

高雄市市有建物租賃暨投資契約

出租機關：高雄市政府經濟發展局(以下簡稱甲方)

承租人：(以下簡稱乙方)

依雙方同意訂定市有不動產租賃契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 租賃標的

一、土地：

市	區	段	小段	地號	持分	面積	使用分區
高雄	杉林	月眉	一	2166-0004	全部	10,799m ²	鄉村區 特定目的事業用地
高雄	杉林	月眉	一	2166-0005	全部	1,544m ²	鄉村區 特定目的事業用地

備註：出租面積按「A棟之建物面積(94坪)與A、B、C、D棟建物面積總和(364坪)之比例」計算

二、建物：

市	區	路	號	棟別	出租面積	建號
高雄	杉林	大愛	1	A	約 310.84 m ² (94坪)	01697-000

第二條 租賃期間及營運期限

- 一、本租約為定期租賃契約，自民國111年○月○日起至民國○年○月○日止，計5年。
- 二、租賃標的按現況點交予乙方，雙方應於簽約後15日內辦理點交，如無法依限完成點交作業，甲方得不經乙方同意，無條件解除本契約。
- 三、乙方應於簽約日起3個月內開始營運，並於營運開始日前30日函送營運執行計畫書予甲方備查。屆期未營運者，視為乙方無能力履約，甲方得無條件解除契約並沒收履約保證金。
- 四、乙方未經甲方同意而於租期屆滿後繼續使用租賃標的者，不得主張民法第451條之不定期限繼續契約之適用及其他異議；除應依占用日數按年租金加計定額權利金之比例補繳使用補償金於甲方外，並應給付相當於前者之使用補償金1倍之懲罰性違約金；如造成甲方之損害，並應負賠償責任。
- 五、前項使用補償金(相當於日租金之不當得利)、懲罰性違約金及損害賠償，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。

六、本契約日數以日曆天計，星期例假日、國定假日或其他休息日計入。

第三條 權利金

- 一、定額權利金:乙方應於甲方點交杉林區大愛園區商業中心A棟建築物之日起，每年繳付定額權利金至少新臺幣_____整。定額權利金之第1年及最末1年不足1年時，依比例(一年以365日計算)收取。
- 二、變動權利金:除定額權利金外，乙方應於營運期間，至少應按當年度稅前營業收入之2%比例，於次年4月底前增加繳付變動權利金。
- 三、權利金之繳付期間
 - (一)定額權利金:乙方應於每年1月31日前繳付定額權利金予甲方。第一年之權利金應於簽約時繳納。
 - (二)變動權利金:乙方依約如需繳納變動權利金者，應於每年4月30日前繳付予甲方。
- 四、權利金繳付方式
 - (一)乙方繳付權利金之方式，得選擇以現金或以甲方為受款人之金融機構所簽發即期本票或支票，或匯入甲方所指定之帳戶內。
 - (二)乙方選擇本票或支票繳付權利金時，應於甲方指定期間內一次交付金融機構簽發之即期本票或支票。
- 五、定額、變動權利金逾期未繳納者，按日照欠額加收0.5%之懲罰性違約金。定額、變動權利金及懲罰性違約金，甲方得自履約保證金中扣抵，其有不足者，甲方得追償之。乙方逾期2個月仍未繳納者，甲方得終止本契約。

第四條 租金

- 一、乙方應於甲方點交杉林區大愛園區商業中心A棟建築物之日起，開始繳交租金。
- 二、乙方應給付甲方租金。其租金數額計有二項如下:
 - (一)相當於房屋稅額之租金
以每年甲方應繳之房屋稅額中乙方應繳比例計算，作為乙方所應繳納相當於房屋稅額之租金，其數額由甲方依比例計算，乙方不得異議。不足一年者，依比例計算之。
相當於房屋稅額之租金繳納標準，先以前一年度之房屋稅額為租金繳納基準，嗣當年度之房屋稅額確定後，再以多退少補之方式，於次一年度繳納時再行找補。
 - (二)相當於地價稅額之租金
以契約標的物建築物面積與A、B、C、D棟建物面積總和之比例，計算全區地價稅應負擔之租金範圍，其數額由甲方依比例計算，乙方不得異議。

