

新光水資源回收中心管理大樓部分空間租賃經營 契約書

出租機關：臺中市政府水利局

(以下簡稱機關)

使用人：

(以下簡稱廠商)

雙方同意訂立本市不動產短期使用契約如下：

第 一 條 租賃經營標的：(位置詳如附圖)

房地標示		所有權人	管理機關	使用面積	備註
房屋門牌	臺中市太平區祥順路一段5號	臺中市政府水利局	臺中市政府水利局	管理大樓一樓多媒體展示空間，扣除樓梯、電梯、水箱室等面積後，營利使用面積為約 220 平方公尺。 ☐ 管理大樓一樓會議室營利使用面積為約 114 平方公尺。 ☐ 管理大樓一樓戶外平台營利使用面積為約 42 平方公尺。	註： 1. 本管理大樓一樓會議室、戶外平台、管理大樓外戶外空間、頂樓開放空間(含階梯)，若欲納入營運範圍使用，可於企劃內說明營運管理規劃，設施使用費收取依契約規定辦理。 2. 本建物設備按現狀點交，不得要求本局增加設備。 3. 點交之財物，廠商應善盡保管責任，並應配合機關之財產管理作業程序辦理定期盤點等事宜。
基地坐落	臺中市太平區豐中段 90-1 地號	中華民國			

第 二 條 使用目的及用途

- (一)提供遊客休閒、文教、育樂、餐飲、服務及辦公等舒適環境及提升服務品質，使新光水資源回收中心(以下簡稱本水資中心)更多元化服務。若有販售商品須為合法來源，不得販售(展示)危險及妨害社會善良風俗習慣物品，並不得從事舞廳、舞場、

酒家、酒吧、特種咖啡茶室、理髮業、浴室業、電動玩具場、指壓按摩業及違反公序良俗等特定目的事業，並符合都市計畫土地使用分區管制、建築管理法令及本府相關法令之規定使用及維護利用之房地。供公眾使用時，廠商應依建築法第 77 條第 3 項辦理檢查簽證及申報，相關費用由廠商負擔。

(二) 廠商經營內容及販售商品應與經營企劃書內容為限，若有變動，應報請機關核備方可販售或經營。

第 三 條 租賃經營期間及業務內容

自民國○年○月○日(簽約日)起至○年○月○日止，計 3 年。屆期雙方契約關係即行消滅，機關不另通知。廠商不得主張民法第 451 條之適用及不定期租賃，或要求任何補償。廠商對於機關收回自行處理不得異議。契約屆滿後 30 日內廠商之設施如不自行搬遷或拆離視為廢棄物，同意交由機關處理，機關不負任何賠償責任。契約屆滿至廠商返還利用物，期間之水電費概由廠商負擔，並計收未返還利用物期間相當於設施使用費之不當得利或損害賠償金。

廠商應盡善良管理人之注意義務，辦理下列業務，並負責保管本契約標的：

(一) 主要業務：

1. 本契約標的租賃經營。
2. 非營利區域行銷推廣宣導活動：配合機關、本市其他相關單位辦理市府行銷推廣宣導活動。

(二) 其他業務：

1. 廠商非經機關事前書面同意，不得於本契約標的內辦理前項以外之其他業務。
2. 廠商應自行辦理主要業務，不得將其全部或一部份交由第三人辦理。

第 四 條 設施使用費

廠商應支付本契約標的設施使用費，每年新臺幣_____元整(每平方公尺每年使用費新臺幣_____元整)，以預收方式按年計收。廠商應按期（每年為 1 期）向機關領取繳款通知單，並於繳款期限內向機關指定之收款處所繳納。第 1 期設施使用費，廠商應於契約簽訂日

(○年○月○日)起 15 日內繳交，而爾後各期設施使用費則於當年度 1 月 15 日前向機關指定之收款處所繳納。因機關作業遲誤致廠商無法領取繳款通知單者，繳款期限應按遲誤之日數順延。

