



更之。

- (七) 本契約生效日自簽約日起算。

## 第二條 履約標的

- (一) 乙方履約經營範圍為：臺南市東區育樂街197巷\_\_\_\_號\_\_\_\_空間(詳如附件一)，並包含土地及建物附屬物。
- (二) 實際範圍與財產細項，以甲方點交清冊為主。

## 第三條 進駐期間

- (一) 本契約進駐期間自契約生效日起至2年止(自中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止)，期滿前4個月，乙方得依本契約第十五條規定程序，向甲方申請優先續駐。
- (二) 乙方應於收到甲方書面通知之期限內，依評審意見提送修正後之進駐合作計畫書(應含修建計畫及產業發展培育計畫)予甲方審查；經甲方審查同意後之營運計畫應列為契約之一部。
- (三) 乙方得於修建期(自契約生效日起1個月內)進行裝修工程，如涉及消防法、建築法等相關規定時，應依該規定自行負責辦理或申請核准。
- (四) 乙方應於契約規定之修建期限內完成裝修、產業發展人才培育計畫前置作業事宜後，依規定對外開放營運，倘若因特別原因致無法於前述期限內辦理者，應於期限屆滿前敘明理由備函向甲方申請展延。
- (五) 甲方依展延原因核定展延期限，若甲方認為申請原因礙難同意，則須依約於期限內開始營運，違者依本契約第十七條違約金規範處之；修建期展延申請以1次為限。
- (六) 若提前完成修建並經甲方核可，得列入第一年年年度考核加分事項。

## 第四條 租金

- (一) 乙方應於營運期起30日內繳交第一年年租金，計新臺幣\_\_\_\_\_元整；第二年起，年租金於屆滿一年15日內完成繳納。
- (二) 年租金若未於期限內繳納完畢，將按日計罰逾期違約金，每逾期1日，逾期違約金為新臺幣3,000元。未依約繳納者，甲方得書面通知繳納期限，未於期限內繳納者，甲方得解除或終止契約。
- (三) 租金經繳納後，概不予發還。
- (四) 進駐期間如遇政府依法調整公告地價，自公告當月起，按調漲後之年租金計收之，乙方應於甲方通知之期限內補繳預先繳納租金之差額。

## 第五條 履約保證金

- (一) 乙方應於契約生效日起30日內繳交履約保證金，計新臺幣\_\_\_\_\_元整(該年租金之40%)。未於期限內繳納者，每逾期1日，依該年年租金1%計算逾期違約金，逾期15日即喪失進駐資格。
- (二) 履約保證金於離駐清場且無尚待解決事項日起算30日內無息一次發還。
- (三) 因不可歸責於乙方之事由，致終止或解除契約，履約保證金得提前無息發還。

(四) 乙方繳納之履約保證金得部分或全部不予發還之情形：

1. 乙方未依本契約之規定如期繳納年租金，甲方得自履約保證金中扣除逾期違約金。
2. 乙方應繳納費用項目，逾期未繳納由履約保證金扣除，扣除額達 30%者，甲方有權逕行解除或終止契約，乙方不得異議或要求任何補償。
3. 因可歸責於乙方之事由，致終止或解除本契約或停止營業一部或全部者。
4. 乙方未依契約履約，甲方得不退還部分或全部履約保證金。
5. 其他因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，其應由乙方賠償而未賠償者，扣除與應賠償金額相等之保證金。
6. 契約期滿、解除或終止後，因乙方違反法令致應賠償第三人之損害、違約金或其他致甲方遭受損害之事由，甲方得逕由履約保證金扣抵，如履約保證金扣抵仍有不足者，得向乙方求償。

