

空總臺灣當代文化實驗場(面會吧及加油站)
複合式餐飲委託營運標租案

國有房地標租租賃契約書

中華民國111年○月

空總臺灣當代文化實驗場(面會吧及加油站)

複合式餐飲委託營運標租案

契約書

立契約書人：文化部（以下簡稱「甲方」）

○○○○○○○○○○

（以下簡稱「乙方」）

茲雙方同意由甲方委託乙方經營管理空總臺灣當代文化實驗場面會吧及加油站空間。甲乙雙方除應遵守中華民國相關法律規範外，並同意藉契約釐清雙方權利義務，爰議定本「空總臺灣當代文化實驗場(面會吧及加油站)複合式餐飲委託營運標租案契約書」（下簡稱「本契約」）如後，以供雙方確實履行。

立約人：

甲方：文化部

代表人：

地址：

乙方：

代表人：

營利事業統一編號：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

第一章 總則

1.1 契約範圍及文件

1.1.1 契約範圍

本計畫之營運。

1.1.2 契約文件

1. 本契約
2. 本計畫契約之附件
3. 本計畫申請須知及所有書面補充、釋疑之文件
4. 招商文件
5. 營運執行計畫書
6. 其他視個案特性應納入契約文件者

1.1.3 契約文件效力規定

1. 本契約所有文件均為本契約之一部分，其適用之優先順序依本契約第 1.1.2 條，各款之先後順序定之。
2. 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。
3. 本契約之約定條款如與簽訂後生效之法令不同，悉依當時有效之法令規定為準。
4. 契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：
 - (1) 契約條款優於招商文件內其他文件所附記之條款，但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
 - (2) 招商文件之內容優於營運執行計畫書之內容。但營運執行計畫書之內容經甲方審定優於招商文件之內容，且經記載於本契約書者，不在此限。招商文件如允許乙方於營運執行計畫書內特別聲明，並經甲方於審查時接受，且經記載於本契約書者，以營運執行計畫書之內容為準。
 - (3) 文件經甲方審定之日期，較新者優於審定日期較舊者。

1.2 名詞定義與契約解釋

1.2.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1. 本契約：指「空總臺灣當代文化實驗場(面會吧及加油站)複合式餐飲委託營運標租案」。
2. 本計畫：指「空總臺灣當代文化實驗場(面會吧及加油站)複合式餐飲委託營運標租案」。
3. 營運執行計畫書：指乙方應於完成議約起 25 日內，依據營運計畫書、本計畫審查委員會、當代文化實驗場管理單位及甲方意見，修正後提出；並經甲方同意之計畫書，以為乙方營運本計畫之依據。
4. 融資機構：於本計畫營運期間提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助履行本計畫之國內外金融機構。
5. 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法，或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
6. 協力廠商：指非申請人，於申請階段依本申請須知提出協力廠商合作意願書，承諾倘申請人經評定為最優申請人，願意成為實際協助民間機構執行本計畫案之廠商及個人。協力廠商，除簽約後經甲方書面同意者外，不得變更。
7. 契約文件所載之日期，以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日均予計入。
8. 本契約及相關文件之釋疑應以中文為主。

第二章 雙方聲明、承諾與協助事項

2.1 雙方共同聲明

9. 為使本計畫之營運順利成功，甲乙雙方本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
10. 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方儘可能以協調方式解決各種爭議，避免仲裁或爭訟。

2.2 聲明

2.2.1 甲方聲明

1. 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。
2. 契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令。
3. 甲方依本契約應為之核准同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

2.2.2 乙方聲明

1. 乙方業經董事會、理事會或其他同性質之意思機關合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程，或其他之任何內部章則與法令規定。
2. 本契約之簽署及履行，並未構成乙方與第三人現存契約之違約情事。
3. 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。
4. 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。
5. 乙方於簽訂本契約前，所有參與本計畫之行為均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
6. 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本計畫之營運或財務狀況之不利情事。

2.2.3 甲方承諾

1. 甲方最遲應於簽約翌日起 30 日內，依本契約約定點交予乙方相關營運空間與資產設備。
2. 甲方依本契約規定應為之核准、同意，或應提供之檔案、資料同意適時為之。

2.2.4 乙方承諾

1. 乙方承諾，依本契約之約定及其他相關法令之規定，以善良管理人之注意義務，營運管理甲方交付之營運資產，並負擔其更新、更換、保養、修繕、維護等費用。
2. 乙方依本契約取得之營運資產，應限於作為辦理本計畫案之使用，除經甲方書面同意者外，不得將其全部或一部轉讓、出租、出借、設定負擔予他人。
3. 乙方承諾本計畫委外之房地不得請求設定地上權，除有經營考量部分出租他人需要，並徵得執行機關同意者，不得轉租他人。
4. 乙方承諾乙方與其代理人、受僱人、受任人、協力廠商或任何第三人因本契約所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方受損，乙方應負擔一切相關費用，並賠償甲方之損害（包括但不限於律師費用、會計師費用及其他費用）。

