

# 「高雄市六龜區六龜之心歷史場域(池田屋)出租經營管理」契約書

出租人：高雄市六龜區公所（以下簡稱甲方）

承租人：（以下簡稱乙方）

為甲方提供池田屋(六龜故事館)出租經營管理(如圖 1-1)出租予乙方從事與觀光旅遊、餐飲服務，經雙方合意訂立本契約，共同遵守，協議條款如后：

## 第一條 「標的與範圍」

一、出租租賃物：

(一)土地範圍：高雄市六龜區文武段 145、154、155 及 156 等 4 筆

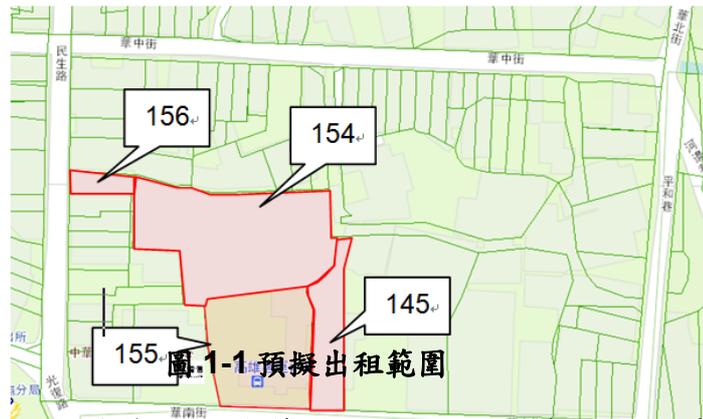
地號範圍內約 2,585.23 m<sup>2</sup>，俟決標後雙方合議申請範圍（詳表 1-1）。

(二)出租地址：高雄市六龜區華南街 30 號。

(三)建物設施：出租範圍內包括地上 1 層休憩空間及廁所等，如圖 1-1 所示。

表 1-1 土地資料清冊表

地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	使用區分	使用類別
文武段 145	96.86	鄉村區	乙種建築用地
文武段 154	1,456.94	鄉村區	乙種建築用地
文武段 155	930.26	鄉村區	乙種建築用地
文武段 156	101.17	鄉村區	乙種建築用地



二、清潔及安全維護範圍：建築物、公共廁所等設施及其他甲方施設之各項服務設施，如圖 1-1 及 1-2 所標註範圍，乙方須負清潔及安全維護責任，並於不違反本契約目的及規定情形下，於該範圍內從事各項經營活動。



圖 1-2 預擬維管範圍

三、營業內容：餐飲(建築物內禁用明火)、農產品與農村文物展示(售)、**文創商品展售**及教育解說中心設施及觀光遊憩活動有關之商品零售、冷熱飲、輕食、特色伴手禮、商品銷售、**藝術家進駐創作等且需具在地性**，但乙方如考量遊客服務需求，得研提相關報告書，報請甲方共同會勘現場，經甲方核准後，始可經營。

## 第二條 「契約期限」

本契約起始日，由甲、乙雙方議定之，其契約執行期限自決標次日起至 119 年 9 月 10 日止，並於第 1、3 及 6 年底由甲方召開評核會議，滾動式檢討契約執行成果及研議後續辦理方式。

## 第三條 「租金」及「權利金」

### 一、租金標準

(一)全部租金總額計新臺幣\_\_\_\_\_萬元整(含5%營業稅)。

(二)租金支付方式如後：

1. 乙方應於雙方議定契約起始日同時一次繳清第一期租金(契約起

始日起至 **110** 年 **12** 月 **31** 日止)，計新臺幣\_\_\_\_\_元整。

2. 其後年度(依曆年制計算，自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日

止)之租金，乙方應於每年之 1 月 31 日前，將當年度之租金匯入

甲方指定之銀行帳戶。

(三)租金，第一個月未足一個月時，其月租金以一個月計算(每月以30日計算，金額無條件進位)；最末一個月未足一個月時，其月租金計算方式亦同。

(四)繳付方式：向本所出納人員繳納，或利用銀行及其分行繳納入本所帳號，或以電匯方式繳納。(本所專戶：六龜區農會(本會) 00303160094014 號代收代付帳號。)

