

經濟部產業園區管理局楠梓園區從業員工育樂活動中心出租 契約書

立契約書人：經濟部產業園區管理局（以下簡稱甲方）

（以下簡稱乙方）

甲方同意將楠梓園區從業員工育樂中心〇〇〇出租於乙方經營，雙方訂立條款如下：

第一條、承租經營範圍及標的物：

（一） 本案承租位置：

☐ (1) 楠梓園區從業員工育樂活動中心本館

（含 1 樓、2 樓及室內外停車位）

☐ (2) 楠梓園區從業員工育樂活動中心體育館

（二） 地址及面積：詳如下表，實際面積以現場為主。

區域	本館				體育館
	1 樓	2 樓	地下停車位	室外停車位	
面積	1133.3m ²	1263.80m ²	323.29m ²	473.9m ²	1217.52m ²
地址	高雄市楠梓區新建南路 8 號				

（三） 本案承租標的物係以現況出租。

（四） 俟後如有契約變更，其租金及權利金亦按變更後面積計算，乙方不得異議。

第二條、限制及經營項目：

（一） 本契約承租標的物，乙方限依營運計畫書及決標紀錄提供之營業項目經營使用。

（二） 禁止經營項目

1、檳榔販售或經營販售賭博性電玩、違禁品等違反公序良俗之事業。

2、經政府緊急公佈限制或禁止流通之物品或食品。

3、經甲方認定不得經營者。

- (三) 乙方不得就承租標的物申請設定抵押權、質權或其他負擔或融資貸款，以保障契約期滿時恢復原狀返還甲方。
- (四) 乙方應符合建築相關法令規定及契約所約定之計畫書，據以辦理規劃、設計及施工，不得變更，未依契約而任意變更者，以違約論。
- (五) 乙方辦理室內裝修及變更原建築物用途等行為時，應依建築法相關規定辦理，並取得合格使用證照。若因乙方未申請相關執照，以致被舉發具違規事實者，乙方應負擔相關責任暨全部罰款，若乙方未繳交罰款者，甲方得暫停乙方經營權至乙方繳交完畢為止。
- (六) 乙方所經營項目之價格，應在合理範圍內訂定，不得有任意哄抬行為。
- (七) 乙方所經營項目之價格，應提供優惠科技產業園區從業員工方案，並公告於營業處所明顯處。
- (八) 乙方不得販售保稅商品。

第三條、本契約期限：

自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，為期5年。

契約期限屆滿前6個月得向甲方申請優先續約5年，經甲方考核服務績效良好，雙方依原契約內容條件辦理議價後續約，但申請優先續約以1次為限。

第四條、營業項目之限制：

乙方經營期間，不得經營第二條以外之營業項目或經營違法之營業項目。若有其他增加項目，須由乙方提出書面申請經甲方核准始得辦理，如有違反情事，甲方得終止合約，並不予發還履約保證金。若有非法情事發生，概由乙方負責，與甲方無涉。

第五條、費用及繳交方式：

- (一) 本契約租金總金額計☐本館：新臺幣1,792 萬 1040 元整 ☐體育館：新臺幣1,299 萬 3,360 元整。乙方應分60期並按月向甲方繳納月租金新臺幣☐本館：新臺幣29 萬 8,684 元整 ☐體育館：新臺幣21 萬 6,556 元整，憑甲方開立之繳款聯單送繳甲方指定銀行，於當月25日以前繳納，不得拖延。
- (二) 本契約訂約權利金☐本館：新臺幣 元整 ☐體育館：新臺幣 元整，乙方應於決標日之次日起30日

內，憑甲方開立之繳款聯單一次性繳交，或得於決標日之次日起 10 日內向本局申請分期繳交，並於前項規定期限內繳交四成（含）以上之訂約權利金，餘額加計百分之五後，以六個月為一期，分六期平均攤繳，以租約起租當月起算每第六個月月底前憑甲方開立之繳款聯單繳交，不得拖延。

