



雲林縣土庫鎮歷史建築土庫第一市場招商案

契約書

出租單位：雲林縣土庫鎮公所

承租單位：

租賃期限：111 年 6 月 1 日至 113 年 5 月 31 日止

立契約書人 出租人(以下簡稱為甲方)：雲林縣土庫鎮公所

承租人(以下簡稱為乙方)：

甲方為推動雲林縣土庫鎮歷史建築土庫第一市場（以下簡稱標的物）空間活化，藉助社會資源參與公共事務，增進所管公有財產經營效益，特將本標的物出租乙方營運，並訂立本契約，雙方同意之條件如下：

第一條 房屋所在地及使用範圍

- 一、 甲方出租標的物座落於雲林縣土庫鎮 路 號(本縣土庫鎮 段 地號)，乙方於承租範圍內負責營運管理。
- 二、 甲方出租主體面積 平方公尺供使用管理，另其他公共空間，非屬乙方專用範圍，應開放予以公眾使用，惟乙方應代為管理維護。

第二條 租賃期限

自民國 111 年 6 月 1 日起至民國 113 年 5 月 31 日止，為期 2 年。

第三條 租賃費用

乙方每月應繳納使用費及清潔費，每月計新台幣 元整，自 111 年 6 月 1 日起開始計算，按季繳納，應於本所繳納通知書通知後十五日內繳納。逾期繳納使用費及清潔費，加收滯納金，逾越限繳日期，每逾二日按所滯納數額之百分之一加徵滯納金；滯納金加徵額不得超過應繳納使用費額之百分之十五；逾期達二個月(含)者仍不繳納者終止租約，收回鋪位。

第四條 營運項目

- 一、符合文創法 15 類之文創衍生性商品及自行開發設計文創及藝術等各項紀念品。
- 二、創意表現地方文化特色之輕食輕飲（非明火烹調、非高熱油煙等有害建築安全之虞者）或鄉鎮文化旅遊等服務。
- 三、其他符合「本標的物」營運宗旨，並經甲方同意事項或商品。

第五條 各項營運費用

- 一、租賃期間乙方衍生之管理費、人事費、水費、電費、電話費、其他雜支費及相關營業所需之清潔用具、維護(如玻璃或電燈等各項耗材修繕)、企畫宣傳及軟硬體設計製作等營運費用，皆由乙方負責，並應自負盈虧。
- 二、因營運事業所衍生之營業稅、規費及因違反法令應繳納之罰鍰等費用，乙方應負擔之費用及稅捐，若乙方欠繳致甲方代墊或因此受有損害，甲方得動用履約保證金支付之，履約保證金扣抵仍有不足時，甲方並得向乙方求償。
- 三、各項營業登記、營運財稅管理，乙方應於開始營業後一個月內依相關法令規定辦理完成。

第六條 維護（修）與清潔

- 一、甲方對本出租標之物之土地、建物、設備、設施等，應於點交時造冊雙方存查。
- 二、租賃物之結構體(含地基)、結構體滲漏水、損壞，若因天災、使用年限或不可歸咎於乙方之責，均由甲方負責修繕並負擔修繕費用。乙方須盡維護與保養之責任，倘有消耗、損壞之事由可歸咎於乙方，則由乙方負責並負擔保管及修繕費用。
- 三、乙方應維護承租標之物室內及室外等環境整潔。
- 四、乙方認為營業尚需用之陳設，由乙方自理。
- 五、乙方使用甲方之建築物附屬設施及設備(詳財產清冊)，於本契約期滿或解約時，如有短少或損壞，乙方應按折舊後原數補足或相同規格歸還甲方，或經雙方協議後，按折舊後市價自保證金扣除之；前開規定之建築物附屬設施及設備等物品，若因天災、使用年限等不可歸咎於乙方之責，則不在補足或歸還之範圍內，另甲方提供之建築物附屬設施及設備，若於承租期間內使用年限屆滿，可經甲方同意後提前繳回、報廢，如此等繳回或報廢之設施設備屬乙方營業所必須者，甲方應予以重置。

