

連江縣莒光鄉公所

「連江縣西莒坤坵燕鷗館出租案」 租賃契約書

契約編號：**113TERN**

出租機關：連江縣莒光鄉公所

承租人：

中華民國 113 年____年____日

連江縣西莒坤坵燕鷗館出租案 租賃契約書

出租機關：連江縣莒光鄉公所（以下簡稱甲方）

承租人：（以下簡稱乙方）

經雙方同意訂定本契約，其條款如下：

第一條、出租標的：

- (一) 土地：連江縣莒光鄉青帆段 139 地號，面積約 250 平方公尺。
- (二) 建物：一層樓乙棟(含水電設施)，面積約 40 平方公尺。
- (三) 營運設備一批(詳如後附清單)。出租設備倘因財產年限屆滿或因非乙方因素而損壞，甲方得隨時收回或報廢該項設備，且無另行添購及修復相關設備之義務。(其餘設置所需設備皆應由乙方自行設置，其設備所有權歸屬乙方)。

第二條、用途：

- (一) 可提供遊客休憩活動、餐飲服務(原則以輕食、飲品為主，如現場烹煮食物引起油煙應妥善處理，不得有影響環境品質之情形)。
- (二) 可販售特色紀念品、農特產品(販售之商品需符合相關法規)。
- (三) 可提供與觀光產業相關(如：馬祖特色產業、遊憩活動推動；景區歷史展示及遊憩空間；地質公園及環教場域等)之解說或體驗服務。
- (四) 承租人之營業項目須符合前三項用途並應符合都市計畫相關規範，承租人亦應為所屬員工依據相關法規投保保險，原則每日皆須營業(如有特殊情形應事先向甲方報備)。
- (五) 承租人可於本案許可使用範圍內設置營業必須之物品，惟不得影響一般遊客行走或停放車輛之動線，並不得影響景區整體美觀(應事前向甲方報備、協議之)。

(六) 承租人不得於燕鷗館以外空間從事炊事、烤肉等行為，該區域應提供遊客休憩、用餐。

(七) 承租人不得僅將本案出租標的作為倉庫或雅房使用而不對外營業。

(八) 乙方應依本契約目的就租賃標的依第六條規定辦理維護管理事項，非依規定於事先報經甲方書面核准，不得於租賃標的設置、拆除或整建相關設施或植栽，或為任何變更。其有違反者，經甲方以書面通知限期改善而未依限改善者，甲方得自行或委託他人恢復原狀，所需費用由乙方負擔。其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。

(九) 乙方依前項規定經甲方同意在本契約標的物所為之任何設施或種植之植栽，於契約期限屆滿或終止十五日內自行拆除、恢復原狀，否則由甲方任意處置，乙方絕無異議。

(十) 乙方經甲方同意在本契約標的物所為之設施、設備或種植植栽而於契約期滿或終止時未完工者，準用前項規定。

(十一) 乙方應盡善良管理人之注意義務維護管理甲方所交付之租賃標的，並負擔因履行本契約所衍生之各項費用(包括水電費以及申請水、電分錶相關費用)。

第三條、契約存續期間：

本契約為定期租賃契約，期間自本契約簽訂日起生效，租期暨租金計算時間為點交日起至點交日起算 2 年整，約滿 3 個

月前，得辦理評鑑，倘營運狀況良好(評鑑分數 80 分以上)，
甲方得優先與乙方辦理議價議約 1 年。

倘租賃期間因甲方針對出租標的既有之結構、漏水、內部展示進行裝修致顯著乙方影響營運，雙方得經協議依比例減收無法營運期間之租金，並得延長租賃期間。

租期屆滿時，租賃關係即行消失，甲方不另行通知，乙方應即無條件遷出並恢復原狀交還出租標的物予甲方，雙方並同意本租約不適用民法不定期租賃規定之約束。本契約文件所載日期，除另有約定外，均以日曆天計算，星期六、星期日、國定例假日或其他休息日均計入。

