

新北市淡水區漁人碼頭藝術大街
回饋空間公開標租案
(第 2 次公告)
租賃契約書(樣稿)

中華民國 115 年 月

新北市淡水區漁人碼頭藝術大街回饋空間公開標租案 租賃契約書

立契約人：委託人：新北市政府經濟發展局（以下簡稱甲方）

承租人：_____（以下簡稱乙方）

茲為辦理「新北市淡水區漁人碼頭藝術大街回饋空間公開標租案」（以下簡稱本案），甲乙雙方就本案相關事項訂立本契約，雙方同意之條款如下：

第一條 總則

一、契約文件及其效力

（一）契約文件

1. 本契約。
2. 本契約之附件：包括但不限於現況點交之設備清單、照片及錄影檔案。
3. 本案招標文件及其變更或補充。
4. 乙方之投標文件及其變更或補充。
5. 本案決標文件及其變更或補充。
6. 乙方參加本案評選程序中同意之承諾事項。
7. 其他經甲、乙雙方同意列入契約文件者。

（二）前款所稱之文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電磁數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。前款文件之變更、修正或補充，應以書面為之，經雙方合意後，始生效力。

（三）契約文件效力

本契約所有文件均為本契約之一部分，並得互為補充、解釋，但仍以甲方之解釋為準。契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序同第一款之所列文件先後順序定之。

（四）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。

（五）除法令或本契約另有規定或約定外，同一契約文件經增刪

或修改者，以簽署在後者優先適用。

(六)本契約之約定條款所涉及之法令如有變更，悉依當時有效之法律規定為準，但以強制規定者為限。

(七)同一文件各條款間或不同文件間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致生爭議者，雙方應依公平誠信原則協商解決。

二、名詞定義

(一)本案：指「新北市淡水區漁人碼頭藝術大街回饋空間公開標租案」。

(二)招標文件：指甲方於民國(下同)115年5月21日所公告之本案標租文件及補充文件。

(三)本契約：指「新北市淡水區漁人碼頭藝術大街回饋空間公開標租案租賃契約書」。

(四)租賃物：指本案所使用之回饋空間，位於新北市淡水區漁人碼頭藝術大街(淡水區觀海路91號)，樓地板面積600.01坪(實際面積悉依建物謄本登載為準)：

1. 藝術大街3樓部分：230.71坪。

2. 藝術大街4樓：358.2坪。

3. 其他備註事項：公共使用部分包含3樓走廊空間11.1坪及共用電梯。

(五)建物所有權人：指鼎贊開發股份有限公司。

(六)資產：指大型機具設施(如冰水主機)。

(七)設備：指一般裝置物。

(八)月租金：指甲方將租賃物使用權租予乙方使用之收益，由乙方支付予甲方之費用，並以月(每月1日起至當月最後1日止)為計收期間單位。為得標年租金總額除以12個月所得之租金數額。

(九)本契約所稱日(天)數，除已明定為工作天者外，係以日曆天計算。

(十)本契約之月租金及各項費用金額之計算，小數點以下四捨五入。

(十一)乙方之投標文件、其他書面承諾文件或營運計畫如需修正或變更，應經甲方書面同意，並列為本契約之附件，據以執行。

三、契約條款之效力

(一)本契約任何條款依中華民國法律無效時，僅該條款之約定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達到本契約原定目的者，不在此限。

(二)除本契約另有約定外，任何條款均不依附其他條款而存在。

(三)本契約各條款之效力悉以其內容約定為準，各條款之標題不影響其內容之意義、解釋或約定。

(四)本契約及相關文件疑義之解釋應以中文為主。

(五)本契約所稱日(天)數，除已明定為日曆天或工作天者外，係以日曆天計算：

1. 以日曆天計算者，所有日數，包括第2目所載之放假日，均應計入。但投標文件截止收件日前未可得知之放假日，不予計入。

2. 以工作天計算者，下列放假日，均應不計入：

(1)星期六(補行上班日除外)及星期日。但與(2)至(4)放假日相互重疊者，不得重複計算。

(2)依「紀念日及節日實施辦法」規定放假之紀念日、節日及其補假。

(3)行政院人事行政總處公布之調整放假日。

(4)全國性選舉投票日及行政院所屬中央各業務主管機關公告放假者。

3. 免計工作天之日，以不得施作或供應為原則。廠商如欲施作或供應，應先徵得機關書面同意，免計入履約期間。

四、契約權利義務之繼受

乙方就本契約之權利義務不得轉讓，但乙方依公司法或企業併購法所進行之合併或分割，不在此限。

第二條 租賃物使用限制

- 一、租賃物所在基地土地使用管制規定以住宿、零售餐飲服務設施、藝術大街為限。
- 二、租賃物現行執照用途為 D-2 藝術展示區，倘乙方需變更使用執照用途，須依投標文件投資計畫書規劃內容，始能辦理。
- 三、自簽約日起 5 年內，不得變更投資計畫書內容；如需辦理變更者，應提出申請並經甲方書面同意。
- 四、乙方應於租賃關係開始之日起 6 個月內開始使用(如裝修、遷移、或申請使照變更等行政程序)，前開期限得經甲方書面同意予以延長。

第三條 租賃期間

- 一、本契約為定期租賃契約，其租賃期間自民國_____年___月___日至民國_____年___月___日止，共計 20 年。
- 二、甲乙雙方租賃期間屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方應配合甲方進行點交作業，並返還租賃物，甲方不另行通知並得另行招租，乙方不得主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。其經租期屆滿前終止租約者，自終止之日起租賃關係即行消滅。

