

「歷史建築林懋陽故居(原一德洋樓)現況設施設備 標租案」契約書

招標機關： 臺中市文化資產處 (以下簡稱機關)

得標廠商： _____ (以下簡稱廠商)

雙方訂立下列條款，以資信守。

第一條：租賃標的物、使用範圍與使用限制：

一、租賃標的物：

(一) 歷史建築林懋陽故居(原一德洋樓)，座落臺中市北屯區北屯段 521、521-1、521-2、522-2、524-56、524-59 地號土地及地上物，土地面積 3,556.8 平方公尺，建築物總樓地板面積 960.99 平方公尺，門牌編號為臺中市北屯區文昌東十一街 14 巷 1 號。

1. 租賃房屋標的標示：

建築物名稱/構造	樓層	面積 (m ²)	各層用途
合院/土墾牆	1 棟地上 1 層	544.58	D-2、G-3
眷村房屋/RC 加強磚造	1 棟地上 1 層	243.79	G-2、G-3
洋樓	1 棟地上 2 層	172.62	G-3、G-3
總計		960.99	

2. 租賃土地：

	地段	小段	地號	土地面積(m ²)	當期公告現值 (元/ m ²)	當期申報地價 (元/ m ²)	公告現值總值	申報地價總額
土地	北屯區	北屯段	521	319	46,500	6,900	14,833,500	2,201,100
	北屯區	北屯段	521-1	1587	46,500	6,900	73,795,500	10,950,300
	北屯區	北屯段	521-2	1332	46,500	6,900	61,938,000	9,190,800
	北屯區	北屯段	522-2	83	46,500	6,900	3,859,500	572,700
	北屯區	北屯段	524-56	117	46,500	6,900	5,440,500	807,300
	北屯區	北屯段	524-56	216	46,500	6,900	10,044,000	1,490,400
	總計			3,556.8			169,911,000	25,212,600

(二) 另義務維護管理範圍為臺中市北屯區北屯段 520(部分)、521-4、521-5、521-6、521-7、521-8、522(部分)地號土地及其地上物，土地面積 3503.07 平方公尺，土地權屬為國防部，不得有任何營利之行為，惟需負責清潔及日常維護管理。（位置圖請參考附件）

二、使用範圍：

本案出租範圍以歷史建築定著土地為界，土地面積 3556.80 平方公尺，並涵蓋建築物 3 棟樓地板面積 960.99 平方公尺，依使用執照用途為社教用地(請參照因應計畫內容)。

三、使用限制：

- (一)建築物以現況使用為原則，供作文化資產保存相關展演及餐廳營運使用，以提供遊客休閒、展覽、餐飲等之文化設施場所。
- (二)本建築物非經機關同意不得變更建築結構或改建，倘欲變更或增設設施，廠商必須自行評估合於都市計畫、建管、文資等相關法令規定，經機關同意後始得為之。
- (三)標的物之各項設備，以現狀標租，現有之照明設備、消防系統、用電設施系統、給（排）水系統等，或已老舊損壞，所需修繕費用概由廠商自費處理，機關不負責修復。
- (四)廠商所承租之標的物，在本案標的物及設備尚未經機關點交前，不得要求使用或裝修。完成點交後，承租移轉同時生效，本案標的物及設備即由廠商經營管理（維護）。
- (五)廠商會同機關點交本案標的物及其附屬設備等承租權移轉手續時，本案標的物及其附屬設備之規格、式樣、性能、機能等如有不符、不良或瑕疵等情事，雙方應於所交付之設備點交清冊上載明，並於點交後製作點交紀錄留存。
- (六)本案標的物及其附屬設備未依前項規定為任何記載者，視為在完整狀態下由廠商點收，嗣後廠商不得提出任何異議。

四、租賃物點交方式

- (一) 租賃物及相關設施設備於簽約日起 15 日曆天內由機關書面通知廠商按現況辦理點交。
- (二) 由雙方指派代表辦理現場會勘，廠商並應出具相關土地、建物登記謄本及設備清冊辦理點交，經雙方確認無誤後，由廠商簽收，廠商不得以實際使用面積與謄本面積誤差要求增加或折減租金。
- (三) 廠商應自機關通知點交之日起 15 日曆天內完成點交。如因可歸責於廠商之事由致遲延達 1 個月仍無法完成點交時，機關得終止本契約。
- (四) 廠商如須檢測租賃物之設施，應自費自辦。