第四條、租金：

(一) 本案出租燕鷗館酌收房屋租金每月新臺幣 元整(不低於 3,000 元)。

(二) 承租人契約簽約日起，依限匯入甲方指定之帳戶(本所工程款專戶(郵局)。戶名：莒光鄉公所工程款專戶、局號：000353-1、帳號：004254-4)繳納。

***本案參考最有利標精神，於議價前參考廠商報價訂定底價。**

(三) 倘因疫情、重大災變或其他政策指示，甲方得適當減免一定比例之租金，惟乙方應配合出具甲方指定之證明文件，始得辦理租金減免事宜。

(四) 倘本案出租標的受損嚴重致難以短期修復，得經雙方書面協議，依不堪使用面積比例減少租金。

(五) 如因可歸責於乙方因素而提前解除契約，其已繳納之租金不予退還；因不可歸責於乙方因素而提前解除契約者，其已繳納之租金依實際租用期間依比例退還。

第五條、乙方逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，依欠額加收 1%。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
- (二) 逾期繳納在一個月以上，未滿二個月者，依欠額加收 2%。
- (三) 逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，依欠額加收 3%。
- (四) 逾期繳納在三個月以上，依本契約第 **二十** 條規定辦理。

第六條、水電費及清潔維護：

- (一) 租賃期間，有關使用租賃房地(連江縣西莒坤坵燕鷗館)所生之稅捐(如土地稅、房屋稅等)、**水電費**、廢棄物處理費及其他一切必要費用，均由乙方負擔。
- (二) 乙方須負擔燕鷗館經常性維護、環境清潔、安全管制與遊客服務事宜。
- (三) 維護管理事項
 - 植栽：包括澆水、除草、施肥、除蟲、枝葉修整扶正及維護清潔等。
 - 綠地：包括澆水、除草、施肥、除蟲及維護清潔等。
 - 設施區域管理：包括清潔維護、設施檢查、維修通報。
 - 其它指定事項：包括租賃標的遭他人違規使用之處理與通報、租賃標的遭受天然災害(如颱風、水災、地震、病蟲害等)或人為毀損之通報處理、．．．等。
- (四) **承租期間，前項區域內所需一切室內照明、清潔用具、用品耗材(衛生紙、擦手紙、洗手乳、消毒酒精、清潔劑等)皆由乙方負擔。**
- (五) **甲方得不定期就前兩項進行抽檢並限期改善，倘仍未改善每次乙方應繳納違約金新臺幣 1 千元整。**

第七條、履約保證金：

- (一) 乙方於訂約時，**應繳納履約保證金新臺幣 2 萬元整**予甲方，繳納方式如下：

匯入郵局：本所工程款專戶。戶名：莒光鄉公所工程款專戶、局號：000353-1、帳號：004254-4。

(二) 乙方不得將此項履約保證金返還請求權讓與他人或出質。

履約保證金於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由乙方另行支付。

(三) 乙方於租期屆滿前申請終止契約，或可歸責於乙方之事由而終止契約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因下列事由而終止契約者，乙方繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

- 1.山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
- 2.核生化事故或放射性污染，達法規認定災害標準或經政府主管機關認定者。
- 3.雙方合意終止契約，或其他經甲方認定確屬不可抗力者。

第八條、乙方應於決標日次日起 15 日內完成簽約程序，原則於簽約日次日起 45 日內辦理點交作業。於點交後辦理本契約出租標的物及維管範圍之設施暨財產保管及清潔維護與遊客服務等事項。**並應於點交日次日起**開始對外營運，非因不得歸責於乙方之因素，如不能如期對外開放且未向甲方申准延期時，甲方得視情況終止契約並沒入乙方已繳之各項費用。

第九條、履約管理：

乙方應接受甲方督導與管理，並確實遵守下列事項：

- (一) 乙方應隨時維護標的物範圍及甲方委託清潔之環境衛生與整潔。
- (二) 乙方販賣之物品，應依規劃擺放，公共區域不得貯放、占用、破壞整體觀瞻或作不當使用。