- (三) 乙方應每年扣除營運成本後（租金及固定權利金可納入計算），繳納各年度盈餘之____%，作為變動權利金。相關帳務查察作業由本局遴選會計師方式辦理，所需費用由獲選廠商負擔。
- (四) 乙方應於次年 4 月 30 日前，憑本局開立之繳款聯單繳納前 1 年度之變動權利金；且於特許年限屆滿或本契約終止當年，獲選廠商應於屆滿日或終止日後 60 日內繳交當年度之變動權利金。
- (五) 租賃期間，如租金率、土地申報地價或房屋課稅現值發生變動，租金及權利金配合調整費用。
- (六) 乙方應向甲方辦理在科技產業園區內設有營業及聯絡處所登記，並依科技產業園區管理費及服務費收費標準規定，按時繳交管理費，如有變動按規定調整。
- (七) 本契約只提供建築物出租，乙方得依機關提供之電力總負載限制，於本建築物內安裝水、電、電信及其他室內裝修，其費用由乙方自行負擔，惟不得改變原有房屋安全結構。乙方因施工致建物及設施損毀，應負修復責任及修繕費用。
- (八) 乙方需自行裝設獨立水表，並向台灣電力公司申請單獨裝設電表，分戶用電，所需費用由乙方自行負擔。
- (九) 因經營業務所發生之各項稅款、水、電、瓦斯、電話費、污水處理費等費用概由乙方負責繳納，與甲方無涉。其中水費及污水下水道使用費均由甲方開繳款聯單，乙方應按月執單繳納【水費依實際水錶度數分攤；電費依台灣電力公司繳費通知單繳納，污水下水道使用費：依「高雄楠梓科技產業園區污水下水道用戶申請廢（污）水納管及聯接使用程序規定」及「經濟部所屬科技產業園區污水下水道系統使用收費要點」計收】。廢棄物處理費：依甲方「一般事業廢棄物清除協議」規定計收，廢棄物處理費用原則以高雄市政府最新公告之廢棄物處理收費（目前為新臺幣 3,150 元/噸）收取，若遇高雄市廢棄物調度中心調控限制進廠，則以各焚化廠公佈之自收量費用收取。
- (十) 承租標的物自簽訂租約日起，所有房屋內一切設施及其範圍內之公共

設施，即由乙方負責保管維護及盡善良管理人之注意，並負擔相關維護保養費用。

第六條、為確保乙方履行本契約之義務與責任，乙方應於決標日之次日起 30 日內繳交履約保證金□本館：新臺幣 59 萬 7,368 元整 □體育館：新臺幣 43 萬 3,112 元整，俟租期屆滿或無可歸責於乙方事由之終止或解除契約，乙方無任何違約或欠繳水電費等各項費用時，始得向甲方申請無息發還履約保證金全數金額。

第七條、乙方所取名稱不得混淆視聽，亦不得以甲方名義對外賒欠貨物或借貸銀錢，凡乙方金錢上之一切行為，概與甲方無關，應繳之各項稅款，由乙方自行繳納，如有逃稅或漏稅之情事發生，概由乙方自行負責。乙方亦不得以甲方名義，對外招募人員或招徠生意。

第八條、工作人員管理：

- (一) 乙方工作人員依職業安全衛生法規定，於僱用就職前應施行一般體格檢查、針對在職勞工應施行一般健康檢查或從事特別危害健康作業者之特殊健康檢查；如為餐飲服務業應辦理供膳人員體格（健康）作業檢查。
- (二) 乙方工作人員在餐廳及廚房內，應一律穿著整齊清潔。工作前先用肥皂洗手，工作中不得抽煙、嚼檳榔或口香糖等。手指甲應經常修剪，並保持乾淨。
- (三) 乙方工作人員，除留守人員外，一律禁止居住在營業場所內。
- (四) 乙方工作人員，不得在甲方提供營業場所內賭博、酗酒、毆鬥。不得收留不法人員或存放違禁物品或從事其他不法情事。
- (五) 乙方工作人員之薪給，由乙方負責支付，各工作人員之品德行為與安全，概由乙方全部負責。
- (六) 乙方工作人員之服務態度，應和藹熱忱，如有服務不佳、態度傲慢，經甲方提出意見時，乙方應即督導改善，或解僱該服務欠佳之工作人員。

