

「牛罵頭遺址文化園區第 3、4 號棟委託經營管理」標租案 租賃契約書

本標案名稱：「牛罵頭遺址文化園區第 3、4 號棟委託經營管理」標租案

標租機關臺中市文化資產處及承租人_____為保存、管理維護及活化再利用市有公用文化資產，同意訂定本租賃契約（以下簡稱租約），雙方約定條款如下：

第一條 租賃標的：

- （一）經營許可範圍：本案基地位於臺中市清水區鰲海路 59 號，經營許可範圍為「臺中市牛罵頭遺址文化園區」範圍之建築物(3 號棟、4 號棟)及附屬設施，建築物樓地板面積約 319.92 平方公尺。
- （二）義務負擔維護管理範圍：本園區 3、6 號棟館舍盥洗室，面積約 90.00 平方公尺。
- （三）維護管理範圍：包括委託經營管理範圍及義務維護管理範圍，皆需負責清潔及日常維護管理（請參考附件一）。

第二條 租賃期間：

- （一）本租約為定期租賃契約，其契約期間自簽約日開始起算 5 年（包含裝修期）。租期屆滿時，租賃關係消滅，標租機關不另通知。
- （二）點交期限：標租機關於簽訂租約之日起算 60 日內與承租人會同點交，點交現有設施，含建築物及相關設施予承租人，並做成點交紀錄，由雙方各收執一份。
- （三）承租人如有意續租，應依第八條規定申請換約續租，其有欠租者，應先繳清；逾期未換約者，即為無意續租，租賃標的由標租機關收回，另行依法處理。承租人未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張，並排除民法第四百五十一條規定之適用。
- （四）承租人應以定期對外開放、日常管理維護為主要方向，以提供在地歷史文化參觀之場域。除星期一得固定休館，機關開園時間均應配合營運，每週二至日上午 9 時至下午 5 時 30 分。承租人亦得辦理導覽活動、販售相關商品等相關內容，以促進本案文化資產教育推廣。
- （五）委託經營團隊得經營餐飲服務(非明火)、零售商品販售等有關商業行為。其他事業之經營需經機關同意，且需依相關法令規定辦理。

- (六) 承租人倘有販售各類商品或提供各項服務，應依相關稅捐規定主動開立統一發票或收據（經稅捐單位審定免用統一發票者除外），不得拒開、漏開或加開。如經檢舉未依規定辦理屬實，依各目的事業主管機關規定辦理。除前述服務其餘於委託經營範圍辦理之活動或各項營業行為，應符合各目的事業主管機關規定，始得以辦理。
- (七) 維護管理範圍（包括委託經營管理範圍及義務維護管理範圍）內之修繕工程、室內外裝修整備等工程，均須事先提送計畫書圖至機關審核，經審核通過後始得執行；另相關外部張貼、放置、繪製或吊掛之各類文宣、廣告物等，不得破壞歷史建築之完整性，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道。文宣、廣告物等設置，須經機關審查通過方可設置。
- (八) 日常管理維護事項、修繕事項之權責劃分
- 1、維護管理範圍（包括委託經營管理範圍及義務維護管理範圍）內所衍生之各項日常管理維護事項，清潔、維護、保養、公共區域環境綠美化、修繕（不包括歷史建築專業修繕工程）、保管、保險、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有費用，於機關交付委託經營團隊並經委託經營團隊點交完成後，概由委託經營團隊負擔，當年度期間不足一年者，依佔該年之比例計算。
 - 2、機關負責歷史建築專業修繕工程之辦理。前開所指之歷史建築專業修繕工程，限於白蟻防治工程、結構工程、屋頂或牆面防水防漏工程及地坪修繕工程、消防設備(如滅火器)更換，皆由機關辦理；其餘未列入者，皆歸屬日常維護由承租人負責。如雙方對日常維護與專業修繕之認定有疑慮，由機關召集文化資產專家學者會勘後確認。
- (九) 承租人得規劃防盜保全方式，嚇阻不明人士之侵入，減少致災因子的發生，以保存維護文化資產。
- (十) 保險：承租人應辦理之保險項目至少包括公共意外責任險、火險等項目，如有餐飲食品販售，應依規投保產品責任保險。
- (十一) 承租人應設立電子信箱或提供書面受理、人員諮詢等方式，處理民眾反映各項建議或疑問，並記錄及建檔。

