

**潮境抽水站旁木棧板標租案  
土地標租契約**

廠商名稱：

租用期限：民國 111 年○月○日起

至 114 年 7 月 31 日止

# 國立海洋科技博物館 潮境抽水站旁木棧板標租案 土地標租契約

出租機關：國立海洋科技博物館 (以下簡稱為甲方)

承租人： (以下簡稱為乙方)

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

## 第一條 租賃標的

甲方提供下表列地點予乙方經營多元化遊客服務(如休閒遊憩設施或餐飲賣電服務等)事宜，面積共 205 平方公尺，平面配置示意圖詳需求說明書之附件 1。

土地標示	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	租用面積 (平方公尺)	備註
	基隆市	中正區	長潭段		0001, 1263	205 平方公尺	
土地使用分區	文教區						
坐落	基隆市中正區 369 巷 61 號前段						

## 第二條 租賃與履約期間

- 一、本租約為定期租賃契約，其期間自交付日起至114年07月31日止，乙方應依本契約約定之方法為租賃物之使用與營運。
- 二、乙方於經營期間，經甲方評估同意履約情況良好，得依規定提出續約申請，續約期間以2年為一期。乙方應於本契約期滿前9個月前向甲方申請續約，申請日起3個月內檢附未來投資計劃書，計劃書經甲方審核通過後，通知乙方辦理議定條件及議價後訂約。乙方若未按規定期限向甲方申請續約者，視為放棄優先續約。
- 三、除本契約另有規定外，如遇特殊事由須暫停營業，乙方應於7個工作天前函報甲方核准。未經甲方書面同意前，不得擅自停止營業，違者應按日繳交甲方違約金1萬元；擅自停止營業日數逾5日以上，第6日起即按嚴重缺失計罰。但如為維護安全有緊急維修之必要經機關同意者免罰。
- 四、契約屆期，如甲方未及完成標租或遇特殊情形，甲方得以書面通知乙方延長租約期限三個月，權利義務事項延續至延長租約期滿。

- 五、營運期間，乙方須於每年12月1日以前提交下一年度之年度事業計畫，其內容至少包含市場概況、經營目標與方針、業務目標、經營策略、財務計畫等。
- 六、本契約文件所載日數，除另有註明外，均以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日均計入。
- 七、契約如須辦理變更，其履約標的項目之數量有增減時，履約期限得由雙方視實際需要議定增減之。
- 八、契約期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另行通知，乙方不得主張民法第451條規定繼續契約或要求給予任何補償費。
- 九、履約期限延期：
- (一)契約履約期間，有下列情形之一，且確非可歸責於乙方，而需展延履約期限者，乙方應於事故發生或消失後，檢具事證，儘速以書面向甲方申請展延履約期限。甲方得審酌其情形後，以書面同意延長履約期限，不計算逾期違約金。其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達一日者，以一日計。
1. 發生契約規定不可抗力之事故。
  2. 因天候影響無法施工。
  3. 甲方要求全部或部分暫停履約。
  4. 因辦理契約變更或增加履約標的數量或項目。
  5. 甲方應辦事項未及時辦妥。
  6. 由甲方自辦或甲方之其他乙方因承包契約相關履約標的之延誤而影響契約進度者。
  7. 其他非可歸責於乙方之情形，經甲方認定者。
- (二)前述事故之發生，致契約全部或部分必須停止履約時，乙方應於停止履約原因消滅後立即恢復履約。其停止履約及恢復履約，乙方應儘速向甲方提出書面報告。

### 第三條 租金與經營權利金繳納

- 一、廠商應於履約日起開始計算土地租金，土地月租金係按當期土地申報地價之基地年租金率\_\_\_\_\_%(不得低於45%)計算基地年租金後，再以1/12計算每月租金，若未滿一個月得按日計算租金入併於次月計算。因房屋課稅現值變動、土地公告地價或租率調整等因素，經甲方評估須重新調整時，乙方應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

