新臺幣400萬元。
3. 保險期間內之累計保險金額不得低於新臺幣1,000萬元。

二、乙方於履約期間或有延長期間,乙方應即延長相關保險期限,且如因保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者,概由乙方自行負責處理。

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,由乙方自行負擔。

四、乙方投保之保險單,包括附加條款、附加保險等,須經保險主管機關核准或備查;未經甲方同意,乙方不得以附加條款限縮承保範圍。

五、乙方應自本契約生效日前完成各項投保作業(起迄日應涵蓋契約期限),並逐年將保險單正本乙份及繳費收據影本乙份交甲方備查。

六、乙方未經甲方同意之任何保險契約之變更或終止無效;任何未經甲方書面同意之保險(契約),如致損失或損害賠償,由廠商負擔(並於保單中加註)。

第十條點交

一、營運資產之交付:

點交:甲、乙雙方應於簽約日起7天內將租賃標的物依使用現況辦理點交,點交後乙方應依服務建議書所列施工時間內完成施工等契約相關作業。

二、施工要求：

(一)乙方應依甲方「各項工程及作業承攬安全衛生管理規定」執行業務，

並簽具「承攬人安全衛生承諾書」。

(二)乙方履約施工時,應避免妨礙機構動線、占用走道、損害公私財物、汙染環境或妨礙家區安寧。其有違反致甲方或其他第三人有損害者,應由乙方負責賠償。

(三)營業場所設置及施工安全相關規定：

1. 乙方對標的物場地整體規劃之裝修變更,應符合地方政府及營利事業主管機關相關法令之規定(含環保、職業安全),營業期間若需變更裝修,應先將變更規劃內容及室內裝修圖說交甲方審核同意,並依相關法令規定,且獲得變更許可證明文件後,始得為之。
2. 乙方對於營業項目或其他事項需向相關主管機關申請核准者,應自行向管轄區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。
3. 乙方施工期間,應依工程性質,指派富經驗專任工程人員至少一人駐守工地,監督及聯繫各相關事宜。
4. 乙方應依原投標評選之設計圖說進行施工,並將施工期間之有關人員造冊(包括相片、職稱、姓名、性別、生日、身分證字號、聯絡電話等)備查,若有變更時亦同。
5. 乙方一切施工應遵守甲方之規定,完成各營業場所之所有裝潢作業,且施工期間不得影響甲方員工及住民安全、衛生及觀瞻,並應於施工場所四週設置標誌(或告示)、防護措施及消防設備等;施工期間乙方需投保營造綜保險(含第三人意外責任險)等相關保險,若因施工造成甲方任何設施有所損壞或人員(含第三人)受傷、財物損失時,乙方應負賠償責任。
6. 本標的物之原裝潢拆除及為營運所需之室內外裝潢、維修、清潔、安全、經營管理及災害損失等所需之設備費用概由乙方負擔,並應接受甲方之督導。
7. 乙方應盡善良管理人義務,切實遵守建築、水電、公共安全及其他相關法令規定,如有違反因而對甲方或第三人之權益造成損害時,

乙方應負完全賠償之責。

三、協力廠商之規定：

- (一) 乙方營運應依服務建議書所列種類營業，若有變更須先向甲方報備，並經甲方書面同意後，乙方始得營業。
- (二) 乙方不得以不具履行契約協力執行能力或未依法登記或設立之廠商為協力廠商。對於協力廠商履約之部分，若協力廠商違反本契約或法令相關規定，甲方有權通知乙方與該協力廠商終止契約。
- (三) 甲方與乙方之協力廠商間無任何契約關係，本案租賃經營之所有銷售物品均應以乙方名義開立發票；乙方所委託之協力廠商及其受僱人、使用人或代理人，若有違約或過失之行為，均視同乙方之行為，由乙方負全責。

四、營運要求：

- (一) 乙方於營運期間辦理非立即性事項(例如企劃活動、調整價格、維修等)，需書面陳報甲方同意之資料，應於15日前提出，遇特殊事項例外。
- (二) 乙方如發現設備故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如有發生意外，概由乙方負賠償責任。
- (三) 為維護本案機械、機電、消防等各項設施之正常營運，乙方應依相關法規定聘僱專業人員營運本案。
- (四) 為營運本案，乙方應依相關法規辦理各項檢查，包括公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗、消防安全設備檢修及申報等事宜，並陳報甲方備查。
- (五) 甲方為維護家區(含本案標的物)安全及機電正常運作，進行維修保養時，如需停電、水或瓦斯，乙方應無條件配合，並不得向甲方請求任何補償或費用。