第四條 優先續租

- 一、乙方有意續租者，應於租期屆滿前 3 年至前 1 年（即租期第 17 年至第 19 年間），以書面向甲方申請優先續租，續租次數以一次為限。惟配合「淡水漁人碼頭休閒專用區觀光旅館暨藝術大街計畫案」，優先續約租賃期限不得逾民國 147 年 10 月 19 日。
- 二、乙方以書面向甲方申請優先續租後，甲方得視實際需要訂定審查標準辦理，乙方須重新提出「投資計畫書」供甲方重新核定；乙方逾期未提出申請者，視為放棄續租權利，租期屆滿後租賃關

係即行終止，乙方不得為其他主張。

三、乙方續租經甲方書面同意者，除每月租金金額依甲方委託專業估價結果核定外，其餘依當時法令及與本契約相當之條件，與甲方新訂租賃契約。

第五條 租金給付與調整

- 一、每月租金為新臺幣_____元整(不含加值型或非加值型營業稅，加值型及非加值型營業稅應由乙方負擔，由甲方提供「機關團體銷售貨物或勞務申報銷售額與營業稅繳款書」，於繳納租金次期(月)15日前逕向國稅局繳納。如逾期繳納者，應一併負擔滯納金及滯納利息)。
- 二、本案應自簽約日起計收租金(小數點以下四捨五入)。
- 三、租金採預繳制，以1年為1期，每期應繳租金為「每月租金報價」乘以12個月之總額，乙方應於每年1月31日前繳納當年度1月1日至12月31日之租金。租金繳納期限末日為國定例假日或政府規定放假日者，順延至次一工作日。
- 四、乙方繳納租金得以匯款方式匯入甲方指定之帳戶內，或由乙方出具金融機構簽發之支票，抬頭應記載為【新北市政府經濟發展局】，劃記普通平行線並記載「禁止背書轉讓」字樣予甲方。
- 五、若當月份承租日數不滿一個月者，該月份之租金應按實際承租日數占當月總日數之比例(即乙方實際承租日數除以當月總日數)計算。
- 六、首期租金：自簽約日起至該年度12月31日止之租金。乙方應於甲方通知簽約前10日以前繳納首期租金，實際承租期間未滿一個月者，依該月份總天數比例計收。逾期未繳納者視為放棄承租，已繳之押標金或履約保證金不予退還。
- 七、末期租金：乙方租賃期間最後一期應繳租金未滿一年時，其租金計收期間為該期第1日起至租約結束之日止，實際承租期間未滿一個月者，依該月份總天數比例計收。租賃契約終止日在當期租金繳納期限以前，應於租賃契約終止日前10日以前繳納末期租金。

- 八、月租金調整：自簽約日第6年起開始，每5年依據行政院主計總處公佈之消費者物價指數進行調整，依前5年物價上漲率平均比率調整該年度起5年內之租金，若其漲幅超過5%時，按5%計算，倘若物價總指數下跌時，則維持前5年租金計收水準。倘租金調整當年已預繳該年度調整前租金，則隔年計收租金時應加計前一年度租金調整之差額(如3月20日簽約，第6年1月已預繳全年調整前租金，則第7年應加收前一年3月20日至12月31日租金調整之差額)。
- 九、乙方未依本契約約定期限繳納當期租金(含稅費)者，每逾1日，應就未繳納部分加計年利率千分之五(5‰)之遲延利息，甲方並得依本契約第十三條第四項第一款規定向乙方收取逾期違約金。乙方租金(含稅費或遲延利息)逾期4個月仍未繳付，或於租賃期間內逾期繳納租金之次數達第4次者，甲方得以書面通知終止本契約並收回租賃物，乙方不得異議。
- 十、本契約經甲方依前項規定終止者，乙方已繳納之租金、管理費及履約保證金概不退還，乙方不得異議；甲方並得追繳其使用期間租金(含稅費)、延遲利息及逾期違約金。
- 十一、乙方不得主張因故未使用全部或一部租賃物之面積，而請求扣減任何租金或減免費用。
- 十二、乙方自點交日起至正式營運日前之期間，得作為裝修及營運準備期間，該期間免計租金；其期間以3個月為上限，並應經甲方審認其進度屬合理者。免租期間屆滿後，如乙方尚未完成營運準備，應依約開始計收租金。

第六條 乙方應負擔之費用

- 一、本案租賃標的係由鼎贊開發股份有限公司開發並持有建物所有權，乙方使用本案空間就相關費用負擔應符合附件「新北市淡水區漁人碼頭藝術大街回饋空間承租人使用規範規定」。
- 二、有關前項使用規範規定應繳納之「自行負擔費用」或「公共空間及共用設備之維護管理費」，倘乙方未於指定期限繳納，將以列方式辦理：
- (一)甲方得逕自履約保證金中扣抵代為繳納，甲方並得書面通

知乙方限期補足代墊扣抵之履約保證金，逾期仍未補足者，自期限屆滿翌日起得依本契約第十三條第四項第一款規定收取逾期違約金。

(二)乙方於前款限期屆滿後 4 個月以上仍未全數補足履約保證金，甲方得依本契約第十四條第二項規定終止本契約並收回租賃物，乙方不得異議。

三、本案使用租賃物自行負擔事項：

(一)回饋空間已設置臺電臺水之獨立水錶、電錶(冰水主機已連接於電錶)之水費及電費(600.01 坪以內)：乙方應變更獨立水、電錶之繳款人，並自行負擔相關使用費用，於收受繳費單後自行完成繳納事宜。