## 二、變動權利金

(一)變動權利金採不同總營業收入額度級距，累計收取不同級距權利金方式收取：

- 1.營業收入未達200萬元，免收變動權利金。
- 2.營業收入達200萬元以上，未達400萬元級距，收取本級距營業收入總額2%權利金。
- 3.營業收入達400萬元以上，收取本級距營業收入總額3%權利金。

※例如年營收500萬，變動權利金為上述級距營業收入

$5,000,000 * 3\% = 150,000$  元。

(二)變動權利金繳付方式

- 1.變動權利金之繳付方式以曆年制為原則，乙方應於次年6月30日前依會計師事務所查核簽證之年度財務報表所列之總營業收入，於15日內(7月15日前)依本契約規定之比例繳付前一年度之變動

權利金予甲方。營運最終年之經營權利金，應於契約期限屆滿後 60 日內，依會計師查核簽證之總營業收入依本契約規定之比例繳付甲方。

2.繳付方式：向本所出納人員繳納，或利用銀行及其分行繳納入本所帳號，或以電匯方式繳納。(本所專戶：六龜區農會(本會) 00303160094014 號代收代付帳號。)

三、房屋修繕經費年租金:乙方於營運期間，要求甲方辦理與營業有關房屋修繕等，甲方得視需求協助之，惟乙方每年應增加繳納該設施、設備之租金【工程造價(上限 1,200 萬)/使用年限(50 年)=24 萬元】予甲方，繳納方式同本條第一項規定。

四、逾期未繳交本條所訂各期租金，乙方應按法定利率年息百分之五計算逾期日數之利息外，並須繳交每次新臺幣 10,000 元做為懲罰性違約金。乙方於遲延中，經甲方催告仍不於所定之期限內給付時，甲方即得終止本租約。

五、池田屋(六龜故事館)場域因出租租賃物及營業所增加之稅金(房屋稅及地價稅)，由乙方繳納；場域裝設保全費、消防安檢費、公共意外責任險、水費及電費均由乙方負擔。另租賃物之瓦斯及電信等設施設備，應由乙方自行申請裝設並負擔所有費用。

六、為保留池田屋(六龜故事館)說故事空間，建築物 1(詳圖 1-2)內須

保留 3 個房間作為固定展區(詳圖 3-1)，乙方負責展區空間之環境清潔及安全維護責任，並負擔因清潔維護所衍生之水電、清潔相關成本支出。展區展示主題及內容由乙方每年規劃並提出 2 場辦理，並由甲方協助審核及必要之程序。

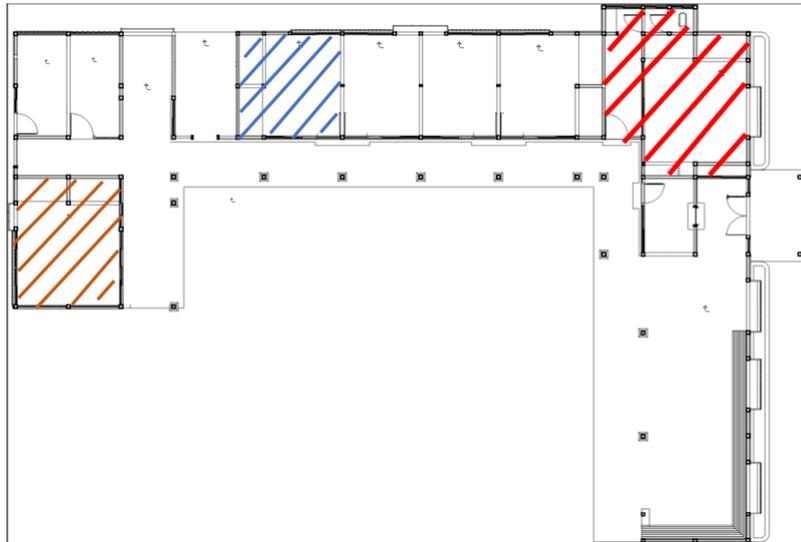


圖 3-1 預擬固定展區

七、池田屋建築物外之場域，其中位於文武段 154 地號(詳圖 1-1)之廣場，甲方保有優先使用權，乙方如有使用需求，應依照甲方場地租借及管理要點，辦理場地租借手續。