五、乙方接受甲方或甲方委託之機構之人員指示辦理與履約有關之事項前，應先確認該人員係有權代表人，且所指示辦理之事項未逾越或未違反契約規定。乙方接受無權代表人之指示或逾越或違反契約規定之指示，不得用以拘束甲方或減少、變更乙方應負之契約責任，甲方亦不對此等指示之後果負任何責任。

六、營運設施維護管理：

- (一) 乙方應對本案之營運設施(含認養區域)作定期維護與保養，維持良好營運狀況，相關營運設施之維護、保養、修繕均應由乙方負責。並訂定營業場所安全檢查計劃，製作成紀錄表，供甲方查驗。

(二) 本案各項設施之設置或管理有欠缺, 致人民生命、身體、健康或財產受損害者, 乙方應負一切賠償之責任, 並自行與賠償請求權人達成協議。如賠償請求權人轉向甲方請求損害賠償, 乙方應負責賠償甲方所受之損害及一切費用(包括律師費用)。

七、安全監控與通報計畫：

(一) 乙方於正式營運後1個月內, 應就商店街之外部及內部安全, 進行詳細評估, 並提出安全監控改善計畫, 自行負擔費用並負責執行。其後若後修正, 亦應於修正後7 日內提送甲方備查。乙方應按備查之計畫辦理, 甲方得隨時抽查之。

(二) 乙方於正式營運後1個月內, 應研擬就緊急事故發生時, 應採取之應變措施及通報甲方之系統與方式, 提出通報計畫送甲方備查。其後若修正, 亦應於修正後7日內提送甲方備查。乙方應按備查之計畫辦理, 甲方得隨時抽查之。

(三) 如發生緊急事故或意外, 有影響承租區域內、外人員生命、身體、健康、財產安全之虞時, 乙方應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償或其他適當措施, 以防止生命、身體、健康、財產之損失, 乙方並應於事故或意外發生時半小時內通報甲方, 如甲方有所指示時, 乙方應立即遵照辦理。

八、乙方應依相關法令辦理本案之營運, 如有任何故意或過失行為致甲方或人員遭受第三人之索賠或涉訟, 乙方應負擔一切相關費用, 並賠償甲方及其人員因此所受之一切損害。

九、乙方對於使用者及消費者之申訴意見, 應設立現場管理小組及消費者免付費申訴專線, 對顧客投訴案件適時處理, 並將申訴意見轉知甲方。如未及時處理致生爭議, 每次罰款新臺幣1,000元。

十、營運管理作業規範：

(一) 一般營業相關規定

1. 乙方所陳列備售之商品、所提供之服務及其經營行為, 應合乎政府法令規定, 如有違反法令之行為, 其責任概由乙方負責, 若甲方因此而遭受連帶責任或損失時, 得請求乙方賠償。