- 三、乙方應依報價單上填寫經營權利金分成率\_\_\_\_\_%(不得低於3%)提撥營業收入(扣除5%營業稅)分成作為經營權利金，並於奇數月之20日前出示前2月營業稅申報書，供甲方核對經營權利金數額。整修期免收經營權利金。
- 四、乙方(無論是否分租)均應開立發票並配合委託經營範圍單獨設立統一編號及稅籍，俾利後續計算經營權利金分成。
- 五、土地租金及經營權利金乙方應於奇數月當月月底前繳納前2月合計之總金額予甲方，以現金、開立金融機構簽發本票或支票、郵政匯票之方式，支付當期之土地租金及經營權利金，甲方得要求乙方提供每月營運報表予甲方備查。金融機構簽發本票或支票應為即期票據(填寫受款人抬頭：國立海洋科技博物館，受款人空白時視同以甲方為受款人)。
- 六、本案給予廠商裝修免租期，自交付完成次日起裝修免租期30個日曆天，期間免計租金及權利金。租金及權利金至免租期屆滿後次日起算。

#### 第四條 用水電及設備規定

- 一、乙方如需使用水電，應自行設置分表，後續將依實際使用度數計算水電費。水費1度以12元計收，電費1度以5元計收。水電配線方式及用量應併同於工作計劃說明書中，送甲方審核。
- 二、乙方應配合甲方相關維修保養工作之進行，甲方將儘量安排於乙方非營業時間辦理。
- 三、乙方如需辦理接水接電或其他工程之施作，應知會甲方後始得進行，施工過程並應符合電工法規及相關法規規定，如因可歸責於所施作之設施，造成甲方財物損失，乙方應照價賠償。
- 四、乙方應執行營運範圍環境清潔作業(含垃圾清運)，與各分租廠商之管理協調，並提供水域活動遊客所需之淡水淋浴服務。
- 五、乙方於進駐前及撤離時，應會同甲方相關人員進行現場設備點交會勘。

## 第五條 履約保證金

- 一、履約保證金為新臺幣五萬元整。承租人應於決標日起 10 個工作日內繳納履約保證金。
- 二、保證金之發還情形如下：履約保證金作為對營運期間一切契約責任履行之保證，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，租約期滿無待解決事項後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由乙方另行支付。
- 三、履約前間，乙方發生得由履約保證金扣抵費用之事由，甲方選擇由履約保證金扣抵後，乙方應於 30 日內補足。
- 四、乙方所繳納之履約保證金，甲方得部分或全部不發還之情形如下：
  - (一)本契約期滿或提前終止契約或解除契約時，如乙方已履行本契約義務，將租用房地交還甲方清點無誤時，甲方於乙方遷出日起 45 日內，得自乙方之保證金中扣除未結清之款項及應付之賠償及罰款，其餘額無息退還乙方；如有不足，乙方須補足之。但屬暫停履約者，於暫停原因消滅後，應重新繳納履約保證金。
  - (二)因可歸責於乙方之事由，致部分終止或解除契約者，依該部分所占契約金額比率計算之保證金；全部終止或解除契約者，全部保證金不予發還。
  - (三)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，與應賠償金額相等之保證金。

## 第六條 滯納違約金

乙方逾期繳納租金、水電費時，均以乙方違約論，依下列比率與基準加收逾期違約金：

- 一、逾期違約金按日計收，逾期違約金總額應按逾期日數乘以下述單日計收比率後加總計算：
  - (一)租金逾期繳未滿一個月者：每日逾期違約金按欠額○加計千分之五（即○\*100.5%）計算。
  - (二)租金逾期繳在一個月以上，未滿兩個月者：每日逾期違約金按欠額

○加計千分之十(即○\*101%)計算。

(三)租金逾期繳納兩個月以上，未滿三個月者:每日逾期違約金按欠額

○加計千分之十五(即○\*101.5%)計算。

(四)依此類推，每逾期一個月，該月期間每日逾期違約金之計算比率增加千分之五，單一日之逾期違約金之計算比率以「欠額加計百分之三十」(即欠額○\*130%)為上限，此非逾期違約金總額之上限，逾期違約金總額應按逾期日數計算。

(五)甲方除計收逾期違約金外並終止契約，並另契約約定沒收保證金。

二、水、電費逾期繳納，未滿1個月者，每日逾期違約金百分之二。逾期繳納在1個月以上者，每日逾期違約金百分之五。每逾一個月，該月期間每日逾期違約金之計算比例增加百分之五單一日之逾期違約金之計算比氣以欠額加計百分之三十(即欠額○\*130%)為上限。甲方除計收逾期違約金外，並得終止契約，並沒收保證金。