- (三)販賣各項之物品、食物或餐飲之售價應合理，且應於明顯處所公開標價。
- (四)乙方應依照企劃書、契約內容或書面申請之項目經營，並應接受甲方督導檢查及缺失改善之要求。
- (五)乙方販賣之餐飲應符合衛生，如出售未經包裝之食物應以衛生之餐具盛裝。並應配合食安相關政策辦理相關作為，如標示食材原料原產地。
- (六)乙方販售之物品以合乎遊客一般需求為原則，不得販賣違禁品，所販售之物品應符合相關法規規定。
- (七)乙方自備置放垃圾之不漏水容器，不得擺置於通道妨礙遊客動線及影響景觀衛生，各賣店垃圾應於當日營業結束時，自行徹底清運。
- (八)攤位陳售之物品應排列整齊，不得越界佔用通道或妨礙他人營業，於承租使用區域範圍內，禁止存放易燃及易爆之危險物品；承租使用範圍外，不得任意張貼廣告或裝設任何廣告牌架。
- (九)乙方所承租本標的物，應盡善良保管人之責任，如有造成毀損，應負責賠償及回復原狀。所添增之營運器材設備等，自負保管之責。
- (十) 乙方應協助保管甲方於出租標的內之財產及物品，如有毀損應即時知會甲方，未獲明確通知前不得擅自丟棄或處置。
- (十一)為維護營運秩序，乙方不得以擴音器或麥克風招攬遊客，製造噪音。
- (十二)不得擅自變更賣店之位置及妨礙風景區之交通安全、觀瞻或有違反其他法令規定或其他妨礙衛生、公共安全或公共秩序行為。

(十三)倘於營業期間有蒐集個人資料，應遵循個人資料保護法等法規之規範，倘甲方接獲上級機關之相關指示時，乙方應配合辦理。

(十四)乙方有違反上述所列各款規定時，甲方得以書面警告並限期改善。若於限期內仍未改善者得處以**新台幣 1,000 元**違約金，並得累計(繳納規定同契約第 21 條)。如經甲方多次(3 次以上)要求乙方限期改善仍未改善者甲方得終止契約，並不予發還履約保證金。

第十條、營業期間：

乙方如因業務需要延長或縮短營業時間(含公休)，應事先申請並經甲方同意。

甲方基於政策或辦理活動之需要，有權利用本標的物上進行活動，但必須於活動前 **7 日內**告知乙方，乙方於接獲甲方通知後，應配合必要之營運調整，以利甲方辦理活動。如致影響乙方營運，經甲方認定後，得就影響營運期間所受之影響程度或範圍予以減免當期租金。

第十一條、租賃房地乙方應自行使用，未經甲方書面同意，不得擅自將租賃房地之全部或一部分出租，亦不得將使用權(含營業場所登記)轉讓他人(含關係企業)或以其他任何方式由他人使用。

乙方如有違反上述規定時，甲方得終止契約，並不予發還履約保證金。

第十二條、租賃房地，如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於契約。

第十三條、乙方對出租標的物應盡善良保管責任，如房屋或營運設備

損毀，應於 7 日內通知甲方查驗，其因乙方之故意或過失所致者，應照甲方規定價格賠償或按原狀修復作為賠償，終止契約時不得要求補償。租賃土地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：

- (一) 堆置雜物
- (二) 掩埋廢棄物
- (三) 採取土石
- (四) 破壞水土保持
- (五) 其他違反租賃物之效能之使用

第十四條、乙方應負責維護本契約出租標的物於良好之狀況，其設施、設備之損壞或故障除有下列因素者由甲方負責修復外，餘概由乙方為必要之修復，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、非人為操作因素等及其他天然災害致損壞或故障者。
- (二) 建築物或設施之結構系統有顯著漏水或安全堪慮者，惟因乙方之因素破壞建築物或設施之結構系統者除外。
- (三) 全區電力、供水系統之更新，惟因乙方之因素破壞水電系統者除外。

