

三義鄉「龍騰村舊山線慢食館」租賃契約書

苗栗縣政府文化觀光局(以下簡稱甲方)為將「龍騰村舊山線慢食館」空間出租予_____ (以下簡稱乙方)經營使用，營運期間屆滿後歸還甲方。其租賃及場所經營使用相關權利事項，經雙方同意訂定契約條款如下：

第一條 甲方提供「龍騰村舊山線慢食館」標的予乙方，位於苗栗縣三義鄉龍騰村4鄰外庄16-1號；地號為苗栗縣三義鄉龍騰段727地號，使用土地面積為1439.7m²，建築面積為392.9m²(前開資料以使用照登載為準)。以複合式餐廳經營咖啡、各式餐飲及點心之販售及農特產品販售等，並得經營企劃書內(附件)已敘明之未來經營範圍。

第二條 契約期限：自甲乙雙方點交完成日起至115年8月31日止(有條件得續約116年8月31日)。

第三條 本案標的經營管理項目及範圍：

- 一、以複合式餐廳經營咖啡、各式餐飲及點心之販售及農特產品販售等，並得經營其他經本局書面同意之經營事項為主(廠商應於企劃書內敘明未來經營範圍事項)，民間機構應配合苗栗縣政府辦理各項活動，並秉持公平原則，將場地提供各界使用，不得專供某機關或企業獨佔使用。
- 二、廠商如需增加經營範圍項目，應經本局同意，且不得對本區環境造成負面衝擊，且無公共安全之虞者為限，不得任意擴增販售項目，以免影響公共安全或環境衛生。
- 三、若有違反前項規定，經本局通知限期改善，屆期仍未改善時本局得逕行解除或終止契約，並依標租契約收回場地且沒收履約保證金及已繳納之租金。
- 四、廠商之義務清潔(包括但不限於垃圾及雜草清理等)範圍為本案標的與所位於之基地(苗栗縣三義鄉龍騰段727地號)範圍及魚藤坪北斷橋周邊環境。

第四條 租金、履約保證金：

- 一、租金每個月新台幣_____元整(以點交完成之日起採計)，除點交完成當月及下一個月租金於點交完成日起15日內繳清，餘於每月25日前向甲方繳清下個月租金，並不得藉任何理由拖延或拒繳。乙方未依本契約約定期限繳納租金者，每逾1日，應按日分別繳納新台幣1,000元作為懲罰性違約金，給付予甲方。經甲方催告3次，或乙方逾期2個月仍未給付，甲方得逕行終止本契約。
- 二、履約保證金為_____元(依最高標年租金換算月租金額(依最高標年租金除以十二計算，小數點以下無條件捨去)之二倍計收)，乙方應於本契約成立同時交付甲方。乙方應於本契約終止或期限屆滿，交還房屋及相關設備，並應經甲方點收無誤及扣除因乙方使用必須

且尚未繳納之費用後，3個月內無息返還。

第五條 經營管理：

- 一、乙方於得標次日起 15 日內與甲方簽訂契約，並於契約簽訂完成且點交完成後始得開始營運。
- 二、義務清潔維護(包括但不限於垃圾及雜草清理等)範圍：乙方應負承租營運標的與所位於之基地(苗栗縣三義鄉龍騰段 727 地號)範圍及魚藤坪北斷橋周邊環境之清潔維護之責，倘營運時間超過園區開放時間，應負責園區其它公共區域之環境維護，甲方得不定時派員抽查。
- 三、乙方營運如有缺失，甲方得要求乙方限期改善，如不改善，經甲方認定嚴重影響館舍營運者，甲方得立即終止契約。
- 四、廠商於承租後，如因故需終止契約時，得以書面敘明理由向本局申請終止契約，但應於終止契約前 6 個月預告本局。可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得無息退還。
- 五、營運開始日及營業日
 - (一) 除經甲方書面同意外，乙方應於企劃書所訂期限內開始營運，若未如期營運，應按日繳交予甲方懲罰性違約金新台幣 1,000 元，若逾 15 日仍未營運，甲方得解除契約，並沒收履約保證金，乙方不得異議。
 - (二) 乙方營業時間依企劃書為準(如附件)，若因營運規劃而有定期休息之情形或營業時間不同，應報請甲方同意，未經同意前，不得擅自關閉/營運部分或全部營業區域，違者應按日繳交予甲方懲罰性違約金新台幣 5,000 元。乙方如有維修或其他必要，於取得甲方書面同意後，乙方得暫時關閉部分或全部營業區域之經營，但仍應依第四條之約定繳付租金予甲方。
 - (三) 甲方因政策、施工或其他重大縣務需要，需使用或影響乙方營業區域之一部或全部時，乙方應予配合。

第六條 使用標的館舍場所之限制：

- 一、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。
- 二、乙方經營販賣之物品以本契約用途相關者為限，非經本局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。禁止販賣違禁書刊、物品或營業行為違反法令、公共秩序或善良風俗，倘有違反以違約論並送交相關單位查辦。
- 三、除本契約另有規定外，應符合食品衛生相關法規，廠商經營本契約

