

連江縣交通旅遊局

「腰山遊憩區出租案」

租賃契約書

委託單位：連江縣交通旅遊局

受託單位：

中 華 民 國 1 1 5 年 月 日

出租機關：連江縣交通旅遊局 (以下簡稱甲方)

承租人： (以下簡稱乙方)

經雙方同意訂定本契約，其條款如下：

第一條、租賃標的物、使用範圍與使用限制：

一、租賃標的物：位於座落連江縣南竿鄉清水段1179地號，租賃土地面積約 4660平方公尺，建物租賃使用樓地板面積約504.98平方公尺。其餘未開發土地可優先承租並提報開發計畫經本局及相關主管機關核定後辦理。

二、使用範圍：本土地管理者暨建物權屬屬連江縣交通旅遊局，租賃使用及管理範圍為「腰山遊憩區」全區暨行政服務中心、觀光智慧展覽館、遊憩體驗場館、戰地廁所等四棟建築物(詳參附圖)。

三、使用限制：

- (一)租賃範圍不得有任何改變結構或危及建物及土地之行為。
- (二)營業及房地使用不得涉及任何非法之情事。
- (三)不得因營業需求自行於園區內及建築物上自行增建破壞景觀之裝置等。
- (四)不得因營業所需增加的設備而自行破壞室內裝潢及牆面。
- (五)請依甲方交付予乙方點交完成之軟、硬體設施及器具，妥善使用及負維管責任。
- (六)租賃房地之水電、電話、電信相關所有人名稱，由乙方於契約生效日翌日起完成過戶，並由乙方負擔過戶相關費用。
- (七)租賃期間之水、電、電信設備等相關費用，須於租賃期滿之規定繳款日內完成費用繳清。

第二條、用途：

- 一、以促進觀光發展為主，並具提升地方觀光產業發展相關之體驗型觀光活動。
- 二、需符合本案申請重點景區遊憩廊帶計畫，串連並帶動地區旅遊發展之精神與目的。

第三條、契約存續期間：

- 一、為利本腰山遊憩園區經營管理需要，租賃期間訂為5年，經機關評鑑考核通過得辦理續約一次為期4年。
自租賃開始日(即契約生效日)民國115年 月 日起至120年 月 日止。於租賃期滿3個月前，乙方得以書面表示續約與否。
- 二、於租賃期滿之翌日起10日內，乙方應將租賃房地整理回復原狀後，會同甲方點交無誤後交還，並付清租金、違約金及其他賠償，若乙方遷出時有任何物品留置不搬，應視為廢棄物論，任憑甲方處理，其費用得在履約保證金內扣除，乙方不得異議。
- 三、契約期間內，乙方因故無法繼續經營時或無故停止對外營業，得經甲方同意後提前終止契約，並沒收履約保證金及已繳納租金，以作為懲罰性違約金，乙方並應無條件返還標的物及各項設備。
- 四、契約期間因相關改善所增添、更換之設備或裝潢，需徵求甲方同意後始得施工。非經甲方同意者，經甲方通知限期改善，仍不改善，甲方得逕行拆除，其費用由乙方給付。經甲方同意者，於租賃期滿返還標的物及各項設備時，應無條件歸屬甲方所有。

第四條、租金繳納、稅捐及其相關規定：

- 一、 本案租金依據「國有公共用不動產收益原則」第四點出租之租金標準略以：「…標租底價，基地年租金率不得低於百分之五，房屋租金率不得低於百分之十…。依租金率競標，基地及房屋

一併標租時，以基地年租金率競標。…得標後不動產之年租金，按當期申報地價總額或當期房屋課稅現值，乘以得標之租金率計收。但基地及房屋一併標租時，基地按當期申報地價總額乘以得標之租金率計收；房屋按當期課稅現值乘以百分之十計收。」

依前開規定：出租區域年租金=基地年租金+房屋年租金=(當期申報地價總額×得標之年租金率)+【當期房屋課稅現值×10%】。

二、本契約每年基地年租金率為_____%。

本契約第一年租賃金額共計新台幣_____元。

繳納方式以每年繳納辦理之，第一年自契約生效日起30日內繳納完畢，其餘每年依起始日起30日內，報甲方審查當年度最近一期現值計算應繳租金額度，待審查過後，應一次繳納完畢。

三、乙方應於前款租金繳納日期前，逕向甲方指定收款之公庫、金融機構辦理繳納，如逾期繳納，甲方得以下列之規定，計算遲延違約金，乙方不得異議：

- (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%。

四、乙方應繳納之租金或遲延違約金，逾期3個月以上未繳納時，甲方除追繳使用期間租金及遲延違約金外，得終止契約，並沒收履約保證金，以作為懲罰性違約金。

五、房屋稅、地價稅、廠商經營應納之稅捐、規費、水電費、瓦斯費、電話費、網路費、維護費、修繕費、清潔清運費、公共意外責任險、依法應辦理消防安全設備檢修及申報，及其他因營運所需之耗材及相關費用等均由乙方負擔。

