

國立科學工藝博物館
北館二樓咖啡藝廊場地標租租賃契約
(案號：R113030)

出租機關：國立科學工藝博物館 (以下簡稱為甲方)
承租人：○○○ (以下簡稱為乙方)

茲經甲乙雙方議定訂本租賃契約 (以下簡稱「本契約」)，約定條款如后，以望遵守：

第一條 租賃標的

甲方提供所示範圍出租予乙方(如附圖所標示之區域)，面積共 518 平方公尺(約 157 坪)，其所有權仍屬甲方，乙方僅於甲方租賃範圍內負責賣店經營管理，非經甲方書面同意，不得使用本契約租賃標的範圍以外的場地及設施。

表 1. 北館二樓咖啡藝廊場地標租空間詳細資料

地號	建號	門牌	位置	租賃面積
三民區大港段 3394	三民區大港段 25771-000	高雄市三民區九如一路 720 號	北館二樓咖啡藝廊場地	總面積 518 m ²

第二條 契約期間

- 一、籌備期間自 113 年 8 月 1 日起至正式營運日 (契約生效日為決標日) 止，籌備期間至多不超過 1 個月。且正式營運日不得晚於 113 年 9 月 1 日；正式營運之租賃期間為 113 年 9 月 1 日至 117 年 2 月 29 日止 (暫定，如有變動，則由甲乙雙方協議後生效)，為期 3 年 6 個月。
- 二、乙方若延遲營業，甲方得依契約第二十一條之規定辦理。惟若延遲營業原因係可歸責於甲方之事由，則其延遲之日數得以扣除。
- 三、契約期間屆滿，甲方保留與乙方續約之權利。如乙方於契約期間屆滿前 9 個月前提出續約申請，經甲方審核歷次評鑑皆為甲等，並經甲方同意者，甲方得與乙方續約，繼續租賃乙方。續約以 1 次為限，且延長期限不得逾原契約期限 (續約年限不得超過 3 年)。續約時，甲、乙雙方應重新議定價格，並簽訂新約。乙方若未按前開期限向甲方申請續約者，視為放棄優先續約。
- 四、契約屆滿，如甲方未及完成標租，下期契約無法於契約到期前順利決標，或甲方遇特殊情形，經雙方協商後，原契約期限得視實際狀況延長，延長期間不得超過 1 年，權利

義務事項一併延續。

- 五、 契約期間屆滿時，除有續約或延長契約期限外，租賃關係即行消滅，甲方不另行通知，乙方不得主張民法第 451 條繼續契約或要求給予任何補償費。

第三條 租金、付款方式及條件

- 一、 本契約租金最低應繳總額為新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 ()元整。
- 二、 第一期租金繳交時間為正式營運日後 10 日內，繳納新臺幣 _____元整，其餘月份租金按月平均支付（每月新臺幣 _____元整），於每月 10 日前（遇假日順延）逕至本館秘書室出納處繳交。
- 三、 乙方當年度年營收金額(含營業稅)逾新臺幣 600 萬元，除依本條第二項繳納每月最低應繳租金外，超出金額部分扣除 5%營業稅後，甲方加收 4%浮動租金。當年度營運未達全年度者，依營運日數占全年日數比例計算之。
- 四、 因房屋課稅現值變動、土地公告地價等因素，租金倘低於「國有公用不動產收益原則」之租金計收基準規定之最低標準，雙方應重新議定租金價格。
- 五、 乙方應於每期租金繳納期限前，以現金、金融機構簽發之即期本票或支票、郵政匯票或轉帳匯款繳納，逾期未繳納者，以違約論。
- 六、 籌備期間內不收租金亦不得營運，若乙方需提前開始營運，則於營運開始日起計算租金。
- 七、 本契約任一方因出租面積增減而要求調整租金時，需徵得另一方同意，並做成紀錄，於下一期繳付租金時檢討租金差額後，予以補繳或扣抵計算。
- 八、 乙方如未依本條規定之期限繳納租金者，逾期繳納未滿 30 日者，每日按欠額百分之二計罰懲罰性違約金；逾期繳納在 30 日以上未滿 60 日者，每日按欠額百分之五計罰懲罰性違約金；逾期繳納在 60 日以上者，甲方得不經催告，逕依契約第十七條規定終止本契約，其積欠之款項或懲罰性違約金，並得自履約保證金中扣抵。履約保證金應維持在新臺幣 14 萬 4,900 元整，若有短少，乙方應於接獲甲方書面通知之次日起 10 日內補足之。
- 九、 甲方租金收入內含百分之五營業稅由甲方繳納，乙方可扣抵營業稅款。
- 十、 乙方繳交之租金（含預繳租金）不得以任何理由請求任何補償(包含孳息)。

第四條 租賃經營管理項目

- 一、 提供輕食餐飲(如簡餐、咖啡廳、速食、甜點等)、零售經營，並得舉辦藝文展覽、書籍販售、研習講座、相關紀念品製作販售、生活體驗等服務，及其他經甲方同意之經營項目。未經甲方同意之商品，乙方不得販售。
- 二、 甲方如有必要，乙方應配合本館以商品售價之固定分成比例 2（廠商）:8（館方）代售本館出版品、印刷品、紀念品、授權商品、文創商品（含數位內容產品）等。
- 三、 營運管理場域、周邊環境及相關設施、設備的營運管理維護修繕（含環境清潔、綠美化、安全維護及保全等）。