廠商逾期繳納時，應依下列各款加收違約金：

- (一) 逾期未滿 30 日者，照該期欠額加收百分之 2。
- (二) 逾期在 30 日以上未滿 60 日者，照該期欠額加收百分之 4。
- (三) 逾期在 60 日以上未滿 90 日者，照該期欠額加收百分之 8。
- (四) 逾期在 90 日以上者，一律照該期欠額加收百分之 10。

廠商應於委託期間，獨立設帳，每年 1 月 31 日前，提交前一年度之年終工作報告，送機關核定；並於每年度結束後 30 日內，提交前一年度經會計師查核簽證之財務報表(但廠商為非營利法人或團體時，財務決算報表得不經會計師查核簽證)送機關核定。廠商委任之會計師人選於四年內不得受懲戒處分。

第 五 條 履約保證金

- (一) 廠商應於決標次日起 15 日內，訂約前繳納履約保證金新臺幣 10 萬元予機關，作為廠商履行契約責任之擔保。
- (二) 履約保證金於契約終止日起由廠商憑據向機關申請退還，機關於接受申請後查無沒入保證金事由，30 日內無息退還。
- (三) 廠商依本契約規定應給付違約金或其他損害賠償費用，或因廠商有其他情事影響營運致機關需終止契約時，機關得逕行押提履約保證金以扣抵廠商應給付之金額，其金額有不足者，廠商應於機關通知日次日起 15 日內予補足。廠商逾期未補足履約保證金者，應支付新臺幣 10,000 元之懲罰性違約金，機關並得終止契約。

第 六 條 營利業務之收費標準

- (一) 廠商辦理營業項目業務，得對外收取費用(民眾諮詢服務及附屬業務不宜收費)。收費項目及標準應與廠商經營企劃書內容為限，若有變動或新增，應報請機關核備方可販售或經營。
- (二) 廠商將其他業務委託第三人經營者，應事先報請機關核備，且亦應依前項約定辦理。
- (三) 廠商不得以對外招募會員、預收費用或發行票券等方式經營業

務。

(四) 廠商違反前項約定者，以機關發現起始日(或明確證據可證明事實發生日)至廠商改善完成日止，懲罰性違約金，以日為單位，每日計罰新臺幣 5,000 元之懲罰性違約金。

第 七 條 非營利區域

廠商得辦理行銷推廣宣導活動，應提供行銷推廣宣導活動之企劃書，且於場地活動佈展日前 60 日(或機關通知日期)提送，企劃書經機關核定後，始得進場佈置。

第 八 條 稅捐負擔

(一) 本契約標的之房地應繳納之地價稅、房屋稅及其他一切稅捐及水電、修繕等費用由廠商負擔。經機關同意搭建建物所生相關之稅捐、費用或因廠商所需而辦理複丈、鑑界之費用，皆由廠商負擔。

(二) 廠商應以善良管理人之注意義務經營管理本契約標的。

(三) 廠商、廠商之受僱人，或其他經廠商允許使用標的物之人，因故意或過失致本契約標的毀損、滅失時，廠商應負回復原狀或損害賠償責任。

(四) 前項所約定之人使用本契約標的致第三人遭受損害時，廠商應負損害賠償責任，機關概不負責。致機關遭受損害（已包含於「致機關遭受損害」之情形，包括國家賠償）者，廠商應賠償機關之損害。

第 九 條 保護及安寧

(一) 廠商應保持本契約標的完整，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。構成危害或違法情事者，廠商應自行負責處理，並負損害賠償責任，機關概不負責。致機關遭受損害（包括國家賠償）者，廠商應賠償機關之損害。

(二) 前項情形，廠商應於接獲機關通知改善後 10 日內或機關通知所定之期限內將本契約標的回復原狀，且不得要求任何補償；使用期限屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。

