

# 彰化縣溪湖鎮台灣葡萄產業文化館標租

## 租賃契約書

招標機關：\_\_\_\_\_（以下簡稱機關）

得標廠商：\_\_\_\_\_（以下簡稱廠商）

雙方訂立下列條款，以資信守。

第一條：租賃標的物、使用用途與使用限制：

- 一、位置：坐落於彰化縣溪湖鎮三興段337地號土地，出租面積：328.97平方公尺，為地上1層之鋼筋混凝土造建築物。
- 二、租賃標的物：彰化縣溪湖鎮台灣葡萄產業文化館整棟；面積：328.97平方公尺(使用執照97府建管(使)字第0194533號登載面積328.97平方公尺，使用執照用途為農產品與農村文物展示(售)設施。
- 三、使用分區為農產品展售專區，得為住宿、餐飲販售、農產品與農村文物展示(售)設施、教育解說中心、農產品加工(釀造)及其他相關附屬設施使用。
- 四、使用限制：
  - (一)標的物使用經營應依相關法令規定，但如涉及須辦理使用用途檢討變更，應由廠商依都市計畫法、建築法及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關法規自行自費辦理，並副知本機關。
  - (二)標的物使用範圍：台灣葡萄產業文化館整棟，無論廠商是否有使用，應盡善良管理人之責任管理維護，其所需之水電、設備維護、保養及修繕費用，由廠商負擔。

(三) 廠商經營時應開放供大眾使用，如經機關同意依相關法令辦妥使用項目之用途變更後，廠商應依變更後之用途使用經營，不得違規。

## 第二條：租賃期間：

- 一、租賃期間 4 年，自民國      年      月      日起至      年      月      日止。期間屆滿前 3 個月，廠商得以書面表示續約，符合下列續約條件之一，並經機關同意者，得續約一次，續約期間最長 4 年，惟是否續租，本機關仍有最後決定權。
  - (一) 機關考核營運績效，平均分數70分以上者。
  - (二) 無違約情事或有違約經機關限期已改善者。
  - (三) 續約有利於葡萄館現場管理或公共利益者。
- 二、廠商如符合前款資格且有意續租，應檢送續租4年之營運企劃書向機關提出申請，經機關審核通過後，雙方另行簽立補充協議書約定之，並應另議租金及部分契約內容。惟是否續租，機關仍有最後決定權。
- 三、期間內，廠商因故申請提前終止契約或可歸責於廠商之事由而終止契約時，履約保證金應予沒收及已繳納租金不予發還，廠商應無條件返還經營權。
- 四、租賃關係於期限屆滿時消滅，機關不另行通知，廠商不得主張不定期租賃，或要求任何補償。契約期滿，本案標的物由機關收回自行處理，廠商不得異議。廠商如拒不交還，應逕受強制執行並沒入全部履約保證金，以作為懲罰性違約金。

## 第三條：租金繳納及其相關規定：

- 一、租賃期間 4 年，年租金額為新臺幣      元整，繳納方式以每 6 個月為一期，每一期繳納金額為新臺幣    元整，第一期自契約起始日起 30 日內繳納完畢，繳足至當年12月費

用，後續於每年1月31日前繳納整年費用，繳至契約結束月份。如有延伸其它稅賦，由本所代墊，並開立單據由廠商於30日內繳納。

二、廠商應在前款租金繳納日期前，逕向機關(彰化縣溪湖鎮公所農業課)領取繳款書或依機關公函檢送之繳款書，在期限內向指定收款銀行繳納，如逾期繳納，機關得以下列之規定，計算遲延違約金：

(一) 逾期未滿 1 個月者，照欠額加收 2%。

(二) 逾期 1 個月以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 4%。

(三) 逾期 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 8%。

(四) 逾期 3 個月以上者，一律照欠額加收 10%。

三、廠商應繳納之租金或遲延違約金，逾期 3 個月以上未繳納時，機關除追繳使用期間租金及遲延違約金外，得終止契約，履約保證金應予沒收。

四、自簽約日起至正式營運日前一天為本案之裝修及籌備期間，原則以90日為限，得向本所申請展延一次。裝修及籌備期間不計入租賃期間，且不收租金(但須按錶計算水電費用，費用由廠商負擔)，惟裝修及籌備期間仍受本案契約及相關規定規範。

五、廠商得提前結束裝修及籌備期間，惟完成相關作業後應通知本所起計租金(當月以整月計算租金)，倘未告知本所逕行營運，該租金將自最後一次文件核備日起算。

第四條：標的物房屋稅與地價稅及其他廠商經營應納之稅捐、水電費、維護費、修繕費、清潔清運費、因營運所需相關費用及應依法辦理建築物公共安全、消防安全檢查，財物損失險、公共意外責任險等營業必要之保險均由廠商負擔。