第三條 租金及變動權利金：

- (一) 本案自簽約日起算租金。決標租金為每月新臺幣_____元整（以下同），本案約期共計5年，5年租金總價共計新台幣_____元

整。自簽約日起，每月 15 日前按月繳納租金，由承租人自動向標租機關繳納。當期租金若有未滿 1 個月者，以佔該月之比例計算。

繳納租金方式，請繳納至機關指定金融帳戶內，銀行名稱：臺灣銀行中都分行，帳戶名稱：臺中市文化資產處保管款專戶，帳號：278045094363。

- (三) 承租人逾期繳交租金時，標租機關依當期租金欠額按日扣罰，每日加收千分之一違約金；但逾期二日以內繳付者，免計收。逾期 1 個月未繳交租金，且經標租機關以函文通知限期催繳，屆期達二個月租金金額仍不繳納者，標租機關得依本契約第九條終止租約。其所積欠之租金及懲罰性違約金，標租機關得自履約保證金中扣抵。
- (四) 除法令另有規定外，租金收繳至租約終止日或租期屆滿日止。租約終止或租期屆滿（未續租）當年度之租金，應於標租機關通知租約終止、不同意續租或租期屆滿之日起算1 個月內繳交。
- (五) 標租機關於租期屆滿前終止租約，承租人應配合騰空後點還場地日起算，標租機關按比例無息退還溢繳之租金，計算方式如下：
$$\text{租金退還金額} = \text{租賃標的當期已繳交之租金} \times (\text{當期賸餘出租日數} \div \text{當期總日數})$$
- (六) 歷史建築出資修復減免：契約期間有關歷史建築本體專業修繕工程部分，倘若承租人願意先行墊支辦理修繕歷史建築本體（包含白蟻防治工程、結構工程、屋頂或牆面防水防漏工程及地坪修繕工程），得依「文化資產保存法」第 102 條及「出資修復公有文化資產租金減免辦法」等規定辦理減免或折抵土地租金；承租人應依法令規定提送修復計畫並經文化資產主管機關審定後始得辦理。
- (七) 契約期間若因園區整修、設備或展示更新、維護，及其他必要工程作業，承租人應配合園區休園時，機關於休園日前 1 個月內以書面通知承租人。承租人倘有溢繳租金者，依日數比例無息退還承租人。租金退還金額 = 租賃標的當期已繳交之租金 × (當期賸餘出租日數 ÷ 當期總日數)
- (八) **變動權利金：**
1. 承租人自簽約日起，每年依「變動權利金支付計畫表」所載之營運收入級距支付變動權利金比例，並按其財務報表之總營運收入計算變動權利金之金額繳納予標租機關。
變動權利金支付計畫表

級距	年營運收入範圍 (元)	該級距支付變動權利金比例(%)	計算說明
300 萬元(含)以上 ~800 萬元	3,000,000 元 ~8,000,000 元	1.0%	變動權利金之計收依申請人營業額級距分段累計，請參閱說明。
800 萬元以上~900 萬元	8,000,001 元 ~9,000,000 元	3.0%	
900 萬元以上 ~1,000 萬元	9,000,001 元 ~10,000,000 元	5.0%	
1,000 萬元以上	10,000,001 元(含) 以上	8.0%	

說明：

以實際年營運收入 1,000 萬元為例，變動權利金支付金額為 500 萬元(800 萬-300 萬=500 萬)*1%=5 萬元，100 萬元*3%=3 萬元，100 萬元*5%=5 萬元，變動權利金總計 13 萬元。

- 繳納期限：承租人應於每年 6 月 30 日前將前一年度經會計師查核簽證之財務報表(如：損益表、資產負債表、現金流量表、財務及物品目錄及附註說明)等資料，提送標租機關並作為計算變動權利金之基礎，並於每年 9 月 30 日前完成繳納變動權利金。
- 當年度委託營運期間未滿 1 年者，其變動權利金之計算，應以實際營運期間之收入計算之。
- 最末期之變動權利金，應於契約期間屆滿或終止之日起 60 日內繳納，承租人並應具結會計師查核簽證之財務報表於該期間內供標租機備查。