- 三、乙方應於每年1月31日前繳交當年度之租金，**第一年之租金應於簽約時繳納。**
- 四、租金給付之方式：乙方應於前項租金繳納日期前，向指定收款銀行繳納。
- 五、租金給付之處所：**高雄銀行各營業單位（帳號：102-103-16052-6，戶名：高雄市政府經濟發展局市場地租收入專戶，支票抬頭：高雄市政府經濟發展局）。**
- 六、乙方應依期限自行按照甲方指定方式並前往甲方指定處所給付租金，甲方不另行通知。
- 七、本契約租金之原定數額或出租面積於租金繳付日期後有變動或增減者，得於原訂數額或面積調整日起重新計算租金，並於下一次繳付租金時檢討租金差額予以補繳或扣抵計算。
- 八、租賃期間不足1年者，依存續期間按日占該年之比例計算之。

第五條 營運計畫書、最低投入金額

- 一、營運計畫書：乙方應於繳清履約保證金之次日起30日內，提送營運計畫書(包含營運計畫、預估投入項目及金額)，送由甲方備查。惟乙方將租賃標的分租他人時，須經甲方事前同意，始得為之。
- 二、最低投入金額：乙方投入金額於簽約後3個月內不得少於**新臺幣15萬元整(含稅)**。屆時投入金額仍未達新臺幣15萬元者，甲方得終止契約，並沒收全額履約保證金。
投入金額係指開業前，為營運之必要，所為規劃設計費用、直接工程費、勞工安全衛生費、營造綜合保險費、間接工程費、建物整建階段(以甲方認定為主)土地租金、資本化利息、購置機器設備(營運設施)等。投入金額之證明應由乙方舉證之。

第六條 租賃標的之使用

- 一、乙方應自簽訂契約及完成公證之日起3個月內按經營型態向建築主管機關，依建築法相關規定辦妥園區A棟使用執照用途變更事宜。
- 二、租賃標的以現狀出租，甲方不另出具土地使用權同意書，經甲方以「現狀」點交乙方後，乙方不得再主張租賃標的物有瑕疵，亦不得以標的物有瑕疵為由，於點交後向甲方請求減少租金。
- 三、乙方不得將租賃標的之全部或一部轉租、分租他人，或將租賃權利讓與他人或由他人使用，違反者，甲方得終止租約，收回租賃標的，乙方已給付之租金不予退還。但營運計畫書已載明且經甲方核准同意轉租、分租者，不在此限。
- 四、乙方因本租約所取得之權利，不得移轉或設定負擔。
- 五、甲方日後如須於租賃物頂樓裝置太陽能光電發電系統，乙方應配合辦理施工，不得拒絕，亦不得請求任何賠償或補償，倘有因施工造成租賃