**第六條 乙方權利義務及應負擔之事項**

- (一) 甲方交付乙方履約標的，作為本契約進駐合作項目之使用，其所有權屬於甲方，乙方享有投資、整修、經營、營運之權利及應負管理維護之義務，並應自負盈虧。
- (二) 每週五、六、日上午 11 時至下午 6 時為核心營業時間，乙方不得無正當理由且未經甲方同意即自行歇業、延遲營業或提早店休，計入平時考核表現，經通知未改善者甲方得解除或終止契約。
- (三) 核心營業時間隨園區營運方向調整，乙方應無條件配合。
- (四) 乙方應依經甲方核定之營運計畫書及修建計畫，或其他經甲方同意之方案，運用履約標的進行裝修、營運等事項。上開事項均應遵守相關法令規定，違者由乙方自負責任。
- (五) 進駐期間，乙方應配合甲方辦理各項有助於履約標的發展，或有助於本市藝文環境發展之相關行銷推廣活動，並納入每年度評鑑項目之中。
- (六) 進駐期間因乙方營運所衍生之各項稅捐，或因違反法令應繳納之罰鍰等費用，應由乙方負擔；前開稅捐含房屋稅、地價稅。
- (七) 履約標的裝修、營運所衍生之清潔、維護、保養、災害損失修繕、維護性修繕、保管、保險、水電、瓦斯、電話、保全等費用，於甲方將履約標的交付乙方點收完成後，應由乙方負擔。
- (八) 上開各項費用乙方應自行於期限內繳納完畢，逾期滯納金應由乙方自行負擔。
- (九) 乙方不得經營契約所未定之項目，營運後欲增設營業項目或行為，均應先提出進駐合作計畫與財務計畫送經甲方書面同意。如須取得有關主管機關核發之營業許可，應於取得許可後，始得為之。
- (十) 乙方得將履約標的依甲方核定之產業發展人才培育計畫，提供給第三者使用，並應依計畫進行招募、審查、管理等；如欲變更計畫內容，應經甲方書面同意後始得為之。
- (十一) 乙方應與前開第三者訂定進駐契約，並於契約中明訂本契約應遵守之責任義務與事項。

如因可歸責於第三者之事由致生損害時，由乙方負賠償責任。簽約後，乙方應將契約等相關文件函送甲方備查。

(十二) 乙方經營履約標的一切行為，均須依照相關法律規範辦理，若違反相關法規，或致第三人受損害時，乙方應負損害賠償及其他相關責任，概與甲方無涉。

#### **第七條 履約標的交付管理**

- (一) 乙方應以善良管理人之注意義務，妥為保管使用履約標的。
- (二) 營運期起，乙方得於辦理產業發展人才培育計畫或與其相關之活動收取水電費、管理費、清潔費等合理之項目費用，水電費得依實際使用情形計收。費用計收方式與標準應於計畫內提出，並經甲方同意。進駐後若有相關計畫調整或新增，皆須經甲方核備，方得執行。
- (三) 履約標的如有毀損或減失，乙方應負賠償之責；賠償方式以相同財產賠償為原則，如無相同財產可抵賠，以折價方式賠償後，再由甲方依程序辦理財產減損除帳。前開折價計算依據「臺南市政府及所屬各級機關學校經管公有財物遺失或毀損賠償金額計算表」方式辦理。
- (四) 進駐期間履約標的在正常使用情況下，已不堪使用且逾規定耐用年限，由乙方通知甲方到場確認後，依程序辦理報廢。未經甲方同意前，乙方仍應負保管責任。
- (五) 進駐期間甲方得就已點交乙方之履約標的每年實施盤點，乙方應予配合。
- (六) 本條款如有未盡事項，悉依國有財產法、行政院頒定事務管理手冊財產管理、臺南巿市有財產管理自治條例等相關規定辦理。

#### **第八條 建築空間及公共安全管理**

- (一) 於履約標的範圍內，乙方應採有效之保安措施，包括施工安全、火災、地震、颱風豪雨及其他安全防護事項，以維護人員及財物安全。
- (二) 乙方於履約標的所進行之空間施作、裝修、設施設置等，其設計及施工期間應考量結構安全，且不得影響履約標的整體之安全、衛生、觀瞻等，乙方並應於施工後將竣工圖面資料送甲方備查，並列為契約之一部。
- (三) 因營運需要，乙方得在不影響建築結構安全原則下，經甲方書面同意後，進行使用空間之再調整、裝潢、修繕等屬工程或空間裝修範圍之事項。前開事項除應符合都市計畫、消防及建築等法令規定外，其應申辦許可（執照）者，應由乙方自行依相關程序申請核准後，始得辦理，所需費用由乙方自行負擔。
- (四) 乙方營業及服務人員應熟知履約標的之逃生路線、安全措施之操作，若發生災害或緊急事故時，應負責災害初期之緊急應變及避難措施，疏導群眾、防止混亂之發生。
- (五) 進駐期間乙方應負履約標的之公共安全及保險等責任，如因乙方之設置或管理有所欠缺，致人民之生命、身體、人身自由或財產受損害，經請求權人依國家賠償法向甲方請求損害賠償，甲方得依國家賠償法規定向乙方求償，乙方不得拒絕。
- (六) 乙方應研擬緊急事故發生時，須採取之應變措施及通報管道，於正式營運前提出緊急應