第五條 租賃經營時間

- 一、 乙方經營時間需配合甲方營運時間，甲方營運時間為每日 9 時至 17 時，每逢星期一、除夕、年初一固定休館（星期一為國定假日或補假日，照常開放，星期二亦不休館），其餘停止開放時間則另行公告。
- 二、 經營時間如有變動，則由甲乙雙方共同協議後生效。
- 三、 乙方若因業務上或特殊情事需變更營業時間，最遲應於 7 個日曆天前以書面提出申請，並經甲方書面同意後始得變更；且申請暫時關閉部份或全部營業區域之營運，乙方不得據以減輕或免除本契約所規定之義務。
- 四、 除本契約另有規定外，未經甲方書面同意前，不得擅自關閉部份或全部營業區域，違者應按第二十一條違約處理方式規定辦理。惟其情況急迫，不立即停止營業將產生重大損害或為維護安全有緊急維修之必要者，不在此限，且應立即通知甲方，並經同意後公告周知。
- 五、 因可歸責於甲方之因素(如維修電力及空調設備以致停電)致乙方無法營業，乙方可自該事件結束之日起 7 日內，計算乙方無法營業之日數，提出依比例減免租金之申請，經甲方同意後，得於年度繳納之租金中扣抵。惟如天災、電力公司預警或不預警所致電力中斷等所致無法營業之損失，乙方不得向甲方求償。

第六條 租賃應負擔事項

- 一、 乙方經營管理應自負盈虧並負擔經營管理所衍生之各項稅捐〈含房屋稅、地價稅〉、水電費、規費、場地租金及因違反有關法令應繳納之罰鍰等費用。
- 二、 乙方承銷甲方出版品、紀念品、文創商品及指定之商品，應自行依法繳付相關稅捐及費用。
- 三、 乙方租賃之場地、建築物、各項生財器具設備及設施，其

衍生之各項清潔(垃圾、廚餘)、維護、保養、保管、保險、水電、電話、網路及其他所有費用，概由乙方負擔。若其營運相關行為受環保稽查機關依廢棄物清理法或相關環保法規處以罰鍰，無論受處分名義人為何，全由乙方自行負擔。

- 四、 乙方應負一切營業所需之人事、業務、管銷等費用。
- 五、 乙方營業場所使用之水電費用按錶計算，甲方於每月底派員至乙方會同抄錶，經甲方計算乙方應分攤費用後通知乙方，乙方應於收受通知書日起 5 日內向甲方繳納，夏月 5 月 16 日至 10 月 15 日電價為 5.85 元，其餘非夏月電價為 4.76 元（電價依台電漲價更動，如有調整將另通知乙方電費調整起算日）。
- 六、 乙方負擔營業場所應繳之地價稅及房屋稅，並於接獲甲方公文或稅單通知後 5 日內繳清。
- 七、 乙方如在履約期間使用專利品，或專利性履約方法，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。
- 八、 危險負擔
 - （一） 乙方對於場地使用應善盡維護管理之責，除天然災害等不可歸屬於乙方之事由原因外，因乙方之故意、過失致公有場地及附屬設施有任何毀損滅失時，乙方應依市價賠償甲方並同意甲方逕自履約保證金中受償。但因不可歸責於乙方之事由所致之特殊損壞，其維修及費用之分擔由雙方協議辦理。但屬消耗性設施物品或乙方因營業所需自行增添設備之維修由乙方自行負責。
 - （二） 租賃房地因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，甲方不負回復原狀義務，乙方得請求變更或終止租約。

第七條 經營管理事項

一、 經營管理計畫書

乙方應依本契約有關規定於決標日起 15 日內提出經營管理計畫書 1 份送交甲方，作為業務查察之參考。經營管理計畫書至少應包含下列事項：

- （一） 營運管理具體規劃：營運服務名稱、營運構想、商店特色、行銷策略、人員編制、財務規劃等。
- （二） 場域內部空間規劃、內部裝修、商店空間外牆裝修調整施工時程。
- （三） 人員健康檢查與差勤管理。

(四) 各項防火防災避難與消防安全計畫。

二、 經營管理原則

乙方應確保本案之經營管理，除須符合投標須知、本契約及相關法令所定之各項規範及要求外，並應符合下列原則：

- (一) 乙方應依甲方規定時間辦理各項經營管理事項，乙方並應隨時配合甲方需求，於接獲甲方通知時，無條件依該通知辦理。
- (二) 乙方應提供甲方員工及類員工（含志工、保全人員、清潔人員、工讀生、及其他長駐甲方配戴有證件者）憑工作證消費享至少八折優惠，優惠內容於簽約完成後提交甲方參考。
- (三) 甲方辦理會員紅利點數集點及兌換活動，如有乙方需配合事項，於合理範圍內，乙方應配合甲方政策推行。
- (四) 乙方應規範工作人員之服務態度、應對禮節，提供熱忱、友善、親切的服務，以維持服務品質（含職前訓練、服務態度、現場服務人員儀容整潔等）。
- (五) 乙方應就有關衛生、環保、消防、職安業務接受中央及地方主管機關之規範及甲方之督導、建議改進，乙方於接獲缺失改善通知，在限期內應確實改善，且相關費用應由乙方負責。
- (六) 乙方如提供餐飲，應配合以下事項：
 - 1、 應有專責衛生管理人員，執行衛生檢查，並依餐飲業衛生自主管理檢查表自行檢查，甲方將定期或不定期予以督導。甲方應鼓勵乙方申請當地政府衛生機構辦理之餐飲衛生管理分級評核，相關費用由乙方支出。
 - 2、 乙方對消費者應本著熱誠服務精神，應提供營養、衛生、價廉、快速之餐飲品。
 - 3、 乙方餐飲之原料來源及器具設備須保證絕對衛生，並符合衛生工作流程。須使用經政府衛生機關檢定合格之產品及佐料，並不得販售逾期或腐敗之餐飲。
 - 4、 乙方應悉遵政府衛生機關訂定之有關餐廳衛生法規，遵守食品良好衛生規範準則並不違反食品法相關規範。
 - 5、 乙方營運服務中對外提供或內部使用之容器、食品器具、食品容器或包裝等，均應符合衛生、食安及