第十五條、乙方不得就租賃房地任意增建或改建，如需進行增建或改建，應事先經甲方書面同意，始得為之，其費用由乙方自行負擔。

乙方如有違反上述規定時，甲方得終止契約，並不予發還履約保證金。

第十六條、乙方應保持所出租標的物完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境，如構成危害或違法情事，乙方應自行負責處理並負損害賠償責任。

第十七條、乙方有下列任一情事，甲方得不經催告，立即終止本契約，並沒入乙方已繳之履約保證金，已交付而未到期之租金則按已承租期間比例退還乙方。若因契約中止事由致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償：

- (一) 違反約定用途之使用，或擅自變更出租標的物，經甲方限期改善，屆期仍未改善者。
- (二) 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。
- (三) 因與第三人發生債務紛爭致債權人至本區營業現場索債或聲請法院至本區營業現場執行查封程序而未能於1個月內解決者。
- (四) 乙方違反本契約或違反法令致影響其經營能力或甲方聲譽者，或未經同意將出租標的經營權讓與第三人者。
- (五) 無特殊原因逾1個月未正常對外營業者。
- (六) 租金逾期三個月未繳交。

第十八條、乙方因使用或管理出租標的物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，甲方得向乙方求償。

第十九條、出租標的物有下列情形之一時，甲方得終止契約：

- (一) 政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- (三) 甲方因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
- (四) 因甲方收回部分出租標的物，致剩餘部分無法達到原用途，經乙方申請終止契約者。

(五) 租賃房屋滅失時。

(六) 乙方騰空(出租之營運設備，應於申請退租前完成點交程序)申請退租時。

(七) 因不可歸責於乙方之原因，致出租標的物不堪為原來之使用者。

第二十條、終止契約之翌日起 7 日內，乙方應將出租標的物整理回復原狀後，會同甲方點交無誤後交還，並付清租金、違約金及其他賠償，若乙方遷出時有任何物品留置不搬，應視為廢棄物論，任憑甲方處理，其費用得在履約保證金內扣除，乙方不得異議。其由乙方修繕、改建或增建部分，乙方應依甲方要求回復原狀或無條件交甲方接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

第二十一條、特約事項：

(一) 乙方於租賃期間，應投保以下保險，保險費均由乙方負擔，其受益人指定為甲方；並自簽約日次日起 15 日內提送投保證明文件過處審查。若甲方已先行投保，乙方應直接向甲方繳納甲方已先行代繳之保費。