2. 商品質量與售價：

(1) 販售品項未經事前申請或報備同意, 不得擅自調高價格。

(2) 乙方引進協力經營之連鎖加盟商品質量、售價須與其直營門市店同等, 乙方於販賣場所內所售商品應標明價格。

(3) 遇有消費者反應價格高於同縣市其他同品牌商店者, 經甲方查證屬實時, 應於接獲甲方通知時立即降價。

3. 乙方承租營業之商店, 依雙方約定之時間營業, 除遇人力不可抗拒

之情事或特殊狀況,經甲方同意方可變更。

4. 經由衛生單位、環保單位及其他政府相關單位檢查,複查不合格及違反相關法令(如地方公共衛生管理辦法、食品安全衛生管理法、健康食品管理法、廢棄物處理法、商品標示法、菸害防制法、食品衛生規範、空氣品質法、環境衛生、藥事法、職業安全衛生法、勞動基準法、營業稅法···等相關法規)之罰款及法令處罰,概由乙方負責。
5. 商店、餐廳等營業場所,乙方應注意安全維護工作。
6. 清潔衛生、食物品質、商品標示及營養標示管理:
 - (1) 食品、餐飲、廚房及人員之管理,均依據食品安全衛生管理法、食品標示法、商品標示法、良好作業規範及相關法規辦理。
 - (2) 餐廳環境衛生,排水溝及油脂截留槽應隨時保持疏通、清理並配合放置除油物。廁所隨時保持清潔通暢,不得有異味,並附設清潔液、衛生紙及擦手紙(或烘手機)。
 - (3) 商品標示需配合食品安全衛生管理法、商品標示法規之要求。
 - (4) 配合環保政策,乙方所使用之容器需使用衛生及環保主管機關允許使用之環保容器,並做垃圾分類、資源回收。
 - (5) 廢棄物、資源回收、廚餘之處理及油煙、污水排放···等處理應按環保法規或甲方相關規定辦理,並逐次繳交處理相關證明,如因而造成甲方不符規定受罰,乙方應負賠償責任;且需每日清理,並保持存放場所整潔,若廠商進貨、收垃圾、廚餘等時間及路線配合甲方規定之時間、路線。
 - (6) 病媒防治:除配合甲方噴灑符合環保之殺蟲劑外,每月應自行再加強1至2次,並作成紀錄,以供查驗。
 - (7) 乙方所提供餐食,經食用後有中毒現象(經衛生機關認定)或糾紛,食用人所發生賠償費用,法律責任與其他損害概由乙方全權負責。
 - (8) 乙方出售商品或服務所得之價款,除法令規定免開統一發票外(如郵票、公車儲值票等),應於出售當時立即開立統一發票,不得以任何方式轉移或逃漏應繳納之稅賦,或以他店發票在本家開立。
 - (9) 標的物之指標設置,應配合甲方之指標型式,並經甲方同意後由乙方負責設計、製作及施工。
 - (10) 乙方除經甲方同意外,不得於本契約營業區域以外之甲方公共區域內設置店招、商店標幟、促銷活動看板及張貼製作廣告。
 - (11) 乙方營業場所之顧客服務、環境衛生、廢棄物之處理、餐廳及餐

飲場所之設置、販賣貯存食品設備、從業人員之管理及病媒防治等注意事項,應訂定衛生檢查計畫,依據每年、每月、每日之檢視計畫,製作成紀錄表,供甲方查驗。

- (12)甲方得隨時稽查營業狀況、衛生、環境、清潔、服務、安全、保養、教育訓練、顧客服務記錄檢查,所列缺失乙方應隨時改善,檢查之項目及罰扣辦法詳如考核督導檢查表規定辦理,乙方應全力配合。

(二)公共衛生安全

1. 凡貨物之堆積、存放、進出及營業服務方式不得妨礙甲方作業動線、安全、衛生或觀瞻。
2. 不得於公共空間堆放物品或佔為私有。
3. 乙方應隨時維護營業場所之清潔及衛生,廢棄物應迅速處理,不得堆積,並定時清運,如遭環保單位取締處分,乙方應負責繳納罰鍰。
4. 乙方因營業活動而影響之甲方公共區域應由乙方負責清潔維護。
5. 不得存放易燃物或危險物品。
6. 乙方不得隨意排放廢氣或未處理過之油煙,致產生異味。
7. 乙方應依消防法規配合甲方時程辦理消防檢查,該營業場所消防改善費用概由乙方負擔。
8. 乙方人員應熟知本標的物之逃生路線、安全設施之操作及緊急狀況處理程序,發生火災或其他緊急事故時,營業場所作業人員應負責疏導群眾、防止混亂發生。

(三)人員管理

以下所稱「乙方人員」包括乙方派駐或僱用之工作人員及乙方協力廠商之工作人員。

1. 乙方應指定具有管銷專長及被充分授權之管理人員,統籌管理本營業場所。
2. 乙方人員如有行為不良或酗酒、賭博等個人行為,致甲方遭受損害或名譽損失,乙方需負連帶賠償責任。
3. 乙方人員需遵守相關法規(如食品安全衛生管理法、食品暨良好作業規範、廢棄物清理法…等),如有違反規定,依考核督導檢查表規定辦理,乙方不得異議。
4. 乙方人員應依法規(如職業安全衛生法、勞工健康保護規則及食品良好衛生規範準則……等)之相關規定,做好員工健康維護工作。
5. 乙方人員在甲方園區工作時應服裝整潔。
6. 乙方負有租賃區域全區域安全維護之責,發現可疑之人、事、物,應即時向甲方反應。