環保主管機關當時之法規標準或管制措施(如,內食餐飲應符合「一次用塑膠吸管限制使用對象及實施方式」),以維護環境衛生及防止二次公害。

6、 乙方應向合格之食品業者或店家取得營運所用之食材及食品,並應注意其食材及食品來源是否符合相關法規規範,且乙方就此負查核之責任,並應備妥進出貨、相關進出口、產地、檢驗報告等資料,甲方得要求乙方提供相關進貨來源及檢驗合格證明文件,必要時並得要求彈性抽查及增加檢驗項目與送驗機制。

(七) 相關客訴問題應於當日即時處理,並通報甲方知悉備查。

(八) 乙方應自主管理、建立內控機制,誠信履約確保履約品質。

(九) 乙方應負責完成負擔清潔範圍之清潔及巡視作業。

(十) 廢棄物、廚餘及垃圾等,乙方應自費委託合格業者傾倒處理,不得任意丟棄,以免影響周遭環境景觀。有關氣相、液相廢棄物之處理,應依環保、衛生單位之規定,經適當處理後始得排放,相關設備之設置地點,應事先與甲方充分溝通討論,所增加設備應予美化(費用由乙方負責),避免與甲方景觀設計牴觸或衝突。

三、 財務監督管理

(一) 乙方應於每月 20 日前函文繳交上月營運月報表予甲方,並於經營期間應繳交歷次申報營業人銷售額與稅額申報書予甲方(奇數月併同營運報表提供,需蓋有稅捐單位印章;若以合併總繳單位申報,則應單獨提供本契約場地範圍之申報資料)。甲方於乙方繳納前一年度最後一期營業人銷售額與稅額申報書後,依第三條第三項規定計算浮動租金,乙方於接獲甲方公文後 15 日內繳清。甲方得要求乙方提供足資證明前一年度本契約經營範圍之營業收入相關證明文件。必要時,甲方得隨時派員實地查核。

(二) 乙方應於會計年度終了後 3 個月內,檢附本契約租賃場地年度財務報表(含損益表、資產負債表及營業收入明細表等)送甲方備查。

四、 定期評鑑

(一) 甲方於履約期間每六個月對乙方辦理評鑑,評鑑內容包括商品內容、經營績效、服務態度等項目。

- (二) 前項評鑑項目各項評估分為優(90分以上)、甲(80分以上)、乙(70分以上)、丙(60分以上)。
- (三) 每次總評結果為乙(或單項評鑑為丙)時，甲方即通知乙方限期改善，如未改善，將依本契約第二十一條規定辦理，如再改善未果，將終止契約。

五、 其他監督管理

- (一) 甲方得於契約期間指派專人進行查核，乙方應無條件配合並提供相關資料。
- (二) 乙方應配合甲方及其他相關單位之各項稽核與抽查，不得藉故拒絕、拖延或阻擋，如有違者，乙方自行負擔其責任，甲方得終止契約。
- (三) 甲方所為之監督審查，乙方不得拒絕；如有分租情形者，分租廠商亦不得拒絕甲方之監督檢查，乙方應於其分租契約載明。

第八條 營運整備規範

- 一、 乙方建置設備項目應注意與甲方現有相關設備整合。在不影響建物結構體及安全原則下，如乙方擬調整使用空間、內部裝修等，應經甲方書面同意後辦理，如有任何毀損或滅失，乙方應負修繕及賠償責任。
- 二、 設備之使用、場地之裝潢及管理，應符合建築法、室內裝修法、環保及消防等相關規定，使用耐火材料施作；有關土建、電氣、瓦斯、給排水、消防、空調等部分，應由專業建築師、電機技師、消防技師等簽證，且隨時檢查。若因違法導致災害發生，則一切財產、建物之損失與修復，人員之傷害賠償，概由乙方自行負責(含災害現場及周邊被波及之處所)。履約期間，經被舉發具違規事實者，乙方應負擔相關責任暨罰款。如因實際需要進行裝修或設備增置重大工程，應將設施變更使用之設計圖說、施工計畫、施工規範，送甲方審查後，始得向建管主管機關提出變更使用申請及進行施工；設計有變更之必要時亦同。前項變更設計圖說、施工計畫及專業技師簽證等資料應於竣工後10日內送甲方備查。倘經乙方之建築師、消防等專業技師依法規檢討後，不需要進行室內裝修許可、消防安檢許可者，則應於施工計畫內檢附建築師、消防等技師簽證之切結書，以資證明。乙方於施工期間、營運期間應善盡管理人之責，以確保租賃場地環境暨其相關附屬設施之安全。
- 三、 如乙方因業務需求增加之後續投資設備項目，屬國有財產分類中之房屋建築及設備、機械及設備投資，或為變更原