及相關服務所產生一切費用、稅捐及任何因違反法令而科處之行政罰鍰，均由廠商負擔，廠商經營餐飲應以新鮮、清潔、衛生為原則，若因而發生食物中毒等意外事件，廠商應負完全責任。

- 四、乙方之商標或名稱只可使用於員工制服、紀念品、發票、收據或其他經甲方書面同意之場地、物品或文宣品。乙方如須使用甲方之名稱時，應事先徵得甲方書面同意後始得使用。
- 五、乙方如欲於承租範圍外部張貼、放置或吊掛1個月以上固定之各類文宣、廣告物，除應報經甲方同意外，另應遵守相關法令及安全之規定。
- 六、本契約交付營業場域，土地及房屋均係屬交通部台灣鐵路管理局所有，並由甲方承租(合約案號：[R24111JNY330002](#)(詳如附件))，乙方應遵循前開租賃契約一切規定。

第七條 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責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，乙方應負修繕或賠償之責。
- 二、點交之財產與物品，以點交時現況為準。凡屬消耗性設施物品或廠商因營運所需自行添增設備之維修由廠商自行負責。
- 三、乙方如有積欠租金或場地之不當使用應負賠償責任時，該積欠租金及損害賠償金額，甲方得由履約保證金優先扣抵之。
- 四、如發生緊急事故或意外，有影響標租範圍及清潔範圍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、重建、賠償或其他適當措施，以防止生命財產之損害，乙方並應於事故或意外發生後1小時內向甲方或縣內緊急救難單位報告，如甲方有所指示時，乙方應立即遵照辦理，違者依本契約第十一條辦理。
- 五、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20日內，將契約副本交送甲方備查。
- 六、有關苗栗縣三義鄉「龍騰村舊山線慢食館」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。

第八條 本契約標的物因經營項目所涉及之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話及其他有關之一切費用與罰款均由乙方負擔，除房屋稅、地價稅、工程受益費由交通部台灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所負擔外。如涉及須另行施設管線及其營業所需相關設施設備，概由乙方自行負擔。

第九條 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。另建築物供公眾

使用須辦理消防檢查及依建築管理辦法等相關法令辦理建築物公共安全簽證申報，乙方應依規定申請辦理，所需相關費用均由乙方負責，申報後報甲方備查。

第十條 乙方於租賃期間如有因整修設備或其他重大事故須停止營業時，應先報經甲方備查。其因整修設備情形而涉及相關財產報廢事宜時，乙方應列冊交甲方依程序辦理。

第十一條 乙方因違背相關法令或因環境維護不當，經主管機關裁處甲方之罰鍰等費用，應由乙方負擔，致甲方連帶受罰者，其罰鍰仍由乙方全額負擔。乙方並應負改善及賠償甲方一切損失之責任。

第十二條 乙方因使用或管理租賃標的物，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。

第十三條 乙方應維持租賃標的物及週邊生活環境品質持續處於適合居住之狀態，如因乙方之懈怠，致租賃標的物公共設施之使用與管理產生功能上之欠缺或不足等瑕疵，應由乙方負責改善。

第十四條 乙方承租標的物應盡善良管理人之注意義務，維護租賃標的物之完整。租賃標的物之維護、修繕及相關費用均由乙方負責，不得主張抵扣租金或要求甲方任何補償。

除天災地變等不可抗力之情事外，如乙方或其受僱人或使用人故意或過失發生火災或其他事故致標的物毀損、滅失時，乙方應按照原狀修復。乙方未依原狀修復時，則應依交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所核定價額賠償該所之損害。

第十五條 租賃標的物之消防安全設備、定期檢修及申報由乙方依消防法相關規定辦理，所需費用由乙方負擔，如乙方違反規定致甲方受損害時，應負賠償責任。如甲方通知乙方提供相關定期檢修及申報資料，乙方應配合辦理。

第十六條 乙方使用標的物，若未依相關法規，經主管機關裁處甲方之罰鍰等費用，應由乙方負擔，致甲方連帶受罰者，其罰鍰仍由乙方全額負擔。

第十七條 乙方履約不得有下列各款之行為：

一、未經甲方同意擅自將受託之建築物、土地及各項設備之全部或一部移轉、出借、出租或以變相方式提供予第三人使用，或未經甲方同意擅自增設、修改、拆除建築物及其他設施者。上開移轉、出借、出租或以變相方式提供予第三人使用者，如為推廣農業、觀光且經甲方同意者不在此限。

二、對附近居民權益造成損害者。

三、違反相關法令規定或本契約之約定者。

前述項目中違反情節重大或有連續違犯之情節者，甲方得不經通知改善逕行解除或終止契約，並沒收履約保證金；已繳納之租金不予

退還乙方。

第十八條 契約成立後，履約期間乙方應善盡維護管理之責；期間如有損壞或遺失，除因自然不可抗力因素外，乙方應負賠償或修復之責。當合約終止或解除時，乙方應依原狀交還甲方點收。

