

高雄市新客家文化園區圓樓餐廳及兩棟展售中心

租賃契約

立約人：高雄市政府客家事務委員會（以下簡稱甲方）

立約人：_____（以下簡稱乙方）

茲經雙方合意訂定本租賃契約，約定條款如后，以茲遵守：

第一條 租賃物標示（附件一及二）

一、圓樓餐廳：

（一）土地：

市	區	段	小段	地號	持分	出租面積	使用分區
高雄市	三民區	中華段	一小段	131	1/1	29.31m ²	公園用地
高雄市	三民區	中華段	一小段	133	1/1	281.84m ²	公園用地
高雄市	三民區	中華段	一小段	134	1/1	38.18m ²	公園用地
備註：							

（二）建物：

市	區	路	巷	號	樓層	出租面積	建號
高雄市	三民區	同盟二路		217	1層	349.3m ²	803
高雄市	三民區	同盟二路		217	2層	209.42 m ²	803
高雄市	三民區	同盟二路		217	屋突層	6.25m ²	803
備註：出租建物使用範圍為內部空間，不含外牆。							

二、展售中心1：

（一）土地：

市	區	段	小段	地號	持分	出租面積	使用分區
高雄市	三民區	中華段	一小段	131	1/1	184.98m ²	公園用地
備註：							

（二）建物：

市	區	路	巷	號	樓層	出租面積	建號
高雄市	三民區	同盟二路		217	1層	184.98m ²	803
備註：出租建物使用範圍為內部空間，不含外牆。							

三、展售中心2：

(一) 土地：

市	區	段	小段	地號	持分	出租面積	使用分區
高雄市	三民區	中華段	一小段	131	1/1	184.98m ²	公園用地
備註：							

(二) 建物：

市	區	路	巷	號	樓層	出租面積	建號
高雄市	三民區	同盟二路		217	1層	184.98m ²	803
備註：出租建物使用範圍為內部空間，不含外牆。							

第二條 租賃期間

- 一、本契約租賃期間為5年，契約日期自 **112年4月1日起至117年3月31日止**。
- 二、契約期滿乙方如需續租，應於原租賃期屆滿前6個月內向甲方提出續租申請文件，並經甲方同意後始得換約續租；屆時未申請者，視為乙方無意續租。續租以1次為限，續租租期最長3年。
- 三、租期屆滿時，除有續約外，本契約效力當然終止，甲方無需另行通知，乙方應於租期屆滿後15日內辦理遷讓返還租賃物。
- 四、乙方未經同意換約續租而於租期屆滿後繼續使用租賃物者，不得主張民法第451條之不定期限繼續契約，並應返還相當於租金之不當得利予甲方；如造成甲方之損害，並應負賠償責任。
- 五、雙方簽約後，乙方應於112年4月30日前辦理點交。乙方如不滿意甲方提供之設施設備，得經甲方同意後自行裝設。所需費用由乙方負擔，不得要求甲方汰舊換新。
- 六、第四項不當得利及損害賠償，甲方得自履約保證金中抵扣；履約保證金不足抵扣者，得向乙方追償。

第三條 租金

一、租金計算方式如下：

(一) 土地年租金：當期公告地價×出租面積×租金率(5%)×50%。

(二) 建物年租金：當期課稅建物現值×租金率(10%)×50%。

二、圓樓餐廳及兩棟展售中心每年租金新臺幣 **35萬7,607** 元。5年總租金為新臺幣 **178萬8,035** 元整。

三、前項公告地價、建物現值或租金率調整時，租金應隨同調整並自次月起依調整後之金額給付，甲方不另行通知。

四、租賃之土地因重劃、重測或分割，或建物因增建、整建或改建，致面積有增減，本契約任一方均得因出租面積增減而要求自變更之次月起，重新計算調整租金，並於下一期繳付租金時補繳或扣抵。