- 空間設計、機電設施或系統功能者，應先經甲方書面同意後，由乙方自費辦理，並於施作完成後提交修正後之竣工圖 1 份送甲方備查，租期屆滿、契約解除或契約終止時，如甲方要求拆除復原者，應報甲方拆除計畫並予以復原。其涉及消防、建築管理、環保等相關法令者，乙方應依規定自行完成相關申辦手續，其所衍生之費用悉由乙方負擔。
- 四、前二項乙方投資設備項目，除依民法等規定所有權當然歸屬為甲方者外，於契約屆滿、終止或解除時，均須維持堪用狀態，並由甲方無償取得所有權；履約期間，如有報廢情形，比照本契約第十條第五項辦理。
 - 五、乙方因業務需求增加之投資設備項目，非屬本條第二、三項情形者，於契約屆滿、終止或解除時，所有權歸乙方。
 - 六、乙方依營業需求所增設之電力改善及室內裝修，須經電機技師或相關技師簽證送甲方審查核可後，並依法規安裝。
 - 七、租賃房地若涉及其他行業專業法規規定時，乙方需徵得甲方同意後，始得委任第三者提供服務，乙方應適時提供第三者之相關合法文件、證照供甲方備查。受乙方委任之第三者之行為，視為乙方之行為，乙方對該第三者提供之服務應全權負責。
 - 八、乙方因營運需求欲調整本契約原設施使用執照各空間（含公共空間區）核准使用之機能或進行裝修，應事先取得甲方書面同意後始得依法申請變更。
 - 九、若設置兒童遊憩設施應符合「兒童遊戲場設施安全管理規範」並取得國家標準相關安全認證。
 - 十、乙方應配合「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」，不得於租賃場地內設置及使用「大陸廠牌」資通訊產品。

第九條 設備維護基準

- 一、契約期間甲方提供現有之基本設施（含房舍、消防、空調、水電等），由乙方負責保養、維護、清潔及消耗品之更換，相關費用由乙方自行負擔。如現有相關設備不符乙方所需，甲方不負責更新或汰換，由乙方自行增購設置，惟需先取得甲方書面同意。乙方在正常使用下，因設施老舊故障而需修繕或汰換者，由甲方負責。
- 二、甲方提供之基本設施，如因乙方怠於保養維護義務致設施損壞時，由乙方負責修復或更新。（水電及消防消耗品有日光燈管及啟動器、避難方向燈內部電池、日光燈管及偵溫（煙）感測器等，未列舉之消耗品，依國有財產相關法規

之定義來認定，消耗用品：指金額未達新臺幣一萬元，或使用年限未達二年之物品，經使用後喪失其原有效能或使用價值者)。

- 三、 乙方對於甲方所提供之場地設備應善盡維護保管責任，乙方維護時並應通知甲方人員陪同。
- 四、 如營業項目涉及互動設施，乙方應每星期進行至少一次設備維護及保養，並提供定期維護表予甲方。為維護甲方服務品質，若遇設備損壞，乙方須即時於待修設備張貼維修公告並盡速派員維修。
- 五、 若設置截流系統，乙方應定期辦理廚餘除油槽之清淤及附屬管線之疏通(視餐飲料理狀況設定清理頻率，建議每兩週清潔油脂截流槽油脂、每週使用疏通劑清理排水管路內壁油垢，必要時，甲方得要求清理頻率)。如因疏於辦理造成甲方財物損失或損害，乙方應負復原及賠償之責；如乙方未依其清淤或疏通，甲方認有必要時得代為清淤或疏通，相關費用全數由乙方負擔，並應於甲方通知日起 10 日內給付，若未給付甲方得逕自乙方之履約保證金受償。

第十條 點交及財產管理

- 一、 乙方於進駐前及撤離時，應會同甲方相關人員進行現場設備點交會勘。租賃標的交付採現況點交，甲乙雙方應自決標日翌日(或自甲方通知日)起辦理，點交後租賃標的若有第三人占用或侵害權益之情形，應由乙方自行排除。
- 二、 甲方列冊點交乙方代為管理之財產及物品，點交後，乙方應盡善良管理人責任。租賃期間如有毀損，乙方應負賠償責任。
- 三、 履約期間甲方增購之各項財產及物品，得要求乙方依本契約規定辦理點交、保管及保險，乙方不得拒絕，亦不得要求甲方支付增加之保管維護或其他費用。
- 四、 履約期間甲方得就點交乙方代為管理之財產及物品實施每年 1 次以上盤點，乙方應予配合。
- 五、 履約期間甲方點交乙方代為管理之財產及物品之報廢，由乙方通知甲方同意後，由甲方依規定程序辦理，未經核定前乙方仍應負保管責任。
- 六、 甲方列冊點交乙方保管之所有設施及設備，乙方無正當理由不得拒絕甲方使用。

第十一條 經營管理限制事項

- 一、 乙方於租賃範圍內，不得使用瓦斯、天然氣等明火器具；以及不得違法使用或存放危險物品等，以維租賃範圍之安全。

乙方不得放置爆炸性、危險性或違禁物品，如有故意或重大疏忽而致房舍及設施毀損時，乙方應依市價賠償，甲方得自履約保證金內優先扣除。

- 二、乙方非經甲方同意不得在營運範圍內，從事任何與本契約經營管理無關之行為，且不得販賣違禁品，違反此條甲方得立即終止契約。
- 三、乙方販售商品需提供安全及優質的商品，尤其是玩具類商品需有安全玩具標章。
- 四、乙方若需使用甲方之圖像、商標及名稱時，經書面具體說明使用方式及範圍，並檢附相關設計圖說等，取得甲方同意後得免費使用。
- 五、乙方就本契約有關之行銷、廣告行為、文宣書類或辦理之活動，應事先取得甲方同意始得辦理。
- 六、乙方如擬於本館園區內設置廣告物，須依甲方設置規定辦理，相關費用由乙方自行負擔。且如涉及廣告物管理等相關法令時，乙方並應依程序向相關主管單位申請核可後始得辦理。
- 七、乙方各櫃位屬性與服務項目應與博物館文教設施形象相符，不得經營違法、色情或特種行業，本館為禁菸場所不得販售菸品。
- 八、乙方應遵守菸害防治法規定。如乙方所屬人員於甲方之場所有抽煙之行為者，經查報後，甲方得每件處以違約金新臺幣1,000元。
- 九、乙方如因業務需要，於非營業時間須留置現場時，應以工作人員為限，並應先向甲方報准始得為之。乙方不得以任何理由在館區內留宿、賭博、酗酒滋事或從事其它非法行為。
- 十、乙方所僱用之工作人員，每年應作定期健康檢查，凡罹患傳染病及重大惡疾者，皆不得擔任商店服務工作。
- 十一、乙方對於甲方所提供之租賃管理標的物及經營管理資產，應限於辦理租賃經營管理項目使用。
- 十二、乙方銷售之商品，其售價以不高於市價為原則，並不得違反公平交易法、消費者保護法或其他相關法令之規定。