(二)保險費：本棟建物已投保火險及公共意外責任險之保險費，由乙方依附件「新北市淡水區漁人碼頭藝術大街回饋空間承租人使用規範」第三條第三項規定比率負擔；如乙方需另行投保其他險種，相關費用應自行負擔。

(三)乙方產生之廢棄物(如廢油、廚餘等)清運需求，應自行依法辦理並負擔相關費用。

(四)乙方應以善良管理人之注意對租賃物內資產(如冰水主機等)之使用、管理與維護，並自行修繕及負擔相關費用，惟資產如需重增置之情形，應由資產所有權人進行辦理。

(五)如乙方未盡善良管理人之注意，因不當使用致租賃物內資產(如冰水主機等)發生毀損、滅失等，由資產所有權人出具檢測報告判定係人為導致損壞，而需重增置之情形，應由乙方自行辦理該資產之重增置，並自負相關費用。

(六)經點交完成並確認各項設備後，如後續營運時有修繕需求，乙方應自行負擔相關費用。

第七條 租賃物之使用與管理

一、乙方使用租賃物，應受下列限制：

(一)不得作違反法令或投標文件及其他書面承諾文件中約定用途之使用。

- (二)不得有礙衛生安寧、公共秩序安全、經營違禁行業或供非法使用。
 - (三)不得在租賃物內儲存任何違禁品、爆炸性、易燃性或危險性之物品。
 - (四)不得違反公共逃生安全相關法規(如不得在樓梯間、通道及公共空間範圍內做任何之廣告、加裝設備或存放物品等)。
- 二、乙方應依據使用執照用途規定使用，如需依投標文件投資計畫書規劃內容變更使用執照用途，須先行以書面向甲方及建物所有權人通知，並經甲方書面同意後始能辦理，相關費用由乙方承擔。
- 三、乙方不得擅自將租賃物或租賃權之全部或一部份轉租、轉讓、出借或委託他人經營。如因違法或違背本契約使用租賃物，所生之各項責任，概由乙方自負其責，與甲方無涉；如因此造成甲方或第三人損害者，乙方應負損害賠償責任。
- 四、租賃物採現況點交，點交日辦理實際清點作業，經雙方做成會勘紀錄確認無誤後，按會勘紀錄完成點交，會勘紀錄並作為本契約之附件，點交後之維護費用由乙方自行負擔。乙方無正當理由拒絕配合點交程序或受領遲延時，則依甲方書面通知辦理點交日視同完成點交日。
- 五、點交完成後及契約期間內，乙方應以善良管理人之注意使用與維護管理租賃物，保持合於約定之使用狀態、維護本租賃物合法使用及其構造、設備安全，並負擔一切硬體設施設備、管線、防漏、清潔、安全、耗材等之維護與修繕之相關費用，如致本租賃物(含其內所有設施)毀損、滅失者，由乙方修復並負損害賠償責任。如因天災、事變或其他不可抗力之原因造成損壞，依損害性質由建物所有權人負擔結構及主要設備修繕，承租人負擔一般維護部分。
- 六、乙方因使用或管理租賃物致人民生命、身體或財產之損害者，導致中央或地方政府負損害賠償責任時，甲方得向乙方求償之。
- 七、乙方如必須修繕或因乙方需求增加其他功能之設施時，應事先

取得甲方書面同意，其費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償，且不得損及原租賃物結構體之安全。

- 八、甲方為檢查租賃物之使用情形，於事先知會乙方後，得派員會同乙方所指派人員現場勘查，乙方不得拒絕。
- 九、乙方不得要求新建、增建、改建或修建，且不得擅自施工，禁止任意裝修、敲打牆面、變更水電配置等，如有施工、修繕租賃物之必要，乙方應於向新北市政府工務局提送申請日前 10 日先將施工計畫通知甲方及建物所有權人，並於取得新北市政府工務局核准後於工程施作前 5 日書面向甲方及建物所有權人完成報備，始得施工，修繕及施工費用由乙方自行負擔。
- 十、乙方如未依前項程序通知甲方及建物所有權人而擅自施工或修繕租賃物者，甲方得以書面通知乙方立即停止施工，並完成補正相關申請程序後，始得續行。乙方如未即時停止施工，甲方得依本契約第十三條第四項第二款規定，向乙方收取懲罰性違約金。
- 十一、乙方未經甲方書面同意，不得改變租賃物結構及原有配置（如防火大門等），如有違反，乙方應無條件自行負擔所有拆除費用及回復原狀、維修及負賠償責任。回復原狀所需之設備材料及建材等，若已停產或無供給來源致無法以相同材料復原之情形，乙方經甲方書面同意後始得以其他材料替代之。
- 十二、租賃標的物因乙方或其使用人之重大過失（如失火、氣爆等事故），致毀損、滅失等，並造成甲方或第三人損害，乙方應負損害賠償責任。甲方並得逕依本契約第十四條第二項規定終止本契約並收回租賃物，乙方不得異議。
- 十三、乙方使用租賃物所產生之污染，應依照各相關環保法令規定辦理。
- 十四、乙方於租賃期間內產生之任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境、構成公共危害或違法情事，經甲方通知限期改善，乙方應自行負責處理，並負損害賠償責任。如因此致甲方遭受損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方損失。