第四條 租金之給付

一、租金分10期給付，各期繳款日期均間隔6個月，給付期限如下：

(一) 第1期：112年04月30日前繳納新臺幣17萬8,804元整。

(二) 第2期：112年10月31日前繳納新臺幣17萬8,803元整。

(三) 第3期：113年04月30日前繳納新臺幣17萬8,804元整。

(四) 第4期：113年10月31日前繳納新臺幣17萬8,803元整。

(五) 第5期：114年04月30日前繳納新臺幣17萬8,804元整。

(六) 第6期：114年10月31日前繳納新臺幣17萬8,803元整。

(七) 第7期：115年04月30日前繳納新臺幣17萬8,804元整。

(八) 第8期：115年10月31日前繳納新臺幣17萬8,803元整。

(九) 第9期：116年04月30日前繳納新臺幣17萬8,804元整。

(十) 第10期：116年10月31日前繳納新臺幣17萬8,803元整。

二、租金給付之方式：乙方得選擇以現金匯入甲方所指定之帳戶內，或持以甲方為受款人之金融機構所簽發即期本票或支票，向甲方秘書室出納繳交。

三、乙方應依期限自行按照甲方指定方式或前往甲方指定處所給付租金，甲方不另行通知。

四、乙方於繳交最後一期租金後，若有仍需退還或補足之租金，乙方應於甲方通知10日內補繳差額；或甲方應於契約終止後二個月內退還乙方超收之租金。

五、因甲方維修電力及空調設備等因素，導致乙方因停電無法營業，乙方得自事件發生之日起7日內，乙方可計算無法營業之日數，提出依比例減免租金之申請，經甲方同意後，得於下期租金中扣抵。惟營業損失，不得向甲方求償。

第五條 整備期間

一、自簽約日(112年4月1日)起算2個月，為乙方之整備期間。乙方應

於此期間內完成經營場所裝潢、整理或辦妥經營前準備相關事項（含各項營業登記證之申請）並開始經營。如乙方未於期限內完成整備並開始經營，甲方得解除租約。

二、整備期間之租金免收，於乙方通知甲方開始經營後，甲方就乙方所繳納之租金中退還。乙方逾2個月之整備期間致延遲經營者，自整備期間期滿之次日起算租金。但若延遲經營原因係可歸責於甲方之事由者，則其延遲之日數得以扣除。

三、整備期間如有任何經營行為者，視為已開始經營，租金自開始經營後起計租金。但如為服務遊客並經甲方請求辦理者，不在此限。

四、因下列天災或其他不可抗力意外事故及除外情事等，致未能如期整備或租賃物受損者，乙方得於事由發生之日起7日內請求甲方展延整備期，並免予追究損毀責任：

- (一) 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。
- (二) 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。
- (三) 墜機、沉船、交通中斷或道路、港口冰封。
- (四) 罷工、勞資糾紛或民眾非理性之聚眾抗爭。
- (五) 毒氣、瘟疫、火災或爆炸。
- (六) 租賃物遭破壞、竊盜、搶奪、強盜或海盜。
- (七) 履約人員遭殺害、傷害、擄人勒贖或不法拘禁。
- (八) 水、能源或原料中斷或管制供應。
- (九) 核子反應、核子輻射或放射性污染。
- (十) 非因乙方不法行為所致之政府或機關依法令下達停工、徵用、沒入、拆毀或禁運命令者。
- (十一) 政府法令之新增或變更。
- (十二) 我國或外國政府之行為。
- (十三) 其他經甲方認定確屬不可抗力者。

第六條 違約金

一、乙方未依約定期限給付租金、水電費或本契約規定應由乙方負擔之費用者，甲方得逕依下列規定計收違約金：

- (一) 逾期未滿1個月者，依欠繳總額加收5%計收。
- (二) 逾期1個月以上者，依欠繳總額加收10%計收，甲方並得不經催告，以書面終止本契約，並以尚未發還乙方之履約保證金充作懲罰性違約金予以沒收，乙方不得異議或要求任何補償。

二、乙方如違反本契約之約定，最遲應於甲方書面通知後10日內改善完成。屆期末改善完成者，甲方得請求乙方支付本契約租金總額1%之違約金，並得連續為之，直至改善為止。同一事由第3次違反者，

甲方得加倍罰扣。

- 三、乙方未依期限給付之租金、水電費、違約金或本契約規定得自履約保證金扣抵之費用，甲方得自履約保證金中抵扣；履約保證金不足抵扣者，得向乙方追償。
- 四、乙方違反本契約規定，除應給付之違約金外，甲方如另有損害，仍得向乙方請求賠償。