第七條 管理維護

- 一、本標之物為雲林縣登錄歷史建築，乙方應依《文化資產保存法》善盡各項管理維護工作，甲方則需視乙方需求應予以協助。

- 二、甲方負責標的物之建築結構、空間硬體等相關附屬設施之修繕，乙方負責日常保養及維護之事宜。
- 三、乙方如因營運需要進行本標的物空間裝修(如附加傢俱等)，應依建築法規及《文化資產保存法》等規定，不得破壞建築物主體結構，經雙方協調同意後始得為之，以維護本標的物歷史空間環境景觀。
- 四、乙方於承租期間，必須自主管理，得於承租標的範圍內，遵守甲方訂定之使用管理辦法。
- 五、乙方若擅自將部份空間轉讓、出租或委託他人經營，甲方得終止契約，並收回鋪位。

第八條 危險負擔

乙方應以善良管理人注意使用本標的物，除因天災地變等不可抗力之情形外，因乙方之故意或過失致損毀本標的物，或有民法第 434 條之情形致毀損滅失者，所應負之損害賠償及一切責任，應由乙方完全負責，絕不異議。本標的物及其附屬設備因自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責修理。

第九條 乙方與第三人之權利義務歸屬

- 一、乙方及其於承租期間所聘(雇)用人員，有關其權利與義務，應由乙方依勞動基準法及相關法令規定辦理，如有爭紛由乙方按民法第 188 條規定負責。
- 二、乙方不得僱用不合法之外籍勞工。
- 三、乙方及其僱用人員不得在營業場地有賭博、酗酒、毆鬥、存放違禁物品或收留嫌疑犯等甲方認為有安全顧慮者及其他不法情事。
- 四、除本契約另有約定或可歸責甲方之事由外，乙方與其受僱人或任何第三人因營運所發生之權利義務、債權債務，應由乙方按民法第 188 條規定負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於前述事項之任何追索、求償或訴訟，如因而致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任。
- 五、契約期滿不再續約或因可歸責於乙方之終止、解除契約時，乙方所聘雇之工作人員，乙方應負責安排工作或資遣，相關資遣費用由乙方自行負責。出租期間乙方工作人員之資遣亦同。

第十條 履約保證金

- 一、乙方應繳納營業保證金新台幣 40,000 元，俟營運計畫評審通過，應於訂立租約時繳交。作為本契約籌備及經營管理期間一切契約責任之履約保證。
- 二、契約簽訂日後一日起計算共 60 日曆天內，乙方至少應營業 30 日曆天以上(內含國定假日、春節、放假之紀念日及節日)，按時營運者甲方將退還營業保證金計新台幣 20,000 元整，否則沒收保證金並終止契約。餘款 20,000 元逕轉為履約保證金，在租約期滿後無息退還保證金。但提前終止租約者，履約保證金不予退還。
- 三、於契約期滿時，乙方履行因本契約所生之責任、義務，繳清應支付之費用，並將全部土地、建物及設備回復原狀點交歸還甲方後，甲方需於 90 日曆天內無息退還履約保證金。
- 四、乙方違反本契約規定，或因可歸責於乙方之事由，造成甲方之損害，或發生乙方應依本契約給付甲方損害賠償或其他費用情形時，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵；扣抵後，乙方應於 30 日曆天內補足該履約保證金。

第十一條 為推動相關文化藝術、文化資產等活動及政策宣導，乙方應配合甲方主（協）辦相關活動。

第十二條 使用人應遵守下列規定

- 一、應配合且不得阻撓本所辦理市場改建或整修工程。
- 二、不得將鋪位作為擔保之標的物。
- 三、應受本所之管理與輔導。
- 四、不得規避、妨礙或拒絕本所監督。
- 五、應配合市場定期全面清掃或消毒。
- 六、不得有妨害衛生、違反公共安全或公共秩序之行為。
- 七、店鋪內之攤臺、貨物陳列架及營業設施應依規劃設置。
- 八、鋪位及供出售之物品應排列整齊，並不得超越規定界線或占用通道。
- 九、不得在鋪位使用生火器具。並注意用電安全。

- 十、不得將鋪位全部或一部改供其他用途或兼作住家使用。
- 十一、不得在鋪位外設攤營業且不可妨礙通行。
- 十二、油煙、噪音應符合環保法令之規定。
- 十三、上級機關或其他法令規定應遵守或禁止之事項。