十五、租賃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，其費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償：

(一) 堆置雜物、廢棄物。

(二) 破壞租賃物建築主要結構、主要設備、防火避難設施。

(三) 破壞消防設備。

(四) 其他違反法令之使用。

十六、前項情形，經甲方限期回復原狀而不為回復原狀時，其因此所致損害，乙方應負賠償之責。甲方並得使第三人回復原狀，所生費用均由乙方負擔。

十七、乙方如有變更改用電之需要，應依相關法令辦理，其費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。

十八、乙方應依建築法第七十七條規定，維護租賃物合法使用與其構造及設備安全。

十九、因乙方違背相關法令之規定，經主管機關裁處建築所有權人之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由乙方負擔，乙方並應負改善及一切損失之賠償責任。

二十、 乙方或其使用人不得有其他不當使用租賃物之情形(包括但不限於違反法令、悖於公序良俗、具危險性、損及租賃物或國家利益之虞等)。因此所生之各項責任，概由乙方自負其責，與甲方無涉；如因此造成甲方或第三人損害者，乙方並應負損害賠償責任。

二十一、其他詳本契約附件「新北市淡水區漁人碼頭藝術大街回饋空間承租人使用規範」。

第八條 相關執照申請

一、租賃物之使用用途為「D-2 藝術展示區」，乙方應於符合使用用途之範圍內合法使用。惟乙方如須依投標文件投資計畫書規劃內容變更使用執照用途或有與原核定使用不合之變更者，應依以下程序處理：

- (一)應於申請前以書面通知甲方及建物所有權人，且以住宿、零售餐飲服務設施、藝術大街為限，並依建築法第七十三條及建築物使用類組及變更使用辦法申請變更使用執照，其費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。
 - (二)甲方就乙方申請變更使用執照得依法提供適當協助與建議。
 - (三)依法變更使用執照後，乙方始得依變更後使用用途使用租賃物。
- 二、乙方需於租賃物興建雜項工作物時，應依法向建築管理機關請領雜項執照後辦理之。
- 三、乙方就租賃物為室內裝修時，應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理，並依建築法第七十七條之二規定，辦理如下事項：
- (一)租賃物如供公眾使用，其室內裝修應申請審查許可；如非供公眾使用，經內政部認為有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。
 - (二)裝修材料應合於建築技術規則之規定。
 - (三)不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
 - (四)不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。
- 四、租賃物位於建物三、四樓，屬建築物之一部分；其供公眾使用部分，應由建物所有權人依建築法第七十七條規定，統一委託內政部認可之專業機構或人員辦理建築物公共安全檢查簽證，並向主管建築機關申報。乙方應配合前開檢查及申報作業，並依附件「新北市淡水區漁人碼頭藝術大街回饋空間承租人使用規範」第三條第三項所定費用分擔比率，由乙方負擔。
- 五、如因乙方使用租賃物之性質或用途，致另需辦理特殊設備或特定用途之安全檢查，且該檢查不屬建物整體公安檢查範圍者，則該部分應由乙方自行依相關法令辦理，並負擔相關費用。租賃物非供公眾使用部分，內政部認有必要檢查簽證時，乙方亦應配合辦理。
- 六、若施工涉及空氣污染防制費之申繳，乙方應依空氣污染防制法

相關規定辦理申報作業並繳納空氣污染防制費。

- 七、施工期間甲方得不定期檢查，如有不合規定者須立即改善，並不得影響租賃物及其所在社區之安全、進出、衛生與觀瞻。
- 八、乙方於租賃物之經營，如須經主管機關核准或許可，乙方應自行向主管機關申請，並將相關證明文件影本送甲方備查。
- 九、乙方申請相關執照，如涉建築所有權人同意事項，甲方應協助辦理。

第九條 租賃物之保險

- 一、本租賃物已屬「淡水漁人碼頭休閒專用區觀光旅館暨藝術大街計畫案」火險及公共意外責任險範圍；乙方另應對租賃物加保相關保險：
 - (一)保險範圍：除法律規定強制保險外，乙方得另依其營業業態法令規定投保相關額外保險，且自行負擔相關費用。租賃期間之保險，包括但不限於乙方責任保險、火險及第三人責任保險，並應將甲方及建物所有權人列為被保險人。如租賃期間造成任何人身或財物損害，乙方應自負賠償責任，且應使甲方及建物所有權人免於遭損害。
 - (二)保險客體及金額：乙方負有經營安全管理之責任，對於建物及附屬建物暨設備得向一家或多家經目的事業主管機關核准設立登記之保險公司投保保險。另公共意外責任險部分如經營場所適用新北市政府公告之「新北市消費場所應投保公共意外責任險之投保範圍及最低投保金額」規定之消費場所，應依照該公告最低投保金額辦理，其保險費由乙方全額負擔，除公共意外責任險以乙方為被保險人外，其餘應至少以甲方為被保險人，理賠金作為大樓受損修繕使用。有關保險自負額部分，須由乙方完全負責或與保險公司訂定無需自負額條款。
 - (三)自租賃標的點交起至租賃期間屆滿後 60 日內。
 - (四)保險單：乙方依本契約約定投保之各類保險，其保險單、批單之副本及繳費收據影本，應於投保後 30 日內送甲方備查，其後有變更者亦同。