三、乙方如有積欠土地租金、經營權利金、水電費或不繳違約金、賠償金或不履行本契約時，甲方得自乙方已付履約保證金中扣抵；其有不足者，得通知乙方給付，乙方應付賠償之完全責任。

#### 第七條 稅費之繳納

一、乙方營業所衍生之各項費用如房屋稅、地價稅、銷售額營業稅、水電費、清潔費、規費、管理費、租金營業稅、場地修繕、設施(設備)維修費及違反相關法令應繳納之罰款等費用，皆由乙方自行負擔。

二、水、電等費用應每月繳納，乙方必須於繳費期限前完成繳納。

#### 第八條 營運範圍及用途

一、乙方經營範圍為租賃標的之場地，營業總面積為205平方公尺，承租範圍之環境清潔作業(含垃圾清運)與保全皆由乙方負責，並提供水域活動遊客所需之淡水淋浴服務，並須將污水接管處理，不可直接排放大海。同時，此服務需設置獨立水塔並配合進行夜間儲水。

二、得標廠商於租賃標的經營之水域活動，須配合基隆市政府公告之潮境資源保育區人流管制措施，並執行抽水站入口查核管理業務。

三、標租範圍之外的木棧板區域，得標廠商僅供水域活動人員休息使用，不得作為營業用途，並負責管理業務，務必督促使用人不可佔用人行道。

四、館內重要機電設備由甲方負責維護，以下承租範圍內之項目由乙方負責清理、維修及負擔費用。

(一)公共範圍：淡水淋浴沖洗設備、全區木棧板地板鋪面及周邊草地等目視範圍。

(二)承租範圍內之裝潢、美化等固著物。

五、乙方於履約期間內各室內與週邊環境之裝修美化施作完成後，均須提交竣工圖四份送甲方備查。

六、場地之使用應依法為之，不得非法使用，或存放危險物品影響公共安全。乙方並應隨時維護場地周邊之環境清潔與公共衛生，不得有破壞污染之情形發生。

七、乙方建置設施設備及提供之服務應符合相關法令，包括但不限於消防法規、建築法規、環保法規、水土保持計畫、環境影響評估及食品安全等。

八、乙方為推展業務需要，於租賃期間如擬增加、變更設施、設備、調整使用空間或設置廣告物，應先報經甲方同意，始得辦理。前項情形不得影響建築物結構、公共安全及環境衛生，其涉及消防及建築管理等相關法令時，乙方應依規定申請辦理。

九、乙方經營販賣之物品以本契約用途相關者為限，非經甲方同意不得任意擴增販售項目，以免影響公共安全或環境衛生。

十、不得喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為，如構成危害或違法情事，乙方應自行負責處理並負損害賠償責任。

十一、相關營業活動不得對附近居民權益造成損害或違反相關法令規定或本契約之約定者。

#### **第九條 監督檢查**

一、乙方設置之遊憩設施應符合相關法規規範，並應確保使用者安全，如發生侵害第三方權益者，乙方應自行負責處理並負損害賠償責任。

二、甲方對乙方所販售產品之原料或成品，得隨時逕行抽驗。如發現乙方履

約品質不符合本契約或相關衛生管理法令規定，得通知乙方限期改善或改正或不得繼續販賣。乙方逾期未辦妥時，甲方得要求乙方部分或全部停止履約，至乙方辦妥並經甲方書面同意後方可恢復履約。乙方不得為此要求展延履約期限或補償。

三、乙方之食材及食品來源應為合格廠商，並應注意其是否符合相關法規規範，乙方應負查核之責任，並應備妥進出貨、相關進出口、產地、檢驗報告等資料，甲方得要求乙方提供相關進貨來源及檢驗合格證明文件，必要時並得要求彈性抽查及增加檢驗項目送驗機制。

四、乙方應配合甲方及其他相關單位之各項稽核與抽查，不得藉故拒絕、拖延，如有違者，乙方自行負擔其責任，甲方得終止契約。

五、甲方所為之監督審查，乙方不得拒絕；如有分租情形者，分租廠商亦不得拒絕甲方之監督檢查，乙方應於其分租契約載明。

#### **第十條 營運責任**

一、乙方應於決標日之次日起 15 個工作日內提交「工作計畫說明書」，內容包含籌備整修期及營運期之期程、裝修工程說明及販售項目商品名稱及價目，送甲方核備後方始得於執行修建。籌備整修期最多為 90 天。