7. 乙方人員與甲方無僱傭關係，其在工作期間內之安全由乙方自行負責，其勞保健保由乙方自行辦理。如發生傷亡等情事時，概由乙方負責處理，與甲方無涉 亦不得以任何理由對甲方提出任何要求。
8. 乙方所僱用之工作人員如有不法行為或違反本契約任何條款之情事發生時，其發生之一切損害，乙方應負連帶賠償責任。
9. 乙方人員應遵守甲方管理規定， 如有不盡職， 不能勝任或重大違法、違規、行為不檢者， 甲方得以口頭要求乙方改善或以書面通知乙方更換。
10. 乙方人員應遵從甲方督導，不得態度惡劣或侮辱甲方管理人員。
11. 乙方人員，除契約規定工作場所及甲方公共區域外，其他任何場所非經甲方單位主管同意嚴禁進入，如違反規定，使甲方遭致破壞與損失，乙方應負完全賠償責任，乙方人員如因此遭受傷害，甲方概不負責。
12. 乙方人員對於所應履約之工作有不適任之情形者，甲方得要求更換，乙方不得拒絕。
13. 乙方人員之行為或違反本契約之情事，致甲方遭受損害，或名譽損失，乙方需負連帶賠償責任。

第十一條履約罰則

- 一、每經甲方書面(督導檢查表)通知改善之違約情事發生實施記點乙次
- 二、乙方有下列情形之一者，甲方得立即終止契約且履約保證金不予發還。
 - (一)乙方受強制執行、破產之宣告或解散。
 - (二)遭行政機關吊銷立案證明或公司營業登記者。
 - (三)因維護不良或經營不善，經考核、督導檢查，凡於考核督導檢查表每計每罰款新臺幣1,000元核算1點，異常項目累犯者，罰款加倍累進，計點加倍。逾80點時發文通知乙方，全年罰扣合計100點者，即終止合約。
 - (四)乙方應依違約項目繳交罰款，甲方如受其他損害，得另行向乙方追償。

第十二條督導與考核

- 一、甲方指派專責人員負責督導廠商之經營管理及溝通聯繫協商。
- 二、甲方之查核：
 - (一)甲方及其他公務機關基於職權之行使或為監督乙方確實履行本契約之必要，得進入本案用地內為必要之行為。
 - (二)甲方得隨時派員查核乙方是否依本契約約定營運，抽查乙方之營業項目、顧客滿意度或投訴率、設施維護、安全措施、食品衛生、對於甲

方政策之配合度、營業場所及週邊區域之清潔、景觀認養維護等，乙方應於甲方進行查核時，提出所有相關資料及必要之協助，不得拒決；對抽查所見缺失並得要求乙方即期改善。

三、年度內同項缺失經複查仍未改善，加倍計罰。

四、考核評分：

(一) 甲方得於契約期間每年辦理一次全年度考評。

(二) 核評估項目包含營運管理、品質管理、服務滿意度及契約執行……等進行年度考核評分，各項評估項目及配分表如下：

1. 營運管理：20%

(1) 財務管理：租金及其他費用之繳納10%。

(2) 年度營運計劃之管理10%。

2. 品質管理：35%

(1) 設施維護 10%。

(2) 食品衛生 10%。

(3) 環境衛生 10%。

(4) 感染管制 5%。

3. 服務滿意度：15%

(1) 服務滿意度 10%。

(2) 客訴處理情形 5%。

4. 契約執行：30%

(1) 機構政策配合情形 20%。

(2) 違約情形 10%。

(三) 考核評估結果之評定

考核評估結果評分69分以下者評定為「營運績效差」；70分至79分者「營運績效普通」；80分以上者評定為「營運績效良好」。

(四) 乙方若於該年度考評分數未達70分評定為「營運績效差」，甲方得提前終止契約，且履約保證金及其孳息不予發還，乙方不得異議。

(五) 甲方如擬調整考核項目及配分者，應以書面通知乙方，並自下一年度開始實施。

第十三條 不可抗力與除外情事

一、定義

(一) 本契約所稱不可抗力情事，係指因事變或地震、水災、旱災等天然災害、流行疫情或戰爭等非甲乙雙方得合理控制，或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約之履行者。

(二) 本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，亦非可歸責於乙方之事件及狀態，且足以影響本契約之履行者：