第十二條 履約保證金

- 一、乙方應於決標次日起10日內辦理簽約手續並於簽約前向甲方繳納新臺幣14萬4,900元整履約保證金。
- 二、履約保證金繳納方式
 - (一) 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、無記名政府公債、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、保險公司之連帶保證保險單繳納，並應符合押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定之格式。

- (二) 履約保證金以現金繳納者，請至國立科學工藝博物館（地址：高雄市三民區九如一路 720 號）出納室辦理繳交作業。
- (三) 履約保證金以銀行票據繳納者，應為即期並以「國立科學工藝博物館」為受款人。
- (四) 契約期間內，履約保證金以設定質權之銀行定期存款單繳納者，應以「國立科學工藝博物館」為質權人。
- (五) 履約保證金以無記名政府公債或設定質權之銀行定期存單繳納者，應至國立科學工藝博物館辦理。
- (六) 履約保證金以不可撤銷擔保信用狀繳納者，應以「國立科學工藝博物館」為受益人，該信用狀必須經由銀行開發或保兌方可接受。此期間為契約期間多加 90 日。
- (七) 履約保證金以銀行之書面連帶保證或保險公司之連帶保證保險單繳納者，應以「國立科學工藝博物館」為被保證人或被保險人，並須由銀行或保險公司開發，方可接受。此期間為契約期間多加 90 日。

三、履約保證金，除本契約另有規定或有得不予發還之情形者外，於符合發還條件且無待解決事項後，由乙方來函申請返還，甲方應於文到後 30 日內無息發還。其因不可歸責於乙方之事由，致終止或解除契約或暫停履約者，得提前發還之。但屬暫停履約者，於暫停原因消滅後應重新繳納履約保證金。

四、乙方繳交之履約保證金不受租金變更調整影響，且乙方不得以任何理由請求任何補償（包含孳息）。

第十三條 保險

一、乙方應於履約期間辦理下列保險，但法令另有高於下列規定者，應依法令規定辦理：

(一) 雇主責任險

以經營主體為一投保單位，最低保險金額如下：

- 1. 每一個人身體傷亡：新臺幣 100 萬元。
- 2. 每一意外事故傷亡：新臺幣 200 萬元。
- 3. 保險期間總保險金額：每年新臺幣 400 萬元。

(二) 公共意外責任險

以經營主體為一投保單位，最低保險金額如下：

1. 每一個人身體傷亡：新臺幣 300 萬元。
 2. 每一意外事故傷亡：新臺幣 1,000 萬元。
 3. 每一意外事故財產損失：新臺幣 200 萬元。
 4. 保險期間總保險金額：每年新臺幣 2,000 萬元。
- 甲方交乙方代為管理之財物亦屬賠償範圍。

(三) 產品責任險

以甲方為共同被保險人。最低保險金額如下：

1. 每一個人身體傷亡：新臺幣 100 萬元。
2. 每一意外事故傷亡：新臺幣 400 萬元。
3. 每一意外事故財產損失：新臺幣 100 萬元。
4. 保險期間總保險金額：每年新臺幣 1,000 萬元。

(四) 火險：不得低於 300 萬元。履約標的之建築物、設備與臨時設施等由乙方向保險公司投保火險及火險附加險（包括水漬、地震、颱風等險），並以甲方為被保險人及受益人或賠款受領人，在委託經營期間發生火災時，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部份由乙方補足。

(五) 依中華民國法規為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險代之。

二、甲方對於乙方、分租廠商及其人員因履行本契約所致之人體傷亡或財物損失，不負賠償責任。對於人體傷亡或財物損失之風險，乙方應投保必要之保險。其他保險得由乙方視實際需要自行投保。

三、保險單記載之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負擔。保險期間，若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成甲方或其他第三者受損時，乙方仍應負擔全部賠償或補償責任。

四、乙方應逐年將以上各項保險單正本及收據副本各一份送交甲方備查。

五、未經甲方同意之任何保險契約之變更或終止，無效，但有利於甲方者不在此限。

第十四條 權利及責任

一、甲方於乙方履約中，若可預見其履約瑕疵，或有其他違反契約之情事者，得通知乙方限期改善。乙方不於期限內改善或履行或非於一定時期履約不能達到甲方之目的者，甲方得採行下列措施：