第二條：租賃期間：

- 一、租賃期間 6 個月，自民國 109 年 1 月 6 日起 109 年 6 月 5 日止。(廠商需展延履約期限者，得於租賃期間結束前 30 日曆天內以書面向機關申請展延履約期限，至多以兩個月為限，機關得審酌其情形後，以書面同意延長履約期限；或本處因政策因素所致需延長租賃期日，得於租賃期間 30 日曆天內以書面通知並取得廠商同意延長期限後延長，至多以兩個月為限)。
- 二、期間內，廠商因故無法繼續經營時或無故停止對外營業，得經機關同意後提前終止契約，履約保證金應予沒收及已繳納租金不予發還，以作為懲罰性違約金，廠商並應無條件返還標的物。
- 三、租賃關係於期限屆滿時消滅，機關不另行通知，廠商不得主張不定期租賃，或要求任何補償。契約期滿，本案標的物由機關收回自行處理，廠商不得異議。廠商如拒不交還，應逕受強制執行並沒入履約保證金，以作為懲罰性違約金。

第三條：租金繳納及其相關規定：

一、月租金額為新臺幣_____元整，繳納方式以 6 個月為一期，每一期繳納金額為新臺幣_____元整，採一次繳納，自契約起始日起 10 日曆天內繳納完畢。

二、租金計算

- (一) 房屋部分年租金率按當期課稅現值年息百分之十計算，以所訂之年租金率按比例計算月租金額。
- (二) 土地部分年租金率按當期土地申報地價總額年息百分之五計算，以所訂之年租金率按比例計算月租金額。
- (三) 房地月租為上揭公式相加。
- (四) 承租廠商應自負盈虧負責管理、維護機關所交付之標的物，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐(惟地價稅、房屋稅由機關負責)、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

三、廠商應在前款租金繳納日期前，逕於限期內向機關指定收款銀行(戶名：臺中市文化資產處保管款專戶，帳號：278045094363，銀行：臺灣銀行中都分行。)繳納，如逾期繳納，機關得以下列之規定，計算遲延違約金或解除本案租賃契約，廠商絕無異議：

- (一) 逾期未滿 20 日曆天者，照欠額加收 2%。
- (二) 逾期未滿 30 日曆天者，照欠額加收 4%。
- (三) 超過 30 日曆天者，照欠額加收 6%，機關得不經催告，逕為解除本案租賃契約。

四、廠商應繳納之租金或遲延違約金，逾期 30 日曆天以上未繳納時，機關得終止契約，並自履約保證金中扣除，剩餘之履約保證金應予沒收，以作為懲罰性違約金。

第四條：廠商經營應納之稅捐、水電費、維護費、修繕費、清潔清運費、因營運所需相關費用及應依法辦理建築物公共安全、消防安全檢查，財物損失險、公共意外責任險等均由廠商負擔。

第五條：租賃期間，建築物結構安全檢測，應由廠商提出經公證，第三方簽證之建築物結構安全檢測報告，設施設備及耗材之維修更換、建築公安及消防定期申驗等費用，均由廠商負責。

第六條：為便利水電費之處理，租賃期間廠商得申請更改水電登記用戶名稱，機關同意協辦。但於返還標的物之同時，廠商應負責變更回復原登記用戶名稱。

第七條：本案標的物(包括附屬設備如附明細表)在租賃期間內，應以善良管理人之注意義務使用維護，除因天災或其他不可抗力之情事致發生毀損滅失外，其餘之損害概由廠商負責回復原狀及負損害賠償責任，如因此致機關遭受損害或第三人向機關請求損害賠償，廠商應賠償機關之損失，廠商不得異議。

第八條：本案標的物以現狀出租，期間廠商因營業、管理需要必須改善或改建時(包含增添、更換內部設備與裝潢)，概由廠商自行規劃設置，應事先繪製圖說，配合本歷史建築因應計畫內容提送裝修工程計畫書徵得機關同意，並經文化資產管理機關核准後始得為之，一切費用概由廠商負擔。如需機關協辦事項，機關在法令規定範圍內得以協助。