2.3 違反聲明及承諾之責任

1. 因甲方未能履行承諾事項或違反聲明，致乙方受損害時，甲方應對乙方所生之損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定者外，以乙方實際所受損害為限，不包括乙方所失利益。
2. 因乙方未能履行承諾事項或違反聲明，致甲方受損害時，乙方應對甲方所生之損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定者外，以甲方實際所受損害為限，不包括甲方所失利益。

2.4 雙方協助事項

2.4.1 甲方協助事項

甲方承諾於其權責範圍內，就下列事項協助乙方履行本計畫之營運：

1. 甲方在法令許可及權責範圍內，協助乙方申請用水、用電、電信及通訊等，公用設備及地區排水工程或提供必要之協調。
2. 協助乙方於甲方相關資源行銷。
3. 甲方不擔保協助事項必然成就：甲方依約提供協助，但不擔保協助事項必然成就，乙方不得因甲方協助事項未能成就，而主張甲方違反契約。

2.4.2 乙方協助事項

1. 乙方應配合甲方之政策目標，並主動與甲方維繫良好互動關係。
2. 乙方應配合甲方規劃推動之重要活動，並提供協助或共同籌畫辦理。

第三章 契約期間與營運規範

3.1 契約期間

契約期間自契約簽訂日起算滿 3 年為止。

3.2 乙方營運權限

1. 甲方提供本計畫建築物空間、工作物、基地上之附屬設施及營運資產委託乙方營運。建築物空間及工作物等營運資產之所有權及與乙方使用目的不牴觸之限定物權仍屬甲方，乙方僅享有營運之權利。
2. 委託營運開始前應先徵得甲方同意或核准。
3. 契約簽訂後，甲方基於政策變更或公共利益之考量，得要求乙方變更履約事項，乙方應配合辦理，雙方之權利義務關係另行協議並修改本契約。乙方如依舉證因此有受損失者，甲方應補償之。但不包括所失利益。

3.3 委託營運內容

3.3.1 委託營運標的物

1. 地點：臺北市大安區建國南路一段177號，面會吧及加油站。
2. 範圍及面積：
土地標示為臺北市大安區懷生段二小段 222-1 地號，

	建 號	門 牌		營運範圍（平方公尺）	備 註
房 屋	未辦建物 所有權第 一次登記	臺北市大安區建國南 路一段 177 號		(1)面會吧 1 樓(左側、2 樓)，場地面積計約 360.16 平方公尺。 (2)加油站場地面積約 45.15 平方公尺。	面會吧全棟由 乙方辦理環境 維護事宜
	段	小 段	地 號	使用土地面積（平方公尺）	備 註
土 地	懷 生	二	222-1 地 號	(1)面會吧(1 樓左側、2 樓) 之土地約 250 平方公尺。 (2)加油站土地約 45.15 平方 公尺。	

3.3.2 營運開始日及營業日

1. 營運開始日

乙方至遲應於簽約日起60日內經甲方核准後開始營運。

2. 營業日

廠商營業時間，經甲方同意後施行，變更時間亦同。場所休息時間，經同意後廠商可照常營運。如遇特殊情事須暫時休業者，應先報經甲方核准後方得為之。

3.4 委託營運要求

3.4.1 營運要求

1. 乙方經營管理規劃服務營運模式。乙方於正式營運日前，應事先提出營運管理計畫書送請甲方同意後，據以執行。
2. 乙方如有修繕維護需求，於開始對外營運 1 個月前，應提出標的物修繕維護、機電設備修繕維護及各項管線設施維護計畫書，並於送交甲方同意後實施。
3. 未經甲方書面同意前，乙方不得擅自關閉部分或全部營業區域。乙方如有維修或其他必要，應取得甲方書面同意，暫時關閉部分或全部營業區域之營運者，但不得據以減輕或免除本契約所規定之義務，仍應繳付租金。然為維護安全有緊急維修之必要者不在此限，惟應立即依該條規定書面通知甲方。維修費用由乙方自行負責。
4. 本計畫建築物屬國有財產，未來營運應維持建築之外觀，不得破壞毀損其建物之外部、內部，如有毀損由乙方負責修繕及相關經費。

3.4.2 乙方應負擔事項

1. 乙方應自負盈虧負責管理、維護甲方所交付之委託營運標的物，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐、規費、環境維護、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。惟房屋稅及地價稅繳納由甲方依當年度課徵之金額自行繳納予稅捐機關。
2. 乙方每年應負擔
 - (1) 有關每月固定費用新臺幣10萬元，乙方應於正式營運日後30日內預繳前3個月租金；後續於每季第一個月之10日前繳納當季租金。

(2)乙方應於隔年3月31日前繳交前1年度之營運權利金；營運屆滿或本契約終止當年，乙方應於屆滿日或終止日後90日內完成繳納。

年度營業額總額_____以下，提撥百分之_____，作為營運權利金。

年度營業額總額_____ (含)以上，提撥百分之_____，作為營運權利金。

3. 甲方得視物價上漲率調整相關費用（如電費、其他營運支出）
4. 委託期間土地申報地價或稅捐稽徵機關房地課稅現值倘有變更時，總費用底價隨之調整，惟決標價格已逾調整後之總費用底價，則應仍以決標價格為主。

