

# 青銀共生基地微型創業暨商圈管理辦法同意契約書(稿)

\_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方)

立約人：

\_\_\_\_\_ (以下簡稱乙方)

茲就甲方擬以其管理範圍所有之如第一條所示之位置標的予乙方使用，乙方同意接受甲方管理辦法，雙方議定管理辦法條款如下：

## 一、使用位置標的

甲方同意將位於一樓部分面積（以下稱本基地），標的編號【 】予乙方使用，乙方同意依本同意書約定使用標的。（標的之實際位置及範圍詳如附件一）。

## 二、管理期間

（一）本管理辦法同意期間自民國【 】年【 】月【 】日起至民國【 】年【 】月【 】日止（以下簡稱「管理期間」）。除依本同意書契約所約定外，非經雙方事前書面同意，任何一方不得提前終止本契約。

（二）契約期滿【 】個月前，乙方如欲續約或不續約，應先行提出書面申請，如欲續約，需經甲方評估同意，並於合約期滿前【 】個月完成新約簽訂程序後，始得續約。乙方未於所訂期限內申請續約，或乙方雖已依該項規定申請續約經甲方拒絕者，或未於所訂期限內完成續約簽訂之程序者，即視為不續約，本合約於期限屆滿時即確定終止，不適用民法第四五一條默示繼續租賃之規定。

（三）甲方同意給予乙方免租裝修期自點交日起迄民國【 】年【 】月【 】日止。但乙方開始營業日早於免租裝修期末日者，乙方應自開始營業日給付水電清潔管理分攤金。且免租裝修期內乙方所有之行為仍應遵守本契約之規定。

（四）乙方在管理期間內，未經甲方書面同意，不得擅自將本契約權利義務之全部或一部份移轉予第三人，亦不得將租賃物全部或一部轉租、出借、以任何方式供第三人使用，否則以違約論。租期屆滿本契約當然終止，但乙方享有優先議約權。

（五）甲方同意乙方商業宣傳標的為營業所在地；合約終止時，乙方應於終止日起七日內宣告遷出或註銷。違反前述約定者，每逾 1 日應另給付甲方按每日水電清潔管理分攤金二倍之懲罰性違約金。

(六) 甲方於管理期間內將標的物之所管理權移轉予第三人時，本約之權利義務依法將一併移轉予該受讓之第三人，同時給予乙方 14 日評估期，若乙方同意，則配合辦理本契約移轉程序與相關文件之簽署，若乙方不同意，應終止本契約退出基地。

### 三、保證金

(一) 乙方應於簽訂本契約時給付保證金計新台幣(以下同)【 】元整，此保證金應以匯入甲方指定帳號(【 】銀行【 】分行，帳號：【 】)，且匯費由乙方負擔)或由金融機構所(開立/保付)，並以【 】為受款人之禁止背書轉讓票據繳付，且本契約須待此支票兌現後始生效力；若乙方以匯款方式支付，收據之印花稅由乙方負擔。在本契約到期且雙方確定不再續約，且乙方如期遷出，無積欠甲方任何款項或其他待解決之爭議後，甲方始將本保證金無息返還予乙方，返還方式限於直接匯入乙方本人帳戶(※乙方保證金解款行：【 】銀行【 】分行，帳號：【 】)。

(二) 乙方依本契約應給付甲方之分攤金、費用、違約金、遲延利息及損害賠償金額而無給付時，甲方得由保證金先行扣抵之。保證金扣抵後，甲方得通知乙方有關保證金之抵償事宜，乙方應於收到通知後七日內以前項方式補足甲方扣抵之保證金金額。保證金不應被視為係乙方提前支付分攤金、或乙方違反本契約之行為之損害賠償總額。若保證金無法全額補償乙方違約情事所造成甲方之所有損失、損害和費用，乙方應另為賠償。