物 損害，由甲方負責修繕。

第七條 租賃標的及營運建物之維護管理

- 一、乙方在租賃期間應盡善良管理人之注意義務，維護租賃標的之完整。因有可歸責乙方之事由，致租賃標的遭受毀損或甲方損失，或使甲方對第三人應負賠償責任時(包括但不限於國家賠償責任)，得向乙方求償，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。
- 二、租賃標的如有損壞，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。但重大修繕經甲方同意後始得為之。乙方不履行租賃標的之修繕義務者，甲方得代為履行，其相關費用甲方得自履約保證金中抵扣；履約保證金不足抵扣者，得向乙方追償。
- 三、乙方應負責及妥為管理營運建物，並確保該場所之安全及環境整潔，不得產生任何污染、噪音或髒亂，致影響附近居民生活環境，如維護不當或因周邊環境而遭環保機關罰鍰或負擔其他賠償責任者(包括但不限於國賠責任)者，乙方應自行負責，不得請求任何補償。如造成甲方受罰或賠償者，其罰鍰或賠償金額應由乙方全額負責，乙方應於甲方繳納之次日起14日內給付，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、乙方不得刊登、懸掛或以任何方式為違反法令(含智慧財產權相關法令)、公共秩序、善良風俗或涉及政治競選、宣傳相關活動或其他人身攻擊、侮辱、污衊、謾罵文字及圖像之廣告，違者乙方應自負相關法律責任。乙方有刊登、懸掛或以任何方式為廣告之需要者，應事先經甲方審查同意後，始得為之，未經甲方同意擅自刊登、懸掛或以任何方式為宣傳廣告或揭露、表現文字或圖像者，甲方得拆除、逕為取下或取消該廣告或其他文字或圖像，並得終止契約。
- 五、乙方應優先僱用設籍於大愛園區及日光小林內之市民，且不得少於三分之一，總僱傭人數不得少於3人。違反上開規定者，本局得逕予終止租約。
- 六、乙方應與大愛園區其他經營廠商共同負擔大愛園區中未委外營運區域(包括但不限於廣場、停車場及其他開放空間)之水電費及清潔維護管理費用，按契約標的之建物面積與A、B、C、D建物面積總和之比例訂之。水電費及清潔維護管理費用之執行方式，由甲方召集大愛園區所有經營廠商共同議定，水電費及清潔維護管理費用無法獲得共識時，乙方同意接受甲方決定之金額，就甲方所為水電費及清潔維護管理費用執行方式及其他爭議之決定，乙方不得異議。違反上開規定者，本局得逕予終止租約。
- 七、乙方應每半年定期委託消防設備師(士)或專業檢修機構檢修消防安全設備，其檢修結果應依限報請當地消防機關備查，並於申報後15日內

將消防安全設備檢修申報書提送甲方備查。

第八條 逾期違約金

一、乙方未依期限給付租金者，甲方得依下列規定計收逾期違約金：

- (一) 逾期未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
- (二) 逾期在一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。
- (三) 逾期在二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。
- (四) 逾期在三個月以上者一律照欠額加收百分之十。

二、乙方未依期限給付租金及逾期違約金，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。

第九條 履約保證金

一、履約保證金：新臺幣 10 萬元，乙方應於甲方核定通知日起 10 日內一次繳清。乙方不得將此項履約保證金返還請求權讓與他人或出質。

二、乙方已繳納之履約保證金，應優先清償欠繳租金、拆除地上物之費用、騰空租賃物之費用、逾期違約金、損害賠償或應由乙方支付之款項等費用，如有賸餘且無其他尚待解決事項後 30 日內，餘額由甲方無息返還；如有不足，由甲方通知乙方給付。

三、甲方依本契約扣抵履約保證金後，得通知乙方補足之，乙方未於通知後 1 個月內補足履約保證金額度時，甲方得終止本契約。

第十條 稅捐及其他費用

一、租賃標的營運建物應納之地價稅及房屋稅由甲方負擔，租賃標的應納之其他各項稅捐及履約期間營運標的之管理費、維護費、其他雜支等營業相關費用皆由乙方負擔。

二、租賃標的及營運建物如需要水、電、瓦斯、電信等設施設備，應由乙方自行申請裝設並負擔所有費用。

三、乙方如因欠繳前述各項費用，經甲方書面通知限期給付仍不給付者，甲方得自履約保證金中抵扣，履約保證金不足抵扣者，甲方得終止契約並向乙方追償。

第十一條 租約之解除或終止

一、租賃期間，不論任何人為因素、天然災害或其他不可抗力因素造成租賃標的毀損或乙方損失，概由乙方自行負責，與甲方無涉，乙方不得據此向甲方要求任何賠償或補償。惟如因上述原因造成標的物滅失或無法使用，乙方得解除或終止租約。