第四條 履約保證金及其退還：

- (一) 承租人應繳納履約保證金 1 萬 5,000 元應於決標日起 30 日內，自行選擇以現金或經政府核准於國內經營金融業務之金融機構之定期存單設定質權，一次繳清全額履約保證金，未於期限內完成支付者，視同放棄得標。(請繳納至機關指定金融帳戶內，銀行名稱：臺灣銀行中都分行，帳戶名稱：臺中市文化資產處保管款專戶，帳號：278045094363。)，於租期屆滿或租約終止經標租機關騰空收回全部租賃標的後，履約保證金抵付未繳清之租金、違約金、逾期返還租賃標的期間應繳之使用補償金、拆除經文資主管機關認定無須保留之地上物、騰空租賃標的、損害賠償等費用，如有賸餘，無息退還，如有不足，承租人應另行支付差額。

以設定質權之金融機構定期存款單充當履約保證金者，以該完成質權設定之金融機構定期存款單送達本機關之日期為履約保證金繳清之日。

- (二) 本案以現金或經政府核准於國內經營金融業務之金融機構之定期存單設定質權繳納履約保證金者，發還時以記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。

第五條 相關稅賦及費用負擔方式：

- (一) 租賃標的之各項稅捐，除地價稅、房屋稅由標租機關負擔外，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）均由承租人負擔；工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。前述稅捐，除約定由標租機關負擔者外，如開徵名義人為標租機關時，承租人應於標租機關通知之日起算五日內繳清。
- (二) 租賃標的重新接（復）水、電，由承租人自行辦理並負擔相關費用；自簽約日起算至租約終止或屆滿後完成點還場地日止，使用租賃標的之水費、電費等費用由承租人負擔。

第六條 保險：

- (一) 承租人應於簽約完成日起算至租約終止或屆滿後點還場地日止，就租賃標的自費投保下列保險，以標租機關為受益人或被保險人，於辦妥保險後30 日內，提供保險單及繳費收據影本予標租機關備查：
- 1、火險等災害保險。
 - 2、公共意外責任保險。
 - 3、其他依文資法等相關規定或為達成本租約目的必要之保險。
- (二) 如依第八條約定由承租人續租者，承租人仍應依原保險條件持續續保，延長保險期間。未經標租機關同意，不得變更或終止保險契約。
- (三) 保險單記載保險契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由承租人負擔。
- (四) 承租人向保險人索賠所需時間，不得藉此請求延長租賃期間。
- (五) 承租人未依租約約定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由承租人負擔。

第七條 使用限制及承租人義務：

- (一) 管理維護計畫報備及管理維護工作實施：
- 於簽約後 60 日曆天內提送管理維護計畫經文資主管機關備查後，承租人應依計畫實施管理維護工作，並建立管理維護資料檔案，彙整後定期送文資主管機關備查。

前述計畫經文資主管機關備查前，承租人應依標租機關擬定並報經文資主管機關備查之管理維護計畫，妥善保存租賃標的並辦理前述管理維護事宜。若因地震、颱風等天災因素致使歷史建築本體遭受損壞之情形，承租人需即時通報標租機關。

(二) 租賃標的之使用，應以企劃書規劃使用目的及用途為限，但經文資主管機關核准或備查之計畫及規劃設計另定使用目的及用途者，應依其使用目的及用途使用。承租人使用租賃標的並應符合土地使用、建築管理、消防安全、水土保持、噪音、衛生等相關法令，倘經目的事業主管機關依國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法、建築法等規定裁處罰鍰或限期變更使用、停止使用、拆除地上物、恢復原狀等，承租人應配合辦理且不得請求任何補償。

(三) 承租人營運期間之營業日，除星期一得固定休館，機關開園時間均應配合營運，每週二至日上午9時至下午5時30分。如遇特殊情事須暫時休館者，應先報請機關核准後，始得為之。

除因天災等不可抗力因素及本契約另有規定外，未經標租機關書面同意前，承租人不得擅自關閉應開放之空間，但如有維修或其他必要情形，得暫時關閉維護應開放空間之部分或全部區域，並於24小時內通知機關，惟不得據以減輕或免除本契約所規定之義務。