(一) 使第三人改善、繼續或履行其工作，其危險及費用，均

由乙方負擔。

(二) 請求損害賠償。

(三) 通知乙方暫停履行契約之全部或一部。

- 二、乙方營業行為不得違反消費者保護法、食品安全衛生管理法、公平交易法、商品標示法及其他相關之規定。如經查獲，乙方應自負民事、刑事與行政法等相關法律責任，甲方除得終止契約外，如因乙方行為受有名譽或財產上之損害，或受第三人求償者，甲方所受損害及衍生之相關費用（包括但不限於律師費、裁判費等）應由乙方負擔。
- 三、乙方對販售物品之品質，須負瑕疵擔保責任，如因販售之物品危害任何人生命、身體、健康、財產或其他權利者，乙方應負擔一切民、刑事責任及賠償相關損失，並以違約論，必要時，甲方得終止本契約。
- 四、乙方提供之餐飲及設備，應符合衛生機關之要求，如有第三人因飲用及食用乙方提供之餐飲導致身體病害或其他嚴重事故時，乙方應負責賠償被害人之醫療費用及其他傷害損失。
- 五、乙方之一切商品，不得侵犯他人之商標、專利、著作權、服務標章等。如經查獲，乙方應自負民、刑事等相關法律責任，甲方得終止契約外，如有名譽、商譽損失或致甲方受第三人求償，其相關損害賠償與費用（包括但不限於律師費、裁判費等）概由乙方支付，不得異議。
- 六、乙方應僱用合法勞工，其工作人員與甲方無僱傭關係，在工作期間內之安全，由乙方自行負責（其勞健保及其他保險由乙方自行投保），其所雇用勞工意外事故責任、職業災害補償責任及因作業造成之第三人事故責任，概由乙方負責。
- 七、乙方及分租廠商履約，均不得有下列情形：僱用無工作權之人員、供應不法來源之履約標的、使用非法工具、提供不實證明、非法棄置廢棄物或其他不法或不當行為。
- 八、乙方應對其履約場所作業及履約方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。
- 九、乙方之履約場所作業有發生意外事件之虞時，乙方應立即採取防範措施。發生意外時，應立即採取搶救、復原、重建及對甲方與第三人之賠償等措施。
- 十、本契約內容有須保密者，乙方未經甲方同意，不得將本契約內容洩漏予與履行本契約無關之第三人。乙方履約期間所知悉之甲方機密或任何不公開之文書、圖畫、消息、物品或其他資訊，均應保密，不得洩漏，乙方之保密義務不因本契約

(及依本契約所訂定之續約契約)終止、解除或契約期間屆滿而免除。

- 十一、 乙方接受甲方或甲方委託之機構及人員指示辦理與履約有關之事項前，應先確認該人員係有權代表人，且所指示辦理之事項未逾越或未違反本契約規定。乙方接受無權代表人之指示或逾越或違反本契約規定之指示，不得用以拘束甲方或減少、變更乙方應負之契約責任，甲方亦不對此等指示之後果負任何責任。
- 十二、 乙方於租賃期間應善盡保管人責任，若因人為疏忽、設備操作不當、使用或管理租賃物不當或其它事故致引起災害致他人遭受損害時，乙方應自負損害賠償責任(包括醫療費及其他民事賠償)，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或致甲方受第三人求償時(包括但不限於國家賠償責任)，乙方應賠償甲方之損失與相關費用(包括但不限於律師費、裁判費等)，甲方並得依違約罰則處以違約金。
- 十三、 乙方應以自己名義對外為法律行為，自為權利義務主體。乙方不得假藉甲方名義從事任何活動，如與第三者有金錢財物或法律糾紛，應自行負責處理，概與甲方無涉。
- 十四、 倘因乙方違背相關法令，致主管機關對甲方為裁處，所生罰鍰或相關費用，應由乙方負擔，乙方並應負改善及賠償甲方一切損失之責任。
- 十五、 乙方工作人員在館區內之行為，乙方應負全責，乙方及其工作人員之行為如對甲方發生損害時，乙方應負賠償責任。
- 十六、 乙方履行本契約，而有侵害第三人合法權益時，應由乙方負責處理並承擔一切法律責任。
- 十七、 乙方履行本契約所取得之智慧財產權，甲方有權永久保存及無償使用，乙方放棄對甲方行使著作人格權。
- 十八、 契約經營期間乙方負責全盤之營運規劃管理並應自行負擔盈虧及繳納營業所發生之一切稅費或罰金，不得有漏稅或違反政府規定之情事。
- 十九、 乙方應依稅法規定確實開立發票給買受人，經告發查獲未依規定辦理，將移送稅捐機關處理。
- 二十、 乙方應自行評估承做本案所需申辦之相關送審事宜，例如裝修執照、專業簽證等。如因疏失未能妥善及即時辦理，致使機關權益受損，概由乙方負責。
- 二十一、 乙方須配合甲方定期推廣活動之進行，包括但不限於展示或張貼活動之相關物品、海報等。
- 二十二、 甲方及乙方之一方未請求他方依契約履約者，不得視

為或構成一方放棄請求他方依契約履約之權利。

二十三、 甲乙雙方如有一方違反本契約，除依本契約之規定負其責任外，並應依民法及其相關規定負損害賠償責任。

二十四、 乙方於甲方場所履行契約時，應恪遵中華民國相關之法令規章及甲方規定，如有違反，應負全責，並賠償甲方應此所受之損失；本契約未盡事宜，依民法等相關法令辦理

第十五條 轉租及分租

一、 乙方不得轉租，亦不得以不具備履行契約分租事項能力之廠商為分租廠商。

二、 乙方擬分租之項目及分租廠商，應經先取得甲方書面同意始得辦理。分租廠商應依規定向有關機關辦理營業登記始得營業。

三、 乙方對於分租廠商履約之部分，仍應負完全責任。分租契約報備於甲方者，亦同。

四、 分租廠商不得將分租契約再轉租。其有違反者，分租廠商與其再轉租之廠商均應立即停止營業，乙方並應於 14 日內更換分租廠商，否則以乙方違約論。

五、 乙方違反不得轉租之規定時，甲方得解除契約、終止契約及沒收保證金，並得要求損害賠償。

六、 乙方與分租廠商對甲方負連帶履行及賠償責任。

第十六條 契約變更及轉讓

一、 甲方於必要時得通知乙方變更契約，相關內容，雙方協議之。

二、 除前項載明之變更契約事項外，其他如基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益者，或發生不可抗力或法令變更等情事，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者，甲方亦得自動或依乙方申請，通知乙方變更契約。但在完成變更契約前，乙方仍應照原契約履行，不得僅因該通知或甲方已接受其所提出須變更契約之相關文件，而遲延其履約責任。