3.4.3 營運之限制事項

1. 乙方如欲於委託營運範圍內之土地、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。
2. 乙方非經甲方書面同意者，須維持原空間設計，不得另做空間區隔。

3.4.4 權利及資產處分之限制

1. 乙方依本契約取得之權利或其他利益，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
2. 乙方因營運本計畫設施所佔有之營運資產，如為甲方所有，非經甲方書面同意或本契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。

3.4.5 財產及物品之管理

甲方得就點交予乙方之財產及物品，實施下列措施以為管理：

1. 甲方列財產及物品清冊於點交日進行點交予乙方，但實際點交之財產及物品仍以點交時現況為準。點交由雙方於甲方指定期限內，依使用現況一次或分批辦理點交，現況如有瑕疵或故障，雙方應於點交之財產及物品清冊中註明，如未註明者視為無瑕疵。點交後，乙方應盡善良管理人之注意義務。
2. 於委託經營期間內，甲方得就點交後之財產及物品實施每年 1 次以上不定期盤點，乙方應予配合，不得拒絕盤點。
3. 乙方因業務需求自行添購之財產及物品，其所有權歸屬乙方者，

乙方應自負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用。

4. 乙方應對本計畫案委外空間之營運設施、設備作定期維護與保養，相關營運設施之維護、保養、修繕均應由乙方負責。
5. 有關本計畫案委外空間各項設施之設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者，乙方應負一切賠償之責任，並自行與賠償請求權人達成協議。如經賠償請求權人依法向甲方請求損害賠償，乙方應負責賠償甲方因此所受之損害及一切費用。
6. 乙方於委託經營期間負責管理、保管及維護甲方之財產及物品。甲方於委託經營期間結束後，收回乙方負責保管之財產及物品，甲方於收回時應逐項進行點收。若於委託經營期間發生短少或損壞情事，乙方應負修繕及賠償之責，賠償方式依國有財產法、國有公用財產管理手冊及物品管理手冊等相關規定辦理。
7. 本條款若有未盡事項，悉依國有財產法、國有公用財產管理手冊及物品管理手冊等相關規定辦理。

3.4.6 安全監控及通報

1. 乙方於簽訂本契約後，應就本計畫設施之外部及內部安全，進行詳細評估，自行負擔費用並負責執行；且應研擬就緊急事故發生時，採取之應變措施及通報甲方之系統與方式，乙方應按營運執行計畫書辦理，甲方得隨時抽查之。
2. 如發生緊急事故或意外，有影響本計畫設施內外人員生命財產安全之虞時，乙方應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償或其他適當措施，以防止生命財產之損失，乙方並應於事故或意外發生後 1 小時內，向甲方報告，如甲方有所指示時，乙方應立即遵照辦理。
3. 乙方如有與保全公司簽約之必要，應於其與保全公司簽約後 30 日內，將契約副本副知甲方。

3.4.7 營運之禁止分包與轉包

乙方應自行履行契約，不得將本契約分包或將履約責任轉讓予他人。

3.5 其他

3.5.1 睦鄰責任

1. 乙方應避免妨礙鄰近交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧。

2. 乙方於委託營運期間應負睦鄰之責，因乙方未盡睦鄰之責致遇有民眾抗爭、第三人非法佔用土地、設施或類似損鄰事件者，應自行協調處理，並自負一切法律責任。

3.5.2 監督

1. 甲方得定期或不定期舉辦履約管理會議，且乙方應依會議需求，提供甲方要求之相關資料或簡報說明。
2. 甲方得定期或不定期派員作衛生、環境、清潔、服務、安全及保養記錄檢查，所列缺失乙方應隨時改善。乙方之缺失與處理相關罰則見第7章。
3. 甲方進行本計畫案營運監督與管理時，乙方均應配合相關作業。
4. 乙方對於使用者之申訴意見，應建立適當之處理管道。

3.5.3 供甲方或甲方指定營運單位無償使用

乙方應保留每年最少○個時段場次（每時段以4小時計）供甲方或甲方指定管理單位無償使用。如甲方無償使用場次超過前述約定時數，乙方得請求甲方或甲方指定管理單位支付使用費，為應提供優惠折扣，其費用最高應為包場出租收費之50%。

第四章 履約保證與財務條款

4.1 履約保證金

4.1.1 履約保證期間

乙方履約保證之有效期限，應持續至乙方完成本契約資產返還後2個月，且乙方依本契約所負義務及責任均已履行完畢之日止。

4.1.2 履約保證金額

乙方應於本案決標後，機關函知審查結果之次日起15日內向甲方完成繳納履約保證金新臺幣10萬元，以作為對本計畫營運期間履行之保證。

4.1.3 履約保證之方式

1. 繳納方式：

保證金應由廠商以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納，並應符合押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定之格式。

