

財團法人台北市客家文化基金會

「客庄生活館」招租案

房地租賃契約

立契約人_____（以下簡稱甲方）茲同意_____（以下簡稱乙方）
租用本契約第一條所示之房地，雙方特約定契約條款如下：

第一條 本契約所定房地標示如下：租賃房地標示（租用範圍）

| 房地標示 | 租用面積 |
|--------------------------------------|-------------|
| 房屋門牌〈建號〉： 台北市中正區汀州路三段2號〈02309000〉 | 299 平方公尺 |
| 基地座落〈地號〉： 福和段二小段〈0026-0000〉 | |

第二條 租用目的及用途：

乙方經營商品販售及相關服務，並應依法令及本契約(含需求說明書內容)規定商品販售及相關服務。

第三條 契約期間

自中華民國111年10月15日起至112年10月14日止，共計1年。

第四條 租金

一、租賃租金：

租金每月新臺幣（下同）_____元整，依臺北市市有公用房地租金收費基準表之規定計收。（估計租金包含土地月租金核算及房屋月租金總計核算\$91,960元整）

二、租用空間水電費：

租用空間之水費、電費依客庄生活館每月水表、電表度數換算之費用100%由乙方負擔，經甲方通知後7日內(遇假日順延之)匯予甲方指定帳戶，由甲方代為繳納。

三、租金應按期（每2個月為一期）計算，不滿一期按租用日數比例計。

乙方應於111年10月1日前完成繳納第一期租金。

租金之繳納方式，雙方同意以下列方式辦理：

乙方應按期於當月5日前將租金繳入下列帳戶。

銀行及分行名稱：台北富邦銀行市府分行

帳戶名稱：財團法人台北市客家文化基金會客家文化主題公園營運專戶

銀行帳號：00411102033736。

四、乙方若逾期繳納，將加收延遲利息及懲罰性違約金，收取方式如下：

（一）若逾期繳納，應按逾期日數，加收該期租金百分之五的遲延利息。

（二）若逾期繳納，應依下列各款標準加收懲罰性違約金：

1. 逾期繳納未滿一個月者，照該期欠額加收百分之二。
2. 逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照該期欠額加收百分之四。
3. 逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照該期欠額加收百分之十。
4. 逾期繳納在三個月以上未滿四個月者，照該期欠額加收百分之十五。
5. 逾期繳納達四個月以上者，照該期欠額加收百分之二十。

第五條 營業收入分潤

營業收入分潤應按期（每2個月為一期）計算，不滿一期按租用日數比例計。

乙方須於營業收入分潤繳納時一併提供「營業人銷售與稅額申報書」，若乙方該期營業收入超過新臺幣_____元整，乙方應繳納營業收入超額部分之10%予甲方，繳納方式比照本契約第四條第三款內容辦理。（詳如附件經費預估表，預估超額營業收入為每個月420萬元，即收取該期超額營業額的10%分潤）

第六條 保證金

乙方應於簽約後15日內完成繳納保證金20萬元予甲方，否則視作簽約未完成，合約無效。

繳入下列帳戶：

銀行及分行名稱：台北富邦銀行市府分行

帳戶名稱：財團法人台北市客家文化基金會客家文化主題公園營運專戶

銀行帳號：00411102033736。

第七條 稅捐負擔

使用房地應納之房屋稅、地價稅，由甲方負擔。其他法定稅捐由乙方負擔。

前項房屋稅、地價稅如因乙方使用本契約所定房地而增加者，增加之部分由乙方負擔。

甲方依本契約收取之租金如需繳納營業稅，由乙方負擔。

第八條 租用房地之注意義務

乙方應以善良管理人之注意義務租用本契約所定房地。

因乙方、乙方之同居人、受僱人或其他經乙方允許租用本契約所定房地之人之故意或過失，致房地毀損、滅失時，乙方應負回復原狀或損害賠償責任。其因過失致失火而毀損、滅失者，亦同。

前項所定之人租用本契約所定房地致第三人遭受損害時，乙方應對於該第三人負損害賠償責任。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損害（包括但不限於律師費、訴訟費用）。

第九條 不得影響環境

租用本契約所定房地之安全，應由乙方負責，並作適當之安全措施，接受甲方及主管機關檢查。

乙方租用本契約所定房地不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境。如構成危害或違法情事，乙方應自行負責處理、改善及回復原狀，並負損害賠償責任，乙方不得要求任何補償。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損害（包括但不限於律師費、訴訟費用）。