三、 甲方於接受乙方所提出須變更之事項前即請求乙方先行施作或供應，其後未依原通知辦理契約變更或僅部分辦理者，應補償乙方所增加之必要費用。

四、 契約之變更，非經甲乙雙方書面同意，無效。

五、 乙方不得將契約或債權之部分或全部轉讓予他人。但因公司合併、銀行或保險公司履行連帶保證、銀行實行權利質權或其他類似情形致有轉讓必要，且經甲方書面同意者，不在此限。

第十七條 契約終止及解除

一、乙方履約，有下列情形之一，甲方得沒收履約保證金做為懲罰性違約金，並得以書面通知乙方終止或解除契約，且不補償乙方因此所生之損失：

- (一) 未經甲方同意任意停止營業。
- (二) 未經甲方同意擅自將受託之業務或場地、建物及各項設備全部或部分移轉、出租、出借予第三人，或未經甲方同意擅自增設、修改、拆除建物或其他設施者。
- (三) 未經甲方同意擅自辦理出租管理項目以外之業務者。
- (四) 對於受委託業務及財務為不實之陳報，其情節重大者。
- (五) 對於消費者權益造成實質損害，其情節重大者。
- (六) 違反法令致嚴重影響其經營管理商店暨餐飲服務之能力或有其他重大違反公序良俗者。
- (七) 違反目的事業相關法令規定，其情節重大者。
- (八) 有採購法第五十條第二項前段之情形者。
- (九) 有採購法第五十九條得終止或解除契約之情形者。
- (十) 違反不得轉租之規定者。
- (十一) 乙方或其人員犯採購法第八十七條至第九十二條之罪，經判決有罪確定者。
- (十二) 因可歸責於乙方之事由，至延誤履約期限，情節重大者。
- (十三) 偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。
- (十四) 擅自減省工料情節重大者。
- (十五) 無正當理由不履行契約而情節重大者。
- (十六) 有破產或其他重大情事，致無法繼續履約或依契約規定履約顯有困難者。
- (十七) 乙方未依契約規定履約，逾甲方書面通知改善期限 30 日仍未改善者。
- (十八) 契約或採購法規定之其他情形。

二、乙方有前項情形之一者，應賠償甲方之損害，甲方因終止或解除契約所生之損害或費用，乙方並應賠償之。

三、因政府政策變更或下列情形之一，甲方得提前收回房地，並於 1 個月前以書面通知乙方終止或解除部分或全部契約。

- (一) 政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- (二) 甲方因開發利用或另有計畫收回之必要時。
- (三) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。

四、終止契約，得為一部或全部。

五、甲方未依本條第二項或第三項規定通知乙方終止或解除

者，乙方仍應依契約規定繼續履約。

- 六、契約經依本條第一項規定終止或解除者，甲方得依其所認定之適當方式，自行或洽其他廠商完成被終止或解除之契約，乙方應賠償甲方因此所增加之費用及所失之利益。

第十八條 契約屆滿(終止)之處理

- 一、契約期間屆滿（或有其他情事經雙方終止契約時），乙方應於契約期間滿日或契約終止日起 15 日內，應依甲方要求將使用場地及設施無條件復原遷出，並應將甲方簽約時交付之各項設備回復至甲方交付乙方時之原狀返還予甲方，甲方不另先期通知，乙方亦不得繼續營業或運用；屬乙方之設備物品應自行撤離，不得藉故拖延或要求任何補償費用。乙方逾期留置現場不做處理之非屬甲方物品，則視為廢棄物，任由甲方處理，乙方並應負擔清潔費用不得異議。
- 二、乙方應將甲方原提供之財產、物品、資料及依契約規定應移轉所有權予甲方之設備歸還及點交甲方接管；甲方得視需要於契約屆滿前三個月或契約終止或解除前一個月，派員預作交接準備事宜。契約屆滿、終止或解除生效日至完成移轉前，乙方仍應維持本區之正常營運。前述經管期間除契約另有規定或甲、乙雙方另行協議外，甲、乙雙方權利義務準用本契約之規定。
- 三、乙方違反規定逾期歸還、點交或撤離人員者，甲方如因此而生其他損害，概由乙方負擔賠償甲方之損害及一切費用；乙方如逾期 20 日以上時，甲方得逕行收回場地、建築物及各項設備，乙方不得異議。

第十九條 期約、賄賂等不法給付之處理

- 一、乙方不得對甲方人員或受甲方委託之其他人員給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正當利益。
- 二、違反前款規定者，甲方得終止或解除契約，如甲方因此項行為受有損失，乙方亦應負賠償責任及受法律上之處分。

第二十條 契約暫停執行

- 一、乙方廠商未本依契約規定履約者，甲方得隨時通知乙方部分或全部暫停執行，至情況改善後方准恢復履約。
- 二、有前項情形者，乙方不得就暫停執行請求延長履約期限或增加任何費用。
- 三、因非可歸責於乙方之情形，甲方通知乙方部分或全部暫停執行，得補償乙方因此而增加之必要費用。但暫停執行期間累計逾六個月者，乙方得通知甲方終止或解除部分或全部契