變計畫書送交甲方備查。

## 第九條 環境與衛生管理

- (一) 乙方應確實維護履約標的內公共區域(如：廁所、哺乳室、茶水間等)及周圍之廣場、公共空間、公共設施。
- (二) 營運履約標的所產生之垃圾、廚餘等，乙方應依廢棄物清理法相關規定妥善處理。

## 第十條 保險

乙方應投保下列保險，保險期間自進駐日起至履約截止日，並於甲方通知日起將保險單據或證明文件正本送交甲方備查；因乙方之故意或過失致保險公司拒絕理賠，或理賠不足時，仍由乙方負責。其他保險得由乙方視實際需要自行增加投保項目或額度，如因未投保而發生賠償責任時，由乙方負責。

- (一) 責任保險：以乙方為被保險人，每一個人體傷或死亡至少新臺幣 200 萬元。
- (二) 火險：保險標的為甲方點交之建築物、財產設備及乙方營業裝修、購置設備等，保額不得低於其簽約當時帳面淨值，並以甲方為被保險人及受益人或賠款受領人，甲方受領理賠後應依比例支付乙方所購入之財產設備損害理賠金額。
- (三) 公共意外責任險：每一個人身體傷亡保險金額至少新臺幣 200 萬元；每一意外事故傷亡保險金額至少新臺幣 1000 萬元；每一意外事故財損保險金額至少新臺幣 200 萬元。保險期間內最高賠償金至少新臺幣 2000 萬元，並以乙方為被保險人。
- (四) 販售商品包含食品飲料者必須附加食物中毒相關保險。

## 第十一條 人員管理

- (一) 乙方應依勞動相關法令僱用工作人員，保障勞工權益，相關費用概由乙方負擔。
- (二) 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。
- (三) 乙方履約時不得僱用甲方之人員或受甲方委託辦理契約事項之人員。
- (四) 契約期滿不再續約或終止、解除契約時，乙方應自行遣散或安排因營運履約標的所僱用之工作人員。

## 第十二條 考核、獎懲機制及查核

- (一) 甲方應設置考核小組，每年辦理至少 1 次年度考核，乙方應接受甲方之考評、查核及輔導；乙方辦理之產業發展人才培育計畫進駐之第三者亦同。
- (二) 年度考核項目由甲方定之，基本考核內容與配分原則下：
  - 1. 進駐合作計畫執行情形(含產業發展人才培育計畫) 40%
  - 2. 氛圍展現及環境、設備使用維護情形 30%
  - 3. 平時考核表現(含營運情形及配合度、跨界合作交流及行銷) 30%
  - 4. 其他特殊表現(加分制，最高 5 分)，但不限於上開項目；甲方應於辦理評鑑前 2 個月將各評鑑項目及標準通知乙方。
- (三) 乙方應於接獲甲方通知辦理考核時，依甲方所訂期限提送考核資料。
- (四) 甲方得依其訂定之標準及規定，考評乙方營運管理績效，作為評估契約履行、終止、解除或乙方申請優先續駐之依據。

- (五) 甲方得不定期派員查核履約情形，乙方應依甲方之請求提供相關憑證資料，不得拒絕或延宕提出。
- (六) 甲方對乙方之經營提出意見或檢查缺失時，除有正當理由並經甲方同意外，乙方應即配合辦理改善事宜。

### 第十三條 限制事項

- (一) 乙方不得辦理與甲方核准之營運項目無關之行銷、廣告行為。
- (二) 乙方除履行經甲方核定之產業發展人才培育計畫外，不得擅自將履約標的作為全營利場所使用，亦不得擅自轉借或移作他用。
- (三) 進駐期間乙方應避免妨礙鄰近交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧。
- (四) 本履約標的限制事項：
  1. 禁止於室內外使用明火，經查核違反規定累積達3次，甲方得立即解除或終止契約。如有用火之必要者，須檢附建物防火計畫予甲方核可後，始得使用。
  2. 晚上9時至早上7時之間，禁止高分貝喧鬧之活動。
  3. 禁止有關色情、暴力、迷信、賭博及違背善良風俗或其他有危害公共安全、違反法令或公序良俗之活動及行為。
  4. 禁止作為政黨選舉活動與行為之場地。
  5. 禁止以甲方之名義對外募款，或假借甲方之名義從事任何行為。
  6. 禁止盜挖土方或任意砍伐、盜賣或移植大樹之行為。
  7. 不得登記為公司、商號或團體之所在地。