2. 有效期限：

廠商以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納履約保證金者，除招標文件另有規定外，其有效期應較契約規定之最後施工、供應或安裝期限長 90 日。但得標廠商以銀行開立之不可撤銷擔保信用狀或銀行之書面連帶保證繳納，有效期未能立即涵蓋上述有效期，須先以較短有效期繳納者，其有效期每次至少 3 年（末次之有效期得少於 3 年）。得標廠商應於有效期屆滿前30日辦理完成繳交符合契約約定額度之保證金。廠商未能依契約規定期限履約或因可歸責於廠商之事由致無法於前項有效期內完成驗收者，履約保證金之有效期應按遲延期間延長之。

4.1.4 履約保證之修改

如本契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有不足或失效之虞時，甲方得請乙方限期補足或修改原履約保證，乙方不得拒絕。

4.1.5 履約保證金之抵扣

乙方違反本契約約定或因可歸責於乙方之事由，造成甲方之損害，或發生乙方應依本契約給付甲方懲罰性違約金、損害賠償或其他費用等情形時，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵；扣抵後，如履約保證金額不足清償甲方之損害時，乙方應立即補足該履約保證差額。

4.1.6 履約保證之解除

1. 乙方於本契約所定之履約保證期間屆滿時，如無履約保證金應被扣抵情事者，且乙方依本契約對甲方所負之各項義務及責任均已履行完畢，甲方得解除其履約保證之責任，並於完成資產返還後2個月內，將履約保證金無息返還乙方。
2. 因不可歸責於乙方之事由，而提前終止本契約之一部或全部者，於乙方依本契約對甲方所負之各項義務及責任均已履行完畢，且完成資產返還2個月內，解除其該部或全部之履約保證責任。

4.2 財務重大事項

4.2.1 乙方如有下列各款情事，應於決議或行為開始之日起7日內，書面通知甲方：

1. 解散、清算、分割與其他公司合併。
2. 辦理減資。
3. 停業、歇業或結束乙方之部分營業。
4. 進行任何可能嚴重影響本契約履行之行為。

4.2.2 變更之通知

乙方之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後15日內，將變更登記後之文件及該業務主管機關核准公文函，送交甲方備查。

第五章 資產返還

5.1 許可年限屆滿時之返還

5.1.1 返還前之準備

1. 乙方應於開始營運後，每年應定期就甲方點交予乙方資產作資產清冊。資產清冊在營運契約所定期間內應定期更新，每次更新之資產清冊亦應定期送甲方核定。
2. 乙方應於許可年限屆滿前 2 個月前，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，乙方應予配合協助。各項返還標的之返還方式，應於資產返還計畫中規定。乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，作為返還參考。除契約另有規定外，雙方於完成資產返還程序前，仍應繼續履行其依契約所應盡之義務。

5.1.2 營運資產之點收方式

1. 應點收之資產為動產者，乙方應於營運期屆滿後之次日，於現場交付予甲方或其指定之第三人點收，並得以指示交付代之。
2. 應點收之資產為不動產者，乙方應於雙方議定之期間內現場點交與甲方或其指定之第三人，並依實際情形辦理登記。

5.2 許可年限屆滿前之返還

5.2.1 返還條件

1. 因可歸責於乙方之事由，致甲方提前終止契約者，甲方應以書面載明終止契約事由及返還日期通知乙方。前開返還日期應預留合理期間供乙方進行準備工作。甲方就乙方依營運契約所取得之權利不另行給付該乙方任何費用。又如政府因回復土地原狀、維護資產之適當價值及安全狀態、或另行重新招商所增加支出之成本及費用，應由乙方負擔之。
2. 因可歸責於甲方之事由或法令變更等事由，致乙方提前終止契約者，乙方應以書面載明終止契約事由返還日期，於預定返還日期前之合理期間前通知甲方，使甲方得配合辦理返還工作。甲方就乙方依營運契約所取得之權利不另行給付該乙方任何費用。惟乙方因此受有損害者，甲方應予補償，但不包括所失利益。

3. 因不可歸責於雙方之事由或雙方合意終止契約者，終止之一方應以書面載明終止事由及返還日期，於預定返還日前之合理期間前通知他方，他方應配合辦理返還工作。甲方就乙方依營運契約所取得之權利不另行給付該乙方任何費用。
- 5.2.2 乙方應於本契約終止時起提出截至契約終止日止之資產清冊予甲方。甲方應於收到上開資產清冊後，與乙方就資產返還之程序及期限達成協議。
- 5.2.3 除雙方另有約定外，許可年限屆滿前各項資產返還之方式、權利義務等事項，準用許可年限屆滿時之規定辦理。

5.3 資產返還時及返還後應負之義務

- 5.3.1 乙方依本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、減少其通常效用之瑕疵。
- 5.3.2 乙方返還予甲方之所有資產，均須具備通常效用。乙方若有對相關資產製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與甲方或甲方指定之第三人。
- 5.3.3 乙方保證甲方不因資產之返還而遭受任何損害，否則乙方應對於甲方所受之損害負賠償之責。