- 一、相關改善或裝修工程，不得損及原歷史建築物本體結構之安全，違反時經機關通知，逾期未恢復原狀或改善，機關得終止契約收回標的物，廠商並應賠償機關所受損害。
- 二、相關改善或裝修工程所增添、更換之設備或裝潢，在返還標的物時，應無條件歸屬機關所有，但機關認須遷移清除部分，廠商應無條件遷移清除。

第九條：履約保證金：

- 一、廠商應依據投標須知(詳如附件)規定繳納履約保證金共新臺幣_____元整。
- 二、廠商於租賃期限屆滿前申請終止契約或可歸責於廠商之事由，而終止契約者，其已繳交之履約保證金應予沒收，以作為懲罰性違約金，廠商不得要求扣抵租金、遲延違約金或任何費用。
- 三、租期屆滿或契約終止並完成點交，如無待解決事項者，除廠商違約依規定需扣除履約保證金之情形外，若無需付任何賠償或給付義務時，機關**無息**發還。

第十條 工作管理規範

一、 使用限制：

- (一)本標案基地不得違反文化資產保存、建築、都市計畫與消防法規等相關規定。
- (二)本建築物應於決標日起 30 日曆天內，依文化資產保存法研提「歷史建築管理維護計畫」經甲方同意，並報文化資產主管機關審查同意後施行，後續管理維護工作應依核定計畫之內容及文化資產保存法辦理。(應研擬之內容及格式可參考「古蹟管理維護計畫參考範本」，並參酌與臺中市歷史建築林懋陽故居相關之文化資產基本資料。)
- (三)本案歷史建築由機關依文化資產保存法第 26 條規定取得因應計畫使用許可（詳參「歷史建築一德洋樓（林懋陽故居）修復暨再利用工程委託規劃案建築管理土地使用消防安全因應計畫」），其內容廠商應遵循之。
- (四)標的物之各項設備，以現狀標租，現有之照明設備、消防系統、用電設施系統、給（排）水系統等，或已老舊損壞，所需修繕費用概由廠商自費處理，機關不負責修復。
- (五)廠商所承租之標的物，在本案標的物及設備尚未經機關點交前，不得要求使用或裝修。完成點交後，承租權移轉同時生效，本案標的物及設備即由廠商經營管理（維護）。
- (六)廠商會同機關點交本案標的物及其附屬設備等承租移轉手續時，本案標的物及其附屬設備之規格、式樣、性能、機能等如有不符、不良或瑕疵等情事，雙方應於所交付之設備點交清冊上載明，並於點交後製作點交紀錄留存。
- (七)本案標的物及其附屬設備未依前項規定為任何記載者，視為在完整狀態下由廠商點收，嗣後廠商不得提出任何異議。

二、設施使用與維護管理

- (一) 租賃期間機關提供現有之基本設施(含房舍、消防、空調、水電、燈具等)，廠商應盡善良管理人之責，若有故意或重大疏忽而建築物及設施毀損時，應依市價賠償機關並得自履約保證金中扣除，並依相關法令規定究責。
- (二) 惟營業所需之裝潢佈置、機電設備增設及建築結構裝修等工程，需徵求機關同意後始得施工。非經機關同意施工，經機關通知限期改善，仍不改善，機關得逕行拆除，其費用由廠商給付。
- (三) 營業處所之主要設備與基本設施如空調、消防、水電、瓦斯、燈具等，由廠商負責保養維護與維修，並不得以設備不全或任何缺失為由，拒絕履行契約及拒繳付租金。
- (四) 廠商之設備或各類廣告標示之設置，非經機關同意，不得任意為之。
- (五) 廠商在設備之使用、場地之裝潢及管理，應符合文化資產保存法、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，概由廠商自行負責（含災害現場及周邊被波及之處所）。
- (六) 廠商因天然災害所造成之物品或設備損失，機關不負災損責任。

三、租賃義務

- (一) 廠商應依法經營且自行負擔因營業所發生之一切稅捐，不得有漏稅或違反政府規定，違者廠商自行負擔其責，機關得終止契約。
- (二) 廠商應依法申請營業登記始可營運，廠商若簽訂本契約10日曆天內未依法申請營業登記，機關得逕行中止契