- (五)保險契約之通知及更改：除依法令規定或經甲方書面同意者外，乙方不得更改保單致變更後之內容較原保單為不利；且乙方或保險人於更改保單前，須以書面通知甲方擬變更之內容且經甲方確認，並於更改後 15 日內將更改後之保險單、批單之副本及繳費收據影本，提交甲方備查。
- (六)乙方於任何保險事故發生時，應於通知保險公司時同時副知甲方，甲方得派人參與事故之會勘。
- (七)保險事故發生時，不論是否可歸責於乙方、其使用人或經其同意使用租賃物之人，相關修復作業均應以保險金額範圍內優先辦理，並由乙方負擔應由其負擔之部分。如事故係可歸責於乙方、其使用人或經其同意使用租賃物之人所致，乙方仍應負擔保險金額不足部分之修復及其他損害賠償責任。
- 二、乙方未依規定投保之責任：乙方依法令或依本契約應對甲方或第三人負損害賠償責任，如乙方未依本契約辦理保險，或因保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他因素，致甲方或第三人未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，乙方應負擔所有損失及損害賠償。

第十條 履約保證金

- 一、乙方應於接獲決標通知後 15 日內，依投標時每月租金報價乘以 4 個月之租金同額(含稅)繳納履約保證金新臺幣_____元整。作為乙方於租賃期間內履行一切契約義務及應負責任之保證。
- 二、乙方依據本契約第四條規定調整應繳租金時，履約保證金不予調整。
- 三、除本契約另有約定外，履約保證金於租期屆滿或因非可歸責於乙方事由終止契約時，經甲方確認乙方將租賃物回復原狀並經點交返還，於扣除乙方應負擔之租金、利息、違約金及其他損害賠償金額或費用(包括但不限於水、電、瓦斯、網路、電話費、管理費、使用費、維護費或甲方代為清理及回復原狀費用等)後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由乙方另行支付。
- 四、履約保證之有效期間，應持續至本契約期滿日起 6 個月止。乙

方於租期屆滿前終止租約時，其已繳交之履約保證金不予退還，欠繳租金及前項相關費用由乙方另行支付。但因不可歸責於乙方之事由而終止本契約者，乙方繳交之履約保證金，得依本條第三項有關租期屆滿之約定辦理。

五、履約保證之方式

- (一)履約保證應由乙方以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、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書為之。
- (二)經甲方書面同意，乙方得更新履約保證之方式，其有效期間須至少2年以上。但乙方更新履約保證時，本契約存續時間少於前述年限者，不在此限。
- (三)乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿日15日前提提供新的履約保證以替代之。否則甲方得以其轉換為現金續作履約保證，至乙方提出新的履約保證為止。

六、除本契約終止之情形外，甲方抵償履約保證金之一部或全部後，乙方應依甲方通知期限內補足之。

第十一條 通知

一、依本契約規定應給予對方之任何通知或文件均應以書面為之，並應送達對方於本契約所載之地址。雙方接受通知與送達之地址應以下列所示者為準：

(一)甲方地址：新北市板橋區中山路一段161號4樓。

(二)乙方地址：

二、若乙方地址變更、聯絡資訊變更或其他資訊變更，應於變更後7個工作日內以書面或電子郵件通知甲方。

三、如甲方無法送達或乙方拒收時，雙方同意以第1次書面投郵日期為合法送達日；如無法送達催告時，甲方得依本契約第十四條第二項規定終止本契約。

第十二條 租賃物返還

一、租賃契約於租期屆滿前經終止或乙方於租期屆滿後不再續租

者，應依下列規定辦理租賃物之回復原狀、點交及返還：

(一)回復原狀、點交及返還之處理：

1. 乙方於租賃關係終止或因租期屆滿而消滅時，對其所增添之改良物、裝修、或因乙方需求增加之其他功能性設施及雜項工作物，除經甲方同意保留者外，應於1個月內自行騰空租賃物並回復原狀後返還點交予甲方，如有附加權利應即註銷(如營業登記等)，逾期由甲方通知相關主管機關逕予註銷，所需費用由乙方負擔，乙方並應繳清各項租賃物之相關費用，如不履行，均應依法強制執行。
2. 前目所稱回復原狀，係指回復至原建物使用執照樓層平面圖所示之狀態，包含隔間及管線設備；其具體回復範圍，應以原始圖說、雙方點交紀錄及甲方認定應回復之項目為準。
3. 乙方如曾申請變更使用類組者，應於返還點交前，依相關法令完成變更回復至原核准之「D2 藝術展示空間」。
4. 乙方依本契約第四條優先續租規定之續租期間屆滿時，得免依前開第2目及第3目回復原狀之規定辦理，得依最新核准變更之使用執照樓層平面圖所示現況(含隔間及管線設備等)辦理點交返還。

(二)租賃物由乙方修繕，對其所增添之改良物或裝修、或因乙方需求增加其他功能性設施及雜項工作物，經甲方同意保留者，乙方不得向甲方請求償還，就租賃物所支出之相關費用亦不得取回，其所有權應於租賃物返還時一併點交予甲方，並無償移轉為新北市政府所有。

(三)乙方逾期未完成回復原狀或返還者，即為無權占用，乙方應依下列方式辦理且不得主張民法第451條之適用：

1. 每逾1日，應按最近一期月租金除以30日所計算之日租金額之二倍計收使用補償金。
2. 乙方遺留於租賃物內之物品均視為廢棄物，甲方得逕行代為清除，所需相關費用由乙方負擔，並得優先自乙方已

