

新北市政府

高灘地工程管理處

115 年度新北市樹林區

鹿角溪水門側攤位

租賃契約書(樣稿)

115 年度新北市樹林區鹿角溪水門側攤位招租租賃契約

立契約書人：

新北市政府高灘地工程管理處（以下簡稱甲方）

（以下簡稱乙方）

茲雙方同意以租賃方式，由甲方提供位於本市樹林區鹿角溪水門側攤位空間提供乙方租賃，由乙方所有提供販自行車零售商品及其附屬服務，甲乙雙方除應遵守中華民國相關法令規定外，並同意藉本契約釐清雙方權利義務，爰議定本租賃契約如后，以供雙方確實履行。

立 約 人：

甲 方：新北市政府高灘地工程管理處

代表人：處長 黃裕斌

地 址：(22052)新北市板橋區環河西路 5 段 502 號

電 話：(02)89699596

乙 方：

代表人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 1 1 5 年 月 日

第一條 租賃關係

- 一、 甲方提供新北市樹林區鹿角溪水門側定點之攤位供乙方營業，乙方於甲方指定日期起設攤位營運。
- 二、 供乙方設置攤位之地點，甲方保留雙方契約期間內公園及定點周邊增設攤位之相關權利，乙方取本契約攤位租賃後需提供經本處同意之商品零售服務，並負經營使用費與相關費用之繳納責任、自身營業設備的維護保管責任及經營環境清潔之責任。
 - (1) 甲方提供下列內容：樹林區環漢路五段東豐街口鹿角溪水門側空地。
(如附件 1)
 - (2) 攤位數：1 攤。
- 三、 乙方提供下列內容服務與公益服務：
 - (1) 服務內容：
 - a. 販售自行車周邊商品及提供自行車簡易維修服務（收費性）。
 - b. 販售輕食、茶飲、冰品及非酒精性飲料等餐飲服務。
 - c. 其他經甲方同意之零售商品服務。
 - (2) 公益服務：提供民眾免費自行車打氣設施借用服務、提供緊急事故協助通報服務（119 或 110）。

第二條 標的物位置、營業時間及應符合之標準

- 一、 乙方所得標之位置為鹿角溪水門側 B 位空地，於完成設置後除甲方要求乙方移動，非經甲方同意外，乙方不得移動至其他地點。
- 二、 乙方『應經營日』為契約期間內例假日（即為每週六、日）及國定假日，營業時間由乙方於正式營業前提報甲方備查；如有平日營業或特定日期之需求，應向甲方提出書面申請，並經甲方同意後方得營運，甲方不另加收租金。
- 三、 乙方販售商品規定：
 - (一) 乙方所販售之商品販售前應先行文與甲方報備。
 - (二) 乙方如販售食品，其從業人員販售餐飲均須依食品安全衛生管理法規範規定，且取得經衛生醫療機構健康檢查合格，檢查項目應包括 A 型肝炎、結核病、傷寒及手部皮膚病，檢查報告應提交甲方備查。
 - (三) 前項從業人員依新北市公共飲食場所衛生管理辦法規定係指在公共飲食場所之營業場所實際工作之人員。

第三條 租賃期間

- 一、 契約自甲方指定起始日起算租金，除甲方場地尚未無法點交與乙方使用外，乙方不得以任何理由推諉拒絕。

- 二、 本契約之租賃期間，自民國 115 年 9 月 1 日起民國 119 年 8 月 31 日止，共 4 年。
- 三、 乙方應甲方簽訂日契約起始日起算 **15 日內**完成營業相關籌備事宜，並將正式營業日期函文至甲方核備。
- 四、 如乙方因不可抗力因素無法於約定時程內完成營業籌備，得報請甲方同意後展期，然展期不得超過 1 個月。
- 五、 本契約無續約條件。