1. 因法令變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為或決策之重大改變,致對乙方之營運或財務狀況發生重大不利影響,且足以嚴重影響本契約之履行者。
2. 其他性質上不屬不可抗力而經雙方認定係除外情事者。

二、通知及認定程序

- (一)任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者,應於事件發生且客觀上能通知之日起7日內,以書面通知他方。
- (二)任何一方於收到他方通知後,甲乙雙方應即綜合當時情況加以認定。雙方同意遵守誠信原則履行本契約,任何不可抗力或除外情事發生時,雙方應儘量先行協議補救措施。

三、認定後之效果：

經甲乙雙方認定之不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時,不生遲延責任。但雙方得協議延展特定行為之履行期間。

四、損害之補救：

因不可抗力或除外情事,除法令另有規定外,雙方得協商選用下列一種或一種以上之補救措施：

- (一)乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害,應先以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人及其他履行輔助人所投保之保險優先補償之。
- (二)於契約期間內,如發生前述之不可抗力或除外情事,乙方得檢具甲方同意之獨立公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額,依相關法令請求甲方或其他主管機關減免租金或其他稅費等。
- (三)於契約期間內,如發生前述之不可抗力或除外情事,甲方得同意乙方暫緩繳交或減繳部分或全部之權利金。
- (四)甲方得同意停止租賃經營期間之計算,並得視情節適度延長租賃經營期間。
- (五)其他雙方同意之補救措施。

五、恢復措施：乙方應盡力採取一切措施,以儘速恢復本案營運之正常運作。

第十四條違約處理

一、乙方於本契約有效期間內,如有任何不依本契約之約定事項辦理或違反本契約之義務,或甲方認為乙方有經營不善或其他重大情事發生時,甲方得依下列方式處理,並以書面方式通知乙方。

- (一)要求限期改善。
- (二)要求乙方繳納罰款或終止營運之一部或全部。
- (三)請求損害賠償。

(四)終止本契約。

二、經甲方以書面通知限期改善而不改善，或經改善仍不符甲方要求者，除本契約另有約定外，甲方得視情節輕重要求乙方繳納罰款，有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善為止。乙方不按時繳納者，甲方有權自乙繳交之履約保證金中扣抵之。若情節嚴重者，甲方得要求乙方中止營運之一部或全部。

三、乙方於罰款期間，應繼續於甲方所定期限內改善缺失，如屆期未完成改善，甲方得代為執行改善或以違約處理，並以書面通知乙方。甲方代為執行改善時，所生費用由乙方負擔。甲方並有權直接自乙方繳納之履約保證金中扣抵之。

第十五條終止契約

一、除依法或依本契約之約定，任一方片面終止本契約，不生效力。

二、契約終止之事由

(一)於本契約有效期內，雙方得以書面方式合意終止本契約。

(二)因可歸責於乙方之事由，如有下列情形之一者，甲方得終止契約：

1. 乙方違反契約或未經甲方同意，擅將不動產之全部或一部份轉租、轉借或交付予其他機關、團體或任何第三人使用者。
2. 因乙方之故意或過失，致本契約標的之使用物或附著物毀損、滅失而不為賠償。
3. 乙方未盡善良管理人注意義務，致使用不動產遭人占用或有其他足以損害甲方權益之情形。
4. 乙方使用不動產之用途目的消失。
5. 乙方或其代理人、乙方人員有足以妨害甲方不動產管理權或違反甲方管理規定之行為，經要求而不改善。
6. 乙方使用不動產有違反法令或本契約之情形。
7. 乙方未依約定期限繳納租金、權利金及其他費用(含營業稅)，逾15日仍未給付。
8. 其他違反本契約第十一條所載明之事項。

(三)非可歸責乙方之事由而終止契約

1. 因政府政策改變，乙方依契約繼續履行反而不符公共利益者，甲方得報經上級機關核准，終止或解除部分或全部契約。
2. 因非可歸責於乙方之情形，甲方通知乙方部分或全部暫停執行，應視情形酌予延長履約期限。但暫停執行期間累計逾6個月者，乙方得通知甲方終止或解除部分或全部契約。
3. 因不可抗力或之除外情事，甲乙雙方自協商日起30日後，仍無法就該事件及狀態之性質認定達成協議及補償方案於認定後6個月內