為確保來客餐飲服務之供應，乙方應於籌備整修期間，於甲方許可空間內提供臨時性餐飲服務(得以花車、餐車或簡易攤販形式辦理)。

二、租賃標的交付以現況點交，甲乙雙方應於履約日起15個工作日內辦理土地標的物點交，點交後租賃標的若有第三人占用或侵害權益之情形，應由乙方自行排除。

三、乙方營業必須合法使用統一發票，乙方不得拒開、漏開、加開，如乙方違反本規定除應負一切法律責任外，甲方得終止本契約。

四、乙方應負一切營業所需之人事、業務、管銷、垃圾、廚餘清理費用，以及違反廢棄物清理法，經環保稽查機關開立之罰單費用。

五、乙方應善加維持服務品質(含職前訓練、服務態度、現場服務人員儀容整潔等)，及每星期須執行安全衛生自主管理(含食材安全衛生、冰箱溫度控管、器具消毒、環境作業面管理、環境衛生管理及工作人員衛生管

- 理)，表格可自行設計，甲方將不定時稽核。
- 六、乙方營業行為不得違反消費者保護法、食品安全衛生管理法、公平交易法、商品標示法及其他相關之規定。如經查獲，乙方應自負民、刑事等相關法律責任，甲方得終止契約外，如有商譽損失或致發生訴訟，其費用應由乙方支付。
- 七、乙方對販售物品之品質，須負瑕疵擔保責任，如因販售之物品危害任何人生命、身體、健康、財產者，乙方應負擔一切民、刑事責任及賠償相關損失，並以違約論，必要時，甲方得終止本契約。
- 八、乙方之一切商品，不得侵犯他人之商標、專利、著作權、服務標章等情事，乙方營業行為不得違反消費者保護法、公平交易法、商品標示法及其他相關之規定。如經查獲，乙方應自負民、刑事等相關法律責任，甲方得終止契約外，如有商譽損失或致發生訴訟其費用得由乙方支付，不得異議。
- 九、為維護環境衛生及防止二次公害，乙方所用之容器需使用衛生及環保主管機關允許使用之環保材質。
- 十、乙方須配合甲方定期推廣活動之進行，展示或張貼活動進行之相關物品、海報。乙方配合甲方以商品售價之固定分成比例 3(廠商):7(館方)代售甲方出版品、印刷品、紀念品、授權商品、文創商品(含數位內容產品)等。
- 十一、乙方履約期間所知悉之甲方機密或任何不公開之文書、圖畫、消息、物品或其他資訊，均應保密，不得洩漏。
- 十二、乙方應僱用合法勞工，其工作人員與甲方無僱傭關係，在工作期間內之安全，由乙方自行負責(其勞健保由乙方自行投保)，如發生傷亡等情事，概由乙方負責。
- 十一、乙方於租賃期間，如因使用或管理租賃物不當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，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向乙方請求賠償損害(包括但不限於國家賠償責

任)，乙方應賠償甲方之損失。

十二、乙方應以善良管理人之注意，保管租賃物，如房屋與設施損毀，應於3日內通知甲方查驗，由甲方依有關規定處理。其因乙方之故意或過失所致者，並應照甲方規定價格賠償或按原狀修復，本契約終止時，不得要求補償。契約期滿或終止後，將經甲方會勘確認有使用需要之營業場所設施（如固定裝潢及設備），應保持完好可用之狀況，無償交與甲方。租賃房地如有下列情形之一者，無論為乙方所為或第三人所為，乙方均應負回復原狀之義務：