(三) 承租人應以善良管理人之注意，依文資法等相關規定、文資主管機關核准或備查之計畫、本租約約定（含企劃書）使用及保管租賃標的：

- 1、除因天災、自然耗損所造成之情形外，承租人於租賃期間應使租賃標的保持文資主管機關查驗通過許可使用之狀態。
- 2、如房屋或其他地上物損毀，應即通知標租機關查驗，由標租機關依有關規定處理。其因承租人之故意或過失所致者，應依照標租機關規定價格賠償或按原狀修復；租約終止時，不得要求補償。
- 3、如損害他人生命、身體或財產，承租人應負賠償責任，如致標租機關須賠償時，承租人應賠償標租機關。

(四) 承租人除經標租機關同意外，不得擅自增建、修建、改建或新建地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施，相關營建行為須符合現行法規。違者，標租機關應終止租約。並於租約終止後依據第十條租賃物返還事項辦理。

(五) 承租人就租賃標的辦理保存、修復、再利用或管理維護等事宜，如違反文資法、建築法等相關規定，經標租機關、文資主管機關或目的事業主管機關通知限期改善或回復原狀，承租人屆期未辦理者，標租機

關得終止租約，標租機關所受損害承租人應負賠償責任。

- (六) 承租人除經機關同意不得擅自將租賃標的之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，且不得於歷史建築本體室內施放產生火焰、火花或火星等明火，亦不得有喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為。
- (七) 承租人因違反相關法令，經文資主管機關或目的事業主管機關裁處標租機關罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責。
- (八) 承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃標的合法使用與其構造及設備安全。租賃標的係供公眾使用者（指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用），應定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報；非供公眾使用者，經內政部認有必要檢查簽證時，承租人亦應遵照辦理。檢查簽證等費用由承租人自行負擔。
- (九) 租賃標的有下列使用情形之一者，承租人應負回復原狀之義務：
 - 1、堆置雜物。
 - 2、掩埋廢棄物。
 - 3、破壞水土保持。
 - 4、造成土壤及地下水污染。
 - 5、作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。
 - 6、其他減損租賃標的價值或效能之行為。

第八條 營運績效評估及續租：

- (一) 委託經營團隊於每年 6 月 30 日前提送前一年度營運績效說明書 1 式 8 份，說明書內容例如：租賃期間營運或活動成果、營運收支情形及其他有助於營運績效之資料，由標租機關進行營運績效審查，作為績效評核及續租審查之依據。
- (二) 承租人應充分配合標租機關辦理營運績效審查之相關作業(如出席審查會議、進行營運績效簡報、答覆委員詢問及現場勘查等)。
- (三) 經標租機關審查評核承租人於租賃期間之營運績效 80 分(含 80 分，詳附件二換約續租評估表)以上累計達 3 次(含)以上，查尚無其他利用計畫，且承租人無重大違反租約情事等不予續租事由者，得按本租約約定條件換約續租，得申請續約 1 次為限，續約期限為 5 年。
- (四) 標租機關同意續租者，承租人應於機關通知送達之次日起 1 個月內與

標租機關簽訂新租約，並辦理公證，訂約前應繳清積欠之租金及違約金，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第十條有關應返還租賃標的並停止使用之限制。

- (五) 承租人營運績效評核總成績未達 75 分者屬不合格，標租機關得以書面要求承租人限期改善；累計達 2 次(含)不及格者，標租機關應依本契約第 9 條終止契約。
- (六) 續租之月租金按最近一次租約所定月租金計收。但不得低於當期應納稅賦。

第九條 租約終止：

- (一) 有下列情形之一者，標租機關得終止租約，承租人不得向標租機關要求任何補償或賠償：
 - 1、舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。
 - 2、政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。
 - 3、標租機關因保存、修復或管理維護文化資產有收回必要。
 - 4、承租人未依約定期限繳交租金、違約金，經標租機關限期催繳，屆期仍不繳納。
 - 5、承租人違反法令規定或本租約約定使用及保管租賃標的，經標租機關、文資主管機關或目的事業主管機關通知限期改善，屆期未改善。
 - 6、承租人不繼續使用或騰空租賃標的申請終止租約。
 - 7、因標租機關收回部分租賃標的或不可歸責於承租人之原因，致租賃標的不能達原來使用之目的，經承租人申請終止租約。
 - 8、經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租。
 - 9、文資主管機關或目的事業主管機關通知應收回。
 - 10、租約有需變更事項，承租人不配合辦理公證。
 - 11、其他依法令規定或本租約約定得終止租約。
- (二) 本案租賃標的歷史建築倘於租賃期間內，標租機關因政策需要而將租賃標的提前收回進行整體性修復工程，機關應於終止租約前 6 個月內以書面通知承租人。承租人已繳納之租金係自簽約完成日起至租約終止或屆滿後之點還場地日止。承租人倘有溢繳租金者，標租機關依第三條(四)之規定，依日數比例退還承租人。