第九條、安全維護管理：

- (一) 乙方須指定專人負責水電及鍋爐等具危險性之器具實施安全檢查。
- (二) 乙方應依各類場所消防安全設備設置標準設置滅火器、出口標示燈及緊急照明設備。

- (三) 發生任何緊急事故，包括火災、各項天然災害、重大刑事案件等，應立即向警察單位或消防單位報案，如有損及第三人權益或安全者，概由乙方負責，與甲方無涉。
- (四) 凡使用本契約內各設備(施)之個人、團體均不得違反園區各項有關規定。
- (五) 乙方於契約期間應依勞動基準法及勞工保險條例相關規定，投保火險、職業災害險及團體意外保險項目及其他必要之保險。
- (六) 乙方於經營期間應自行負擔公共意外責任，並應投保一定金額以上之公共意外責任險。
 - 1、每一個人身體傷亡保險金額不得低於新臺幣 600 萬元。
 - 2、每一意外事故傷亡保險金額不得低於新臺幣 3000 萬元。
 - 3、每一意外事故財損保險金額不得低於新臺幣 300 萬元。
 - 4、保險期間總保險金額每年不得低於新臺幣 6,600 萬元。
- (七) 乙方對於其放置於承租標的物內之各項機器、設備、設施及其他物品，應根據其需要自行投保保險，若發生任何損失，概與甲方無涉。
- (八) 乙方不得於承租標的物所在之建築物公共區域堆置物品或有其他任何妨害公共安全之行為。如有堆置情形，經甲方通知限期改善，乙方應自行負責清除，逾期仍未改善者，由甲方代為清除，費用由乙方負擔。
- (九) 乙方應遵守法定規定辦理有關勞工安全衛生、消防安全、建築安全等事項之安全檢查，相關費用由乙方負責，如有需改善者，應立即改善，不得藉詞推委。

第十條、設備(施)維護管理:

- (一) 乙方經營期間，由甲方提供點交時之基本設施。甲方所提供之房舍及其附屬設備，乙方應善盡維護保管責任，並接受甲方監督指導，如有損毀破壞、遺失短少，除自然耗損外，因乙方使用或疏忽所致者，應由乙方負責賠償、修繕、補充。契約屆滿時，亦應照原數補足同等品或按原樣修復，交還甲方。
- (二) 廚房油煙排放設備及油脂截留設備，乙方應指定專人保養維護，不得造成環境污染，如有造成污染，乙方應負責清理。
- (三) 乙方因搬運物件致乙方承包範圍以外建物及設施損毀，應負修復責

任。

- (四) 由乙方購置之設施(備)於契約期滿或因故解約後10日內,由乙方自行無條件搬離,不得要求甲方收購或補償,如有留置,以廢棄物論,或由甲方代為清理,所需費用由乙方負擔,乙方不得異議。
- (五) 甲方現有之基本設施及乙方增加設施(備),因乙方管理或設置之缺失,致生國家賠償責任時,甲方對乙方有求償權。

第十一條、食品衛生管理:

- (一) 乙方每日營業上所需用之材料,應依食品安全衛生管理法相關規定處理,不得任意堆置。乙方提供之食品飲食,應符合餐飲業衛生管理之相關規定。
- (二) 顧客因食用乙方供應之餐食,而發生食物集體中毒事件者,其所需醫藥費用及賠償責任悉由乙方負責,並立即查明原委向甲方報告。

第十二條、清潔衛生管理:

- (一) 乙方應負責承租標的物及其經營範圍內所有房舍及其附屬設施內外環境之清潔維護工作。
- (二) 乙方應依環保法令規定,妥善處理污水、廚餘廢棄物及垃圾等,並定期維護清理建築物污水處理設施。
- (三) 契約期滿,或中途解約,乙方交還房屋時,應先完成環境清潔工作,並經甲方認可。

第十三條、轉租之限制:

- (一) ☐從業員工育樂活動中心本館:

為提供多元服務,增進區內員工福利,乙方得經甲方同意後招商得委託第三人經營管理,並應要求第三人及承租空間之經營者向本局申請登記為在科技產業園區內設有營業或聯絡處所之事業。(經營項目需符合「科技產業園區准許設立在區內營業事業之種類」)。乙方應負責辦理招商後之履約管理及其他經營事項,因營運或管理與他人發生一切權利義務關係,均由乙方負責、監督及處理。乙方招商之廠商於契約存續期間之履約行為,概由乙方負責,且乙方與其所招商之廠商契約期間不得超過本契約期間,契約條款不得與本契約條款牴觸,如有牴觸,不得對抗甲方。