第 十 條 不可抗力

本契約標的因天災、事變或其他不可抗力之事由毀損或滅失，致本契約目的不達，經機關查驗屬實者，廠商得終止契約，並應即返還本契約標的。

第 十 一 條 裝 修

- (一) 廠商未經機關事前書面同意，不得就本契約標的任意裝修；廠商裝修之費用由廠商負擔。
- (二) 廠商裝修不得大幅變更本契約標的外觀，樑柱及結構牆禁止敲除，並應將施工計畫書送機關核定後，始得進場施作。
- (三) 廠商裝修須依建築或消防相關法令規定申請許可者，應自行申請，經許可通過後始得為之，並應依法辦理施工監造。
- (四) 廠商不得增建、改建本契約標的，否則，機關得終止契約，並沒入履約保證金及年設施使用費，若涉及毀損，機關得依法求償。
- (五) 廠商違反前項規定者，經機關期限催告，廠商仍逾期未回復原狀者，應每次計罰新臺幣 30,000 元之懲罰性違約金，得連續扣罰至完成改善。若情節重大，或經機關催告限期改善 2 次仍逾期未改善完成者，機關得終止契約，廠商除仍應負擔回復原狀所需費用外，亦不得向機關請求任何賠償或補償。致機關遭受損害者，並應賠償機關所受損害費用。

第 十 二 條 自 行 使 用

- (一) 廠商對於本契約標的應自行使用，非經機關核備不得擅自出租、出借，轉讓或以其他方式由他人使用經營管理。
- (二) 廠商不自行使用時，應於事實發生前 30 日向機關申請提前終止契約。
- (三) 廠商有前兩項違約情事者，機關得不經催告逕行終止契約，收回本契約標的，並計罰當期年設施使用費 3 倍之懲罰性違約金。

第 十 三 條 禁 止 事 項

廠商不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

第 十 四 條 水 電 費 之 負 擔

- (一) 契約有效期間內公有設施之維護費、水電費及其他修繕費、清

- 理費概由廠商負擔。為便利廠商水電費之處理，契約有效租期間內廠商應申請變更水電登記用戶名稱，機關同意協辦。但於契約期限屆滿返還時，廠商應負責變更回復原登記用戶名稱。
- (二) 廠商違反前項規定者，經機關期限催告，廠商仍逾期未回復原登記用戶名稱者，並計罰當期年設施使用費 2 倍之懲罰性違約金。

第 十五 條 安全檢查

- (一) 本契約標的之安全由廠商負責。廠商應為適當之安全措施，並受機關及主管機關檢查。
- (二) 依法令規定應定期施作之相關安全檢查、簽證及申報，由廠商負責辦理，相關費用由廠商負擔。廠商應將申報結果通知機關。依法令因廠商用途致所使用樓層為同一申報客體者，亦同。
- (三) 廠商未依期限辦理安全檢查或安全檢查未通過者，機關得通知廠商限期改正。逾期未改正或改正後仍未通過者，機關得終止契約。

第 十六 條 保險

廠商應就本契約標的，以機關為受益人，投保下列保險，其所需費用由廠商負擔：

- (一) 火險(保險金額不得低於本契約標的支價值)
- 在契約期間發生火災時，機關損失除由保險公司賠償外，不足部份由廠商補足。
- (二) 公共意外責任險（應附加食物中毒保險、廣告物責任險）。
1. 每一人體傷或死亡：保險金額新臺幣 200 萬元。
 2. 每一事故體傷或死亡：保險金額新臺幣 2000 萬元。
 3. 每一事故財物損害：保險金額新臺幣 1000 萬元。
- (三) 其他為達成本契約目的必要之保險
1. 廠商依前項約定所提之相關保險之保單內容應載明「如有撤銷或變更保險內容時應經機關同意」之條款。
 2. 廠商應於開始營業日前將保險單據或證明文件寄交機關備查，對於商品及生財器具設備之安全，廠商須自行投保必要之保險，並得視實際需要自行投保其他保險。