- (三) 租賃期間承租人欲提前終止租約者，應於終止日 3 個月前以書面向標租機關提出申請，並至少需繳滿 3 個月租金。終止契約後，承租人應依第十條(二)規定，交還租賃標的物，屆期本約即行終止。承租人已繳納之租金係自簽約日起至租約終止或屆滿後之點還場地日止。承租人倘有溢繳租金者，標租機關依第三條(四)之規定，依日數比例退還承租人。
- (四) 標租機關發現承租人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，承租人已負擔之公證費、接(復)水、電等費用，不予退還；所繳之租金及履約保證金，除承租人於投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第三條第四款及第四條約定辦理。

第十條 租賃標的返還：

- (一) 租期屆滿或租約終止時，承租人除依第八條約定續租外，應返還租賃標的並停止使用，且不得向標租機關要求任何補償。
- (二) 除法令另有規定或經標租機關同意保留外，承租人應於租期屆滿或租約終止之次日起1 個月內拆除無須保留之地上物，並騰空租賃標的，點還予標租機關。
- (三) 承租人未依前款規定辦理者，標租機關得代為處理，所需費用由承租人負擔。
- (四) 承租人於租賃標的設立登記者，應辦理註銷。
- (五) 承租人依第一款約定期限返還租賃標的者，不計收使用補償金。屆期未返還者，自租期屆滿或租約終止之次日起至租賃標的處理完成止，按租金換算日租金額之十倍計收使用補償金。

第十一條 租約公證：

- (一) 本租約應依法公證，於公證書載明承租人如不依約定繳交租金、違約金及使用補償金，應逕受強制執行。
- (二) 公證後涉有需變更事項，標租機關應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。
- (三) 前二款租約及續約之公證費用，由承租人自行負擔。

第十二條 因本租約之履行而涉訟時，以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

第十三條 送達地址：

- (一) 本租約所為任何意思表示之送達，均以本租約所載地址為準，承租人如有遷移或改變者，應以書面通知標租機關，如有拒收或無法送達情形而退回者，悉按第一次寄送通知之日期，視為已合法送達。

- (二) 承租人因地址等資料有變更通知標租機關時，標租機關應記載於「變更記事」。

第十四條 其他：

- (一) 租賃標的之標租公告、投標及評選須知、承租人於投標時所提企劃書與起租後依第七條約定報經文資主管機關核准或備查之計畫及規劃設計文件，均為本租約附件，屬契約內容。前述文資主管機關核准或備查之計畫及規劃設計文件，免洽公證人辦理補充公證。
- (二) 租賃標的因天然災害及其他不可抗力事由，致土地或地上物一部或全部崩塌、流失、埋沒或滅失時，標租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。
- (三) 標租機關得定期或不定期派員至租賃標的的巡查，承租人不得規避、妨礙或拒絕。
- (四) 承租人使用租賃標的需鑑界時，應向標租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

第十五條 本租約乙式三份，由法院公證處（或民間公證人）、標租機關執二份及承租人執一份。

第十六條 本租約如有未盡事宜，悉依有關法令、平等互惠及誠信原則公平解決。

第十七條 特約事項：【由標租機關依標租文化資產個案情形或實務需要予以載明】

※變更記事※（由標租機關填寫）

項次	日期	內 容	記 事 專 用 章

立契約書人

標租機關：臺中市文化資產處

統一編號：10941425

代 表 人：李智富

地 址：403002 臺中市西區市府路 41 巷 19 號

電 話：04-22290280

承 租 人：(法人團體)