- (二) ☐從業員工育樂活動中心體育館:

乙方非經甲方同意,不得將承租標的物及其設(備)施全部或一部分轉

租或轉借他人，或將經營權讓與他人或與他人合夥經營。

第十四條、裝修及布置之限制：

乙方在經營場地內，於土木工程建造物上所增加固定性之裝潢及設備等，均應於施工前先提出設計圖說及施工圖說，經甲方同意後方得施工，但不得損壞建物之結構體或違反建築法規及其他行政規定。

第十五條、違約處理：

- (一) 未經甲方同意，擅自變更營業項目，以違約論處，甲方得終止契約。
- (二) 第五條所定乙方應繳交甲方之租金逾期未繳者，每逾期一日，按當月租金 3%計算違約金；水費每逾繳費期限 10 日（含）內，按應繳水費 5%加計收費，逾 10 日以上，按應繳水費 10%加計收費；電費逾期未繳，按台灣電力公司加計延遲繳付費用；污水下水道使用費依「經濟部所屬科技產業園區污水下水道系統使用收費要點」辦理。
- (三) 第五條所定乙方應繳交甲方之權利金逾期未繳者，逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照欠額加收 4%之違約金；逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照欠額加收 10%之違約金；逾期繳納在 3 個月以上者；甲方得不經催告，逕行依契約第十六條規定終止本契約，其積欠之權利金、土地年租金或違約金，並得自履約保證金中扣除。
- (四) 乙方違反第七條規定，以甲方名義對外招募人員或招徠生意，甲方得終止契約，乙方之履約保證金不予發還。
- (五) 乙方違反第八條及第九條之規定，經甲方通知改善，每逾期 1 日乙方應繳月租金 3% 計算違約金至改善完成為止。改善以 2 個月為期限，超過改善期限甲方得終止契約，並不予發還乙方之履約保證金。
- (六) 乙方未履行本契約第十四條約定時，甲方得終止契約，並以乙方所提供之履約保證金予以修護，履約保證金若有不敷時，仍應由乙方負責補足賠償。

第十六條、終止契約：

- (一) 乙方如有下列情事之一時，甲方得隨時逕行通知乙方終止本契約，限期遷出科技產業園區，乙方原繳履約保證金不予發還，乙方不得異議：
 - 1、未經甲方同意，擅自變更建築物之用途或違反經營項目之限制。
 - 2、乙方違反轉租之限制時。

- 3、乙方積欠累積 2 個月月租金或公共水、電費之總額時。
 - 4、乙方積欠權利金逾 3 個月時。
 - 5、乙方遭法院查封或停止營業時。
 - 6、有變相轉租、分租或頂讓他人之事實時。
 - 7、契約書簽立後，經發現乙方投標文件虛偽不實或投標資格不符時。
 - 8、乙方有破產法第 1 條規定不能清償債務或有停止支付之情事時。
 - 9、乙方有哄抬商品售價或未依契約約定提供科技產業園區從業員工優惠價格方案，經甲方查證屬實經限期改善而未改善時。
 - 10、在契約期間內，無故停業(含暫停營業)。
 - 11、違反科技產業園區設置管理條例第 10 條之 1、第 20 條或第 25 條規定。
 - 12、違反本契約第十五條第(四)項改善期限逾 2 個月時。
- (二) 契約期限屆滿或提前解約契約終止後，乙方應於 10 日內搬離，並恢復原狀交還承租標的物；乙方於搬離期限屆滿仍留置於承租標的物內之任何物品，均視為廢棄物，甲方得依廢棄物處理，乙方不得要求任何補償。甲方如因處理該等物品而支出之任何費用，應由乙方負擔。