(三) 甲方扣抵保證金不構成對乙方違約行為之豁免，且不應影響本契約或甲方依法行使留置權或其他法律賦予甲方得行使之任何權利或救濟方法。

### 四、水電清潔管理分攤金(以下簡稱分攤金)

(一) 每月分攤金(未稅)，以一個月為一期，每次給付一期。

攤商：每月分攤金【5000】元(未稅)

餐車：每次分攤金【250】元(未稅)，使用高功率電器+50元。(高功率：一般將直接使用220伏交流電、大於1200w的用電器稱為大功率電器，以區分將市電降壓並轉換成直流的用電器)

生活市集：每次分攤金【300】元(未稅)

(二) 營業收入

1. 依前項約定計算之營業稅皆外加，由乙方負擔。

2. 在與本約標的物有關之所有乙方下列各種型態交易之營業，且不論以現金、信用卡、禮券、提貨券、電子錢包、線上儲值使用等或其他任何方式支付均屬之：

(1) 銷售商品或提供服務（如置物櫃收入、他地儲值本標的物使用...等）之營業收入包括但不限於零售、批發、禮券、提貨券、電子商務等。

(2) 除銷售商品外，因提供標的物全部或一部所生收益之營業收入，包括但不限於標的物內提供，且不論其對價是否支付予乙方者：

I. 甲、乙方之廣告內容或廣告放置物（如看板、櫥窗、電視牆、商品上架陳列...等）。

II. 標的物提供做拍攝、包場出租...等用途之使用。

III. 促銷活動之贊助費用（如乙方自辦活動，由第三人提供贊助金...等）。

IV. 門票收入等。

(三) 雙方同意所有交易一律逐筆開立乙方統一發票或免用統一發票交付顧客。

#### 五、營業項目

(一) 乙方需在營業日起六個月內完成商業及營業登記，登記之營業項目為【            】，商品品牌為【                    】；乙方保證於使用標的期間不得從事前述營業項目外之行為。若未於六個月內完成商業及營業登記，以分攤金二倍懲罰性違約金，並禁止乙方繼續營業，俟乙方取得商業及營業登記後始可再營業。

(二) 前項約定之營業項目及類別不得任意變更，如有變動或新增營業項目及類別，乙方應先檢附相關證明文件以書面向甲方申請，經甲方書面同意後方得從事相關行為，否則以違約論。

#### 六、營業時間

(一) 除甲乙雙方經協調另行以書面約定外，乙方之營業時間概依甲方規定，乙方及其人員須確實遵守。

(二) 除乙方每月例行之教育訓練或雙方另有書面協議約定外，乙方不得於營業時間內停止營業，否則以違約論。

#### 七、促銷

(一) 乙方除在甲方統一安排之地點，並事先取得甲方書面核准外，乙方不得在基地之通道、公共區域、大樓外牆及其他未經核准之地方，另立招牌、張貼發放宣傳物品、陳列佈置或舉辦活動，若乙方未事先取得甲方書面核准，擅自另立招牌、張貼發放宣傳物品、陳列佈置或舉辦活動，甲方將通知乙方限期撤除，通知後未依期限撤除者，甲方得逕自將其撤除，並將撤除之物品返還乙方處理，若乙方隨意棄置基地內，以分攤金二倍懲罰性違約金處置。

(二) 乙方設置廣告、招牌或宣傳物品時，應按甲方所制定之裝修設計規範施作，如乙方違反規定而遇主管機關取締或罰鍰時，應由乙方負責繳納處理，概與甲方無涉；如甲方因此受有損害並得請求乙方賠償。

(三) 乙方在本契約標的舉辦營業活動之需要，有使用甲方之公司名稱或商標等標記之必要時，應先將活動內容等相關資料送甲方審查並得甲方書面同意後，始得為之。倘乙方實際活動內容與送甲方審查之資料不符或未依甲方指定方式使用甲方之名稱或圖記等標記，乙方應依甲方要求立即改正，未改正者禁止使用甲方名稱或圖記等標記，若未改正仍使用者，致使甲方公司受有損害時，甲方得請求乙方賠償。