六、本案甲方提供現有之基本設施(含房舍、消防、空調、水電、電

梯、燈具、桌椅用具、裝潢、無障礙設施…等)及智慧科技設施(含科技互動硬體設備與軟體程式)及污水排水設施運轉(含排放水符合標準等…)，乙方應負維修養護之責任。

第五條、履約保證金：

- 一、乙方於訂約時，應繳納履約保證金新臺幣 45 萬元整予甲方，併同第一年租金繳交，乙方不得將此項履約保證金返還請求權讓與他人或出質。履約保證金於租期屆滿時，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，如有賸餘，無息退還；如有不足，由乙方另行支付。
- 二、乙方於租期屆滿前申請終止契約，或可歸責於乙方之事由而終止契約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因下列事由而終止契約者，乙方繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。
 - (一)山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
 - (二)核生化事故或放射性污染，達法規認定災害標準或經政府主管機關認定者。
 - (三)其他經甲方認定確屬不可抗力者。
- 三、租期屆滿並完成點交，如無待解決事項及無須付任何賠償或給付義務時，甲方應無息發還履約保證金。

第六條、履約管理：

- 一、乙方應於簽約後翌日辦理本契約出租標的物及基地範圍之設施暨財產保管及清潔維護、環境景觀整理及除草等事項，並於甲方通知營運日起依其得標及甲方審核後之租賃計畫開始營運，非因不得歸責於乙方之因素，如不能如期營運且未向甲方申准延期時，

甲方得視情況終止契約並沒入乙方已繳之各項費用。

二、乙方應接受甲方督導與管理，並確實遵守下列事項：

- (一)乙方應隨時維護標的物範圍及其範圍外2公尺之環境衛生與整潔，並定期(依季節或花期)基地範圍進行綠美化，若未依約施作及於甲方通知改善期限內完成，甲方得逕為雇工辦理，所需相關費用由乙方支付，不得有異議。
- (二)乙方經營期間應接受甲方督導檢查及缺失改善之要求。
- (三)乙方所承租本標的物，應盡善良保管人之責任，如有造成毀損，應負責賠償及回復原狀。所添增之營運器材設備等，自負保管之責。
- (四)乙方有違反上述所列各款所規定時，甲方得以書面警告並限期改善。若於限期內仍未改善者得處以每日新台幣1,000元違約金，並可累計。如經甲方多次要求乙方限期改善仍未改善者甲方得終止契約，並不予發還履約保證金。
- (五)乙方於營運期間，每年(或依機關通知)提供一次營運報表予甲方審查營運狀況。

第七條、租賃義務：

- 一、乙方就其委託經營業務，應以本身名義對外簽訂契約及收費，並自負盈虧。
- 二、乙方應負一切承租期間所需之人事、業務、管銷及經營管理延伸之相關費用。
- 三、租賃期間，乙方對於前往租賃區域之遊客及民眾之安全，應負完全責任。
- 四、乙方營運行為所提供服務不得違反消費者保護法、公平交易法等其他相關之規定。如經查獲，乙方應自負民、刑事等相關法律責任，機關得終止契約外，如致發生訴訟其費用得由乙方支付。

五、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、勞退等由乙方自行投保)，如發生傷亡等情事，概由乙方負責。

六、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，其他傷害損失與一切法律責任，概與機關無涉。

七、乙方有下列情事之一時，應於10日內以書面通知甲方，其變更並不得損及甲方權益，變更後之組織應概括承受本契約之所有權利與義務：法定代理人變更時、公司組織變更時、總會(或總公司)之地址變更時、變更章程、營業項目或資本結構變更時。

第八條、乙方對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於7日內通知甲方查驗，其因乙方之故意或過失所致者，應照甲方規定價格賠償或按原狀修復作為賠償，終止契約時不得要求補償。租賃土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

第九條、乙方應負責維護本契約租賃房地於良好之狀況，其設施、設備之損壞或故障除有下列因素者由甲方負責修復外，餘概由乙方為必要之修復，其費用並由乙方負擔。

- 一、甲方所施設之建築設施因颱風、地震、豪雨、非人為操作因素等及其他天然災害致損壞或故障者。

二、建築物或設施之結構系統有安全堪慮者，惟因乙方之因素破壞建築物或設施之結構系統者除外。

三、全區電力、供水系統之更新，惟因乙方之因素破壞水電系統者除外。

第十條、乙方應依建築法第77條規定，維護租賃房屋合法使用與其構造及設備安全，甲方對於出租標的物之使用情形得定期或不定期檢查，乙方不得拒絕。

第十一條、乙方如因租賃房屋室內裝潢老舊、毀損，應經甲方書面同意，始得就

租賃房屋從事室內裝修。乙方於裝修時，應遵守建築法第77條之2規定如下：

一、租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者經主管機關認有必要時，乙方亦應遵照辦理。

二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。

三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。

四、租賃房屋室內裝修應由主管機關登記許可之室內裝修從業者辦理。

第十二條、乙方不得就租賃房地任意增建或改建。惟若因應生產需要，應書面陳報經甲方同意後為之，而乙方裝修地上物，須依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，乙方應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由乙方自行負擔。