5.4 乙方未依約返還資產之處理

- 5.4.1 乙方未依本契約約定返還、點交營運資產、撤離人員或未於期限內辦理相關規費(依實際需求而定)用戶名轉移者，每逾一日處懲罰性違約金新臺幣 2 千元整，至其依約履行完畢之日或達應返還時該資產之價值止，甲方如受有其他損害並得請求賠償。
- 5.4.2 乙方如逾期未依本契約約定返還、點交營運資產或撤離人員者，甲方得逕行收回土地、建築物及各項設備，乙方不得異議。甲方收回前，如乙方繼續營業者，乙方應賠償其每日營業總收入計算2倍之懲罰性違約金予甲方。

5.5 未依期限遷離財物之處理

乙方如逾期未將所有權屬乙方之設備或物品遷離者，除經甲方同意留置者外，均視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用由乙方負擔。此項處理所需之費用，甲方有權自乙方所繳交之履約保證

金中扣抵之，如有不足，並得向乙方求償。

第六章 保險

6.1 保險範圍

本契約期間內，乙方對本計畫案之施工整修、營運、開發及資產等，應於完成營運資產交付翌日起 30 日內，向行政院金融監督管理委員會保險局核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險，乙方並應將保險單提供甲方備查，甲方應為共同被保險人。乙方未依契約約定購買足額保險，發生事故而受有損害時，應由乙方自行負責。

6.2 保險種類及金額

6.2.1 營運期間乙方應維持之保險

由乙方就必要之營運資產及設備，至少投保並維持下列各項保險：

1. 火險（含地震險、財產滅失保險、颱風險）及財產綜合險。
2. 公共意外責任險（包含人員、財物、營運資產及食品中毒附加條款）。
3. 僱主意外責任險。
4. 營業中斷險。
5. 產品意外責任險。
6. 依中華民國法規為其員工投保勞工保險、提撥勞退基金及投保全民健康保險。

6.2.2 除本契約第 6.2.1 條約定應投保之保險外，乙方應依相關法令規定且視實際需要投保並維持其他必要之保險。

6.2.3 保險金額

1. 除法令明文規定之保險金額外，乙方就其所有資產及營運資產之財產保險金額均不得低於資產總帳面價值（包括建物及自行營運之設備財產等）。
2. 公共意外責任險投保最低金額：
 - (1) 每一個人身體傷亡之保險金額為新臺幣 300 萬元以上。
 - (2) 每一事故身體傷亡之保險金額為新臺幣 2,000 萬元以上。
 - (3) 每一事故財物損害之保險金額為新臺幣 300 萬元以上。
3. 僱主意外責任險：
 - (1) 每一個人身體傷亡之保險金額為新臺幣 100 萬元以上。

- (2) 每一事故身體傷亡之保險金額為新臺幣 500 萬元以上。
4. 火險：投保火險及火險附加險保險金額新臺幣300萬元以上。
5. 保險金額除法令或本契約另有約定外，應依產業通用之標準定其保險金額。

6.3 保險費用

本契約第 6.2 條各項保險之保險費應全部由乙方負擔。乙方應依本契約約定足額投保相關必要保險。

6.4 保險金受益人及其使用

- 6.4.1 財產保險中，就屬甲方資產之部分，受益人應為甲方，其餘保險之受益人則為乙方。
- 6.4.2 保險事故發生後，除本契約經任一方依本契約相關規定終止者外，財產保險屬於甲方資產部分之給付，應撥入甲方帳戶，用於彌補或重建本計畫案資產因保險事故發生所致之損害，甲方得將甲方受領保險金依實際修復或重置金額酌撥予修復廠商。
- 6.4.3 保險金額額度不足支應修繕或重置費用，若保險事故之責任歸屬為甲方，甲方得視情況負擔差額。若保險事故之責任歸屬為乙方，則乙方須支應保險賠償金額額度不足支應修繕或重置費用之金額。

6.5 保險單

6.5.1 文件備查

1. 乙方應於每次保險契約簽訂後 10 日內，將保險單（或其副本）提交甲方備查。
 2. 除甲方書面同意者外，乙方不得批改保險單致變更後之條件較原保險單為不利。乙方或保險人批改前應以書面通知甲方批改之內容，批改後之保險單（或其副本）亦應送甲方備查。
 3. 乙方於提交保險單（或其副本）時，應將保險費收據影本一併送交甲方備查。
- 6.5.2 乙方未依約定投保、續保、辦理變更或甲方認為有保額不足，或保險項目、保險期限、保險條件及理賠範圍等有不妥時，甲方得以書面定期要求乙方改善。如乙方逾期仍未改善者，除依本契約第七章之約定處理外。如發生事故，乙方應自行負責，不得請求甲