二、有下列情形之一者，甲方得無條件解除或終止租約，乙方不得請求任何

賠償或補償：

- (一) 租賃標的因政府舉辦公共事業、執行公共政策需要而有收回之必要或依法變更使用。
 - (二) 租賃標的因政府實施國家政策或都市計畫必須收回。
 - (三) 租賃標的因開發、利用或重行修建，有收回必要。
 - (四) 租賃標的經政府核定出售或列入出售範圍。
 - (五) 租賃標的毀損或滅失。
 - (六) 乙方違反本契約約定、中央、地方法令規定或未按核准計畫及年限使用者。
 - (七) 乙方變更約定用途或違反法令使用。
 - (八) 乙方積欠租金逾2個月者。
 - (九) 乙方未於簽約日起3個月內開始營運，或未於營運開始日前30日將營運執行計畫書函送標租機關備查。
 - (十) 乙方未依期限繳納履約保證金，經通知限期繳納，屆期仍未繳納或未於通知後1個月內補足履約保證金額度。
 - (十一) 乙方將本租約所取得之權利移轉他人或為他人設定負擔。
 - (十二) 乙方私自將租賃標的轉租、分租或將租賃權利轉讓他人或交予他人使用。(營運計畫書已載明且經甲方核准同意轉租、分租者，不在此限。)
 - (十三) 乙方受破產之宣告或經裁撤無接管機關或經清算完結者。
 - (十四) 乙方未經甲方同意，擅自於租賃標的搭蓋建物，經甲方書面通知限期拆除仍不拆除者。
 - (十五) 乙方違反第七條第四項規定，未經甲方同意擅自刊登、懸掛或以任何方式為宣傳、廣告、表現文字或圖像者。
 - (十六) 其他依契約約定或依法令規定得予終止租約者。
- 三、因前項第一款至第四款事由致解除或終止租約者，甲方應於解除或終止租約前1個月通知乙方；因前項第五款至第十六款及其他可歸責於乙方之事由致解除或終止租約者，其因而致甲方受損害者，乙方應負賠償責任。

第十二條 租賃標的之返還

除經甲方同意按現況點交甲方管理外，乙方應自本契約解除、終止或租賃期間屆滿次日起15日內無條件回復原狀並返還租賃建物。乙方於租賃建物上設置之任何設施，於契約解除、終止或租賃期間屆滿次日起15日內，應無條件清除或遷移且不得要求任何補償，逾期未經遷移或清除之地上物，均視為廢棄物，由甲方代為清除，所需費用由履約保

證金扣除；履約保證金不足抵扣者，得向乙方追償。

第十三條 保險

一、乙方就必要之營運資產及所提供之服務產品，至少投保並維持下列各項保險：

(一)火險及財產綜合險。

(二)公共意外險(包含人、財務)(如乙方經營「高雄市營業場所強制投保公共意外責任保險自治條例」第三條各款規定之營業場所，即應依該自治條例第四條之規定投保，不適用本款規定)，每一事故之最高理賠不低於新臺幣 200 萬元。

(三)產品責任險，每一事故之最高理賠額度不低於新臺幣 200 萬元。

二、乙方依上開規定所投保各類保險之保險單及批單之副(影)本，應於投保後 15 日內提送甲方備查。乙方並應逐年將保險單及繳費收據副本各 1 份送甲方收執。

第十四條 營運績效評估

(一)甲方參酌促參法及相關法令之精神制定營運績效評估辦法，詳如附件 1。

(二)乙方於契約期間屆滿前 6 個月，依營運績效評估辦法總評為「營運績效良好」者得檢附評估報告及未來投入計畫書等，向甲方申請優先續約，續約以 1 次為限，期限為 3 年，乙方若於契約期間屆滿前 6 個月，未向甲方提出申請者，視為放棄優先訂約。

(三)乙方申請優先訂約時，甲方應於其申請書到達 3 個月內進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以書面通知乙方，並於通知到達乙方後 1 個月內與其議定相關之契約內容。乙方若對甲方之條件拒絕同意，或乙方未能於前揭之期限內完成議約者，甲方得不與乙方訂約。

第十五條 強制執行、公證及管轄法院

一、**乙方應給付之定額權利金、租金、利息、違約金及租期屆滿時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、本租約應辦理公證，於公證書載明前述乙方同意得不經訴訟程序逕受強制執行事項，並得依該公證書執行之。乙方應於繳清履約保證金，提送營運計畫書送由甲方備查後 30 日內，與甲方完成簽訂租約及公證事宜，公證日即為簽約日及租賃期間起算日，公證費用由乙方負擔。本契約於公證前，視為契約不成立。