- (一)堆置雜物。
- (二)掩埋廢棄物。
- (三)採取土石。
- (四)破壞水土保持。
- (五)其他違反租賃物之效能之使用。

十三、乙方不得假藉甲方名義從事任何活動，如與第三者有金錢財物或法律糾紛，應自行負責處理，概與甲方無涉。

十四、乙方因違背相關法令，經主管機關裁處甲方之罰鍰等費用，應由乙方負擔，乙方並應負改善及賠償一切損失之責任。

十五、設備之使用、場地之裝潢及管理，應符合建築法、室內裝修法、環保及消防等相關規定，使用耐火材料施作；有關土建、電氣、瓦斯、給排水、消防等部分，應由專業建築師、電機技師、消防技師等簽證，且隨時檢查。若因違法導致災害發生，則一切財產、建物之損失與修復，人員之傷害賠償，概由乙方自行負責（含災害現場及周邊被波及之處所）。履約期間，經被舉發具違規事實者，乙方應負擔相關責任暨罰款。如因實際需要進行裝修或設備增置重大工程，應將設施變更使用之設計圖說、施工計畫、施工規範，送甲方審查後，始得向建管主管機關提出變更使用申請及進行施工；設計有變更之必要時亦同。前項變更設計圖說、施工計畫及專業技師簽證等資料應於竣工後10日內送甲方備查。倘經乙方

之建築師、消防等專業技師依法規檢討後，不需要進行室內裝修許可、消防安檢許可者，則應於施工計畫內檢附建築師、消防等技師簽證之切結書，以資證明。乙方於施工期間、營運期間應善盡管理人之責，以確保商場及認養環境暨其相關附屬設施之安全。

十六、如乙方因業務需求增加之後續投資設備項目，屬國有財產分類中之房屋建築及設備、機械及設備投資，或為變更原空間設計、機電設施或系統功能者，應先經甲方書面同意後，由乙方自費辦理，並於施作完成後提交修正後之竣工圖4份送甲方備查，移轉時，如甲方要求拆除復原者，應報甲方拆除計畫並予以復原。其涉及消防、建築管理、環保等相關法令者，乙方應依規定自行完成相關申辦手續，其所衍生之費用悉由乙方負擔。

十七、消防設備之定期檢查及維修費用由乙方負責。

十八、本案租賃房地係供乙方營運之用，乙方對營運房地應盡善良管理人責任，如房屋損毀，應於3日內通知甲方查驗，其因乙方之人為故意或過失所致者，並應照市價賠償或按原狀修復，終止租約時不得要求補償。

十九、乙方依營業需求所增設之電力改善及室內裝修，須經電機技師或相關技師簽證送甲方審查核可後，並依法規安裝。

二十、租賃房地若涉及其他行業專業法規規定時，乙方需徵得甲方同意後，始得委任第三者提供服務，乙方應適時提供第三者之相關合法文件、證照供甲方備查。受乙方委任之第三者之行為，視為乙方之行為，乙方對該第三者提供之服務應全權負責。

#### **第十一條 營運管理**

一、乙方應規範工作人員之服務態度、應對禮節，提供熱忱、友善、親切的服務，相關客訴問題應於當日即時處理，並通報甲方知悉備查。

二、乙方應設置申訴電話、信箱及網址供消費者反映意見使用。

三、乙方經營之事務，不得販賣違禁品，違反此條甲方可立即解除契約。

四、乙方如欲於標的範圍內之土地、建築物外部、工作物外部、基地上之附

屬設施外部張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物，須先經甲方書面同意，始得自行依法令規定完成相關申辦手續。

五、乙方之商標或名稱只可使用於或出現於員工制服發票收據或甲方書面同意之場地物品或文宣品。乙方如需使用甲方之商標或名稱時，應事先徵得甲方書面同意後始得使用。

六、乙方營運項目及內容（販售商品名稱及售價），必須於「工作計畫說明書」中提供予甲方備查。若事後須更改各項商品種類、定價及參考之資料時，亦應於7個工作天前函報甲方。