方補償或請求優惠或減免稅費。

6.6 保險事故發生之通知

乙方於任何保險事故發生後，應依保險契約之約定通知保險公司之期限及方法，並副知甲方，甲方得派人參與事故之會勘，乙方須於事故發生後 7 日內，以書面通知甲方有關保險事故發生之相關事實、損失情況及處理情形等。

6.7 保險效力之延長

契約期間如有延長，乙方應配合延長相關保險期間。如有違反，乙方應自行承擔相關風險及損害，甲方並得依本契約第 9 章規定處理。

6.8 保險之其他事項

乙方應要求保險公司放棄對於甲方之代位求償權。否則，由乙方代甲方負擔賠償之責。

第七章 缺失及違約責任

7.1 乙方之缺失

除本契約第7.3條所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約之規定者，均屬缺失。

7.2 缺失之處理

7.2.1 乙方如有缺失時，甲方得要求乙方定期改善，並以書面載明下列事項，通知乙方：

1. 缺失之具體事實。
2. 改善缺失之期限。
3. 改善後應達到之標準。
4. 屆期未完成改善之處理。

7.2.2 乙方須於期限內改善缺失，並於改善完成後以書面通知甲方，如屆期未完成改善或改善無效，甲方得採取下列措施之一：

1. 按日處乙方新臺幣2,000元之懲罰性違約金，至乙方完成改善或由甲方代為改善完成為止。甲方代為改善所生費用，由乙方負擔。
2. 情節重大者，得依本契約第 9.6 條約定辦理，並以書面通知乙方。

7.3 乙方之違約

7.3.1 除本契約另有規定外，因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成違約：

1. 乙方經依法為重整之聲請、破產、或為解散或合併之決議，或其他重大財務困難情事致無法繼續履約或履約顯有困難。
2. 依法令或本契約約定，乙方應得甲方許可、核准或同意始可從事之行為而未得甲方許可、核准或同意，情節重大。
3. 乙方須向甲方陳報或提供之營運資料、營運資產現況、資產目錄及財務資料有虛偽、隱匿或其他不實情事。
4. 乙方違反本契約第 4 章履約保證之約定。
5. 乙方所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力。
6. 乙方未依約如期開始營運、違反營運計畫使用之規定、就權利

金逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令者。

7. 乙方未經契約變更程序，擅自變更本計畫案之內容。
8. 未依約返還營運資產。
9. 未取得合法授權之各項標誌、資料、文字而侵犯智慧財產權者。
10. 乙方未經甲方書面同意擅自終止營運一部或全部。
11. 其他乙方違反本契約、法令強制或禁止規定行為，且情節重大。
12. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。
13. 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。

7.4 違約之處理

乙方有本契約第 7.3 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

7.4.1 違約情形可改善者，通知乙方定期改善

1. 定期改善之程序

甲方要求乙方定期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方，但情形嚴重且情況緊急者，不在此限：

- (1) 違約之具體事實。
- (2) 改善之期限。
- (3) 改善後應達到之標準。
- (4) 屆期未完成改善之處理。

2. 於情形嚴重且情況緊急者或經甲方通知乙方定期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得採下列措施之一，並以書面通知乙方：

- (1) 按日處乙方新臺幣 2 萬元之懲罰性違約金，至乙方完成改善為止。
- (2) 中止乙方營運管理之一部或全部。

3. 甲方依本契約第 7.4.1 條之規定處理，而乙方持續相當期間仍未改善、改善無效者，甲方得依本契約第11章之規定終止本契約。

7.5 強制接管

7.5.1 乙方之營運如有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，

遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞，甲方得令乙方中止一部或全部之營運，並要求其為必要之處置。

- 7.5.2 依本契約第11章契約終止時，甲方得採取適當措施，繼續維持營運。必要時，並得由甲方或由甲方委任其他第三人為接管人強制接管營運。如甲方委任第三人接管時，雙方權利義務，得另以契約約定之。

第八章 營運績效評估

8.1 營運績效評估目的

為評估乙方之營運狀況、是否得申請優先定約，甲方將成立營運績效評估小組並辦理營運績效評估。

8.2 營運績效評估小組

營運績效評估小組，置委員 5 人，由甲方推舉 2 人，其餘 3 人由甲方邀集現地管理單位及具營運績效評估之專家學者組成。

8.3 營運績效評估辦法

8.3.1 甲方得不定期召開營運檢視會議，經書面通知，乙方應出席會議簡報與答詢。

8.3.2 乙方應於每年12月30日前將當年度營運績效結案報告書(含營運規劃與成效說明、差異說明、營運量化與質化效益說明、佐證資料等)提送甲方。

8.4 營運評估結果

8.4.1 營運績效良好

1. 本契約期間之營運績效評分如低於 70 分及為不及格；如申請續約前之受評期間達 80 分以上，得評定為「營運績效良好」。
2. 乙方營運期間有2個年度之營運績效評定達80分以上，且無任何年度評定不及格，以及營運期間無違約事項，乙方得依第 8.5 條向甲方申請優先定約，委託乙方繼續營運。