#### 第四條 「履約保證金」

一、乙方於本契約簽訂前應提供決標金額十分之一做為履約保證金，擔保乙方確實履行完成本契約履約內容及應支付甲方之遲延利息、

違約金、損害賠償及其他法律或依約應付予甲方之任何款項及費用之給付責任。

二、履約保證金得以下列一種方式繳交，其中第5款至第8款之格式應採「押標金保證金暨其他擔保品作業辦法」所訂之格式，否則不予接受。

(一)現金

(二)銀行支票或銀行本行支票（應為即期並以本所為受款人）

(三)銀行保付支票（應為即期並以本所為受款人）

(四)無記名政府公債

(五)設定質權之銀行定期存款單（應記載本所為質權人）

(六)銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀（應記載本所為受益人）

(七)銀行書面連帶保證

(八)銀行簽發以銀行為付款人之匯票或郵政機關之郵政匯票（應以本所為受款人）

(九)保險公司之連帶保證保險單

三、履約保證金，退還方式如下列：

於完成本契約期限(含延長期限)，並無待解決事項時乙方得申請無息退還，惟須扣除乙方依約須繳交而尚未繳交之逾期利息、賠償或違約金等任何款項。

四、乙方依契約本文第 17 條規定如期搬遷並經甲方點交確定後歸還本契約租賃物，且扣除乙方積欠甲方之逾期利息、罰款、賠償或違約金等任何款項費用後，無息發還乙方。但履約保證金之發還不解除甲方於發還保證金後所發現乙方應負之任何給付責任或損害賠償責任。

#### 第五條 「租賃物點交、維護」

- 一、甲方於本契約簽訂後將本契約租賃物依清點清冊點交乙方收受，乙方於本契約期間內應盡善良管理人之義務妥善維護並保管之。
- 二、本契約租賃物於點交時如有尚未完工或尚須修復部分，得於本契約清點清冊中載明該未完工或尚須修復部分，由甲方於一定期限內完工或修復再點交乙方維護並保管之。
- 三、點交之辦理，由甲、乙雙方會同現場測試相關設備(如室內桌椅、沙發、櫃子、飲水機…等)，設施有故障時，由乙方做成紀錄送請甲方修繕完成後點交，未列於上開紀錄內之設施視同已經甲、乙雙方認同，乙方應無條件接受甲方點交之設備。
- 四、乙方對甲方所點交之設備，倘需新設水電設備或自行投資興建之設施，應事先規劃，備妥改善或新建計畫書，提交甲方審核後方得為之，違反上述規定時，處以新臺幣 3,000 元懲罰性違約金，

甲方並得限期停業並回復原狀，如不於所定期限內停業或回復原狀者，甲方有權依第 16 條第 4 項處以罰款，或命停業或令回復原狀，如不遵甲方之命停業或回復原狀，甲方得終止契約。

五、更換甲方所點交之設備，乙方應將上開所更換設備完整點交甲方收存，未點交者視同乙方管理不善，應無條件賠償甲方損失。

## 第六條 「本契約租賃物之使用」

一、乙方應依本契約目的，於本契約限制之用途與範圍內使用本契約租賃物之一部或全部，非經甲方事前書面核准，不得私將本契約租賃物之承租權一部或全部讓與，亦不得將本租賃物之一部或全部轉租、分租、借用、質押或於其上增建、改建、擴建或為任何變更或種植任何植栽，亦不得擅自變更其用途。其有違反者，經甲方以書面通知限期改善而未依限改善者，甲方得考量實用性予以保留或得自行或委託他人恢復原狀，所需費用由乙方負擔，乙方不得異議。其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。