約。

第二十一條 違約處罰

- 一、乙方違反本契約規定，經甲方書面通知善而未改善者，甲方得要求乙方支付契約最低總價千分之二之違約金，並得連續為之，同一事由於違反三次（不含）以上者，將加倍計罰。
- 二、本契約期滿或契約解除時，乙方若逾期交還甲方租賃場地，乙方願逕受強制執行，甲方並得按日以本契約總價千分之二計罰違約金。
- 三、違約金之總額，以本契約最低租金總額之百分之三十為上限。
- 四、乙方應支付甲方違約金而未支付違約金時，甲方得自履約保證金抵扣。
- 五、乙方如違反本契約規定或因任何可歸責於乙方之事由，致契約解除，已繳交之租金按實際經營日數扣除後發還，履約保證金不予退還。
- 六、乙方履約有不實行為、未完全履約、遲延履約、不符契約規定或其他可歸責於乙方之事由，造成甲方損失或負擔費用或依契約規定乙方應給付甲方違約金、損害賠償或其他費用等情形時，甲方得通知乙方給付或自履約保證金扣抵。

第二十二條 爭議處理

- 一、甲方與乙方因履約而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得以下列方式處理之：
 - （一）於徵得甲方同意並簽訂仲裁協議書後，依仲裁法規定提付仲裁，並以甲方指定之仲裁處所為其仲裁處所。
 - （二）提起民事訴訟。
 - （三）依其他法律申（聲）請調解。
 - （四）依契約或雙方合意之其他方式處理。
- 二、履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：
 - （一）與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。但經甲方同意無須履約者不在此限。
 - （二）乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任，且乙方暫停履約致甲方受有損害者，甲方得向乙方請求損害賠償。
- 三、本契約之訂定、修改、效力、履行、解釋及與本契約有關之一切事宜應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，並適用中華民國有關法令辦理。

第二十三條 其他規定

- 一、本契約須經法院公證，公證費用由乙方負擔。公證約定逕受強制執行者其項目如下：
 - (一) 乙方如不依限給付租金時，就所欠租金逕受強制執行。
 - (二) 乙方如租期屆滿不交還標的物時，就標的物逕受強制執行。
 - (三) 乙方如違約就所欠違約金逕受強制執行。
- 二、乙方對於履約所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士之情事。
- 三、乙方授權之代表應通曉中文或甲方同意之其他語文。未通曉者，乙方應備翻譯人員。
- 四、甲方與乙方間之履約事項，其涉及國際運輸或信用狀等事項，契約未予載明者，依國際貿易慣例。
- 五、甲方與乙方於履約期間應分別指定授權代表，為履約期間甲、乙雙方協調與契約有關事項之代表人。
- 六、施工或送貨等車輛行駛甲方停車場周邊道路或戶外園區及搬運物品使用甲方客、貨梯時，乙方應遵守甲方館區施工作業規範等相關規定。
- 七、乙方應加強滅蟑、滅鼠及孳生源清理。以維租賃場域之衛生整潔。本館北館為鋼構造建物多孔隙，滅鼠作業請以黏鼠板、防鼠黏土、捕鼠籠等捕捉方式進行，不宜施放鼠藥。
- 八、乙方應配合甲方相關維修保養工作之進行，甲方將儘量安排於乙方非營業時間辦理。
- 九、乙方於國內員工總人數逾 100 人，履約期間應僱用身心障礙者及原住民之人數，各應達其國內員工總人數 1%，並均以整數為計算標準，未達整數部分不予計入。僱用不足者，應分別依規定向所在地之直轄市或縣（市）勞工主管機關設立之身心障礙者就業基金專戶及原住民中央主管機關設立之原住民族就業基金專戶，繳納上月之代金；並不得僱用外籍勞工取代僱用不足額部分。
- 十、乙方應依勞動基準法令、性別工作平等法等相關規定辦理勞工薪資、健保、勞保、勞退金或其他福利等各事項，並應遵守勞工安全衛生有關規定，注意工作人員安全，如發生意外，概由乙方負責。
- 十一、本契約未載明之事項，依民法及相關法令規定辦理。

第二十四條 契約效力

- 一、本契約自決標日起生效。
- 二、契約包括下列文件：

- (一) 招標文件及其變更或補充。
 - (二) 契約本文、附件及其變更或補充。
 - (三) 依契約所提出之履約文件（如：經營管理計畫書）或資料。
- 三、契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。
- 四、契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：
- (一) 契約條款優於招標文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
 - (二) 招標文件之內容優於投標文件之內容。但投標文件之內容經甲方審定優於招標文件之內容者，不在此限。招標文件如允許乙方於投標文件內特別聲明，並經甲方於審標時接受者，以投標文件之內容為準。
 - (三) 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
 - (四) 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
 - (五) 決標紀錄之內容優於開標或議價紀錄之內容。
- 五、契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以雙方協議為準。如有爭議，依採購法之規定處理。
- 六、契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。無效之部分，甲、乙雙方必要時得依契約原定目的更正之。
- 七、契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為之意思表示，以中文書面為之為原則。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄或傳真至甲、乙雙方預為約定之人員或處所為之。

第二十五條 本契約正本一式 2 份，由甲、乙雙方各執 1 份；副本 5 份，甲方執 4 份，乙方執 1 份。副本如有誤繕，以正本為準。

立契約人

甲 方：國立科學工藝博物館

統一編號：08203324

代 表 人：李秀鳳

地 址：高雄市三民區九如一路 720 號

電 話：07-3800089

乙 方：

統一編號：

代 表 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 113 年 月 日