第五條：

一、租賃期間，建築物結構安全之維修，得由廠商提出經公正第

三方簽證之建築物結構安全檢測報告後，由機關負責，而設施設備及耗材之維修更換、建築公安、消防定期申報檢修及電氣設備維護保養等費用，則由廠商負責。

- 二、標的物之各項設備，現有之照明設備、消防系統、機電設施系統、給(排)水系統等，皆以現狀出租，且標的物之設施設備(包含公共設施)之維修、建築及消防定期申驗、營業所須之配電、配水設施、水電費用及使用管理相關費用，由得廠商負擔。
- 三、本建築物非經本所同意不得變更建築結構或改建，如欲變更，廠商必須自行評估合於都市計畫及建築等相關法令規定，經本所同意後始得為之，且建築物之增建、改建或修建工程應以本所為起造人申請建築，費用由廠商負擔，建築完成後，其所有權歸屬本所。

第六條：為便利水電費之處理，租賃期間廠商需申請更改水電登記用戶名稱，機關同意協辦。但於返還標的物之同時，廠商應負責變更回復原登記用戶名稱。

第七條：本案標的物在租賃期間內，應以善良管理人之注意義務使用維護，除因天災或其他不可抗力之情事致發生毀損滅失外，其餘之損害概由廠商負責回復原狀及負損害賠償責任，如因此致機關遭受損害或第三人向機關請求損害賠償，廠商應賠償機關之損失，廠商不得異議。

第八條：本案標的物以現狀出租，期間廠商因營業、管理需要必須改善或修建時(包含但不限於增添、更換內部設備與裝潢)，概由廠商自行規劃設置，應事先繪製圖說，提送工程計畫書徵得機關同意，並經建築管理機關核准後始得為之，一切費用概由廠商負擔。如需機關協辦事項，機關在法令規定範圍內得以協助。

- 一、相關改善或修建工程，不得損及原建築物結構體之安全，違反時經機關通知，逾期未恢復原狀或改善，機關得終止契約收回標的物，廠商並應賠償機關所受損害。



- 二、相關改善或修建工程所增添、更換之設備或裝潢，在返還標的物時，應無條件歸屬機關所有，但機關認須遷移清除部分，廠商應無條件遷移清除。
- 三、倘有改善、增建、改建、修建、室內裝修施工時，廠商應依現有建築物（場所）施工中消防防護計畫指導須知，製定消防防護計畫，並向當地消防機關申報。

第九條：履約保證金：

- 一、廠商應依據投標須知(詳如附件)規定繳納履約保證金共計新臺幣                    元整（按得標年租金乘以總標租(契約)年數計算租金總額之百分之十計算）。
- 二、廠商於租賃期限屆滿前申請終止契約或可歸責於廠商之事由，而終止契約者，其已繳交之履約保證金應予沒收，廠商不得要求扣抵租金、違約金或任何費用。
- 三、租期屆滿或契約終止並完成點交，如無待解決事項者，除廠商違約依規定需扣除履約保證金之情形外，若無需付任何賠償或給付義務時，機關無息發還。
- 四、租期屆滿或契約終止日之次日，廠商應無條件清空、點交並返還場地及附屬設備予機關，違反者，機關得逕予沒收已繳交之全部履約保證金，以作為懲罰性違約金。

第十條：本案標的物之使用及貨品經營，應遵守下列規定：

- 一、廠商應於營業前自行辦妥營業登記或機關團體設籍登記，開業後不得停業，但有特殊情事無法開業或須暫停營業，報經機關同意者，不在此限。
- 二、廠商對貨品之經營，除應開放對外營業供一般民眾(消費者)購買外，陳售貨品不得違反相關法令規定，並應隨時接受機關業務之指導與查察。
- 三、廠商不得有妨礙衛生、清潔、違反公共安全或清潔秩序之行為。

四、配合政府智慧節電政策，於經營計畫書訂定節電計畫送機關審查，並依計畫執行。

第十一條：懲罰性違約金之約定：

一、有下列情事之一者，機關得通知廠商限期改善，逾期未改善者，廠商應給付懲罰性違約金新臺幣陸萬元，經機關懲罰3次或認為違規情形嚴重者得終止契約，收回標的物，廠商不得向機關請求任何損害賠償或補償：