本契約所定房地若有任何髒亂情事，致民眾投訴或重大影響社會觀感，自乙方違約時起至確認已改善或回復原狀為止，計罰乙方相當於每日租金金額二倍之懲罰性違約金。

第二項及前項約定，於本契約期間屆滿或因其他事由所生契約關係消滅且乙方繼續占有時，亦適用之。

第十條 不可抗力致房地不堪用

租用本契約所定房地因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損或滅失，致不能達成第二條所定之租用目的及用途者，經甲方查驗屬實後，乙方得終止契約，並應即返還房地或其遺留物，且不得要求任何補償。

租用房地因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損，但未達喪失第二條所定之租用用途者，應由甲方負責修繕。

第十一條 租金減免

若因配合場館設施施工、系統測試、預防或控制法定傳染病、或其他可歸責於甲方之因素，致租賃標的須配合暫停營業、縮短營業時間、營業減損，甲方得暫停營業日或縮短營業時間按比例予以減少租金，乙方不得要求甲方補償、賠償或為其他主張。為增加客家文化主題公園內人潮流動及經營效益，乙方可於簽約起一年內向甲方請共同合作模式，甲方得給予租金50%減免，減免租金以一年為限，乙方須遵守本案需求說明書第肆點第二款內容。

前項約定，於續約後不適用之。

第十二條 增建、改建、修建或室內裝修

乙方租用之房地，限現狀使用，如房屋有修繕或改裝設施之必要，不得有損害原有建築之功能、結構或減損原有建築利用價值之情事，並應取得甲方之書面同意後始得為之。其修繕費用或裝設費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或請求甲方予以補償。該項改裝之設施於租用期限屆至、契約終止或解除後，由乙方負責回復原狀。但甲方得於租用期限屆至、契約終止或解除前主張留供甲方使用，乙方不得主張任何補償。

乙方非得甲方事前書面同意，不得增設地上物，或就租用房屋任意增建、改建、修建或室內裝修，且應以自己費用為之。於租用期限屆至、契約終止或解除後，由乙方負責回復原狀。但甲方得於租用期限屆至、契約終止或解除前一個月主張留供甲方使用，乙方不得主張任何補償。

若乙方為前項行為須取得建築相關法令規定及相關消防法規規定之許可者，乙方應自行申請通過後始可為之。乙方並應依法辦理施工監造。甲方依前項約定所為之書面同意，不得取代本項之許可或藉以對抗主管機關之調查及裁罰。

乙方有違反前三項約定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方改善或回復原狀，並得自乙方違約時起至確認已改善或回復原狀為止，計罰相當於每日租金金額二倍之懲罰性違約金。若致甲方遭受損害，並應賠償甲方所受損害，乙方不得要求補償。屆期未改善或回復原狀者，甲方得立即終止契約，並得以乙方之費用回復原狀。

第十三條 自行使用

乙方應自行使用本契約所定房地；不得私自出租、分租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。

乙方有違反前項約定之情事者，甲方得立即終止契約，收回租用房地。並得向乙方請求自事實發生之日起至回復原狀或點交日止之相當於每日租金二倍之懲罰性違約金。

第十四條 質押及其他權利設定之禁止

乙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似租用。

乙方不得要求就本契約所定土地設定地上權。

乙方不得以本契約作為租用基地證明文件辦理建物所有權第一次登記。

第十五條 安全檢查

租用房地如有安全檢查之必要，應由乙方負責。乙方應依法為適當之安全措施，並接受甲方及主管機關檢查。

房地依法令規定應定期施作之相關安全檢查、簽證及申報由乙方負責辦理之，其相關費用由乙方全額負擔之，並將申報結果副知甲方。如依法規認定因乙方用途使用致所租用樓層為同一申報客體者，則同前段規定辦理。

若乙方未依期限辦理安全檢查或安全檢查未通過者，甲方得限期乙方改正。屆期未改正或改正後仍未達法定標準者，甲方得終止契約。

第十六條 保險

乙方租用本契約房地若供作營業使用，應對本契約所定房地，以自己之費用投保產品責任保險、公共意外責任保險（須含食物中毒相關附加條款）及其他為達成本契約目的必要之保險。投保金額不應低於本契約所定房地之限額，並依下列約定辦理：