第 十七 條 廠商終止契約

契約期限內，廠商欲提前終止契約者，應於契約預定終止日 90 日前以書面通知機關，經機關同意後，於書面通知所定之期限內，將本契約標的(含共同使用空間)回復原狀，並繳納當期年設施使用費 1 倍之懲罰性違約金後，使得終止契約，廠商不得向機關要求任何賠償或補償。

第 十八 條 機關終止契約

有下列各款情形之一者，機關得隨時終止契約，廠商不得向機關請求任何賠償或補償：

- (一) 政府因舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用。
- (二) 政府因實施國家政策、都市計畫、開發利用必須收回。
- (三) 經機關依法標售。
- (四) 廠商逾期繳納當期設施使用費超過 3 個月。
- (五) 廠商裝修大幅變更本契約標的外觀，或樑柱及結構牆敲除，或未將施工計畫書送機關核定及先行進場施作。
- (六) 廠商擅自增建、改建本契約標的。
- (七) 廠商未經同意擅自出租、出借或以其他任何方式由他人經營管理。
- (八) 因可歸責廠商之事由致毀損本契約標的而未回復原狀。
- (九) 廠商未經同意，變更本契約標的或辦理其他業務。
- (十) 廠商受破產宣告或解散。
- (十一) 廠商違反本契約約定，情節重大，經機關限期改善仍不改善。
- (十二) 廠商使用本契約標的違反法令。
- (十三) 依其他法令規定，得終止契約。

第 十九 條 返還本契約標的

- (一) 委託期間屆滿後，除已後續擴充者外，契約關係即行消滅，廠商應於屆滿當日起 30 日內將本契約標的交還機關。契約關係因終止或解除而消滅者，應於機關指定之日前交還。

(二)契約關係除因租期屆滿而消滅者外，契約終止或解除後，廠商留置物品經機關通知限期 10 日內仍不搬離者，視為廢棄物，任憑機關處理，其處理費用由廠商負擔。

(三)契約關係消滅後，廠商仍繼續占有使用本契約標的者，除應返還不當得利外，並應依逾期日數支付設施使用費 2 倍之懲罰性違約金。

第二十條 返還保證金

契約關係消滅，機關得自保證金中扣除廠商尚未繳納設施使用費、懲罰性違約金、損害賠償及其他費用，不足金額追繳之。經機關確認無爭議且無待解決事項後，餘款無息返還廠商。

第二十一條 當事人變更、死亡或法人格消滅

(一)本契約標的管理機關變更時，由變更後之管理機關承受本契約機關之相關權利義務。

(二)廠商死亡、遭公司合併或其他原因致法人格消滅者，其繼承人或繼受人欲繼續使用房地者，應於廠商死亡或法人格消滅後 90 日內以書面向機關申請另訂新約。屆期無人申請者，機關得逕行收回房地。

第二十二條 後續擴充

契約期滿，廠商欲繼續使用者，應在委託期間內經營年度屆滿前 90 日，向機關申請經營年度評鑑(自簽約日起計 1 年時間，計為 1 年度)，經機關依「新光水資源回收中心管理大樓部分空間租賃經營評鑑作業規定」【如附件】綜合 3 個年度評鑑成績平均在 80 分以上者，始得後續擴充。廠商逾期未申請者，視為無意繼續經營管理。前項後續擴充期間為 3 年，並以 2 次為限。

第二十三條 連帶責任

(一)本契約簽訂前，應由廠商覓妥連帶保證人，經機關同意後，始得簽約。連帶保證人對廠商所負設施使用費、違約金、本契約各項約定及因契約關係消滅後發生之一切義務，均負連帶保證責任。

(二)連帶保證人或廠商覓妥其他連帶保證人，經機關書面同意，並

另訂保證契約後，原連帶保證人得終止保證契約。

第二十四條 送達

(一) 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方同意變更地址者外，雙方之地址應以下列記載為準：