二、本契約租賃物中之建築物，基於原設計及安全性考量，禁止於其改建、打鑿、釘掛等破壞牆面及梁柱的行為；非經甲方事前書面核准，不得增設任何構造物。

三、乙方依前項規定經甲方同意在本契約租賃物上興建完成之任何建

築物或設施，除自行投資建設部分無償讓與甲方外，餘應於契約期限屆滿或終止前自行拆除、恢復原狀，否則由甲方任意處置，乙方絕無異議。

四、乙方經甲方同意在本契約租賃物上興建建築物、設施、設備而於契約期滿或終止時未完工者，準用前項規定。

五、乙方應妥善維護租賃物及其內部原有裝潢設備，於租賃契約期滿時，乙方應負責原狀完好交還甲方。

#### **第七條 「出租營運管理事項」**

一、乙方應於簽約次日起 30 日內將經營管理計畫書檢送甲方(其中應述明預定營運日)審核同意，於簽約後辦理本契約租賃物之保管維護、環境清潔維護等事項，並於點交後或經甲方同意期限內開始對外營運，如不能如期對外開放時且未向甲方申准延期者，甲方得終止契約並不予發還乙方已繳之各項費用。

二、乙方經營租賃物非經甲方事前書面同意，乙方不得為一部或全部之停業、歇業、變更營業時間，違反者，甲方得終止契約。

三、乙方應依後列規定僱用員工，並依甲方之建議改善：

(一)僱用員工應先作身體健康檢查，如患有法定傳染病、皮膚病者，不得僱用。

(二)乙方應要求員工在工作時間內一律穿著制服並佩帶服務證識別

(制服、服務證型式由乙方自行決定)，違反者得依本契約第 16 條規定按次處罰。

四、乙方於租賃物販賣、出租及提供之各項物品、食物、餐飲、服務，應於明顯處所公開標價，其售價應合理，並須依規定開立收銀機統一發票(或經稅捐機關同意免用統一發票證明者)，否則甲方得按日處以新臺幣 2,000 元之違約金。

五、乙方於租賃物內，除現場所販售之商品廣告外，非經甲方事前書面同意不得設置或招攬或出租任何營業性質之商業行為。

六、乙方承租租賃物，除應依現行法規之相關規定，並遵照本契約各項規定。

七、乙方於租賃範圍內，應負責遊客安全及負責緊急通報事項，如遇緊急通報事項，應於事件發生後 1 小時內完成通報。

八、乙方需配合甲方提供包括遊客數、甲方或上級督導情形、重大或異常事件紀錄、清潔維護情形，及其他經甲方指示應包括之內容等資料。

九、乙方應配合甲方辦理年度性觀光行銷之促銷活動、觀光推廣、遊憩教育活動及各式宣導活動。

十、保留及配合事項

(一)為因應提供旅遊服務需求，乙方應無條件接受甲方設置借問站及自動體外心臟去顫器(AED)設施及服務功能，以及其他經甲方認為應提供旅遊服務必要性之設施項目為原則。

(二)若因甲方旅遊服務需求所需之設施、設備之建置由甲方負責，另提供無線 WiFi 上網則由乙方負責，乙不得要求甲方支付增加之保管維護或其他費用。

十一、乙方應遵照勞基法及職業安全衛生法令之規定，維護其工作人員之安全，若其所僱員工發生傷亡、疾病或意外事件，均由乙方自行負責處理及賠償，與甲方無涉。

十二、本契約簽訂同時即代表乙方於投標前已充分了解租賃物週邊相關環境，除應充分配合公務機關各項工程開發施工需要外，任何因自然環境（不含本契約條款第 12 條規定）或人為施工、抗爭等行為所引發之障礙，乙方均應自提應變計畫，因上述條件所引起之損失，由乙方自行負責，不得向甲方要求任何補償或救濟。

十三、乙方應於經營管理計畫書中敘明規劃租賃物開放時間【其他因素需調整開放時間得報經甲方同意或經甲方指示酌予調整】，報經甲方核准後實施。

十四、為維護雙方之權益，乙方非因戰爭、癘疫、天然災害、氣候遽變影響或國家財政經濟發生重大變故等不可抗力因素，不得違反

本契約規定，否則願依本契約書之規定受罰，絕無異議。

## 第八條 「公共安全檢查」

- 一、乙方應依內政部「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」規定，代為辦理本契約租賃物之建築物公共安全簽證及申報手續，所需規費及檢查簽證費用由甲方負擔；乙方於承租期間應維護良好之狀況。
- 二、依消防法第九條規定委託消防設備師或消防設備士，定期檢修消防安全設備，其檢修結果應依限報請當地消防機關備查。
- 三、乙方於承租期間自行增加設施（設備），造成甲方或第三者損害者，乙方應負全部責任。