七、如遇特殊事由須暫停營業，應於7個工作天前函報甲方核准始實施。

## **第十二條 轉租及分租**

一、乙方不得轉租，亦不得以不具備履行契約分租事項能力之廠商為分租廠商。

二、乙方擬分租之項目及分租廠商，應向甲方備查。分租廠商應依規定向有關機關辦理營業登記始得營業。

三、乙方對於分租廠商履約之部分，仍應負完全責任。分租契約報備於甲方者，亦同。

四、分租廠商不得將分租契約再轉租。其有違反者，廠商應更換分租廠商。

五、乙方違反不得轉租之規定時，甲方得解除契約、終止契約或沒收保證金，並得要求損害賠償。

六、乙方與分租廠商對機關負連帶履行及賠償責任。

## **第十三條 危險負擔**

一、乙方對於場地使用應善盡維護管理之責，除天然災害等不可歸屬於乙方之事由原因外，因乙方之故意、過失致公有場地及附屬設施有任何毀損滅失時，乙方應依市價賠償甲方並得自履約保證金中扣除。但因不可歸責於乙方之事由所致之特殊損壞，其維修及費用之分擔由雙方協議辦理。凡因非可歸責於乙方之事由，致場地設施有毀損時，由甲方負責修繕。但屬消耗性設施物品或乙方因營業所需自行增添設備之維修由乙方自

行負責。

二、租賃房地因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，甲方不負回復原狀義務，乙方得請求變更或終止租約。

三、乙方因使用或管理租賃物不當，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致甲方賠償時，乙方應賠償甲方。

四、乙方提供之餐飲及設備，應符合衛生機關之要求，如有第三人因飲用及食用乙方提供之餐飲導致身體病害或其他嚴重事故時，乙方應負責被害人醫療費用及其他傷害損失。

五、乙方於甲方場所履行契約時，應恪遵中華民國相關之法令規章及甲方規定，如有違反，應負全責，並賠償甲方應此所受之損失；其所雇用勞工意外事故責任、職業災害補償責任及因作業造成之第三人事故責任，概由乙方負責。

六、保險事項：

(一)乙方應於履約期間辦理「公共意外責任保險」、「火險」、「雇主意外責任險」，如營業項目包含餐飲服務則應附加「食品中毒責任保險」。

(二)乙方依前款辦理之保險，其內容如下：

1. 承保範圍：乙方因履約標的致甲方、甲方人員及其他第三人發生體傷、死亡或財物損失。
2. 保險標的：履約標的。
3. 被保險人：以乙方為被保險人。
4. 保險金額：

(1) 公共意外責任險

- 每一個人體傷責任：不得低於200萬元。
- 每一意外事故體傷責任：不得低於1,000萬元。
- 每一意外事故財損責任：不得低於200萬元。

- 每一意外事故最高賠償金額：不得低於1,200萬元。
  - 保險期間內最高賠償：不得低於2,400萬元。
  - 自負額：2,500元。
- (2) 火險：不得低於300萬元(含機器設備、營業裝修、生財機  
具、商品貨物)。
- (3) 雇主意外責任險
- 每一個人身體傷亡：不得低於500萬元。
  - 每一意外事故傷亡：不得低於1,000萬元。
  - 保險期間內最高賠償金額：不得低於1,000萬元。
  - 自負額：2,000元。
5. 保險期間同契約期限，有延期或遲延履約者，保險期間比照  
順延。
6. 未經甲方同意之任何保險契約之變更或終止，無效。
- (1) 乙方應於決標日起20個工作天內完成保險，保險單正本1  
份及繳費收據副本1份應於辦妥保險後即交甲方收執。
- (2) 乙方應依中華民國法規為其員工及車輛投保勞工保險、全  
民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投勞工保險  
者，得以其他商業保險代之。
- (3) 保險單記載契約規定以外之不保事項，其風險及可能之賠  
償由乙方負擔。另未依契約規定辦理保險、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。
- (4) 乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期  
限。
- (5) 乙方對委託經營標的所需保險，若有保險範圍不足、保險  
金額過低、保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成甲方

或其他第三人損害時，乙方應負擔全部責任。

#### 第十四條 違約之處理

一、乙方如有任何違反本契約之義務或應辦理之事項者，或甲方認為乙方有經營不善或其他重大情事發生時，除依本契約規定終止契約外，甲方得以下列方式處理，並以書面通知乙方：

- (一)要求定期改善。
- (二)要求乙方繳納違約金。
- (三)終止本契約營運標的物之一部或全部。
- (四)請求損害賠償。
- (五)終止契約
- (六)違約之等級