(一) 廠商違反本契約約定。

(二) 廠商未經機關同意任意裝修損及原建築物設備或結構體。

(三) 廠商擅自停業，但有特殊情形無法開業或需暫停營業，報經機關同意者，不在此限。

(四) 廠商將一部或全部承租經營權利轉讓、轉借或其他類似之行為。

(五) 廠商限制營業對象或陳售貨品違反相關法令規定。

(六) 廠商對本案標的物未投保足額公共意外責任險等營業必要之保險、未辦理契約公證、未定期申報建築物公安及消防設備檢驗。

(七) 廠商使用此標的物或設施違反政府有關法令或政策。

(八) 廠商因維護不良、經營不善或無故停止營業，足以影響公共安全或公眾利益。

(九) 廠商容許違規設攤營業或限制消費對象。

(十) 廠商未配合辦理機關指示事項。

(十一) 其他違反政府有關法令或政策。

二、廠商應給付懲罰性違約金逾期3個月以上未繳納者，機關得終止契約，收回標的物，履約保證金應予沒收。

第十二條：本約承租廠商不得作財務或債務上之質押或抵押，及不利於機關之各項負擔或行為。

第十三條：返還標的物：

廠商如於租賃期間屆滿或契約終止日之次日起仍有營業行為者，依營業日數逐日收取 3 倍每日使用補償金。每日使用補償金以月租金額除以 30 日計算。

第十四條：廠商在租賃期間，負責人(含董事長、總經理)、地址(法人所在地、人民團體會址或商業所在地)有變更或資本變更，均應隨時函告機關，否則不得以其變更對抗機關，機關依原地址送達，如無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期為合法送達之日期。

第十五條：本案標的物，有下列情形之一者，機關得終止契約，依法處理，廠商不得向機關訴求損害賠償或補償：

- 一、因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用。
- 二、因政策需要或配合都市計畫變更需要，必須收回。
- 三、廠商因維護不良、經營不善或無故停止營業，足以影響公共安全或公眾利益。
- 四、因辦理標的物改善、增建、改建、修建、拆除、重建等工程，機關須收回。

第十六條：應逕受強制執行事項：廠商如不按期給付租金、違約金或機關代為支付水、電費等費用，與租賃期間屆滿，不交還標的物時均應逕受強制執行，另有關租金、違約金或機關代為支付水、電費等費用強制執行之規定，亦及於連帶保證人。

契約之連帶保證人應負法律上之連帶責任，並不得主張先訴抗辯權。

本契約訂約完成，並依公證法規定辦理公證始生效力，所需公證費用概由廠商負擔，廠商不得拒絕履行公證義務。

第十七條：機關重申以現狀租賃，如設備機件、管線老舊、損壞或缺，屋頂、牆壁或地板漏水、滲水，所需修復項目及經費，概由廠商慎重從公安、消防、營業等需求評估，自費處理，機關不負責修復。

第十八條：附則：

- 一、廠商應隨時接受機關督導、考核、觀摩、進場瞭解營運狀況及設備維護等事宜。
- 二、廠商營業行為或銷售之商品，如違反規定受主管機關處罰或損及消費者安全、健康或權益時，廠商應負一切法律責任及損害賠償，與機關無涉。因廠商之營業行為或銷售服務致機關遭受任何損壞或賠償時，應由廠商負責處理。
- 三、廠商不得以機關代理人或代表之名義或受任人、受僱人之身分對外為任何法律行為，廠商不得以前揭僱用職員或對外承擔、承諾債務或擔任保證等事宜。
- 四、就本契約之履行及各項義務之遵守，廠商之受僱人及任何使用本案標的物之使用人如有故意過失情事時，視為廠商之故意過失。
- 五、機關對於廠商及其人員因履約所致之人體傷亡或財務損失，不負賠償責任，對於人體傷亡或財務損失之風險，廠商應投保必要之保險。
- 六、廠商依契約規定應履行之責任，不因機關對於履約事項之審查、認可或核准行為而減少或免除。
- 七、經營期間如發生糾紛或損害賠償或罰款等民事、刑事或行政責任時，與機關無涉，概由廠商負完全責任。
- 八、租賃期間廠商須防範性騷擾事件發生，應訂定性騷擾防治原則，設立申訴管道、懲處辦法、教育訓練方案及其他相關措施。
- 九、廠商應訂定地震緊急應變計畫或防災因應對策。
- 十、機關如對標的物設施(備)進行改善工程時，廠商應配合辦理不得以任何理由拒絕，亦不得要求減繳租金或求償。
- 十一、為推廣無菸消費空間及配合菸害防治法施行，標的物範圍內全面禁菸。



第十九條：本租賃契約如有未盡事宜，依民法等相關規定辦理或由雙方協議之。

第二十條：機關與廠商因履約而生爭議者，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. 提起民事訴訟。
2. 依其他法律申(聲)請調解。
3. 依契約或雙方合意之其他方式處理。

第二十一條：本案契約涉訟時，雙方同意以臺灣彰化地方法院為第一審管轄法院。

第二十二條：本案契約一式 6 份，正本 2 份由機關、廠商雙方各執一份為憑、副本 4 份，機關 1 份、廠商 1 份備查、另 2 份辦理公證時使用。

以 下 空 白

立契約人

機 關：

代 表 人：

地 址：

電 話：

代 理 人：

廠 商：

統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 113 年 10 月 日

附件一：彰化縣溪湖鎮台灣葡萄產業文化館平面圖