## 第九條 「保險」

- 一、保險期間及範圍(自契約議定完成後、開始營運起算)於契約存續期間，乙方應就本計畫營運資產在營運期間內，就可能遭受或引發之事故所生責任投保必要之保險，並維持保單效力。該保險內容，須包括對任何第三人之生命、身體健康及財產等損害賠償責任。
- 二、保險種類
  - (一)商業火險-颱風及洪水附加條款、地震險附加條款、營運中斷險附

加條款，保險金額不得低於新臺幣 3,000 萬元，自負額不得高於 10%。

(二)公共意外責任險：

- 1.每一個人身體傷亡：保額不得低於新臺幣 6,000,000 元。
- 2.每一意外事故傷亡：保額不得低於新臺幣 30,000,000 元。
- 3.每一意外事故財損：保額不得低於新臺幣 3,000,000 元。
- 4.保險期間總保險金額:新臺幣 6,600 萬元。
- 5.自負額不得高於 3%。

(三)僱用員工之勞工保險、全民健康保險、雇主責任險(每一個人體傷或死亡之保險金額為新臺幣 300 萬元以上)。

三、保險客體

火險以甲方為被保險人即受益人或賠款受領人，公共意外責任險以雙方為被保險人。其保費均由乙方負擔。

四、乙方依契約應投保之險種，如保險公司均無法受理或無此商品時，乙方得提出證明文件及替代險種，經甲方同意後，改以其他險種投保替代。

五、乙方依本契約約定投保之各類保險，其保險單及批單之副本，應送甲方審查。除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得更批改保單致變更後之條件較原保單為不利。乙方或保險人批改前應以

書面通知甲方批改之內容，批改後之保單亦應副知甲方。

六、下列事項得為保險人不保之事項：

- (一)戰爭或類似戰爭行為。不論是否宣戰。
- (二)內亂。
- (三)依政府命令所為之扣押、沒收、徵用、充公或破壞。但可歸責於  
    乙方者，不在此限。
- (四)核子反應、核子輻射或放射性污染。
- (五)其他依契約規定或經機關書面同意者。

七、保險單記載前款以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負擔。

八、乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。

九、乙方未依本契約規定辦理保險、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。

#### **第十條 「本契約租賃物之保養及維修」**

一、乙方應負責維護本契約租賃物於良好之狀況，其設施、設備之損壞或故障除有後列條件者由甲方負責修復外，餘概由乙方為必要且應立即之修復，其費用並由乙方負擔。

- (一)甲方所施設之設施、設備因颱風、地震、豪雨等天然災害致損壞

或故障者。

(二)建築物之基礎結構有安全堪慮者。

(三)其他經甲方認定非可歸責乙方因素造成者。

二、前項涉及設施、設備修復部分，不包含乙方自行投資興建之設備。

三、甲方點交乙方之設備，乙方應負全部保管及維修責任，倘有遺失或損壞情形時，應於7日內或甲方同意期限內增補所遺失之設備及修復所損壞之設備，未依本項規定達成者，依本條款第15、16條之規定辦理。

#### **第十一條 「本契約租賃物之環境清潔」**

- 一、乙方應負責維護本契約第1條第2項所列範圍內(如圖1.2)之環境清潔、垃圾收集清運及衛生消毒工作，所需器具與清運相關費用均由乙方負擔。
- 二、乙方怠於為前項工作者，甲方得於預告通知乙方後，自行或委託第三人執行該等工作並請求乙方負擔其費用，乙方不得異議，其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。但本項規定不得解釋為甲方負有自行或委託第三人執行該等工作之義務。且乙方若因此而違反相關法令(如被衛生、環保單位開單告發處罰)，應由乙方自行負責。