第七條 履約保證金

- 一、乙方應於本契約簽約時，繳納履約保證金（5年租金總額10%）新臺幣 17萬8,804 元予甲方。
- 二、履約保證金給付之方式：乙方得選擇以現金匯入甲方所指定之帳戶內，或以甲方為受款人之金融機構所簽發即期本票或支票，向甲方秘書室出納繳交。
- 三、履約保證金，除本契約規定或有得不予發還之情形者外，於乙方無違約、契約終止或租期屆滿、符合發還條件且無其他尚待解決事項後30日內由甲方無息返還。
- 四、如因可歸責於乙方之事由致終止或解除契約者，甲方得沒入履約保證金，且乙方應負損害賠償責任。
- 五、因不可歸責於乙方之事由，致終止或解除契約或暫停履約者，甲方得提前發還履約保證金。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。
- 六、甲方以履約保證金扣抵租金、水電費、違約金、設施設備毀損修繕費及本契約規定得自履約保證金扣抵之費用，致履約保證金數額不足時，經甲方通知後乙方應於10日內補足，未能於期限內補足者，甲方得終止契約。

第八條 稅捐及其他費用

- 一、租賃物之地價稅及房屋稅，均由甲方繳納。
- 二、因乙方營業所產生之稅捐及經甲方同意由乙方投資之各項設施費用，均由乙方繳納。
- 三、租賃物之水、電、電信等設施設備，應由乙方負擔所有費用，如因經營需要增設時，應報甲方同意。
- 四、乙方須於甲方通知之期限內繳交水電費，水電費依使用度數計算。

第九條 租賃物之使用

- 一、乙方室內裝置、經營用途、服務人員使用語言、穿著服飾等須達30%以上客家元素。
- 二、租賃物之外牆使用權歸甲方所有，乙方如需於外牆設置廣告、海報、

- 雨遮、看板等，需檢附詳細圖說，向甲方申請經同意後方得設置。
- 三、乙方如有設立臨時性活動攤位或辦理活動時，除須符合政府相關法令外，並應事前取得甲方書面同意後，方得辦理。
 - 四、乙方所販售之商品及經營型態應遵守相關法令規定不得違背公序良俗，違者由乙方自負其責。若致甲方受損，乙方應負賠償責任。
 - 五、甲方應列財產清冊點交乙方維護管理，財產清冊為契約附件，乙方對租賃物及其所在場地負有維護及管理之責，契約期滿時，乙方應列冊交回甲方點收。
 - 六、乙方除因經營需要而報經甲方同意外，不得將租賃物之一部或全部轉租他人或交付他人使用。
 - 七、乙方因本契約所取得之權利，不得為移轉或設定負擔。
 - 八、租賃期間，乙方不得以任何理由停止或終止一部或全部租賃物之經營。但經甲方書面同意者，不在此限。
 - 九、乙方經甲方書面同意，並依法向相關單位申請核准後，在不影響建物結構體及安全原則下，得自費裝修租賃物並調整內部使用空間。乙方裝修租賃物後，除經甲方同意保留，並無償交付甲方之部分外，應於契約期滿之日起15日內自行拆除並恢復原狀，逾期由甲方逕行拆除並視同廢棄物處理，拆除及處理費用由履約保證金扣除，乙方不得異議。
 - 十、租賃物如有損壞，乙方應予修繕並負擔其費用，並不得請求抵扣租金或要求甲方補償。但重大修繕應經甲方同意後始得為之。乙方不履行租賃物之修繕義務者，甲方得代為履行，其相關費用甲方得自履約保證金中抵扣。
 - 十一、乙方對於租賃物不得為增建、整建或改建。
 - 十二、甲方提供之現有基本設施及設備(如附件四含水電、空調、消防、電梯等屬於圓樓餐廳及兩棟展售中心專用設備)，乙方須依消防法、消防法施行細則、各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準及建築物昇降設備設置及檢查管理辦理等相關法規辦理申報及檢測，並負責保養、維修與清潔，且負擔其費用。如有發生毀損，除因天災或其他不可抗力情事(不包括火災)外，乙方應予修繕並負擔其費用，乙方不得請求抵扣租金或要求甲方補償，乙方逾期不為修繕、不能修繕或修繕顯有重大困難者，乙方應以金錢賠償甲方之損害。乙方經甲方同意，可視經營狀況自行增加經營設備，但不得放置爆炸性、危險性或違禁物品，如因而致設施設備毀損時，乙方應負賠償責任；甲方亦得將損害賠償金額逕自履約保證金中扣除。
 - 十三、圓樓餐廳及兩棟展售中心內消防設備(含滅火器、消防栓、警報、標示、撒水及排煙設備)應由乙方定期維護，且應依據消防法、消

防法施行細則及各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準等每年辦理消防安全設備檢修申報，並於檢修結果報請當地消防機關備查後一週內將申報書一份予甲方留存（含消防自衛編組及重大災難緊急避難措施）；如消防設備申報及查核不符規定，應於主管機關通知之期限內完成改善。