一、機關地址：臺中市豐原區陽明街 36 號 6 樓；二、廠商地址：_____。

(二) 前項按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第二十五條 管轄

本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，其標的之金額或價額在新臺幣 40 萬元以下者，以臺灣臺中地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院，餘以臺中高等行政法院為管轄法院。

第二十六條 執行

廠商依本契約所負擔之義務不履行時，同意接受機關依行政程序法第一百四十八條規定，以本契約為強制執行名義逕為執行。

第二十七條 其他法令之適用與準用

本契約如有未盡事宜，適用國有財產法、國有公用不動產收益原則、地方政府經管國有公用不動產相關收入解繳國庫作業要點、臺中市市有財產管理自治條例及行政程序法等有關法令之規定，並準用臺中市市有房地租金率基準及民法相關規定。契約內容如生疑義，由機關依公平合理原則解釋之。

第二十八條 本契約其他特別約定事項如下：

(一) 每日營業時間原則上為上午 8 時至下午 10 時止，惟得標廠商得依營業需求自行訂定，並經本局審核始得辦理或調整。倘配合活動延長營業時間，須於活動當日前 15 日報機關核定。違反營業時間約定者，每次計罰懲罰性違約金新臺幣 5,000 元。廠商對外營業日及營業時間應經機關核定，非經機關同意，不得擅自變更或停止營業。契約期間，廠商因設備整修或其他重大事故，須暫時停止營業或彈性調整營業時間者，應先以書面報

經機關核備。

- (二) 廠商應於決標日次日起 10 日內，以書面方式提送予機關經營企劃書，內容包括但不限於欲販售或提供服務之各類項目、價格及場地設備配置圖（含用電情形等）等營運內容資料，經機關同意後，始得為之；除經機關同意外，未依經營企劃書執行，按次計罰懲性違約金新臺幣 5,000 元，得連續處罰。
- (三) 廠商對於使用範圍內所有之財產及安全應自行負責，如有任何被竊或損失時，機關概不負責。
- (四) 廠商應配合本標案營運辦理開幕活動，依機關通知期限提出活動企劃書，活動時間不得少於 30 分鐘，並提供場地佈置、音響、邀請卡、活動主持人及茶點等，違反者，計罰懲性違約金新臺幣 20,000 元。
- (五) 廠商之招牌及 LOGO（商店公司名稱或店名、營業項目等）懸掛位置與規格大小應以書面提送機關，經現場會勘並確認同意後，始得為之。
- (六) 廠商販售各類商品或提供各項服務，依相關稅捐規定主動開立統一發票或收據（經稅捐單位審定免用統一發票者）。如經檢舉未依規定辦理屬實，每次計罰該商品價格 3 倍之懲罰性違約金。
- (七) 廠商未經機關書面同意無故停止服務者，每日計罰懲罰性違約金新臺幣 3,000 元(未滿 8 小時者以 1 日計)。連續 7 日曆天無故停止服務，除依前述規定計罰外，機關得未經催告終止契約。
- (八) 廠商遇有顧客反映或抱怨相關服務未能即時處理、或有服務態度惡劣情事，經查屬實者，每次計罰懲罰性違約金新臺幣 1,000 元。
- (九) 廠商販賣之一切商品，不得侵犯他人商標權、著作權或專利權等智慧財產權或違反相關法令，並不得陳列違禁品。廠商營業行為，不得違反公平交易法、消費者保護法、商品標示法等相關法令之規定。違反者，廠商應自負一切法律責任，且機關得終止契約，並得請求損害賠償。
- (十) 租賃房屋以現狀規格使用為原則，但顧及實際需要，在不違反建管法令安全結構或未損害機關權益時，廠商應報經機關同意