三、雙方因本契約所生爭議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。

第十六條 附則

- 一、本租約未盡事宜，依民法、高雄市市有財產管理自治條例等相關法令辦理
- 二、租賃建物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，違反者，甲方得終止租約，收回租賃建物：
 - (一) 堆置雜物
 - (二) 掩埋廢棄物
 - (三) 採取土石
 - (四) 破壞水土保持
 - (五) 其他違反租賃物效能之使用
- 三、乙方因使用或管理租賃標的不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，對於甲方因此所受損害，應負賠償責任。
- 四、租賃關係存續期間，乙方因界址不明，或發生界址糾紛而需鑑界時，應向甲方申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。
- 五、乙方於取得租賃建物得標權時不具投標資格，或訂約所繳證件有虛偽不實時，乙方除負法律責任外，並同意任由甲方取消得標資格、解除或終止租約，所繳之租金及履約保證金，不予退還。
- 六、本標租公告、標租須知及其附件視為本契約之一部分。
- 七、本租約正本1式3份，甲、乙雙方及公證人各執1份；副本6份，副本如有誤繕，以正本為準。

立租約人

甲 方：高雄市政府經濟發展局

統一編號：七九八二八八九八

法定代理人(代表人)：局長 廖泰翔

地 址：高雄市苓雅區四維三路2號9樓

乙 方：

統一編號：

代表人：

身分證統一編號：

地 址：

附件1 營運績效評估辦法（草案）

為落實營運期間之監督及管理工作的，甲方依租賃契約第14條之約定，將對乙方之營運績效進行考核及評估工作，並作為是否給予乙方優先定約權之參考依據。營運績效評估辦法分成內部評鑑及外部評鑑二部份：

1. 內部評鑑

甲方每3至4個月將依據契約規定及事實狀況自行評鑑乙方績效1次，各次評分之平均分數即為內部評鑑得分，其所佔權重為50%，內部評鑑清單詳如附表1所示。

2. 外部評鑑

由甲方邀請相關政府單位或專家學者5人（高雄市政府2人、外聘專家學者3人）組成評鑑小組，於乙方之營運管理期間每一年舉辦一次評鑑工作，主辦機關將於評鑑日前15日通知乙方準備資料，評鑑小組除參與座談會外，將赴現場進行參觀及查證工作，並對評鑑結果進行討論及提出建議事項，外部評鑑得分其所佔權重為50%，外部評鑑部分表詳如附表2所示。

3. 評鑑結果

內部及外部評鑑得分乘上分配權重後相加即為評鑑總分，評鑑總分達70分以上者，該年度總評為「營運績效良好」；評鑑總分未達70分者，甲方得視缺失之情形，要求乙方限期改善，如屆期乙方仍不改善者，甲方得終止契約。

4. 優先定約權

乙方如累積3個年度獲總評為「營運績效良好」且最後1年並無重大缺失或不配合甲方之事項者，得享有契約優先定約之權利。

附表1 高雄市杉林大愛園區商業中心A棟委託營運案營運績效內部評鑑表
是 否

- 1. 符合契約定並無違規事項
- 2. 無設施故障而發生民眾抗議或檢舉
- 3. 無民眾申訴記錄
- 4. 未被主辦機關處以懲罰性違約金
- 5. 如期提送相關報表或計畫
- 6. 無違反環保法規記錄
- 7. 景觀植栽維護良好
- 8. 環境清潔維護良好
- 9. 無違反其他法規記錄
- 10. 未曾發生公害事件
- 11. 未曾進行重大維修工作
- 12. 依設備維護檢點計畫執行
- 13. 配合甲方召開會議，並遵守決議事項
- 14. 其他

符合項目共計_____項，共計_____評分

承辦人

主管

註：1不可歸責於乙方者，應列屬符合項目。

2. 評分標準按符合項目之總平均比例計算得分權重（例如：14項中符合項目為10項，則符合比例為71%，得分權重為71%×50=36分）。

3. 本表甲方得視現況需求調整。

附表2 高雄市杉林大愛園區商業中心A棟委託營運案營運績效外部評鑑表

編號	評鑑項目	得分	權重
1	契約執行狀況（例如違約與否等）		10
2	財務情形		10
3	顧客滿意度		10
4	設施維護情形		10
5	與園區住民互動交流之情形		10
合計			50

註：1不可歸責於乙方者，應列屬符合項目。

2. 本表甲方得視現況需求調整。