(四) 基地建物具有文化資產身分，有關乙方招牌設置不得破壞基地建物本體、建物外觀及不影響基地整體視覺景觀為原則，招牌設置地點，乙方須先經甲方同意，且招牌設置進行時需告知甲方，其摘除與裝置招牌費用由乙方自行負擔。

(五) 乙方同意於契約期間，授權甲方得於本基地內外揭露乙方於本基地內營業品牌之商標。

#### 八、營業管理

(一) 乙方於本基地標的內之陳售之商品，於出售並交付予顧客前，其利益及危險概由乙方承受負擔，並自負保管責任。商品之售後服務及保證責任，亦由乙方負責。

(二) 乙方於本契約標的內之服務及一切營業行為，應合乎政府法令之規定，如有違反法令者而遇主管機關取締或罰鍰時，概由乙方自行負責，甲方若因此而遭受損害時，乙方亦應予以賠償。

(三) 乙方商品之標示、包裝、說明、品質、品級、內容、數量或產品等的設計開發或其他行為違反政府法令規定，或乙方因陳列、存放或銷售違禁品、仿冒商品，或侵害他人代理權、專利權、商標權等，致造成甲方之損失或侵害他人權利時，乙方應負完全賠償責任與法律責任。

(四) 本契約標的內銷售之商品品質未達食品安全衛生法之規範，或有其他異常之營業狀況者，甲方有權要求乙方限期改善，乙方不得拒絕或藉詞推諉。

(五) 本契約標的內提供之商品或服務，如經顧客使用後發生顧客抱怨投訴等消費糾紛時，乙方應以有利於顧客之方式處理，如有損害顧客利益或造成甲方信譽受損之情事，並應負擔所有法律及賠償責任。

(六) 乙方顧客要求退貨或換貨時，乙方應依消費者保護法及相關法令辦理。

(七) 乙方銷售、陳列或倉儲之商品或營業行為，不得有侵犯他人商標、服務標章、代理權、專利權、著作權、智慧財產權之情事，不得陳列銷售政府規定之違禁品，亦不得違反公平交易法、消費者保護法、商品標示法及其他有關民、刑法律及其他相關法令。乙方亦應嚴格禁止其代理人或受僱人盜刷、分刷、竊錄信用卡、簽帳單等類似卡片或任何違反道德法律之行為，如

有違背，甲方除依法究辦外，如造成甲方損害或商譽損失，乙方應負法律及賠償責任。甲方並得終止本契約，乙方不得以任何形式或藉口，主張任何權利或請求。

(八) 乙方於契約期間，攤位所播放或展售之音樂、商品、圖像等，保證已取得合法授權，且攤位用電腦所安裝之程式亦均有合法權利，絕無侵害智慧財產權等情，乙方或其代理人、受僱人或其二者之代理人或相關人員如有違反前揭保證事項，乙方應負一切法律責任，概與甲方無涉，乙方並應賠償甲方所受之一切損失，絕無異議。若因法令變更，致使乙方商品或營業行為變為違法時，甲方得隨時終止本契約，如甲方因此受有損害，並得請求損害賠償。

(九) 乙方所有商品銷售，如有未開或短開發票或收據係因乙方故意為之者。如係稽徵單位或政府機構查獲乙方漏開發票，除前述懲罰外，乙方並應負法律責任及賠償甲方一切損失。

(十) 乙方應遵守甲方統一規定整體每日之對外營業時間，甲方並得視需要通告調整，乙方不得延遲開業、無故停業或提前打烊，以上情形以乙方違約論，需給付甲方分攤金二倍懲罰性違約金。

(十一) 乙方如欲在甲方基地出售乙方所發行之禮券、會員券(卡)或類似性質之票券，應事先以書面通知甲方，並將擬發行票券(卡)樣張及券上內容文案送交甲方審閱，經甲方書面同意後始得出售，否則甲方得予禁售，如乙方違反致甲方受有任何損害，乙方應負一切賠償之責。另有關禮券出售及其使用如有任何糾紛或責任，乙方應自行負責處理，概與甲方無涉。