二、乙方之缺失依據其對甲方、社會及其員工傷害之嚴重性，分成三級：

- (一)一般缺失—不符合本契約規定，對甲方造成影響，如：
  1. 未經許可擅用甲方水、電及其他物資。
  2. 甲方通知之缺失改善要求，未能如期完成改善。
  3. 甲方依契約規定要求配合事項，乙方不配合。
  4. 其他違反本契約之明文規定事項，如逾期未提送各種計畫書或文件資料等。
- (二)嚴重缺失—不符合本契約規定，對甲方及公眾造成嚴重影響，如：
  1. 各種足以致民眾人員受傷或造成重大損害事項。
  2. 擅自停止營業日數逾5日以上，第6日起即按嚴重缺失計罰。  
(前5日應按日繳交違約金1萬元予甲方)
  3. 群眾食物中毒事件。
  4. 火災、爆炸事件。
  5. 違反政府法令及善良風俗。
  6. 無正當理由未於期限開始營業者。
  7. 其他重大違失事項。

(三)解約缺失—故意違犯或不配合甲方要求，且造成甲方重大事故。

1. 不配合甲方依契約規定要求配合事項，以致造成重大事故。
2. 嚴重違反政府相關法令，遭受法律處分者。
3. 乙方一年內遭受處罰之違約金累積達新臺幣50萬元。

### 三、違約改善之程序

(一)甲方要求乙方定期改善時，應載明下列主要事項，通知乙方：

1. 缺失具體事實及缺失等級。
2. 改善缺失之期限。
3. 改善後應達到之標準。

(二)乙方於接到甲方提送之通知後，乙方除應於限期內完成缺失改善外，並接受缺失處罰。

(三)乙方完成缺失改善應申請甲方複查，甲方應於接獲複查申請三日內完成複查，按本規定程序辦理，至缺失完全改善為止。

### 四、違約之處罰

(一)一般缺點：第一次口頭告誡；第二次每件處以懲罰性違約金新臺幣5000元整，並限期改善。

(二)嚴重缺失：每件每日罰違約金新臺幣5萬元整，並要求乙方依甲方評估認可方式限期改善。

(三)解約缺失：於1年內遭受處罰之違約金累計達新臺幣50萬元或連續處罰違約金60日仍未見改善時，甲方得終止契約。

### 五、終止本契約之一部或全部營運之程序

(一)乙方經甲方通知定期改善而不改善或雖改善而未達甲方要求之標準，致影響本計畫之營運者，甲方得要求乙方終止標的物之一部或全部之營運。

(二)甲方要求乙方終止一部或全部之營運時，應以書面載明下列事項通知乙方：

1. 終止全部或一部營運之事由。

2. 終止營運之日期。
3. 終止營運之業務範圍。
4. 終止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。

(三)乙方經甲方要求暫時停止本契約之一部或全部後，經甲方評核認定乙方之缺失確已改善，甲方應以書面通知乙方限期繼續營運。乙方於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請繼續營運。

## 第十五條 契約之終止

一、契約終止之事由如下：

- (一)因公務需要，因舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。
- (二)實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- (三)甲方因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- (四)契約存續期間內，雙方得以書面合意終止。
- (五)因下列可歸責於乙方之事由時，得終止契約：
  1. 乙方積欠租金達法定期限時（依據民法第440條規定辦理）。
  2. 乙方有破產或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者。
  3. 乙方於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，甲方應撤銷租約，乙方除應負法律責任及交還基地外，所繳租金及費用不予退還。
  4. 乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，影響營運者。
  5. 未依契約規定開始經營，且超過20日以上者。
  6. 經甲方通知定期改善而不改善或雖改善而未達甲方要求之標準，無法於期限內改善完成者。
  7. 承租人違背本租約約定時。
- (六)因政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方得終止本契約。
- (七)租賃房屋滅失時。

- (八)承租人死亡而無法定繼承人時，或法人、團體解散時。
- (九)經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租者。
- (十)經目的事業主管機關認定通知應收回時。
- (十一)依法令規定或本租約約定得終止租約時。
- (十二)因不可抗力事件而終止契約。
- (十三)其他契約規定得終止契約之事由。

## 二、契約終止之通知

任一方終止契約時，應以書面載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期通知他方。

## 三、契約終止後之處理：

- (一)因可歸責於乙方之事由終止契約，甲方得就乙方留存之履約保證金之一部或全部扣抵乙方應給付之違約金、損害賠償及其他依契約甲方有權向乙方請求支付之費用並向乙方請求損害賠償。
- (二)因可歸責於甲方之事由終止契約，乙方得向甲方請求賠償，但不包括所失利益或其他間接或衍生性之損害賠償。