- 十四、乙方如因經營需要增設資通產品時，禁止使用危害國家資通安全產品，並應報甲方同意。
- 十五、租賃場地範圍之環境清潔、廢棄物廚餘及垃圾等，乙方應自行處理，不得任意丟棄。圓樓餐廳內之廁所由乙方負責清潔維護，洗手乳、衛生紙、擦手紙及芳香劑由乙方提供。
- 十六、甲方因檢修、維修各項安全設備需要，必須進出租賃物時，乙方不得拒絕配合。
- 十七、乙方應依建築相關法規辦理下列事項：
 - （一）定期辦理建築物公共安全檢查申報，並於取得合格憑證後一週內送甲方備查。
 - （二）電梯設備應依建築物昇降設備設置及檢查管理辦法規定，委託符合該法規定之專業廠商或技術人員每月保養並做成紀錄，併同昇降設備組件耐用基準表參考表按月檢送當地主管建築機關；每年需辦理昇降設備安全檢查一次，並取得使用許可證。
- 十八、因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，乙方應負擔之損害賠償金額得自履約保證金扣抵。

第十條 保險

- 一、乙方就與經營有關之專業責任、人體傷亡或財務損失，應自行承擔風險，並應投保足額及必要之保險。保費由乙方全額負擔。
- 二、乙方辦理之保險，應包括但不限於如下：
 - （一）乙方須就其經營場所之每處建築物及附屬設施應投保火災保險，保額不得低於新臺幣3,200萬元。保險契約以雙方為被保險人，並以甲方為受益人或賠款受領人。在租賃期間發生火災時，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部分，以乙方對於發生火災有故意或重大過失為限，由乙方補足。
 - （二）乙方對於員工及消費者之安全損害賠償，應投保公共意外責任險、雇主意外責任保險。各該保險之每人保額不得低於新臺幣500萬元，並應以雙方為被保險人。
 - （三）產品責任保險。
 - （四）食物中毒類之相關保險（個人慰問金至少新臺幣5,000元，整體保額至少新臺幣1,000萬元）。
 - （五）其他專業營業險及為達成本契約目的必要之保險。

- 三、乙方須於經營後10日內，將全部保險單副本交甲方備查。
- 四、保險期間，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受損時，乙方仍應負擔全部賠償或補償責任。

第十一條 乙方之責任及義務

- 一、乙方應依相關法令負擔本契約善良管理人之經營責任。於本契約存續期間，並應隨時接受甲方之監督與指導，以維護新客家文化園區之觀光品質。
- 二、乙方提供之餐飲服務及餐飲設備應符合食品衛生管理法、空氣污染防治法、水污染防治法、消費者保護法及建築物技術規則建築設備篇等相關法規之規定。
- 三、乙方與其代理人、受僱人、受任人、受託人、承包商等因本契約之整備或經營所生之義務或債務，或其他有損及第三人權益或安全之情形者，均由乙方完全負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於前述事項之追索、求償或涉訟，如因而致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任(包括但不限於律師費)。
- 四、乙方不得以甲方之名義從事任何行為。乙方如與第三者有金錢財物或法律糾紛，概與甲方無涉。
- 五、乙方應依稅法規定確實開立發票或相關收據予買受人。
- 六、對於甲方所提供之財產、建物、設備，應妥盡維護管理責任，其因乙方故意而致毀損滅失者，乙方應付給甲方相當該土地及建物年租金總額十分之一之懲罰性違約金，出租期間內發生重大或緊急事故時，乙方應立即做妥善之危機處理，並於2小時內主動通報甲方。
- 七、甲方於園區內、圓樓餐廳前廣場及兩棟展售中心前木棧平台等地辦理活動時，乙方應配合辦理。
- 八、乙方因違背相關法令，經主管機關裁處建物所有權人(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。
- 九、乙方如將公司登記遷入本租賃建物地址者，應於本契約屆滿時自動遷出或註銷。
- 十、甲方每年至少辦理一次各項設施設備操作及公共安全講習，乙方負責人及所屬員工應參加。