第四條 租金之給付與計算說明

- 一、 乙方應向甲方繳納的租金，每月為新臺幣_____元。
- 二、 上款所訂之租金採**季繳**方式，乙方應自契約簽訂日起 10 日內依據營運天數比例繳交當季之土地租金，並自契約簽訂日起，每年 1、4、7、10 月之 10 日前繳交該季之土地租金，並於契約期間屆滿或終止之日前依據營運天數比例繳交該季之土地租金。該日如遇假日或停止上班日，應順延至次一上班日。
- 三、 匯款繳納方式：乙方可至全省臺灣銀行分行臨櫃索取「三聯式公庫送款單」，並務必留存繳款單收據，以利核對帳款之用，租金繳款資料如下：
 - ✧ 受款人（抬頭）名稱：新北市政府高灘地工程管理處
 - ✧ 機關銀行帳號為「**93015702700409**」
 - ✧ 請務必於送款單空白處註明：站點名稱、年度及月份、繳納單位名稱。
 - ✧ 請於完成繳費後，將收據以傳真方式通知甲方。
 - ✧ 甲方傳真電話：02-8969-9538。
- 四、 現金繳納方式：請乙方檢附公文(如附件)與現金，於繳費期限前送抵甲方。
- 五、 本條規定之租金如延遲繳納，甲方可於應繳期限 7 日後發出正式書面通知催告，若經甲方催告仍不繳納者，甲方得由履約保證金內先行扣除。

第五條 履約保證金

- 一、 本契約履約保證金以得標之租金金額 2 個月計收。
- 二、 乙方應於決標日之次日起 15 日內繳納履約保證金，但繳納期間逢春節者，繳納期限展延 5 日，以確保委託經營契約之履行。
- 三、 履約保證金係擔保乙方履行契約所規定之各項義務及賠償因履行或未依約履行造成甲方之損害。
- 四、 在履約期間屆滿或履約保證金有效期屆滿時，如無待解決之事項者，甲方將於乙方完成場地返還後 1 個月內無息發還；但有待解決之事項者，甲方將暫予扣留履約保證金，俟有關損失索賠圓滿解決後始予發還。

- 五、 甲方得自履約保證金中扣抵乙方應給付與甲方之租金、水電費、違約金及相關損害賠償金額，如有不足得通知乙方補足差額或另行追償之；甲方自履約保證金中扣抵乙方應給付甲方之金額後，乙方應於甲方扣除日起 20 日內補足履約保證金。

第六條 履約保證金期限

- 一、 乙方以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』、『書面連帶保證』或以其他非銀行本票或現金擔保繳納者，應將履約保證金期限持續至委託經營契約終止且乙方完成場地返還後 2 個月為止。
- 二、 本契約之委託經營期間如有展延時，履約保證金之返還時間應同時展延。

第七條 履約保證金不予發還

除本契約另為規定外，乙方有下列情形之一，且情節重大者，甲方有權不經任何協調、仲裁、訴訟或其他之一切爭訟程序，依本契約約定不予發還乙方之履約保證金之一部或全部：

- 一、 違反第十二條之規定，將本契約之經營權轉包或分包者。
- 二、 偽造、變造與履約相關之文件，經查明屬實者。
- 三、 無正當理由而不履行契約者。
- 四、 因可歸責於乙方之事由，致甲方終止或解除本契約或中止營運一部或全部者。
- 五、 未依本契約規定期限內或甲方同意之延長期限內履行契約之一部或全部者。
- 六、 因可歸責於乙方之事由，致履約情形不良屬情節重大者。
- 七、 乙方有破產或有其他重大財務困難情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
- 八、 未依甲方規定延長履約保證金有效期者。
- 九、 租賃期間屆滿、終止解除時，乙方未依契約規定將自身之財產及物品遷出者。
- 十、 乙方有重大喪失債信或違法之情事，經甲方認定情節嚴重足以影響本契約者。

第八條 租賃場所之用水、污水排放及用電設置

- 一、 本契約租賃標的營業用水、電，均由乙方自行準備負擔，甲方不提供；如因用營業造成之廢污水，不得傾倒於鄰近之排水溝內。
- 二、 用電部分：由乙方自行準備發電設備。