- 三、甲方有權隨時指揮及檢查乙方辦理本契約範圍內各項清潔工作及成果，乙方不得拒絕。如發現未依本契約規定或甲方之指示執行環境清潔及衛生等工作時，甲方得每處每次處以新臺幣 2,000 元之懲罰性違約金，並得連續處罰，至改善為止。如本項罰款於 30 天內累計達新臺幣 8,000 元時，甲方得終止契約。
- 四、乙方應自行購置無污染之洗滌清潔劑與符合環保規定之餐廚設備（抽油煙機等）、餐具，食用廢棄油須回收妥善處理，若經甲方不定時督導巡查發現或遊客反映有使用非天然之洗滌溶劑或於賣區週遭有廚餘漂流、沈澱等，第一次將由甲方以書面通知勸導改善，第二次將處以新臺幣 2,000 元之違約金，並得連續處罰，至改善為止。如本項罰款於 30 天內累計達新臺幣 8,000 元時，甲方得終止契約。

## **第十二條 「天然災害、疫情相關事變或突發事件損失處理」**

- 一、因地震、颱風、豪雨等天然災害致本契約租賃物損壞時，甲、乙雙方應立即依本契約第 10、11 條之規定辦理設施、設備修復及環境整理工作。如非可歸責乙方因素造成乙方無法繼續營業達 30 天以上者，乙方得向甲方請求自通報確認損壞日起之未營業天數之年租金比例減免，並於本契約期滿後累計一併無息退還。

- 二、前項規定不包含乙方自行投資興建之設施。
- 三、因新冠肺炎(COVID-19)等相關事變或突發事件而造成非可歸責乙方因素造成乙方無法繼續營業，乙方得向甲方請求自無法營業日起之未營業天數之年租金比例減免，並於本契約期滿後累計一併無息退還。

### 第十三條 「清潔督導」

- 一、乙方所屬員工除認真履行本契約所規定之工作標準外，並應共同遵守遊憩區安全維護之各項措施。
- 二、乙方應要求工作人員其穿著保持整潔，注意禮貌。
- 三、乙方應嚴格禁止工作人員在工作區域圍聚一處或大聲喧嘩。
- 四、乙方工作人員應接受甲方承辦單位及各級長官之督導，如有工作不力或賭博、粗暴等行為者，甲方得隨時通知更換，乙方不得拒絕。
- 五、乙方執行營業行為、清潔維護工作時，因業務疏失致使旅客及民眾傷亡時，經鑑定責任確屬乙方時，除依法處理外，其善後事宜概由乙方負責。
- 六、乙方僱用工作人員，應依勞基法相關規定辦理，如發生勞資糾紛應由乙方自行處理，概與甲方無涉，如造成甲方損失，並應照章

賠償。

七、乙方應為所屬員工辦理意外責任保險，所屬員工於執行業務時，所發生意外及安全事件時，其責任概由乙方負責，與甲方無涉。

八、乙方之清潔用具應妥為收藏，嚴禁任意堆放。

九、甲方有權隨時指揮及檢查乙方辦理本契約範圍內各項清潔工作，乙方不得拒絕。

#### **第十四條 「賠償責任」**

一、乙方對本契約租賃物之設施、設備及遊憩設施與新增設之設施設備及販售物品，未善盡保管與維護之責任，致第三人受損害者，乙方應負全部責任。另本契約租賃物因乙方或經乙方同意使用租賃物之人故意或過失引發火災而致損毀、滅失者，乙方均應對甲方負賠償責任。其因而致甲方需負國家賠償責任或其他任何賠償責任時，乙方並需賠償甲方因而所受一切損害（包括訴訟費、律師費與所負擔之賠償金及其他相關費用）。

二、乙方之代理人、受僱人、受任人、承攬人或其他履行輔助人所為與履行本契約義務有關之行為，皆視同乙方之行為，乙方應依前項規定對甲方負責。

#### **第十五條 「終止契約」**

一、乙方有下列任一情事時，甲方得終止本契約：

- (一)簽定本契約後，未經甲方事前書面之同意，乙方將租賃物之一部或全部承租權讓與、或將租賃物一部或全部轉租、借用、質押、委託他人者。
- (二)違反第 3 條第 4 項，逾期繳納租金超過 60 日以上者。
- (三)違反第 5 條第 4 項、第 6 條第 1 項，未經甲方同意，乙方擅自將租賃物建物增建、改建、擴建或新建相關設施者。
- (四)違反第 7 條第 1 項，未依約定之開始營運日起對外營業。但因不可抗力經乙方向甲方申請核准展期者，不在此限。
- (五)違反第 7 條第 2 項，開始營業後，未經甲方事前書面同意，擅自停業或歇業或變更營業時間。
- (六)違反第 10 條、第 11 條第 2、3、4 項，乙方對於本契約租賃物之維修、環境清潔及衛生，如怠忽執行，情節重大，有礙觀瞻及人體健康者。
- (七)違反第 16 條第 5 項規定者。
- (八)違反第 18 條第 4 項逾期繳納各項稅捐及費用者。
- (九)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。