1. 公共意外責任險(以下為基本門檻)：

(1) 每一個人體傷或死亡新臺幣 6 百萬元。

(2) 每一事故傷亡新臺幣 2 千萬元。

(3) 每一事故財物損失新臺幣 3 百萬元。

(4) 保險期間最高賠償金額新臺幣 4 千萬元。

(5) 倘有提供食品販售服務或其他項目，應投保相對應之附加條款(如:食品中毒責任附加條款)並應符合相關法規(如:食品業者投保產品責任保險)之規定。

2. 火險:投保金額應高於新臺幣 1,000 萬元或依據甲方提供之房屋及設備現值投保並適當酌加保額。

- (二) 甲方為推展觀光及服務遊客之需所舉辦之各項活動或配合上級指示推行之政策，乙方應在其營業範圍內配合辦理促銷活動。
- (三) 倘甲方為促進地方整體觀光產業發展，偶須短期性(3天內)借用本案出租標的物且有事先以書面提出，乙方應全力配合，惟如甲方之借用需求顯著影響乙方營運且甲方可藉該次借用行為獲取額外收益，則應事先經雙方合意始得辦理。
- (四) 倘因政府政策變更或其他因素致須變更本案案名，在不影響乙方實質經營之狀況下，得變更本案出租案名，並記載於「變更記事」欄。
- (五) 本案租賃範圍內須經甲方同意，方可供平面廣告使用，乙方應依廣告法相關規定，向主管機關申辦廣告核准事宜，如因乙方違反法令規定致遭受處罰時，概由乙方清理與甲方無涉，倘甲方因此遭受損失時，有權向乙方請求損害賠償或補償。
- (六) 甲方於乙方營運期間，得視業務需要或遊客特性添購設備委由乙方服務遊客，乙方應盡善良管理人之責；另甲方委託乙方管理設備之損壞如可歸責予乙方，乙方須照價賠償或購置相同或不低於該設備原有功能之新品替代，並應於購入7日內無償移轉其所有權予甲方。
- (七) 乙方於營業場所內銷售貨品應為合法廠商產製或批售者，且應參考市面售價標明價格，相關販售商品不得違反公序良俗；甲方得定期或不定期前往稽查，乙方不得拒絕。
- (八) 乙方如使用、販賣專利品，或涉及著作權時，其有關之專利及著作權益，概由乙方依照有關法令規定處理，其

費用亦由乙方負擔。

- (九) 本租賃房屋外牆非經甲方同意不得設置乙方之店招、LOGO、任何型式之商業廣告、促銷活動看板及其他類似廣告安排等。乙方於本租賃房地範圍內設置面向外之看板、燈箱及櫥窗等均應經甲方同意，各看板、燈箱及櫥窗內容以販賣商品為限。
- (十) 為維護環境衛生及防止二次公害，乙方所用之容器需使用衛生及環保主管機關允許使用之環保材質。
- (十一) 乙方於契約期間在租賃房地所在地址若有設立或同意設立公司行號者，於租賃期限屆滿或契約終止之翌日起 **14 日內**，應即遷出或廢止，並將主管機關准予遷出或廢止登記之證明文件交付甲方存查。乙方違反該規定者，應按遲延日數連續給付**新臺幣 500 元**之違約金。
- (十二) 甲方於本契約簽訂後將本契約出租標的(營運設備)依現況點交乙方收受，乙方於契約期間內應善盡管理人之義務，妥善維護並保管之。
- (十三) 甲方得視需要，辦理各類形式定期或不定期稽查、評鑑，乙方不得規避、妨礙或拒絕。
- (十四) 如乙方違反本條上述除**第十二款**外之條款，甲方得以書面警告並限期改善。若於限期內仍未改善者得處以**新臺幣 2 千元**違約金，並可累計。如經甲方多次(3次以上)要求乙方限期改善仍未改善者甲方得終止契約，並不予發還履約保證金。
- (十五) 本案履約期間之違約金或罰款，乙方應於甲方通知後**14 日內**繳納至甲方指定之帳戶。如有逾期，則依契約第五條之標準另行加收違約金。

第二十二條、乙方之住址、電話或其他資訊有變更時，應由乙方通知
甲方記載於「變更記事」欄。

第二十三條、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，甲方於勝訴時有權向乙方請求因該等訴
訟或強制執行程序所支出之律師費。

第二十四條、因本契約之履行而涉訟時，雙方同意以甲方所在地福建
連江地方法院為第一審管轄法院。

第二十五條、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。如事屬緊急，得先行以傳真送達，隨後立
即以前述方式補送書面通知。

第二十六條、本契約正本 2 份，由雙方各執 1 份；副本 3 份，甲方 2
份，乙方 1 份，以為憑據。

第二十七條、本契約如有未盡事宜，悉依中華民國各項法令及誠實
信用原則公平解決之。

立契約書人

甲方：連江縣莒光鄉公所

代表人：陳鄉長樂禮

地址：連江縣莒光鄉青帆村 74-2 號

電話：0836-89146

乙方：

統一編號：

代表人：

通訊地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

變 更 記 事 (本欄由甲方填寫)			
項次	日期	內容	備註