第十七條、乙方應遵照以下之規定：

- (一) 乙方應於自訂約次日起 180 日內完成裝修標的物開始營運；未能於期限內開始營運，應於期限前向甲方報備說明原因申請延期，延期以 1 次為限，延長期間不得超過 30 日。
- (二) 乙方應將廢、污水納接園區廢(污)水下水道系統；廢、污水排放水質，須符合楠梓科技產業園區污水下水道系統可容納排入之下水水質標準並繳納相關費用。

第十八條、依照第十六條第(二)項規定於 10 日內搬離外，乙方工作人員應於搬離同時遷離園區。

第十九條、甲方如遇有重大政策或更新計畫需使用基地時，得於 4 個月前通知乙方終止契約，乙方不得拒絕。乙方倘因故擬於契約效期內請求終止契約時，需於 4 個月前以書面敘明理由通知甲方，並經甲方同意，方可解約；如無特殊原因，片面提前解約，乙方所繳履約保證金不予退還，過渡期間，乙方仍應按月繳交當月場地租金及其他相關費用，並自終止契約日起算停止其參加甲方所有承租經營業務之投標權 3 年。

第二十條、因可歸責於乙方之事由經甲方終止契約時，乙方應恢復原狀返還租賃標的物移交甲方，原繳履約保證金不予發還。

第二十一條、損害修復責任：

- (一) 乙方應於接管承租標的物後立即詳細檢查承租標的物之各項設施，如發現有任何瑕疵，應即通知甲方負責修復；乙方如未於接管承租標的物1個月內通知甲方，不得再主張承租標的物之瑕疵。
- (二) 乙方應以善良管理人之注意使用承租標的物或其公共設施，除不可抗力所致之損害外，均應由乙方負全部修復責任。
- (三) 乙方應保持承租標的物或其公共設施之完整，如有損毀，無論乙方或其所屬員工或顧客之故意或過失所致，乙方應於移交甲方前由乙方負修復責任。
- (四) 乙方因營業行為發生傷害消費者健康等情事時，應由乙方自負損害賠償責任。
- (五) 乙方若有違反本約任一條款規定致損害甲方權益，應遵從甲方之請求賠償損害。如甲方因訴訟所繳納之訴訟費、支出之律師費用、及其他一切費用均應由乙方負擔。

第二十二條、應逕受強制執行事項：

- (一) 乙方未依本契約繳納租金、違約金及其他應繳費用，經甲方催告仍不繳納時，應逕受強制執行。
- (二) 乙方於租期屆滿或於契約效期內終止契約，應立即遷出，拒不遷出時，應逕受強制執行。

第二十三條、本契約經甲乙雙方負責人或其法定代理人簽名蓋章後生效，本契約書之附件及招標文件等文件，均為契約之一部分，其效力與本契約同。

第二十四條、乙方應遵守甲方所訂相關法規及其他法律之規定。

第二十五條、有關本契約書之一切通知及信函均應以中文書面為之，並以當面送交或付郵送達方式，地址以本契約書所載明之雙方之地址為準。

甲、乙雙方任何一方變更地址時，應於變更後7日內依前項規定以書面通知對方，他方當事人未收受通知前，依本契約書所載地址送達者，均視為合法送達。

第二十六條、其他約定事項：

- (一) 乙方應遵守政府法令經營管理，相關行政申請程序，均由乙方自行負責申辦，一概與甲方無涉。
- (二) 乙方依契約規定應履行之責任，不因甲方對於乙方履約事項之審查、認可或核准行為而減少或免除。
- (三) 本契約有關事項涉訟，雙方同意以台灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
- (四) 本契約書公證費用由乙方負擔。
- (五) 本契約所載之日期除另有註明者外，依日曆天計算。
- (六) 本契約正本一式 2 份，甲乙雙方各執 1 份，另副本 5 份供甲方使用。

第二十七條、本契約依據科技產業園區設置管理條例第 5 條第 1 項第 19 款及國有財產法第 28 條但書規定辦理，未載明之事項，依國有財產法、國有公用不動產收益原則、民法等相關法令規定辦理。

立契約書人：

甲 方：經濟部產業園區管理局
代 表 人：_
地 址：高雄市楠梓區加昌路 600 號

乙 方：
負責人或法定代理人：
地 址：
電 話：
連帶保證人：
地 址：
電 話：

中華民國 年 月 日