(十) 因與第三人發生債務紛爭致債權人至租賃物營業現場索債或聲請

法院至租賃物營業現場執行查封程序而未能於1個月內解決者。

(十一) 乙方有違約或違反法令致影響其經營租賃物之能力或甲方聲譽

者。

二、甲方依前款規定終止本契約時，乙方所繳之履約保證金及已交付

而未到期之租金均不予發還，其因而致甲方受損害者，甲方並得

請求損害賠償。

#### **第十六條 「違約及違規罰責」**

一、乙方如有違反前條各款規定或法律禁止之行為或不履行本契約情

事，甲方除得逕行終止租約外，並得即時終止租賃租賃物之水電，

斷水電後之損失，由乙方自行負責。乙方依本契約第4條規定所

繳之履約保證金不得請求返還，而應無條件由甲方沒收，絕無異

議，若拖延遷讓，則自終止本契約之翌日起至將租賃租賃物交還

甲方接管日止，按每逾1日3,000元違約金計罰，甲方如因而受

損害時，並得請求損害賠償。

二、終止租約後，乙方應即交還租賃物，並清償各項費用，否則甲方

得依民法第445條（不動產出租人之留置權）規定辦理。又乙方

搬遷後若有存置於區內之任何物品不移去者，視為遺留之廢棄物，

任由甲方處理，費用由乙方負擔，以上費用必要時甲方得先行支付再向乙方收取。

三、除前條規定範圍外，有關屬乙方依據本契約或雙方協議須提報之文件資料或應辦事項，應於契約規定或雙方議定或甲方指示之期限內提送或辦理，如有逾期，每逾1日罰2,000元整，並須逕行繳交甲方，乙方絕無異議。

四、乙方有下列任一情事時，經甲方通知限期改正，屆時未完成改正者，甲方得按次處罰乙方新臺幣2,000元懲罰性違約金：

- (一)未在甲方許可範圍內營業，未依甲方規定之時間營業或未經本處同意擅自改設相關擺設或私自增設任何販賣設施等超出範圍者。
- (二)強行佔用公共空間作為個人或營業使用之行為。
- (三)未經甲方同意擅自架設廣告招牌者。
- (四)強行推銷、拉客者、任意向遊客收費。
- (五)未備置污水、廚餘回收儲存設備或有污染環境之行為者。
- (六)經遊客反映該區域髒亂，經查屬實者。
- (七)經營違法、違禁之行業或存放危險物品，影響公共安全者。
- (八)販賣或出租之餐飲或物品，未於明顯處所標示合理價格者。
- (九)提供簡易輕食，須使用符合環保規定之器皿。
- (十)乙方未配合填報工作日誌或月報表，且未於每月10日前送月報表

至本所備查者。

(十一)未依第 10 條第 1 項辦理租賃物定期檢修、維護或除草等。

(十二)未依第 7 條第 3 項第 2 款規定，穿著制服並配戴服務證者。

(十三)未依第 9 條規定辦理相關保險者。

(十四)其他對風景區有不良影響或損害本處信譽之行為。

五、違反前項各款規定拒不改善者，甲方得終止本契約。

### **第十七條 「本契約租賃物返還」**

一、本契約期間屆滿或契約期間內終止契約時，除甲方因須移交與第三人之需要而另指示返還期限外，乙方應於期滿或終止前完成遷離租賃物並應依第 6 條第 3、4、5 項規定辦理後，將本契約租賃物回復原狀交還甲方，其留置租賃物物品，除經甲方同意留用之物品外，其餘均應自行搬離，否則由甲方任意處置，乙方絕無異議，惟處理留置物品所需費用應由乙方負擔。