## 第十六條 資產之返還

- 一、除契約另為約定外，乙方應於出租期間屆滿或契約終止15工作天內，將須返還甲方之財產及物品清冊提送甲方審定。
- 二、契約屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，乙方仍應負擔標的物之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有相關費用。
- 三、乙方應於契約終止前60工作天內，提送營運資產之交接計畫予甲方審查。甲方於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，乙方應配合辦理。
- 四、乙方依契約約定返還予甲方之資產，除雙方另為協議外，乙方應擔保該資產於返還予甲方時並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。
- 五、乙方歸還所承租之房地及設備，應依契約規定期限遷出、返還、點交財

物或撤離，不得藉詞拖延或要求甲方補償任何費用。如有延遲或繼續營業者，每逾一日，處違約金新臺幣1萬元整，並得自履約保證金扣抵，至其依約履行完畢之日止，甲方如受有其他損害並得請求賠償。

六、乙方如逾期未將所有權屬乙方之設備或物品遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用由乙方負擔，並賠償甲方因此所受一切損害，此項處理費用與賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之。

#### **第十七條 契約文件及效力**

- 一、本契約文件包括本契約及其附件、投標須知及其附件、乙方之營運計畫書、評選與議約時之承諾事項。
- 二、本契約如有未盡事宜，雙方得協議修訂或補充本契約，並經雙方簽署始生效力，且為契約之一部分。未約定者，悉依民法及相關法令辦理。

#### **第十八條 契約變更及轉讓**

- 一、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向甲方提出契約標的、價金、履約期限、付款期程或其他契約內容須變更之相關文件。
- 二、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，乙方不得因前款之通知而遲延其履約期限。
- 三、契約之變更，非經甲方及乙方雙方合意，作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。
- 四、乙方不得將契約或債權之部分或全部轉讓予他人。但因公司合併、銀行或保險公司履行連帶保證、銀行實行權利質權或其他類似情形致有轉讓必要，經甲方書面同意者，不在此限。

#### **第十九條 爭議處理**

- 一、甲方與乙方因履約而生爭議者，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：

- (一)於徵得甲方同意並簽訂仲裁協議書後，依仲裁法規定提付仲裁，並以甲方指定之仲裁處所為其仲裁處所。
- (二)提起民事訴訟。
- (三)依其他法律申(聲)請調解。
- (四)依契約或雙方合意之其他方式處理。

二、履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：

- (一)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。
- (二)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。

三、本契約以中華民國法律為準據法，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

## 第二十條 其他

- 一、乙方不得請求讓售租賃房地。
- 二、本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之，並記載於變更記事。
- 三、契約內容有須保密者，乙方未經甲方書面同意，不得將契約內容洩漏予與履約無關之第三人。
- 四、本契約之標租公告及投標須知及企劃書徵求文件等相關資料皆為本契約附件，屬契約內容。
- 五、乙方應依勞動基準法令、性別工作平等法等相關規定辦理勞工薪資、健保、勞保、勞退金或其他福利等各事項，並應遵守勞工安全衛生有關規定，注意工作人員安全，如發生意外，概由乙方負責。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。
- 六、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機構之人員。
- 七、甲方與乙方間之履約事項，其涉及國際運輸或信用狀等事項，契約未予

載明者，依國際貿易慣例。

八、甲方及乙方於租賃期間應分別指定授權代表，為履約期間雙方協調與契約有關事項之代表人。

九、本契約規範內容未盡事宜，悉依民法及其他相關規定辦理，或經雙方另行議定並作成書面文件補充之。

十、本契約正本乙式2份、副本4份，由甲方存正本乙份、副本三份；乙方存正本乙份、副本乙份為憑。副本如有誤繕，以正本為準。

立約人

甲 方：國立海洋科技博物館

代表人：陳素芬

電 話：02-24696000

地 址：20248 基隆市中正區北寧路 367 號

乙 方：

代表人：

電 話：

地 址：

中 華 民 國 1 1 1 年 0 7 月 3 1 日

案號：BL111-05-01

變更記事(由出租甲方填寫)

項次	日期	內容	備註

案號：BL111-05-01