第九條 雙方租賃經營管理、安全及相關規定之權利義務

- 一、 乙方因故短期（4 週（含）內）無法營業時，應向甲方申請暫停營業，然雙方權利、義務並不因乙方因素暫停或延長。
- 二、 乙方應於當日營業時間結束後，將營業點及周邊環境恢復清潔，將所有設施載離。
- 三、 乙方如有桌椅或相關用具需置放於營業點周邊者，應事先向甲方申請同意後放置，其放置地點不得影響行人或自行車通行。
- 四、 乙方營業用車輛仍應停放於周邊合法停車場停車格內，仍應依規該停車場規定繳納停車費。
- 五、 乙方如販售食品，應依食品衛生法規定辦理食品安全檢查，且乙方之食材及調製飲料之廚具用品均應擺放於桌面料理台上，不得擺放於地面。
- 六、 乙方應自備污廢水回收設備，將使用過之污廢水回收處理，不得將使用過之污水任意傾倒、排放於其側之水溝內。
- 七、 為響應節能減碳，乙方使用之餐具宜可經清洗再利用者，或其他較為環保的餐具，應避免使用保麗龍、塑膠類用品，現場亦應配合進行垃圾分類，並自行運離。
- 八、 乙方不得將營業產生之垃圾丟置於營業場所周邊或河濱公園垃圾桶內，應將營業垃圾攜離後處理或委託專業清潔單位協助清運，如經發現垃圾棄置情形者，除以缺失論處外，甲方於立即清運後，由乙方負擔清運所衍生之一切費用。
- 九、 乙方應美化攤位外觀，商品應擺設整齊，營業結束應立即清空。
- 十、 乙方出售商品或服務所得之款項，除法令規定免開統一發票者外，應於出售商品或服務**當時立即開立統一發票**，乙方不得以任何方式轉移或逃漏繳納稅賦。
- 十一、 如乙方屬符合免用統一發票資格者，應於攤位明顯處張貼稅捐處製發之「免用統一發票」之貼紙，並準備免用統一發票收據，供消費民眾索取。
- 十二、 乙方營業攤位物品，不得超出甲方劃設區域；乙方車輛不得停放於其側之機車待轉區內，以免危害行人或自行車騎士之安全。
- 十三、 乙方不得使用低音擴大機音響設備；播放音樂時，其音量以營業範圍周邊內遊客可聆聽者為限，不得因宣傳或招攬顧客過於擴大音量。
- 十四、 契約有效期間，如因法律變更、用地政策調整或其他不可抗力情形，甲方需調整乙方委託標的租賃區域範圍或終止本案契約執行時，應於盡速通知乙方，俾利乙方辦理相關遷移與相關契約終止事宜，且相關遷移或因契約終止衍生之費用均由乙方自行負責。

十五、 乙方租賃經營範圍內之設施及相關設備，其衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、保管、保險、水電、電話、保全及其他所有費用，概由乙方負擔。

十六、 乙方應於汛期（每年5月1日至11月30日）做好防颱撤離準備，並於甲方通知北部陸上颱風警報發布或甲方通知緊急強降雨撤離通知後4小時內，將所有物品全數撤離，如因乙方未善盡撤離責任，導致甲方或第三人受損害時，乙方應負損害賠償責任。

十七、 於契約期間內，乙方販售商品需以書面向甲方商品內容及價目表，供甲方備查；乙方如販售食品，另應依據「**食品安全衛生管理法**」及「**新北市公共飲食場所衛生管理辦法**」規定辦理。

第十條 乙方限期應提供甲方之資料與物品

- 一、 決標翌日7日內，提報營業點主管姓名、聯絡電話、營業時間及兼營服務項目，並提供販售項目與價目表、緊急事故通報處理流程，並送甲方備查。
- 二、 乙方應於正式營業起1個月內完成公共意外責任險投保，並提供保單及收據影本送甲方備查，投保內容需符合契約第十一條規定。

第十一條 保險及國賠適用規定

一、 保險範圍及客體

除法律規定乙方自身應辦理之強制保險外，乙方應於經營期間投保並維持公共意外責任險，以甲、乙雙方為共同被保險人，並以第三者為受益人或賠款受領人。

二、 保險金額及期限

(一) 乙方應投保公共意外責任險並符合下列規定：

1. 「每一個人體傷或死亡保險金額」之額度，應不低於新臺幣300萬元。
2. 「每一事故體傷或死亡保險金額」之額度，應不低於新臺幣1,000萬元。
3. 「每一事故體傷保險金額」之乙方自負額，應不低於新臺幣2,500元。
4. 「每一事故財物損害保險金額」之額度，應不低於新臺幣200萬元。
5. 「保險期間內最高責任保險金額」之額度，應不低於新臺幣2,400萬元。
6. 如有販售食品者，需增列食品中毒責任附加條款。

(二) 保險起始日宜為契約起始日，保險期間為1年（得分年投保）。

(三) 以上投保工作乙方應於正式營業起1個月內完成，投保後乙方應提供保單及收據影本送甲方備查，續保亦同。

三、 乙方未依規定投保之責任

乙方未依本契約約定投保或維持適當之保險，致第三者或甲方人員、資產受有損害時，乙方負完全之損害賠償責任。

- 四、 因本契約係為租賃契約，甲方僅提供場地之出租供乙方營業之用，由於乙方所提供之車輛、物品、食品非屬公有公共設施，因此造成第三者有任何損害，均由乙方依據民法或其他法規相關規定負責，甲方不適用國家賠償法之相關規定。