二、乙方違反前項規定時，甲方得處以每日 3,000 元之懲罰性違約金，直至乙方依約將租賃物返還甲方，並沒收乙方所繳之履約保證金，如另有損害，甲方並得請求賠償，甲方依司法途徑請求返還租賃物所支出之律師費亦應由乙方負責賠償。

### **第十八條 「稅捐及水電費」**

- 一、乙方承租租賃物之稅捐（包括地價稅、房屋稅、營業所得稅及其他相關稅捐等）及出租範圍電費、水費概由乙方負責。
- 二、本契約期間，因甲、乙方新設水電設施衍生之水費、電費，雙方各自行負擔。
- 三、乙方應自負盈虧，負責管理、維護甲方交付之委託經營租賃物，並應負擔租賃物所衍生之各項清潔（含污水處理設備及污水處理費用）、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保險、保全及其他所有費用。
- 四、前三項應由乙方繳納之稅捐及費用，乙方如未繳納致使甲方因此受損害時，乙方應負責賠償，甲方亦得以履約保證金扣抵，但是否以履約保證金扣抵，甲方有選擇之權。如甲方不選擇由履約保證金扣抵，而請求乙方賠償，若乙方不於甲方所定期限內賠償，甲方即得終止本契約。如甲方選擇以履約保證金扣抵，但仍有不足額時，甲方得請求乙方賠償不足之額，若不於所定期限內賠償，甲方即得終止本契約。

#### **第十九條 「權利之行使」**

除有限定期日之特別規定外，本契約任何一方，未行使其依本契約應享有之任一權利，不應視為放棄該權利或其他有關之權

利。

## 第二十條 「契約生效及修改」

本契約自簽約日起生效，除本契約另有規定外，本契約條款之變更、修改或延長租期應經雙方以書面為之。

## 第二十一條 「契約條款之效力及解釋權」

本契約之任何條款或約定因故而無效時，其他條款應不受影響而仍完全有效。對契約內容解釋有疑義時，以甲方之解釋為準。

## 第二十二條 「契約之完整性及標題說明」

- 一、本契約所訂附件為本契約內容之一部分，與本契約條款具相同之效力，其有不同約定時，其先後次序如下：契約本文、招標公告、投標須知、開標紀錄。
- 二、本契約及其附件構成雙方當事人之完整契約，而本契約條款之標題僅為便利使用，並不影響本契約條款之意義、解釋或規定。

## 第二十三條 「律師費」

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，甲方得向乙方請求因該等訴訟或強制執行程序所支出之合理律師費。

## 第二十四條 「通知」

- 一、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之方式，送達雙方地址及收件人收受。如事屬緊急，得先行以口頭通知或以傳真送達，隨後以前述方式立即補送書面通知。
- 二、任一當事人如欲變更通知地址、電話或傳真號碼應於變更10日前以書面通知他方當事人，始生變更之效力。否則致前項通知無法送達者，由受送達當事人自行負責。
- 三、依本契約所發之通知，如以存證信函載明本契約所載之住址，或經依前項規定所變更之住址，並付郵局送達，縱有無法送達之情形，亦以已送達論。

## 第二十五條 「適用法令」

本契約未盡事宜悉依中華民國各相關法令辦理之。

## 第二十六條 「管轄法院」

因本契約所生或與本契約有關之訴訟，甲、乙雙方合意以台灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

## 第二十七條 「契約份數」

本契約正本2份，由雙方各執1份；副本4份，甲方3份，乙方1份，以為憑據。

## 第二十八條 「附件」

本契約附件計有：

- 一、招標公告、投標須知。
- 二、開標紀錄。

## 第二十九條 「強制執行」

- 一、乙方應給付之租金、違約金及租期屆滿應返還之租賃物未依期限給付或返還者，乙方同意甲方得不經訴訟程序逕為強制執行。
- 二、乙方應本於契約簽約日偕同甲方就前項所定事項辦理公證，公證所需費用由乙方負擔。

立契約書人：

甲 方：高雄市六龜區公所

法定代理人：區長陳昱如

地 址：高雄市六龜區六龜里民治路 18 號

乙 方：

法定代理人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日