繳履約保證金項下扣抵。如乙方行為致租賃物損壞，應由乙方負責回復原狀，所需費用亦由乙方負擔。

3. 如甲方受有損害者，甲方並得另行向乙方請求相關損害賠償所生費用。

二、前項回復原狀，得視實際情形，經甲方同意乙方以同等品質之材料為之。

三、回復原狀期間，如因乙方或其使用人可歸責之事由致公共設施或租賃物損壞者，乙方應負損害賠償責任。

第十三條 缺失及違約責任

一、乙方缺失

除本條第三項規定之違約情事及本契約第十四條第二項規定之重大情事外，乙方如有不符本契約規定之情事，均屬乙方之缺失。

二、乙方缺失之處理

(一) 甲方應要求乙方限期改善，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。

(二) 乙方應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善或未達前款所定改善之標準者，甲方得再命乙方改善、由甲方自行或委託他人改善，相關費用由乙方負擔，或依本條第二項第三款規定辦理。

(三) 乙方逾期未改善，改善未達標準或未提出獲甲方同意之具體改善計畫，足以嚴重影響本案之興建營運時，甲方得逕以違約處理。

三、乙方違約

乙方有下列情事者，構成違約：

- (一)違反本契約第二條第四項未經同意逾6個月未開始使用者。
 - (二)違反本契約第五條第九項未如期繳納租金(含稅費)者。
 - (三)違反本契約第六條第二項未如期繳納「自行負擔費用」或「公共空間及共用設備之維護管理費」者。
 - (四)違反本契約第七條第三項將租賃物轉租、轉讓、出借或委託他人經營者。
 - (五)違反本契約第七條第二十項以租賃物行不當使用者。
 - (六)違反本契約第十條第六項未如期補足履約保證金金額者。
- 四、除本契約另有規定外，乙方違反前項契約約定，甲方得以書面通知乙方限期改善，並得按下列約定處罰乙方違約金：

- (一)逾期違約金：乙方違反本契約第五條第九項、第六條第二項、第十條第六項等規定，甲方得自逾期之日起，按日加計當期租金千分之三(3%)之違約金，至乙方完全繳納為止，累計金額以當期4個月租金總額為上限。乙方於同一期間有不同逾期事項者，其逾期違約金應個別計算。
- (二)懲罰性違約金：乙方違反本契約第二條第四項、第七條第三項、第十項及第二十項等規定，經甲方依本條書面通知限期改善而未改善者，甲方得自改善限期屆滿翌日起，按日加計當期租金千分之三(3%)之違約金，至乙方完全改善為止。乙方每一違約事項之懲罰性違約金總額以當期4個月租金為上限。乙方於同一期間有不同違約事項者，其懲罰性違約金應個別計算。

五、乙方於前項第二款懲罰性違約金達當期租金4個月之上限者，甲方得書面通知終止本契約並收回租賃物；已繳交之租金、管理費及履約保證金概不退還，如因此致甲方受有損害，並應負損害賠償責任，乙方不得異議。

六、乙方因違反本契約規定致甲方受有損害時，乙方應依法賠償甲方所受之一切損害及支出之費用。經甲方求償者，乙方並應賠償甲方支付之律師費用及其他一切因乙方違約所生之費用。

第十四條 契約之終止

- 一、乙方得於提前終止日 6 個月前以書面通知甲方，並經甲方書面同意後，提前終止本契約，乙方已繳納之租金及履約保證金均不予退還。
- 二、乙方有下列重大情事之一者，甲方得不經催告逕終止本契約收回租賃物，已繳交之租金、管理費及履約保證金概不退還，如因此致甲方受有損害，並應負損害賠償責任，乙方不得異議：
 - (一)違反本契約第五條第九項未如期繳納租金(含稅費及所衍生之遲延利息)，且逾期達 4 個月仍未完全繳納者。
 - (二)違反本契約第六條第二項未如期繳納「自行負擔費用」或「公共空間及共用設備之維護管理費」，以履約保證金扣抵並通知乙方限期補足，乙方逾期達 4 個月仍未補足者。
 - (三)違反本契約第七條第十二項因乙方或其使用人之重大過失(如失火、氣爆等事故)，致租賃標的物毀損、滅失者。
 - (四)違反本契約第十條第六項通知乙方限期補足履約保證金金額，乙方逾期 4 個月仍未補足者。
 - (五)經裁處本契約第十三條第四項違約金，通知乙方限期繳納，乙方逾期 4 個月仍未繳納者。
- 三、租賃物有下列情事之一者，甲方得經書面通知乙方後提前終止本契約，乙方不得異議：
 - (一)因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用者。
 - (二)政府實施國家政策、非都市土地使用管制或國土計畫變更或整體開發而有收回必要者。
 - (三)政府因開發利用或另有處分計畫而有收回必要者。
 - (四)本案因適用法令變更後需辦理換約，而乙方拒絕辦理者。
 - (五)因政府政策或法令變更，致乙方繼續執行反不符公共利益時。
 - (六)目的事業主管機關認定應收回者。
 - (七)依其他法令規定得終止本契約時。
 - (八)乙方解散、清算、聲請或被聲請重整程序及破產。