### 第十四條 契約期滿、終止或解除後履約標的之處理

- (一) 乙方於進駐期滿前2週應提交進駐成果報告書電子檔1式(文字敘述、並附照片或影像等相關進駐資料)，內容包含計畫執行情形說明、相關資料等；進駐合作計畫等相關著作權屬於乙方，鼓勵發表開創多元產值，以擴大城市產能。
- (二) 乙方應於契約期滿、終止或解除日起20日內撤離自有設施設備及人員，並會同甲方點交歸還履約標的，不得異議或要求任何補償。
- (三) 乙方進駐期間補充之設備如與土地、建築物或水電基本設施為不可分離者(分離後失去原有功能、附著於建築物或屬結構物者)，其所有權歸屬甲方，乙方不得要求任何補償。
- (四) 進駐期滿時，乙方應將進駐期間所產生不屬於履約標的之物品拆除並自行清運，且應經甲方確認。但進駐期間經甲方審核同意之整修裝潢或附屬設施非屬清運範圍。
- (五) 乙方未依本契約期限返還、點交履約標的或撤離人員時，每逾期1日，依每日新臺幣3,000元整計罰逾期違約金，至依契約履行完畢之日止，甲方如受其他損害並得以履約保證金扣抵，扣抵後仍有不足時，甲方得向乙方請求賠償。

### 第十五條 優先續駐權

- (一) 進駐期間，乙方經甲方依本契約第十二條辦理考核，成績為營運績效良好者，得優先與

甲方議定續駐，乙方得於進駐期屆滿前 4 個月檢附歷年成果報告書及未來進駐合作計畫書，以書面向甲方申請續駐 2 年，續駐次數以 1 次為限。

- (二) 乙方未於前開期限內書面提出續駐意願者，視為放棄本權利，甲方得重新公開辦理進駐合作招募作業。
- (三) 乙方提出續駐申請後，甲方應就乙方所提進駐合作計畫進行評估審查，研訂繼續進駐營運之條件，並據以通知乙方換訂契約續駐。倘乙方拒絕甲方之條件，或至營運期屆滿 3 個月前雙方仍未達成契約之合意，乙方即喪失優先續駐之權利，甲方得公開辦理進駐合作招商作業，乙方不得異議。
- (四) 續駐租金按本契約規定計算，無修建期。

#### **第十六條 契約變更**

- (一) 乙方應依本契約內容及相關法令履約，有下列情事之一，致難以履行契約者，雙方得協議辦理契約內容變更：
  - 1. 基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益。
  - 2. 發生不可抗力、法令變更、政策變更或情事變更等，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行。
  - 3. 其他為履行契約之必要者或經雙方合意。
  - 4. 因不可抗力難以履行契約。
- (二) 甲方於必要時得於契約所約定之範圍內通知乙方變更契約（含新增項目），乙方於接獲通知後應提出契約變更內容之相關文件。
- (三) 乙方於甲方接受其所提出須變更之相關文件前，不得自行變更契約。除甲方另有請求者外，乙方不得因前款通知而遲延其履約期限。
- (四) 乙方如有公司代表人、住址、章程、營業項目或資本額等變更，應於 10 日內以正式公文通知甲方，其變更不得損失甲方權益。乙方因公司分割或其他類似情形致有轉讓必要，應經甲方書面同意轉讓，受讓契約之乙方應符合原招商文件規定，且應提出下列文件之一：
  - 1. 原訂約乙方分割後存續者，其同意負連帶履行本契約責任之文件；
  - 2. 原訂約乙方分割後消滅者，受讓契約乙方以外之其他受讓原訂約乙方營業之既存及新設公司同意負連帶履行本契約責任之文件。
- (五) 本契約未約定事項，經雙方協議簽訂書面者，視為契約之一部。
- (六) 契約變更，非經甲方及乙方之合意做成書面紀錄，並請有權代表者簽名或蓋章者，無效。

#### **第十七條 違約金**

有下列情形之一者，乙方應於甲方通知限期內改善，乙方逾期未改善或改善未符合規定者，將按日計罰逾期違約金，每逾期 1 日，逾期違約金為新臺幣 3,000 元，甲方並得視情節要求乙方停止一部或全部營業至改善為止；如受有損害，並得請求賠償。