- 一、保險期間自111年10月15日至112年10月14日止，若租賃契約簽訂起始日延期或遲延履約，保險期間比照順延。
- 二、保險單正本或保險機構出具之保險證明1份及繳費收據副本1份，應於111年10月1日前辦妥保險後即交甲方收執，未經甲方同意，其內容不得變更。乙方若未於前述日期辦妥承保事宜並交付甲方收執，甲方得按逾期天數，依月租金1%沒收履約保證金，廠商不得有異議。
- 三、保險契約之變更、效力暫停或終止，應經甲方之書面同意。任何未經甲方同意之保險(契約)批單，如致損失或損害賠償，由乙方負擔。
- 四、保險單記載契約約定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負擔。
- 五、乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。
- 六、乙方未依契約約定辦理保險、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。

第十七條 房地面積更正

本契約所定房地嗣後如因辦理分割、地籍重劃、房地重測或其他原因致登記面積有增減時，雙方同意按登記面積更正，依登記面積比例調整並找補租金。

前項情形，如致存餘面積不達第二條所定租用目的及用途者，甲乙雙方均得終止契約。本契約所定房地界址發生糾紛時，應依照地政機關鑑界結果辦理，在鑑界前，仍以本契約第一條為準。

第十八條 乙方提前終止

乙方於租用期間內擬提前終止契約者，應於一個月前以書面向甲方提出申請，經甲方書面同意後，始生終止契約之效力，乙方不得向甲方要求任何補償。

第十九條 甲方終止契約

有下列各款情形之一者，甲方得隨時終止契約，乙方不得向甲方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、經政府依法出售本契約所定房地。
- 四、甲方與臺北市政府客家事務委員會間『臺北市客家文化主題公園運用行政契約』終止。
- 五、乙方積欠租金達二個月之金額，經定期催告仍不繳納。
- 六、乙方未經過甲方同意自行暫停營業達連續5日，且聯繫不上乙方。

- 七、因可歸責乙方之事由致毀損房地或其他設備而不負責修護。
 - 八、乙方租用本契約所定房地違反第二條之約定目的及用途。
 - 九、乙方解散、依破產法經法院為破產宣告，或依消費者債務清理條例經法院裁定開始清算。
 - 十、乙方違反本契約之約定，情節重大。
 - 十一、乙方違反本契約之約定，經甲方限期改善而未改善。
 - 十二、乙方租用房地違反法令。
 - 十三、依其他法令規定，得終止契約。
- 因可歸責乙方之事由，致甲方依前項規定終止契約者，除本契約另有約定外，甲方得視情節輕重向乙方收取相當於月租金五倍以下之懲罰性違約金，並沒收全額保證金。如致甲方受有損害，並應負損害賠償責任(包括但不限於律師費、訴訟費用)。

第二十條 返還房地

本契約期間屆滿後，除已續約者外，契約關係即行消滅，乙方應於屆滿日將房地點交返還甲方。但契約關係因終止或解除而消滅者，則應於甲方指定之日點交返還。前項情形，乙方應將房地回復原狀交還甲方，且不得要求任何補償。乙方於契約關係消滅時，其留置物品經甲方通知限期5日內仍不搬離者，視為廢棄物，任憑甲方處理，其處理費用由乙方負擔。契約關係消滅後，乙方仍繼續占有租用房地者，除應按租金標準返還不當得利外，並應依逾期返還日數按相當於每日租金二倍支付懲罰性違約金。

第二十一條 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。租賃房地因天然災害及其他非歸責乙方之事由，致乙方無法營業時，乙方得請求變更或終止租約。

第二十二條 當事人變更、死亡或法人格消滅

房地管理機關變更時，由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。乙方因死亡、遭他公司合併、分割或其他原因致法人格消滅者，其繼承人或繼受人欲繼續租用土地者，應於乙方死亡或法人格消滅後三個月內以書面向甲方表示另訂新約。屆期無人申請者，本契約即溯及乙方死亡或法人格消滅之日起失效，甲方得逕行收回房地。

第二十三條 續約條款

契約期滿前，乙方如有意繼續租用，應在112年7月15日前向甲方以書面表示續約，甲方針對乙方營運績效、履約能力等進行評估，經評估後通過，得以原契約內容續約4年。乙方逾期未以書面表示續約者，視為乙方放棄續約機會無意繼續租用，契約期滿後，租賃關係當然消滅。