(十二) 設攤前或設攤期間，乙方對其攤位內用電(包括電氣設備)，應於施工前十日以書面通知甲方，並檢附防火材料證明書(一律使用防火材料為準)及用電及照明設備、電量配置圖等送甲方審核，經甲方書面同意始可依據甲方規定時間進場施工，但消防施工由甲方指定廠商施工，其費用概由乙方負擔，且所有乙方工程均不得損及建築結構及甲方設施，施工期間，乙方應派員監工，以維基地安全，甲方並得隨時檢查，施工完畢後向甲方書面申請驗收合格後方得營業，否則以違約論，乙方需給付甲方分攤金二倍懲罰性違約金；如因此發生災害，乙方應自負法律責任並賠償一切損失。日後如因契約屆期或終止，乙方對其自費裝置非毀損不能分離之部份，不得拆除或提出任何補償之請求，其所有權概歸甲方所有。

(十三) 乙方應盡善良保管人之注意使用標的物經營，否則應負損害賠償之責。

(十四) 乙方之代理人、受任人、受僱人或派駐人員關於違反本契約之行為視為乙方之違約。

(十五) 除本契約已有規定者外，甲方對於本標的基地體之經營、管理、有關設備之維護及公共安全、衛生等事項所訂之規則等(包括但不限於文化資產法、工程施工規範...等)，均視為本契約之一部分，與契約條款具同一效力，且契約期間，甲方並得依實際營業需求增刪修訂相關內文，乙方負有遵守配合之義務。

(十七) 乙方不得自行或同意第三人於本基地存放危險或違禁物品，且不得在標的以外區域加裝設備或存放物品。

(十八) 乙方不得支付關說費、佣金、回扣、餽贈、其他利益或獎金予甲方員工（包括但不限於承辦人員），如有違反，須支付甲方相當於三個月分攤金金額之懲罰性違約金及賠償甲方因此而發生之一切損失，甲方並得立即終止或解除契約。

(十九) 乙方僱用於本標的內之人員，應遵守勞動基準法、勞工保險條例或其他勞工相關法令規定，如乙方因違法而引起勞資糾紛致損害甲方之形象、信譽、權益或影響甲方營業，經甲方通知乙方限期改善而仍未改善時，甲方得終止本合約，且乙方應自負一切法律責任。

(二十) 乙方如有積欠任何款項，經甲方限期催告繳付後仍未繳付者，甲方有權限制、要求乙方暫停營業，且乙方不得為任何請求或主張。

## 九、免責事項

乙方因下列情事發生所受之損害，不得要求甲方賠償：

1. 非可歸責於甲方之事由發生之災害，甲方為維護、保全工程必須將標的全部或一部份停止使用時，但須經甲乙雙方協調並同意之。
2. 火災、水災、地震、風災、戰爭、傳染病或其他不可抗力之特殊事項，及勞工糾紛者。
3. 停電或其他不可預期之機械故障所致乙方之損失者。
4. 因政府基於權責管理之強制行為，或基於法令變更、適用、解釋所致之計畫變動。
5. 其他非可歸責於甲方之事由，所致乙方之損失。

## 十、爭議處理

### (一) 協商

1. 甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。
2. 雙方同意，一方以書面提出協商之請求後 60 日內仍無法達成共識時，任一方得採取下列方式之一解決爭議：

(1) 提起民事訴訟，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

(2) 依其他法律申（聲）請調解。

(3) 依契約或雙方合意之其他方式處理。

(二) 因本契約之爭議提起訴訟時，甲乙雙方同意以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

(三) 除非本契約已全部確定終止或契約期間屆滿，否則於爭議處理期間，不論甲乙雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調或訴訟，於爭議處理期間，甲乙雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有訂定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。

十一、本契約一式二份，雙方各執一份為憑。

立契約人

甲 方 ：

(簽章)

身分證統一編號：

連 絡 地 址 ：

連 絡 電 話 ：

乙 方 ：

(簽章)

身分證統一編號：

連 絡 地 址 ：

連 絡 電 話 ：

年 月 日