第十三條、因乙方違反建築法之規定，經主管機關裁處之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由乙方負擔，乙方並應負責改善及一切損失之賠償責任。

第十四條、乙方應保持所租賃房地完整，並不得產生任何污染、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並負損害賠償責任。

第十五條、乙方有下列任一情事，甲方得不經催告，立即終止本契約，並沒入乙方已繳之履約保證金，已交付而未到期之租金則不予退還，以作為懲罰性違約金。若因契約中止事由致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償：

- 一、違反約定用途之使用，或擅自變更出租標的物，經甲方限期改善，屆期仍未改善者。
- 二、乙方申請終止契約者。
- 三、乙方經法院裁定重整或宣告破產、進行破產法上之和解或有公司法第185條第1項所定情事或因違反法令經行政主管機關命令解散或命令停業或歇業或依公司法之規定解散者。
- 四、因與第三人發生債務紛爭致債權人至本區現場索債或聲請法院至本區現場執行查封程序而未能於1個月內解決者。
- 五、乙方有違反本契約或違反法令致影響其經營之能力或甲方聲譽者，或未經同意將委託經營權讓與第三人者。
- 六、無特殊原因長達一個月未正常營運者。

第十六條、乙方因使用或管理租賃房地不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，甲方得向乙方求償。

第十七條、租賃房地有下列情形之一時，甲方得終止契約：

- 一、政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- 二、政府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使用計畫有收回必要時。
- 四、因甲方收回部分出租標的物，致剩餘部分無法達到原用途，經乙方申請終止契約者。
- 五、租賃房屋滅失時。
- 六、乙方騰空申請退租時。
- 七、因不可歸責於乙方之原因，致出租標的物不堪為原來之使用者。

第十八條、終止契約之翌日起10日內，乙方應將租賃房地整理回復原狀後，會同甲方點交無誤後交還，並付清租金、違約金及其他賠償，若乙方遷出時有任何物品留置不搬，應視為廢棄物論，任憑甲方處理，其費用得在履約保證金內扣除，乙方不得異議。其由乙方修繕、改建或增建部分，應無條件交甲方接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

第十九條、特約事項：

- 一、甲方為推展觀光產業之需所舉辦之各項活動，乙方應在其營業範圍內相對配合辦理活動。
- 二、乙方應負責基地範圍內之水電、清潔、經常性維護、安全管制等事宜。
- 三、必要之公共或基本維護設備及觀光遊憩設施，甲方得視預算額度另行施作。
- 四、本租賃房屋牆面須經甲方同意，方可供平面廣告使用，乙方應依廣告法相關規定，向主管機關申辦廣告核准事宜，如因乙方

違反法令規定致遭受處罰時，概由乙方清理與甲方無涉，倘甲方因此遭受損失時，有權向乙方請求損害賠償或補償。

五、牆面廣告應去除色情、暴力等違反善良風俗之內容。

六、相關廣告內容之底稿圖案，應送甲方同意無誤後，始可製作張貼。

七、**乙方於租賃期間，應投保公共意外責任險等，保險契約正本應於投保後30日內送交機關。**

(一)公共意外責任險：必須加註「食物中毒保險」條款，每一個人體傷責任保險金額至少新台幣600萬元，每一意外事故體傷責任保險金額不得低於新台幣3,000萬元，每一意外事故財損責任保險金額不得低於新台幣300萬元，保險期限內之總保險金額至少新台幣6,600萬元，新台幣1,500萬元以上之火險。

(二)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。

八、本租賃房屋外牆非經甲方同意不得設置乙方之店招、LOGO、任何型式之商業廣告、促銷活動看板及其他類似廣告安排等。乙方於本租賃房地範圍內設置面向外之看板、燈箱及櫥窗等均應經甲方同意。

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、乙方於合約期間在租賃房地所在地址若有設立公司行號者，於租賃期限屆滿或契約終止之翌日起14日內，應即遷出或廢止，並將主管機關准予遷出或廢止登記之證明文件交付甲方存查。乙方違反該規定者，甲方應按遲延日數連續給付新臺幣500元之違約金。

第二十條、乙方之住址、電話有變更時，應由乙方通知甲方記載於「變更記事」欄。

第二十一條、乙方因違約、違反法令，致甲方對乙方提起任何訴訟或強制執行程序，甲方於勝訴時有權向乙方請求因該等訴訟或強制執行程序所支出之律師費。

第二十二條、因本契約之履行而涉訟時，雙方同意以甲方所在地地方法院為第一審管轄法院。

第二十三條、依本契約所發之通知，應以書面為之，並應以掛號郵遞或專人送達。如事屬緊急，得先行以傳真0836-26539送達並電話確認，隨後立即以前述方式補送書面通知。

第二十四條、本契約正本2份，由雙方各執1份；副本6份，甲方5份、乙方1份，以為憑據。

立契約書人

甲方：連江縣交通旅遊局

代表人：局長 陳如嵐

地址：連江縣南竿鄉清水村101 號

電話： 0836-25125

乙方：

代表人：

身分證統一編號：

地址：

電話：

中 華 民 國 1 1 5 年 月 日