第二十四條 返還保證金

本契約期間屆滿、終止或解除後，甲方得自保證金中扣除包括但不限於乙方尚未繳納之租金、遲延利息、懲罰性違約金、損害賠償、廢棄物之處理費用與其他費用。若仍有剩餘，應將餘款無息返還予乙方；倘有不足，乙方仍不免其責任。

第二十五條 送達

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。除於事前書面通知他方變更地址者外，雙方之地址應以下列為準：

甲方地址：臺北市中正區汀州路三段2號。

乙方地址：_____。

當事人之任一方未依前項規定辦理地址變更，他方按原址，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。

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。

第二十六條 管轄

因本契約所生或與本契約有關之訴訟，雙方當事人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十七條 本契約未盡事宜悉依民法相關規定辦理。

第二十八條 其他法令之適用與準用

- 一、營業時間以臺北市客家文化主題公園館舍開放時間為原則，得視情況做調整(暫定開放時間為每星期二至星期日上午9時至下午6時止)，每日營業時間至少8小時。
- 二、如因特殊需求需調整營業時間，由甲、乙雙方協調後以書面另定之。
- 三、乙方應自行負擔契約期間之垃圾清運。

第二十九條 其他特別約定事項

- 一、本租賃空間僅含空調設備、弱電、基本室內裝潢、消防設備等，其餘設備由乙方需自行設置。
- 二、為推動政府行動支付政策，乙方應主動提供電子化設備(電子支付及電子發票)供顧客可選擇付費方式及開立電子發票。
- 三、乙方如於租賃房地設置廣告物，應經甲方事前同意，並依建築法及臺北市廣告物管理自治條例等相關規定，向主管機關申請核准。如因乙方違反法令規定致遭受處罰時，概由乙方負全部責任與甲方無涉，倘甲方因此遭受損失時，有權向乙方請求損害賠償或補償。
- 四、乙方於營業場所內所銷售貨品應為合法廠商產製或批售者，且應標明價格。
- 五、遵守「臺北市政府禁用一次性及美耐皿餐具執行要點」之規定，提供消費者餐飲內用禁止使用一次性餐具、美耐皿餐具。另乙方不得提供或販售瓶裝水(含設置販賣機販售瓶裝水)。
- 六、遵守「臺北市政府一次性餐具外帶計價及分類回收執行計畫」之規定，消費者如須外帶但未自備環保餐具者，不得免費提供一次性餐具，乙方應收取餐具費用，且其售價不得內含於消費者所購買之商品中。
- 七、使用限制

1. 乙方應置有聯絡窗口於承租期間內與甲方聯繫。
2. 若於委託經營期間須暫時停止營業，須於事前張貼公告並通知甲方，承租期間內所有消費糾紛，與甲方無關。
3. 乙方不得以甲方名義在外進行商業行為、對外賒欠貨款或借貸金錢，其所有經辦業務之行為，概由乙方自行負責，與甲方無涉。
4. 乙方執行經營辦理事項，應保持適度安寧，若使用伴唱機等妨礙甲方環境安寧之設備，須經由甲方書面同意。
5. 為因應緊急意外狀況或安全防護檢查需要，乙方應將營業門鎖鑰匙及負責人緊急連絡電話存放甲方保全中控室，如遇有前述情事，乙方同意保全等相關人員逕行入內危機處理。
6. 乙方不得有下列情形：雇用無工作權之人員、供應不法來源之履約標的、提供不實證明、非法棄置廢棄物或其他不法或不當行為。
7. 各項用電設施應向甲方核備，未經書面許可，不得擅自擴增用電承載。若因用電超載引致危害公共安全等情事，概由乙方負擔一切相關法律責任及損害賠償。
8. 乙方應負責環境、設備及器具之整潔工作：
 - (1) 地面應保持乾燥與清潔。
 - (2) 展櫃展架等必須擦拭乾淨。
 - (3) 營業環境隨時保持乾燥、清潔。
 - (4) 每日產生之垃圾應自行收妥且當日清理。
 - (5) 清潔用具放置處應考量環境觀瞻。

第三十條 契約修訂

本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之，並經雙方簽署後，始生效力。
本契約之附件與本契約具相同效力。

第三十一條 契約份數

本契約一式8份，正本2份、副本6份，經雙方當事人簽章後生效，正本由甲、乙
方各執乙份，副本由甲方保管。

立契約書人

甲方：財團法人台北市客家文化基金會

代表人：董事長 黃珊珊

地 址：

乙 方：

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