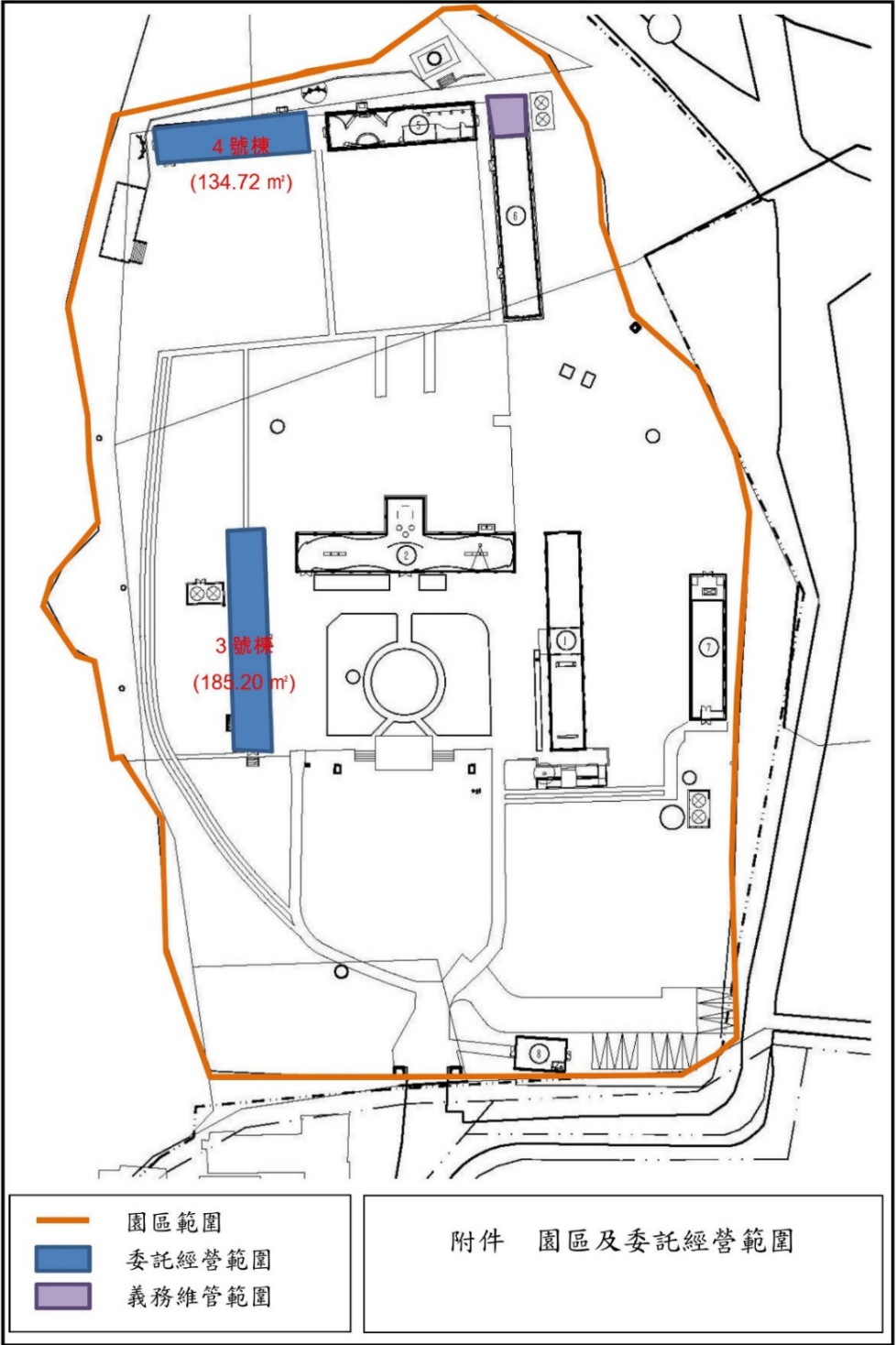
統一編號：

代 表 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日



附件二

換約續租評估表

審查評估承租人於租賃期間之營運狀態	評估結果		評分 分數
	符合	不符合	
1. 無未繳清租金紀錄(10%)	☐	☐	
2. 無破壞標租之建築(20%)	☐	☐	
3. 無違反租約之營運內容(20%)	☐	☐	
4. 無辦理違法之活動內容(如：賭場、吸毒……等違反法令之活動。)(10%)	☐	☐	
5. 租賃期間經營營運情形，如營運管理、活動成果，符合租約約定(40%)	☐	☐	
合計總分(100%)			
評估結果，綜合意見說明：			

註：由標租機關依所送年度成果進行審查作業，80 分為及格，必要時得召開審查會議。