第十九條 甲方於租賃期間除依本契約其他規定外，有下列情事之一者，得終止或解除契約。

- 一、為配合政策需要收回自行處理者。
- 二、委託經營管理之原因消滅者。
- 三、乙方違反本契約第六條之規定者。

第二十條 有下列情事之一者，甲、乙雙方得於情事發生後三十日內以書面請求變更契約。

- 一、法令有變更致契約條文與新法令抵觸者。
- 二、服務內容經評估有變更必要者。
- 三、其他不可抗力之相關因素影響契約之執行者。

當事人一方接到他方變更契約要求後，應於三十日內以書面答覆；逾期未答覆或無正當理由拒絕變更者；他方得終止契約。

第二十一條 契約期滿或終止、解除契約，財物處理依下列規定辦理，如有損害，乙方應負損害賠償責任：

- 一、甲方提供之土地、建築物及設備於7日內返還甲方。屬於乙方之物品，如逾期限尚未搬離，本局將視為廢棄物逕行處理，乙方不得異議。
- 二、乙方經營管理期間補充之設備如與土地、建築物及水電基本設施不可分離者，其所有權屬甲方，乙方不得要求任何補償。
- 三、於契約期間除依法應保之保險外，乙方另應分別於契約期間投保下列保險且保費由乙方全額負擔：

(一)火險：

租賃標的物之建物於契約期間，依消防法乙方為防火管理權人，應負防火責任，並應以交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所名義為被保險人、受益人投保火險，保險費用由乙方負擔，並應將保險單據或證明文件正本寄送甲方。在本租賃契約有效期間內，保險期間屆滿，乙方應繼續辦理投保火險，並應於屆期前3天將續保火險之保險單正本送交甲方。

(二)公共意外責任險：

租賃標的物於契約期間，乙方對標的物之使用若符合「苗栗縣供公共使用營業場所強制投保公共意外責任險自治條例」規範，應依其條例投保公共意外責任險，但保險範圍及最低保險金額應按交通部臺灣鐵路管理局規定如下(適用租賃標的物面積低於500平方公尺以下者)：1.每一個人身體傷亡：新臺幣600萬元。2.每一事故身體傷亡：新臺幣3,000萬元。3.每一事故財產損失：

新臺幣 1,000 萬元。4. 期間總保險金額：新臺幣 6,600 萬元。並應將保險證明文件，報請甲方備查。

(三)上述保險其保險單記載之不保事項，其風險及可能之賠償由乙方負擔。

第二十二條 契約期滿不再續約或終止、解除契約時，乙方應負責撤離其所僱用之工作人員，並依前條規定將場地恢復原狀騰空遷讓交還，乙方不得藉詞推委或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用。

第二十三條 甲方應設置營運績效評估委員會每年辦理乙方營運績效之評估。營運績效之評估，應自營運開始日起每年辦理 1 次。營運績效評估項目包含營運狀況、年度營運計畫、使用者滿意度或投訴率、財產與設施維護情形等(包括但不限上述項目)。評估標準與權重於辦理營運績效評估委員會議前由甲方訂定，乙方應於前開會議召開時，提出簡報及營運績效報告，並答覆各委員之詢問。如各委員要求查閱乙方相關資料及文件之原始紀錄，乙方應充分配合。各委員充分瞭解乙方營運狀況後，應就各評估項目予以評分。分數合計 70 分以上者為及格。如乙方之評分未達 70 分者，甲方得終止本契約，乙方不得為任何異議。如乙方於營運期間之評分為 80 分(含)以上者達 2 次以上，乙方得於契約屆滿前三至六個月內，向本局申請續約至 116 年 8 月 31 日止。

第二十四條 乙方於營運期間所僱用之工作人員，由乙方自行負責，期間所生之糾紛，由乙方依相關規定妥為處置並負全責，概與甲方無涉。

第二十五條 乙方於執行本案時，除契約另有約定或經甲方同意者外，應以自己名義為法律行為，自為權利義務主體。

第二十六條 甲乙雙方如有違約時，他方得終止本契約，並得向違約一方請求損害賠償及支付因涉及之其他訴訟等相關費用。

第二十七條 雙方因履約致生爭議，應本公正公平原則盡力協調解決，無法解決致申請司法仲裁時，以苗栗地方法院為第一審法院。

第二十八條 本契約正本一式二份，由甲、乙雙方各執乙份，副本五份，由甲方執四份，乙方執一份。

第二十九條 本契約規範內容未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，或經雙方另行議定並作成書面文件補充之。

立契約書人：

甲 方：苗栗縣政府文化觀光局
法定代理人
局 長 林 彥 甫
地 址：苗栗縣苗栗市自治路50號

乙 方：
負責人：
統一編號：
地 址：

中 華 民 國 111 年 月 日