後方可改善，租期屆滿除經機關同意保留改善之設施外，應回復原狀交還機關，廠商改善之設施均不得要求任何補償。

(十一)本水資中心管理大樓一樓會議室、一樓戶外平台等空間使用如採與機關共同使用，其空間布置(須經機關同意)不得有定著物，機關擁有優先使用權。

(十二)廠商如欲增加使用(非共同使用)本契約標的，應報請機關核准後由雙方議約，契約另定之，以換文方式辦理，設施使用費及相關規定均依本契約條件辦理，其中管理大樓一樓會議室及一樓戶外平台部分機關每週至多 2 天(每次使用以半天計)可優先使用。

第 二十九 條 公共安全維護注意事項

(一) 機關僅提供廠商本契約標的及公共區域既設之用電管線配置。其他因服務項目所需各項設備概由廠商自理且自行負責用電管線配置及門禁之安全。廠商不得擅自增設、增加用電負荷量之電器設備。違反者，每次計罰懲罰性違約金新臺幣 2,500 元。致機關或第三人受損害時，廠商應負賠償責任。

(二) 廠商不得於本契約標的之非法使用或放置危險或易燃物品，以維公共安全。違反者，所生損害廠商負責。

(三) 廠商非經機關同意，不得在室外庭園區加裝設備（不包含設置餐飲用桌椅）、存放貨物或其他有礙通行之行為。違反者，每次計罰懲罰性違約金新臺幣 2,500 元。

(四) 廠商於契約期間有關本契約標的之環境衛生、公共安全及防災避難等之管理，應接受機關督導，並配合機關辦理防災演練及消防、公安等相關事宜之申報與檢查。

第三十條 回饋金

廠商依每年所獲營業利益(含經機關核備將其他業務委託第三人經營之收益)提撥回饋金繳交於機關(租約第一年不收取)，營業利益為每年 5 月 30 日會計師事務所查核簽證之前一年度財務報表所列總營業收入核算，廠商應於每年 6 月 30 日前依比例提撥前一年度營業利益回饋金，提撥比例費回饋金按下列標準逐級差額累退計算：

(一) 營業利益新臺幣 200 萬元以下，提撥百分之 3。

(二) 營業利益新臺幣 200 萬元以上，未滿新臺幣 500 萬，提撥百分之 4。

(三) 營業利益新臺幣 500 萬元以上，提撥百分之 5。

契約有效期限屆滿，當年度回饋金提撥依廠商向稅捐單位申報營業稅所列總營業收入計算，並於契約期滿後 60 日內繳納，未繳納者由履約保證金中扣除，不足金額追繳之。

第三十一條 契約文件效力

(一) 契約包括下列文件：

1. 契約條款。
2. 投標須知。
3. 評定須知。
4. 租賃經營說明書。
5. 投標企劃書。
6. 評鑑作業規定。
7. 營運績效說明書。
8. 未來年度管理營運計畫。

(二) 契約所含各種文件之內容如有不一致之處，優先順序依序為契約條款、投標須知、評定須知、租賃經營說明書、評鑑作業規定、投標企劃書、營運績效說明書、未來年度管理營運計畫。

(三) 契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

(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。

(五) 契約文字：

1. 契約文字以中文為準。
2. 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。
3. 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律強制或禁止規定或無法執行之部分，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。

第三十二條 契約修訂

本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之。

第三十三條 契約份數

本契約正本乙式 3 份，機關、廠商及連帶保證人各執 1 份，並由雙方各依印花稅法之規定繳納印花稅。副本 8 份，分由機關執 6 份、廠商執 2 份。副本如有誤繕，以正本為準。

立契約書人

機關：臺中市政府水利局

代表人：范世億

地址：臺中市豐原區陽明街 36 號 6 樓

電話：04-22289111

廠商：

身分證字號／統一編號：

代表人：

身分證字號：

地址：

電話：

連帶保證人：

身分證字號／統一編號：

代表人：

身分證字號：

地址：

電話：

中華民國 年 月 日

管理大樓 1 樓平面配置圖(註:未滿 1 平方公尺以四捨五入計算)