無法取得協議時，雙方得依民法規定辦理。

三、終止本契約之程序：

(一) 甲方終止本契約時，應以書面載明下列事項通知乙方。

1. 終止契約之事由。
2. 終止本契約之表示及終止日期。
3. 甲方擬採取之適當措施或契約終止後，依契約規定，將已投資營運設施移轉給甲方之有關事項。

四、契約終止之效力：

(一) 雙方合意終止契約之效力

甲乙雙方合意終止本契約時，雙方應就有關資產之返還、移轉及其他權利義務關係一併達成合意。

(二) 可歸責於乙方而終止契約之效力

甲方得沒收乙方依約繳交之履約保證金之全部作為終止契約之賠償金。如該等經沒收之履約保證金不足彌補甲方因此所造成之損害時，乙方仍應附賠償責任。

(三) 基於政府政策改變終止契約之效力

甲方應無息歸還乙方已繳交全部之履約保證金，若造成乙方之損失，如屬於甲方政策之改變，甲方應賠償其損失，但賠償總額至多不超過履約保證金之餘額；惟如屬於甲方以外之政府政策改變(例如中央政府)，將視為不可抗力，甲方不須負擔賠償責任。

(四) 因不可抗力、除外情事而終止契約之效力：

1. 甲乙雙方應就資產返還等事項依公平誠信原則協議解決處理。
2. 甲方應於甲乙雙方協議處理完成後無息歸還乙方已繳交之履約保證金餘額。

第十六條契約終止交還標的物

- 一、終止契約或本契約期間屆滿時，乙方應於30日內撤離所有人員，將借(供)用器具設備交還甲方，並將所有設備拆除、清理完畢(包含施作之泥作、木作、裝潢及燈具、以及裝設於房舍之電力、給排水及消防逃生等基礎設施等固定設施..等等。
- 二、乙方未依本契約約定返還或撤離人員者，每逾 1日 罰款新臺幣1萬元至其依約履行完畢之日止，甲方如受有其他損害並得請求賠償。
- 三、乙方未依期限搬遷之自有物品，經甲方限期催告後仍未搬遷(期間甲方不負保管責任)，視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用由乙方負擔，並賠償甲方因此所受一切損害，此項賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之，不足時由乙方補足。

第十七條其他條款

一、適用法律及紛爭解決：

- (一)本契約之訂定、修改、效力、履行、解釋及與本契約有關之一切事宜，悉依相關法令規定辦理，並以中華民國法律為其準據法。
- (二)本契約相關之訴訟，雙方合意以中華民國臺灣台南地方法院為管轄法院。
- (三)除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。
- (四)乙方因爭議而自行暫停履約，其經爭議處理結果被認定為無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除義務及責任。

二、契約之修訂

甲乙雙方得合意修訂或補充本契約。本契約之修訂或補充應以書面為之，並經甲乙雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

三、組織變動或管轄權變動

- (一)甲方如因組織變更或管轄權變動，致本契約之甲方名義有所變更時，乙方同意換約，不得為任何異議。
- (二)乙方遇有下列各款情形之一時，應於10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。
 1. 代表人變更時。
 2. 變更公司(行號)之組織時。
 3. 變更總公司(總店)之地址時。
 4. 變更章程或營業項目時。

四、通知與文件之送達

- (一)除本契約另有訂定者外，應送達本契約當事人或融資機構委任之管理銀行之通知、文件或資料，均應以中文書面信函為之，並於送達對方時生效。
- (二)除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準。

甲方地址：臺南市東區裕永路555號。

乙方地址：
- (三)當事人之任何一方變更地址時，應於變更前依前項規定以書面通知對方，否則他方如按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

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；亦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、稅捐