第十二條 契約之終止

- 一、甲方之終止
 - (一) 乙方有下列情事之一時，甲方得以書面終止本契約，並以尚未

發還乙方之履約保證金充作懲罰性違約金，乙方不得異議或要求任何補償。甲方因乙方違約而致之損害如逾上開履約保證金時，仍得向乙方請求損害賠償。

1. 乙方未依本契約第 15 條第 2 項規定偕同甲方辦理公證。
2. 乙方未依本契約第 2 條第 5 項規定辦理點交。
3. 乙方未依約繳納租金、水電費、違約金或本契約規定應由乙方負擔之費用，逾期 2 個月以上，仍未繳清者。
4. 因可歸責於乙方之事由，致租賃物滅失。
5. 乙方因本契約有關之經營事項違法，經有關機關調查屬實，情節重大者。
6. 乙方將租賃物全部轉租或交付他人使用，或乙方未經甲方同意將租賃物部分轉租或交付他人使用。
7. 違反相關法令規章與公序良俗為經營者，或擅自變更建築物原使用目的而使用者。
8. 乙方無故停止經營連續達 30 天以上者。
9. 乙方對於租賃物增建、整建或改建。
10. 乙方未依本契約第 7 條第 6 項規定期限補足履約保證金。
11. 乙方違反建築法規及其他相關法規，情節重大者。
12. 其他因乙方因素致無法正常經營，或違反本契約，經甲方通知改善而未改善，情節重大者。

(二) 本契約租賃物有下列情形之一者，甲方得隨時終止租約，乙方不得異議：

1. 政府因舉辦公共事業需要或公帑需要及變更使用者。
2. 政府實施國家政策或都市計畫必須回收者。
3. 因開發、利用或重新修建，有回收必要者。

二、乙方之終止

乙方如有下列情事之一者，應以書面通知甲方，於甲方同意後，終

止本契約：

- (一) 因現有的法令規定或修訂，致使乙方無法繼續經營者。
- (二) 因不可歸責於乙方之事由致設備遭受重大毀損修復困難者。
- (三) 經營不善或無力經營者。甲方得以沒入乙方之履約保證金，乙方不得異議。

三、雙方協議終止

如有法令修訂、環境變遷或事實需要者，雙方得協議終止，並以書面為之。

第十三條 契約解除

一、乙方以支付他人佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或

其他利益為方法，促成本契約之簽訂或履行者。
二、其他有法定或約定解除事由者。

第十四條 契約終止或解除後之效果

- 一、經甲方依約終止或解除者，甲方為確保民眾權益，得適時調派人力介入，以維持營運，乙方不得以任何理由拒絕，且對甲方所付出之人力、物力應負賠償責任。
- 二、乙方應於契約終止或解除日起15日內，將使用場地及設施無條件復原遷出，並交還甲方各項設備。屬乙方之設備物品應自行撤離，不得藉故拖延或要求任何補償費用。未依規定回復原狀者及逾期未取走之設備或物品視為廢棄物，任由甲方代為處理，甲方並得向乙方請求清除該等設備或物品之費用，其相關費用甲方得自履約保證金中抵扣；履約保證金不足抵扣者，得向乙方追償，乙方不得異議。
- 三、乙方所為內部裝修工程附合於不動產部分之所有權屬甲方所有，乙方不得請求補償；其所支出之有益費用而增加甲方租賃物之價值者，亦同。

第十五條 強制執行

- 一、下列事項，乙方同意得不經訴訟程序逕受強制執行：
 - (一) 乙方應給付之租金、水電費及違約金未依期限給付者。
 - (二) 乙方於租期屆滿時應返還之租賃物未依期限返還者。
- 二、乙方應於本契約簽約日偕同甲方就前項所定事項辦理公證，所需費用由乙方負擔。

第十六條 契約文件及效力

- 一、本契約包括下列文件
 - (一) 招標文件及其變更或補充。
 - (二) 投標文件及其變更或補充。
 - (三) 決標文件及其變更或補充。
 - (四) 契約本文、附件及其變更或補充。
 - (五) 依契約所提出之履約文件或資料。
- 二、本契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。
- 三、本契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。

第十七條 附則

- 一、本契約未盡事宜，依民法及高雄市市有財產管理自治條例等相關規定辦理。
- 二、本契約以中華民國法律為準據法，並以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
- 三、本契約正本1式3份，甲方、乙方及公證處各執1份，並由乙方於所執正本依規定貼用印花稅票。副本4份，由甲方執2份，乙方執2份。副本如有誤繕，以正本為準。
- 四、本契約所約定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，本契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

立 約 人：

甲 方：高雄市政府客家事務委員會
代 表 人：主任委員楊瑞霞
地 址：高雄市三民區同盟二路217號
電 話：07-3165666

乙 方：

代 表 人：
地 址：
電 話：

中 華 民 國 年 月 日