- 四、契約依本條第三項第一款至第七款提前終止者，租金依本契約第五條第五項約定計收至租賃關係終止日止，甲方應無息返還租賃關係終止日起至預收計算日止之租金。建物所有權人亦應無息退還乙方自租賃關係終止日起至預收計算日止之公共空間及共用設備之維護管理費。乙方已繳納之履約保證金，如無本契約規定不予退還之情形，於乙方依約騰空返還租賃物並扣除乙方應給付之各項費用後，如有剩餘，甲方應無息退還。
- 五、本契約存續期間如發生天災、重大傳染病、戰爭等不可抗力情事或其他不可歸責於雙方之事由，致乙方不能依核定計畫進行者，得經雙方同意修改契約內容或終止本契約。當年度預繳之租金、公共空間及共用設備之維護管理費及履約保證金，依前項規定辦理。

第十五條 其他約定事項

- 一、本契約若有未盡事宜，悉參照「新北市市有非公用不動產標租作業原則」與「新北市市有財產管理自治條例」及其他相關法令規定辦理。
- 二、租賃物之租金及加值型及非加值型營業稅、水費、電費、管理費、修繕費等費用，概由乙方負擔，並依各該費用應繳納期間繳納；另乙方於繳納租金後，應檢附已繳納之「機關團體銷售貨物或勞務申報銷售額與營業稅繳款書」之完稅證明。
- 三、乙方於取得租賃物得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，應由甲方解除本契約，乙方除須負相關法律責任外，所繳履約保證金及租金皆不予退還。
- 四、乙方因公司登記或設立資料有變更時，應由乙方立即書面備妥相關資料通知甲方並記載於本契約，該變更不得損及甲方權益，並概括承受本契約之一切權利與義務。
- 五、乙方應指定一名人員作為與甲方之聯絡窗口，如該人員有變動時，應於變動前1個月前通知甲方。
- 六、本契約應經公證，雙方應於乙方接獲甲方通知之翌日起10日以內，會同至甲方指定之公證人處所辦理本契約公證手續，所須公證費用由乙方負擔，如有變更記載亦同。公證書應載明本

契約第五條租金繳納、第六條乙方應負擔之「自行負擔費用」或「公共空間及共用設備之維護管理費」(應補足履約保證金扣抵代墊金額)、第十條履約保證金繳納、第十三條逾期違約金及懲罰性違約金繳納所涉金錢給付及依第十二條返還租賃物等事項，如不履行者，均應逕受強制執行之旨。倘本契約公證時因法令修正或其他因素而有無法公證之情形，雙方同意以公證人有疑義之條文再行協商或修正契約條文。

- 七、本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之。
- 八、本契約對於訂約雙方當事人及其繼承人均有相同拘束力。
- 九、本契約依雙方合意為之，並依中華民國之法律解釋並受其約束。
- 十、就本契約所生之爭議，而致發生訴訟時，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。
- 十一、本契約正本一式三份，自租約起始日生效。並由甲、乙雙方與法院公證處(或民間公證人)各執乙份為憑；副本五份，甲方執四份，乙方執一份。副本如有誤繕，以正本為準。

立契約書人：

甲方：

名 稱：新北市政府經濟發展局

法定代理人：盛筱蓉局長

地 址：新北市板橋區中山路一段 161 號 3、4 樓

電 話：02-2960-3456

乙方：

名 稱：

法定代理人：

統 一 編 號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

契約附件：新北市淡水區漁人碼頭藝術大街回饋空間 承租人使用規範

一、本案緣起：

- (一)新北市政府辦理之「淡水漁人碼頭休閒專用區觀光旅館暨藝術大街計畫案」包含觀光旅館及藝術大街 2 棟建物，本案標租標的位於藝術大街棟 3 樓部分及 4 樓之回饋空間(以下簡稱回饋空間)，經開發業者(鼎贊開發股份有限公司)建置完成，建物所有權及管理權皆由鼎贊開發股份有限公司所有，惟回饋空間係供新北市政府專有使用，即新北市政府具回饋空間之使用權，現以公開標租作業方式提供乙方營運管理使用。
- (二)乙方就回饋空間之使用仍需遵照營運管理單位相關使用規範，並依 30.8%比例分擔所需之公共空間及共用設備維護管理費。

二、回饋空間資訊：

- (一)房屋門牌：新北市淡水區觀海路 91 號之 3 樓部分及 4 樓回饋空間。
- (二)使用面積：總計 600.01 坪(實際面積悉依建物謄本登載為準)
 1. 藝術大街 3 樓部分：230.71 坪。
 2. 藝術大街 4 樓：358.2 坪。
 3. 其他備註事項：公共使用部分包含 3 樓走廊空間 11.1 坪及共用電梯。
- (三)使用分區及用途規範：
 1. 使用分區：非都市土地-特定農業區。
 2. 使用地類別：特定目的事業用地(新北市淡水第二漁港計畫)。
 3. 計畫分區：休閒專用區(二)。
 4. 建物使照用途：D-2 藝術展示區。

備註：

- (1)倘乙方需變更投標內容之使用執照用途，須先行向甲方報備，

且以住宿、零售餐飲服務設施、藝術大街為限，始能辦理。

- (2)使用分區及類別後續如經公共政策、非都市土地使用管制規定或國土計畫法進行變更，使用項目仍以住宿、零售餐飲服務設施、藝術大街為限。

三、費用負擔：

(一)自行負擔事項：

1. 回饋空間已設置臺電臺水之獨立水錶、電錶(冰水主機已連接於電錶)之水費及電費(600.01 坪以內)：乙方應變更獨立水、電錶之繳款人，並自行負擔相關使用費用，於收受繳費單後自行完成繳納事宜。
2. 保險費：本棟建物已投保火險及公共意外責任險之保險費，由乙方依本使用規範第三條第三項規定比率負擔；如乙方需另行投保其他險種，相關費用應自行負擔。
3. 乙方產生之廢棄物(如廢油、廚餘等)清運需求，應自行依法辦理並負擔相關費用。
4. 其他未規定事項悉依契約規定辦理。