8.4.2 營運績效不佳之處置

1. 評估小組於每年完成評分後，甲方應將評分結果及建議改善事項以書面通知乙方，以作為乙方營運管理改進之參考，如評分低於70分者，甲方並應以書面通知乙方限期改善，未依限期改善者，得中止乙方營運管理之一部或全部，如仍未改善或改善無效者，甲方並得終止契約或中止營運。

8.5 契約期間屆滿之優先定約

8.5.1 乙方營運期間有2個年度之營運績效評定達80分以上，且無任何年度評定不及格，以及營運期間無經甲方通知限期改善而不改善

或改善仍不符合甲方要求之違約事項，乙方得於營運期間屆滿前6個月，檢附各年度營運績效評估結果及未來營運執行計畫書等，向甲方申請優先定約一次，期間以3年為限。乙方若於營運期間屆滿前6個月，未依前述程序向甲方申請繼續定約者，視為放棄優先定約權。

8.5.2 乙方申請優先定約者，經甲方審核符合優先定約之條件者，甲方得研訂繼續營運條件，以書面通知乙方議定新約租金及營運權利金計收比率。如乙方對甲方之條件拒絕同意，或於期滿前3個月前雙方仍未達成合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得公開辦理招商作業或另為其他處置或至委託營運管理期間，不得異議。

8.5.3 優先定約權為契約屆滿後之新約，乙方仍應依本契約第5章規定返還營運資產予甲方。

第九章 不可抗力與除外情事

9.1 不可抗力

本契約所稱不可抗力事由，係指該事由之發生須非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

9.1.1 因廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染；

9.1.2 天災，包括但不限於地震、水災、閃電或任何自然力作用；

9.1.3 不可歸責於乙方所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。

9.1.4 除外情事

本契約所稱除外情事，係指：

1. 除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、建物改建、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對乙方之營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。

2. 其他性質上不屬不可抗力而經協調委員會認定係除外情事者。

9.2 通知及認定程序

9.2.1 任一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起 30 日內，以書面通知他方。

9.2.2 任一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況加以認定。若就情況之認定無法達成協議時，任一方得依本契約第 10 章規定辦理。

9.3 認定後之效果

於不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調委員會認定後，甲乙雙方應即依下列規定辦理一項或數項之補救措施。如甲乙雙方無法於 3 個月內達成協議時，應依本契約第 10 章規定辦理之。

9.3.1 不生遲延責任

9.3.2 因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。

9.3.3 損害之補救

1. 乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方、

乙方之專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先補償之。

2. 於本契約期間內，如發生前述不可抗力或除外情事，乙方得檢具獨立公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免租金或其他稅費等。
3. 乙方於契約期間內因天然災變而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害變復舊貸款或其他紓困方案。
4. 於契約期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，甲方得書面同意調整年租金繳納之期限及金額。
5. 調整乙方公用事業或經甲方同意營運之收費費率。
6. 展延契約期間。
7. 其他經雙方同意之措施。

9.4 損害之減輕

於不可抗力事件及除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

9.5 恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本計畫之正常運作。

9.6 終止契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約之規定處理 90 日後，乙方仍無法繼續營運時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於事件發生 60 日後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

9.7 未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部分履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

1. 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。
2. 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

第十章 爭議處理

10.1 爭議處理

10.1.1 雙方平時之聯繫與溝通

1. 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等，除隨時以書面方式聯繫外，並定期或不定期以會報方式溝通聯繫協商。
2. 雙方應竭盡所能，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之私權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。
3. 雙方同意各授權指派1人為專案代表人，代表各方發出或收受各項通知或其他文件。

10.2 契約繼續履行

除非本契約已全部確定終止或解除，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

10.3 合意管轄法院

甲乙雙方同意就本契約所生之一切爭議，由甲方決定依仲裁或訴訟方式處理，甲方如選定仲裁，以臺北地區為仲裁地點，甲方如選定訴訟，以臺灣臺北法院為第一審管轄法院。

第十一章 契約之變更及終止

11.1 契約之變更

11.1.1 修約之前提

本契約之履行，如有下列情形之一，雙方得協議辦理修約：

1. 本契約載明之修約事項。
2. 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者。
3. 發生不可抗力、除外情事或情事變更等情事，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。
4. 其他為履行契約之必要者或經雙方合意者。

11.1.2 修約之程序

任一方於收受對方提送修約相關文件後，應即與對方進行協議，除雙方另有約定者外，如未能於相關文件送達之次日起30日內完成，視為修約不成立，應依本契約第 10 章爭議約定辦理。

11.1.3 其他

1. 修約，應以維護公共利益及公平合理為原則。
2. 乙方不得因契約變更之通知而遲延其履約期限。但經甲方同意者不在此限。
3. 契約變更，非經甲方及乙方之合意作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

11.2 契約之終止

11.2.1 契約終止之事由

1. 合意終止

本契約期間內，如經雙方合意，得以書面終止。

2. 非可歸責於乙方之事由而終止契約

- (1) 因不可抗力或除外情事發生而終止本契約。
 - (2) 因可歸責於甲方之原因導致委託經營標的物發生毀損滅失，其情節重大者，乙方得終止本契約。
3. 因政策變更，乙方依本契約繼續履行不符公共利益者。
 4. 可歸責於乙方之事由終止契約
 - (1) 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。