第十二條 契約禁止事項

- 一、 乙方禁止經營或販售下列項目：
1. 具有賭博、仲介性質的服務。
 2. 煙品、含酒精性飲品、檳榔及其他影響環境衛生及民眾健康安全之食品。
 3. 未取得版權之報章雜誌、光碟片及電子產品。
 4. 與甲方同意販售內容無關之商品。
 5. 經法令禁止或限制販賣之物品或食品。
 6. 有危險性、健康疑慮之玩具或商品(如風箏、煙火、烤肉相關用品等)。
- 二、 除前述項目之外，若有不明者以甲方認定者為準。
- 三、 乙方不得將租賃經營權轉讓與第三人或委託第三人代為經營管理，亦不得將租賃之經營點轉租、分租或轉借第三人使用。

第十三條 退租機制

- 一、 如乙方遇虧損，欲退租者，須依下列程序提出退場申請：
1. 虧損之定義，係指乙方連續數月營業收益無法足有適當營收，維持自身營運。
 2. 除天候影響造成營業天數減少外，如正常運作情形下，乙方發現不可改善之營業下滑狀況，可提出營業下滑之情形等文件，向甲方提出退場要求。
 3. 如該站點不適宜持續經營之原因非屬乙方自身之原因者(如周邊工程施工因素)，甲方得視雙方協商結果同意乙方辦理退場，惟乙方退場後 1 年內不得參與甲方本契約同一攤位站點辦理之招租作業。
- 二、 如乙方經營人員發生重大傷、病事件，導致無持續營業情形，由乙方提供相關證明文件，經甲方審核同意後辦理退場。
- 三、 如經甲方同意乙方退場，乙方應依據契約第18條規定，辦理場地歸還作業。

第十四條 乙方未能履行契約

乙方於租賃期間，如有經營不善或其他重大情事發生或違反契約規定，甲方得依序為下列處理，並以書面通知乙方，然發生第五款之情形時，得逕依該規定辦理：

一、 缺失要求限期改善。

(一)甲方要求乙方限期改善時，應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。

甲方應依所發生之缺失，對公共安全之影響程度及乙方之改善能力，訂定適當改善期限。

乙方於期限內未依改善標準完成改善者，甲方得代為執行改善，因代執行所生費用概由乙方負擔。

二、 乙方經甲方書面通知限期改善而不改善，或經改善仍不符甲方要求者，甲方視嚴重程度，得處乙方違約金新臺幣1,000元，並再次要求乙方限期完成改善，若乙方仍無法完成改善者，則進行中止其營業之一部或全部。

三、 中止經營之一部或全部。

1.甲方命令乙方中止經營一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

- (1) 屆期不改善或改善無效之具體事實。
- (2) 中止經營之日期。
- (3) 中止經營之業務範圍。
- (4) 中止經營後，應繼續改善之項目、標準及期限。
- (5) 屆期未完成改善之處理。

2.「中止營運之業務範圍」，由甲方依客觀事實，在改善缺失必要之範圍內決定之。

3.乙方於中止經營之一部或全部期間，仍須依契約規定繳納相關租金或相關費用。

4.乙方受終止經營之一部或全部後，仍無法依甲方要求改善者，甲方得依據第十五條規定及本條第 4 項終止本契約之規定，可歸責於乙方之事由，主動終止本契約，並依相關規定沒收履約保證金。

四、 終止本契約。

甲方終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

- 1.未改善缺失之具體事實。
- 2.終止本契約之表示及終止之日期。
- 3.遭甲方因可歸責乙方之事由主動終止本契約者，於懲罰期間（以本契約贖餘契約期間額外加計2年）乙方（含行號或公司負責人掛名負責人或股東

之公司行號)不得參加甲方任何招標作業。

五、 因乙方之經營引發重大情事，造成甲方嚴重聲譽受損或足以嚴重影響正常營運或有其他類似之情形時，甲方得視情節令乙方停止營運之一部或全部或終止本契約：

1. 甲方令乙方停止營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

(1) 缺失之具體事實。

(2) 停止營運或之日期。

(3) 停止營運之業務範圍。

2. 上述之情事經排除，且經甲方認定缺失確已改善者，除甲方採取之適當措施另有規定外，甲方應以書面限期令乙方繼續營運。

六、 本契約所稱違約金係指最低賠償額預定之違約金。無論甲方是否受有損害，乙方均應依約繳交違約金。甲方所受損害有超過乙方應繳交違約金時，除支付違約金外，尚應負損害賠償責任；甲方得自履約保證金中扣抵乙方應繳交之違約金，如有不足，並得另行向乙方追償。