- (一) 未依契約規定之進度或內容開辦設施及營運。
- (二) 經營內容不符核准之營運計畫書。
- (三) 未經甲方同意，將經營權讓與第三人。
- (四) 未履行本契約各項義務，或規避、妨礙、拒絕甲方評鑑、調查、勘驗、檢查。
- (五) 經甲方評鑑後未依評鑑意見改善缺失。
- (六) 對於營運內容、成果報告、財務報告為不實之陳述或提出之文件係屬偽造。
- (七) 未經甲方同意，擅自變更內外之設備、裝潢、硬體結構、供水供電設施或無故停止營運。
- (八) 違反本契約第十三條限制事項。
- (九) 未善盡維護之責任，因可歸責於乙方之事由，導致甲方或第三人受損害。

#### **第十八條財務監督**

- (一) 乙方經會計師查核簽證之財務報表，應於每會計年度終了後 60 日內提交甲方備查。
- (二) 甲方得定期或不定期，以書面或實地等方式檢查乙方財務狀況。甲方為執行檢查，得通知乙方提供帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供甲方查核，並詢問乙方相關人員，乙方應全力配合。

#### **第十九條契約終止或解除**

- (一) 有下列情形之一者，甲方應於 2 個月前通知乙方，始得終止契約：
  - 1. 甲方為配合政策需收回履約標的自行處理。
  - 2. 都市計畫或公共設施用途變更。
  - 3. 公有財產變更新用途。
  - 4. 獲准進駐之理由消滅。
  - 5. 其他不可抗力之因素致無法履約。如因本款第 1 目至第 4 目事由而終止契約，致乙方受有損害，乙方得請求補償，補償以已支出之必要費用為限，但不包括營業損失。
- (二) 有下列情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止或解除契約之部分或全部，並得部分或全部沒入履約保證金，且不補償乙方因此所生之損失；如甲方受有損害，並得請求乙方賠償。
  - 1. 有本契約第十七條各款情形，經甲方通知逾 30 日仍拒絕改善，或改善未符合規定。
  - 2. 偽造、變造與履約相關之文件，經查明屬實。
  - 3. 乙方有破產或有其他重大財務困難情事，致無法繼續履約。
  - 4. 乙方有重大喪失債信或違法之情事，經甲方認定情節嚴重足以影響本契約。
  - 5. 乙方因違法情節重大，經有關機關調查屬實或經判決確定。
  - 6. 因乙方進駐所衍生之問題、事情節重大。

#### **第二十條其他約定事項**

- (一) 本契約所稱之日數，除特別載明者，其餘係以日曆天計算。
- (二) 因下列原因致造成乙方之損失，甲方不負損害賠償責任：

1. 天災或事變等不可抗力或不可歸責於甲方之事由。
  2. 水、能源或原料中斷或管制供應。
  3. 戰爭、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
  4. 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
  5. 不可歸責於雙方所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，足以影響本契約之履行。
- (三) 有下列情形者，甲方得辦理短期進駐，相關說明如下：
1. 履約標的因評鑑不及格而提前解除或終止契約。
  2. 契約終止期限與多數進駐業者不同。
  3. 其他原因致履約標的閒置。
  4. 有上述情形者，甲方得在履約標的未公開招商前，邀請或開放符合園區營運方向之業者申請短期進駐；採互惠方式，不收取租金，但須負擔營運所衍生費用及提出回饋園區計畫為原則，並經甲方審查通過後進駐。

### **第二十一條 爭議處理**

- (一) 為使本契約順利履行，雙方就本契約之履行狀況或需對方協助事項，除以書面方式聯繫外，並得定期或不定期以會報方式溝通聯繫。
- (二) 雙方應本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因本契約所引起或與本契約權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。
- (三) 甲乙雙方因履約而生爭議者，應依法令及本契約規定，考量公共利益及公平合理原則，本於誠信和諧，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。
- (四) 履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：
1. 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。但經甲方同意無須履約者不在此限。
  2. 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任或要求退還暫停履約期間之租金。
- (五) 本契約如發生任何爭訟，雙方同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

**第二十二條** 本契約書正本 1 式 2 份，由甲乙雙方各執 1 份，副本 2 份，由甲方持 1 份，乙方持 1 份。

立契約書人

甲 方：臺南市政府文化局

代 表 人：謝仕淵

地 址：臺南市安平區永華路二段6號13樓

電 話：(06)2991111

乙 方：

負 責 人：

地 址：

統一編號：

電 話：

中 華 民 國                      年                      月                      日