(一)乙方所售物品，應依相關稅法規定開立統一發票(代收服務除外)。

(二)乙方應負擔因營業而致甲方須增加負擔之稅賦或罰款(包括但不限於房屋稅、地價稅及增值營業稅等)。

(三)乙方應以自立之公司、行號名稱，自行依相關稅法規定，向稅捐稽徵機關繳稅，與甲方無關。

七、損害賠償範圍

除本契約有特別約定外，本契約所約定之損害賠償，其範圍均不包含所失利益、間接及衍生性損害等。

八、乙方需配合甲方辦理相關空氣品質相關認證業務，乙方應辦理事項：

(一)乙方需自行設立室內空氣品質專責人員，負責商場內室內空氣品質之管理並依法執行室內空氣品質管理相關業務。

(二)商店內須符合空氣品質商場定期檢測標準，並依「環境部室內空氣品質自主管理標章推動作業要點」配合甲方於指定期限內取得指定認證標章或比甲方更高等級之認證標章。

(三)乙方須將「室內空氣品質維護管理計畫文件」各項資料提供予甲方(職業安全衛生室)，俾利環保局抽測使用。

九、各項資訊通訊設備規定

提供公眾活動或使用之場地內採用之資通訊產品(含軟體、硬體及服務)，不得違反「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」第4點禁止規定，且不得採用大陸廠牌或由大陸地區廠商承攬。

十、本契約未載明之事項，悉依有關法令規定或習慣處理之。

立約人：

甲 方：臺南榮譽國民之家

代 表 人：王 00

地 址：臺南市東區裕永路 555 號

乙 方：

代 表 人：

統一編號：

地 址：

中華民國 114 年 月 日

+

台南榮譽國民之家網寮北園區場地租賃督導考核檢查表

| 項次 | 異常事項 | 計罰單位 | 罰則 |
|----|---|------|-------|
| 1 | 未依規定期限內繳交場地租金、權利金、水電費及各項稅費等費用 | 逾期每日 | 1,000 |
| 2 | 無員工基本資料、名冊、健康檢查等資料 | 每人/月 | 1,000 |
| 3 | 雇主未辦理員工勞、健保 | 每人/月 | 1,000 |
| 4 | 雇主未辦理3小時之職業安全衛生教育 | 每人/年 | 1,000 |
| 5 | 乙方所雇用之工作人員，每年必須參加感控教育訓練4小時以上課程，未依規定則處以新臺幣之罰款 | 每人/年 | 1,000 |
| 6 | 未依規定時間營業或擅自停業 | 每日 | 1,000 |
| 7 | 未對甲方員工、替代役及志工折扣優惠(得標廠商應依服務建議書及議價會議承諾優惠事項辦理) | 每人 | 1,000 |
| 8 | 未經同意擅自添加設備、標示 | 每件 | 1,000 |
| 9 | 未開立統一發票 | 每件 | 1,000 |
| 10 | 不得將物品隨意堆放 | 每件 | 1,000 |
| 11 | 未依規定提供水質檢測報告書： 乙方應每6個月水質檢測一次，並將飲用水檢測報告書乙份給甲方備查 | 每件 | 2,000 |
| 12 | 販賣菸酒、違禁藥品、違禁物品、色情書刊、光碟影帶 | 每件 | 2,000 |
| 13 | 食品、飲料違反食品安全衛生管理法並經衛生主管機關查證屬實 | 每件 | 2,000 |
| 14 | 顧客投訴未處理或服務態度不良經查屬實 | 每件 | 2,000 |
| 15 | 環境未保持清潔衛生、垃圾未清除，廢棄物(含廚餘)未依照當地政府環保甲方之法令規定，做好分類處理並經環保甲方或甲方查獲者 | 每次 | 2,000 |
| 16 | 契約終止或期滿時，乙方應即於7日內撤離所有人員，不得任意拆除，破壞固定設施，連同借(供)用器具設備交還甲方、未依規定辦理，每逾一日 乙方需給付違約金新臺幣2,000元整，如甲方倘有其他損害時，乙方並應賠償，若逾10日未遷 | 逾期每日 | 2,000 |

| 項次 | 異常事項 | 計罰單位 | 罰則 |
|----|---|------|-------------------|
| | 移者，除沒收履約保證金外，乙方並應立即遷移 | | |
| 17 | 未依規定使用符合安全認證標章之電器設備 | 每件 | 5,000 |
| 18 | 未依規定辦理保險 | 每年 | 5,000 |
| 19 | 非經甲方書面同意，乙方不得將承租面積全部或部份私自轉讓、轉租或轉借第三人，亦不得作違反法令或約定用途之使用。違反時，甲方得終止合約，並沒收履約保證金，並得要求原乙方支付違約金 | 每件 | 當月土地及房屋租金金額5倍之違約金 |
| 20 | 以上項次經複查未改善者，2倍罰則 | | |
| 21 | 其他足以影響甲方信譽或權益等相關情事 | 每件 | 1,000 |