第十三條 乙方不得為下列行為

- 一、除因不可抗力之事故外，未經甲方同意任意停止對外營業。如因故需暫停營業，須先知會並經甲方同意，並公告周知。
- 二、未依本契約規定辦理本契約約定之經營項目者。
- 三、規避、妨礙、拖延，或拒絕甲方不定期之查核。
- 四、經營管理內容與營運計畫書不符合，或營運品質、方式經甲方決議應改善而遲未改善者。
- 五、乙方不得擅自將部份空間轉讓、出租或委託他人經營，甲方得終止契約並收回鋪位。
- 六、違反相關法令規定或本契約之約定者。

乙方有前項情事之一，經甲方以書面通知限期改善而未改善者，或其改善不符甲方要求者，甲方得要求乙方解除或終止契約，限期退出標的物，並沒收履約保證金，如有損害，並得請求賠償。

第十四條 契約終止或解除要件

於出租期間有下列情形之一者，經甲方書面限期改正，逾期未改正者，得終止並收回鋪位：

- 一、擅自將鋪位轉讓、轉租或分租者。
- 二、未依法申請變更使用者名義者。
- 三、逾期未繳納使用費及清潔費，達二個月（含）者。
- 四、自訂定契約翌日起，逾二個月未開始營業者。
- 五、核准停業，一年內累計逾四個月者。
- 六、未經核准擅自停業，一年內累計逾一個月者。
- 七、核准停業期滿未復業者。
- 八、在鋪位外違規營業者。

九、本所得定期延請相關專家學者評鑑入駐廠商，其中評鑑分數連續三次未達 70 分者且未依評鑑意見修正者。

第十五條 契約終止之財物（務）處理

契約期滿、終止或解除契約時，財產之處理依下列規定辦理；如有損害，乙方應負賠償責任：

- 一、 乙方出租土地、建築物及設備應於契約期滿、終止或解除契約等
原因發生時起 30 日曆天內依據財產清冊點交返還甲方。出租標的
物逾 30 日曆天未點交返還，甲方亦得依行政執行規定強制執行，
但因合理使用所生之自然損耗，不在此限。
- 二、 乙方出租期間補充之設備或設施，如與土地、建築物及水電基本
設施不可分離者，或非破壞主物本身無法分離者，或經甲方同意
後得將裝潢及附著於場地之設備，其所有權屬甲方，乙方不得要
求任何補償。
- 三、 乙方遺留之物品，於逾本條項第一款約定之點交返還期限，經甲
方通知日起 15 日內未搬離者或因地址不明無法通知者，由甲方逕
行處理，乙方不得提出異議。甲方處理費用得逕由履約保證金扣
抵，不足額度並得向乙方追償。
- 四、 乙方不得再行使本標的物經營管理人身分之權利，或因經營本標
的物受贈之權利。

前項情形經甲方通知限期點交返還，逾期未點交返還者，乙方同意甲
方得依雲林縣縣有財產管理自治條例規定執行強制執行。

甲方依契約終止或解除契約時，甲、乙雙方應儘速完成清點數量及點
驗結算財物及租金作業，乙方不會同辦理時，甲方得逕行辦理結算，
必要時，得洽請公正、專業之鑑定機構協助辦理，結算結果應以書面
通知乙方。

第十六條 續約

乙方於出租期間通過考核機制得申請優先續約，應於契約屆滿前 3
個月提送執行未來營運計劃書（含前期營運成果說明）送甲方審核，
經甲方受理審核優良者，核准續約一次。若乙方於出租期間屆滿 3
個月前，未向甲方申請優先續約，視為放棄優先續約之機會。

第十七條 契約文件效力

本契約如有未盡事宜，悉依雲林縣縣有財產管理自治條例、雲林縣縣有公用不動產短期活化運用作業規範、文化資產保存法、行政程序法、民法、雲林縣土庫鎮歷史建築土庫第一市場使用管理辦法及相關法令辦理。契約內容如生疑義，由雙方依公平原則解釋之。

第十八條 本契約正本 1 式 3 份，由甲、乙雙方各執 1 份，其餘 1 份公所存檔備用。

立契約書人

甲方：雲林縣土庫鎮公所

法定代理人：鎮長 張榮麗

地址：雲林縣土庫鎮石廟里中興路 175 號

電話：05-6623211

甲方印信

甲方印信

乙方：

代表人：

地址：

統編：

電話：

乙方印信

乙方印信

中 華 民 國 1 1 1 年 月 日