(二)公共空間及共用設備(600.01 坪以外之公共空間)之維護管理費用項目、分擔及收取方式：

1. 維護管理項目及費用：
2. 保全：公共區域日夜間安全維護。
3. 公共區域清潔維護費用。
4. 水費：供應公共廁所、冰水主機運作所需用水。
5. 電費：供應大樓造景照明、梯廳照明、兩部電梯用電、樓層送風機運作電力。
6. 修繕費：梯廳及廁所燈具、牆壁、地面、天花板等設備簡易維修(不含設備重置費用)。
7. 維護保養費：發電機、電梯、冷卻水塔及冰水主機冷卻系統

定期維護保養。

8. 清潔費：冷卻水塔、民生用水水塔清洗作業(每半年各進行一次)。

9. 消毒費：大樓外圍及梯廳之例行性消毒作業。

10. 垃圾清運費：公共廁所及梯廳垃圾桶清運、汗水(泥)清運及申報。

11. 其他保險費：大樓火險、公共意外責任險。

(三)分擔方式：乙方依 30.8%比例分擔維護管理費用，若當月份承租日數不滿 1 個月者，該月份之管理費應按實際承租日數占當月總日數之比例（即乙方實際承租日數除以當月總日數）計算。

(四)收取方式：由建物所有權人於每季通知乙方當季維護管理費預繳事宜並副知甲方後，建物所有權人在於下一年度維護管理費會計年度收支表確認前一年分擔之維護管理費金額後，依已預繳之前一年維護管理費辦理多退少補。

四、回饋空間使用原則：

(一)使用目的限制：乙方應依據使用執照用途規定使用，如需依投標計畫內容變更使用執照用途，須經甲方同意後始能辦理，相關費用由乙方承擔。

(二)不得轉租或分租：乙方不得擅自將回饋空間之全部或一部分轉租、轉讓、出借或委託他人經營。

(三)空間改裝與設施使用：乙方不得擅自施工，且禁止任意裝修、敲打牆面、變更水電配置等，如有施工之必要，應於提送新北市政府工務局申請 10 日前先提出計畫通知甲方及建物所有權人，且俟新北市政府工務局核准後於工程施作前 5 日之前，向甲方及建物所有權人於執行前報備後方可辦理。

(四)環境維護：乙方須維護回饋空間與當層公共空間之整潔，且依規定進行垃圾分類與處理，並不得任意堆放雜物或廢棄物於公

共區域。

- (五)安全維護：禁止任何高風險行為，包含但不限於儲存或使用明火、化學品、易燃易爆品等危險物品，且須遵守消防法規與建築等安全規範，如有造成損害，應由乙方自負一切法律上責任。
- (六)環境噪音控制：乙方不得進行干擾他人之高分貝音量活動，如有必要應自行裝設隔音設備。
- (七)如有下列情形之一者，無論係乙方或第三人所為，乙方均應負回復原狀之義務，其相關費用由乙方自行負擔，不得請求以租金抵償或其他補償：
1. 堆置雜物、廢棄物。
 2. 破壞租賃物建築主要結構、主要設備、防火避難設施。
 3. 破壞消防設備。
 4. 其他違反租賃物效能之使用。
- (八)乙方如有前項情形，經甲方通知限期回復原狀而屆期不為或未能完全回復原狀時，其因此所生之損害，乙方應負賠償之責。甲方亦得使第三人回復原狀，其因此所生之費用均由乙方負擔。
- (九)因乙方違反相關法令規定，經該管機關裁處建物所有權人罰鍰或衍生強制拆除、改善等包含訴訟、律師等費用，應由乙方負責改善，並負擔一切責任。
- (十)進出與通行規定：乙方若有車輛進出之需求，應依據「福容大飯店淡水漁人碼頭附設停車場」規定辦理。
- (十一)其他：公共空間及共用設備維修或保養期間，乙方應配合暫停使用或避開相關區域。
- (十二)乙方如有設置招牌廣告物之需求，除應符合「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」外，不得占用或損害回饋空間所在「藝術大街」建築物內外一切設施，違反者，應負修繕或賠償責任，且縱為第三人所為者，乙方並應負連帶賠償責任。另如有吊掛、修復

招牌廣告物之需求者(須先行確認可吊掛及放置位置)，應至少於作業前 10 工作天與建物所有權人告知。

(十三)本案租賃物每年需完成之申辦消防安全檢修，乙方應配合建物所有權人共同辦理(原則於每年 2 月前辦理)，且辦理費用，依本使用規範第三條第三項規定比率，由乙方及建物所有權人各自負擔。

(十四)如乙方之消防安全檢修標準與藝術大街不一致，則由乙方自行依法辦理並負擔租賃物檢修費用。

(十五)除法律規定強制保險外，乙方應依其營業業態法令規定投保相關保險，且自行負擔相關費用。租賃期間之保險，包括但不限於乙方責任保險、火險及第三人責任保險，並應將甲方及建物所有權人列為被保險人。如租賃期間造成任何人身或財物損害，乙方應自負賠償責任，且應使甲方及建物所有權人免於遭損害。

五、其他未盡事宜，由甲方、乙方與建物所有權人共同研議協調後據以辦理。