- (2) 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- (3) 乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響營運者。
- (4) 乙方違反本契約之其他義務，其情節重大者。但如其性質屬於可改正者，應先經甲方定期催告乙方改正。
- (5) 其他依本契約約定甲方得為終止者。。

11.2.2 契約終止之通知

任一方終止本契約時，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。

11.2.3 契約終止之效力

1. 本契約之部分或全部終止時，於終止之範圍內，發生下列效力：

- (1) 除本契約另有規定外，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利義務不受影響。
- (2) 本契約終止時，附屬事業之經營權利併同終止或解除。
- (3) 乙方應依本契約第 5 章約定辦理資產返還。
- (4) 本契約為處理契約終止後之權利義務關係而依其性質應繼續有效之條款，均仍繼續有效。

2. 雙方合意終止之效力

雙方就權利義務關係，應另行議定之。

3. 因可歸責於甲方之事由終止契約之效力

- (1) 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。
- (2) 乙方得依法向甲方請求賠償。

4. 因可歸責於乙方之事由終止或解除契約之效力

- (1) 甲方得沒入、提領、兌付、或要求保證、保兌之金融機構支付乙方履約保證金之一部或全部以扣抵乙方應給付之違約金、損害賠償及其他依本契約甲方有權向乙方請求支付之費用
- (2) 甲方得向乙方請求違約金或損害賠償。

5. 因不可抗力或除外情事而終止契約之效力

- (1) 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。

(2) 依公平誠信原則，由雙方協議後續處理方式。

第十二章 其他條款

12.1 契約之修改

本契約條文如有未盡事宜、意義不明或因不可抗力之發生或因政策、法令、情事變更，致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行者，經雙方同意後得修正或補充之。本契約之修正或補充應以書面為之，並經雙方簽署始生效力，且視為本契約之一部份。

12.2 智慧財產權及保密義務

12.2.1 智慧財產權之使用

因使用本計畫之經費或資源而取得之相關智慧財產權，該權利歸甲方所有。

甲方如有登記或申請前項智慧財產權之需要，乙方應提供必要之協助。

對於甲方所有之智慧財產權，非經甲方書面同意或係基於本計畫營運上之正常使用，乙方不得為任何形式之複製或主張，或在世界任何地區申請登記為自己或第三人智慧財產權。

12.2.2 保密義務

雙方當事人對所有由他方提供經標明為「機密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人。但下列情形不在此限：

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者。
2. 上述資料已對外公開者。
3. 為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。

12.2.3 員工及他人之保密義務

乙方應使其董事、理事、監事、監察人、受僱人、職員、供應商及受委託之第三人遵守前述保密義務並應與其簽訂保密契約。

12.2.4 乙方之賠償責任

1. 乙方保證其因履行本契約所須使用之智慧財產權，並未侵害第三人所擁有任何形式之智慧財產權或其他權益。如甲方因乙方就智慧財產權之使用遭任何第三人請求，乙方應負責處理及承擔一切法律責任，並應於接到甲方之通知後

負責儘速解決前述糾紛，且立即提供甲方因此所需之必要支援與諮詢（包括但不限於資料、文件之提供及負擔鑑定費用、律師費用等）。

2. 甲方若因乙方違反上述保證而涉及任何侵害第三人智慧財產權或其他權益之侵權訴訟，乙方應自費為甲方提供辯護，並負擔甲方所需支付之賠償費用或和解金，且乙方應負責賠償甲方因此侵權訴訟所受之一切損失（包括但不限於訴訟、鑑定費用、律師費用及名譽損失等）。

12.3 通知與文件之送達

12.3.1 通知送達

1. 除本契約另有約定者外，應送達本契約當事人或融資機構委任之管理銀行之通知、文件或資料（如有），均應以中文書面信函為之，並於送達對方時生效。
2. 除經事前通知地址變更者外，雙方之地址以下列者為準。
甲方地址：新北市新莊區中平路439號南棟15樓文創發展司
乙方地址：

12.3.2 一般事項聯絡單

本契約當事人依第12.3.1條第1項寄送或發出通知後，以書面送達對方或電子郵件進入對方之電子郵件服務器時生效。

12.3.3 地址變更

當事人之任一方變更地址時，應於變更前依前項規定以書面通知對方，否則他方如按原址，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。

12.4 準據法

本契約之變更、效力、履行、解釋及與本契約有關之一切事宜均以中華民國法令為準據法。

12.5 管轄法院

因本契約之爭議須提起民事訴訟時，雙方同意以中華民國臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

12.6 棄權效力

任一方放棄本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。

12.7 契約份數

本契約正本 2 份，雙方各執正本乙份。副本 6 份，甲方執 5 份，乙方執 1 份，如有誤繕，以正本為準。