七、 如發生甲方依據上開規定令乙方提前終止契約之情形者，乙方如有預繳之租金，將扣除應繳納予甲方之費用（含違約金、履約保證金差額等）後方予退還。

第十五條 契約終止之事由

一、 可歸責於乙方之事由而終止契約

甲方得依據本契約第十五條之規定，終止本契約。

二、 非可歸責於乙方之事由而終止契約

1. 因政策變更，報經核准終止一部或全部契約。

2. 因不可抗力或除外情事，經雙方協商後，得終止本契約。

3. 依據第十三條乙方已善盡自身營運改善之責，該營運據點確實有不適宜持續經營之原因，得依第十三條程序，雙方同意終止本契約。

第十六條 不可抗力與除外情事

一、 本契約所稱不可抗力情事，係指天災、戰爭等非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約之履行者。

二、 本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，亦非可歸責於乙方之事件及狀態，且足以嚴重影響本契約之履行者。

第十七條 乙方應主動通知之情事

如有下列各款情事之一時，應於 20 日內以正式公文通知甲方，其變更不得損失甲方權益，變更後之組織應應括承受本契約之所有權利與義務：

- 一、 法定代表人變更。
- 二、 組織變更。
- 三、 住址變更。
- 四、 章程、營業項目或資本額變更。

第十八條 營業場所之歸還

- 一、 除本契約另為約定外，於租賃期間屆滿、終止、解除時，乙方應於契約屆滿後 7 日內將全部設備撤離場地，並將完好之鋪面返還予甲方。
- 二、 如逾上款期限仍未將全部設施撤除者，甲方得對乙方處以懲罰性罰款每日 1,000 元，並自履約保證金中扣抵。
- 三、 若經甲方去函限期要求仍不自行撤離者，乙方同意該設備視為廢棄物，任由甲方處理，其處理所衍生之相關費用均由乙方負擔，並賠償甲方因此所受一切損害。
- 四、 如有第三者因營業場所歸還時，未善盡安全維護之責，造成傷害或受損時，由乙方負賠償之責。

第十九條 通知與文件之送達

- 一、 依本契約約定應給予他方之通知或文件、資料，均應以書面信函（公文範本請見附件）為之，並於他方收受時生效。除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準：

甲方：新北市政府高灘地工程管理處

地址：220 新北市板橋區環河西路 5 段 502 號

乙方：

地址：

- 二、 任何一方變更地址時，應於變更前依本契約第十七條約定以書面通知他方，未通知變更地址，而致他方寄至原地址時，視為於寄發時業已合法送達對方。

第二十條 本契約如涉訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條 契約及附件適用順序

一、 本契約包括三部份：

1. 契約本文。
2. 投標須知。
3. 本案相關申請表單及格式、本案開標、決標相關文件及廠商投標文件、皆視同本契約之一部份。

二、 本契約書與契約附件就同一事項之規定有爭議時，應依本契約書之規定，至於契約附件彼此間就同一事項有爭議時，除另有特別規定者外，應依契約附件排列順序優先適用之。

第二十二條 契約份數與附件：

本契約書正本併同契約附件計兩份，由甲、乙雙方各執乙份為憑，副本四份，甲方存三份，乙方存一份，如有誤繕，以甲方留存之正本為準，以上共計六份。

正 本

發文方式：郵寄

(公司行號名稱) 函

檔號：

保存年限：

地 址：

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

負責人：○○○

電 話：xxxxxxxxxxxx

22052

新北市板橋區環河西路 5 段 502 號

受文者：新北市政府高灘地工程管理處

發文日期：中華民國 115 年○○月○○日

發文字號：○○字第○○○○○號

速 別：普件

密等及解密條件：普通

附件：(如有附件則填寫內容)

主旨：(說明申請或辦理事項)，請查照。

說明：

- 一、依據(說明依據契約第幾條或甲方○年○月○日○號文)辦理。
- 二、(說明本文內容，可分段說明)。

正本：新北市政府高灘地工程管理處

副本：本公司(或本行號)

蓋章
(公司大章)

蓋章
(公司小章)

(附件 1)樹林區鹿角溪水門側攤位招租位置示意圖