約。

- (三)廠商須負責垃圾、廚餘清理費用，以及違反廢棄物清理法，經環保稽查機關開立之罰單費用。
- (四)廠商不得將垃圾、廚餘及其他廢棄物丟棄於秋紅谷附屬設施以外之地方。
- (五)廠商就其委託經營業務，應以本身名義對外簽訂契約及收費，並自負盈虧。
- (六)廠商應負一切承租期間所需之人事、業務、管銷及經營管理延伸之相關費用。
- (七)租賃期間，廠商對於使用經貿展演設施民眾之安全，應負完全責任。
- (八)租賃期間發生國家賠償事件時，廠商應負責與請求權人協商和解，若和解不成立，而由機關依規定賠償請求權人後，對於廠商有求償權。
- (九)廠商須配合林懋陽故居(一德洋樓)整體視覺系統，展現經營特色、營造空間的藝術美感。
- (十)廠商營業必須合法使用統一發票，廠商不得拒開、漏開、加開，如廠商違反本規定除應負一切法律責任外，機關得終止本契約。
- (十一) 廠商應規範工作人員之服務態度、應對禮節，並嚴禁與民眾爭吵、滋事。
- (十二) 廠商應注意交通安全如行人及車輛通行之維持，應避免妨礙鄰近交通、汙染環境或妨礙民眾生活安寧，並應負睦鄰之責，遇有民眾抗爭，應自行協調處理。

四、營業規範

- (一)機關得對廠商所委託經營管理之場所實施定期或不定期財產檢查，廠商不得推諉拒絕。
- (二)廠商非經機關書面同意，不得將設施經營權全部或部分轉讓予第三人或委託第三人經營，或為其他用途，違者

機關得終止契約。如經機關同意之轉讓或經營，有因次承租人應負責之所生損害，廠商應負連帶賠償責任。

- (三) 廠商之一切商品，不得侵犯他人之商標、專利、著作權、服務標章等情事，廠商營業行為不得違反消費者保護法、公平交易法、商品標示法及其他相關之規定。如經查獲，廠商應自負民、刑事等相關法律責任，機關得終止契約外，如有商譽損失或致發生訴訟其費用得由廠商支付。
- (四) 廠商應僱用合法勞工，其工作人員與機關無僱傭關係，在工作期間內之安全，由廠商自行負責(其勞健保由廠商自行投保)，如發生傷亡等情事，概由廠商負責。
- (五) 廠商於機關場所履行契約時，應恪遵中華民國相關之法令規章及機關規定，如有違反，應負全責，並賠償機關所受之損失；其所雇用勞工意外事故責任及因作業造成之第三人事故責任，概由廠商負責。
- (六) 廠商提供之餐飲及設備，應符合衛生機關之要求，如有第三人因廠商提供之餐飲導致身體病害或其他嚴重事故時，廠商應負責被害人醫療費用、其他傷害損失與一切法律責任，概與機關無涉。
- (七) 廠商不得假藉機關名義從事任何活動，如與第三者有金錢財物或法律糾紛，應自行負責處理，概與機關無涉。
- (八) 廠商於有下列情事之一時，應於 7 日曆天內以書面通知機關，其變更並不得損及機關權益，變更後之組織應概括承受本契約之所有權利與義務：法定代理人變更時、公司之組織變更時、總公司（總店）之地址變更時、變更章程、營業項目或資本結構變更時。

五、保險事項

- (一) 廠商應於契約起始日起(109 年 1 月 6 日)，投保下列保險：公共意外責任險、雇主意外責任險、專業責任險、財物損失險、火災險(含地震險、火險附加颱風洪水險)

等，保險契約正本應於決標日後 30 日曆天內送交機關。

(二)場所空間範圍為本案用地(含歷史建築本體，出租範圍、義務維護管理範圍)及其附屬設施所需之用地。

(三)公共意外責任險：必須加註「食物中毒保險」條款，每一個人體傷責任至少新臺幣 200 萬元，每一意外事故體傷責任保險金額不得低於新臺幣 1,500 萬元，每一意外事故財損責任保險金額不得低於新臺幣 200 萬元，保險期限內之最高賠償金額不得低於新臺幣 6 千萬元。不得低於臺中市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例之要求。

(四)產品責任險：依照食品衛生管理法投保「產品責任險」。

(五)保險單記載契約規定以外之不保事項，其風險及可能之賠償由廠商負擔。另未依契約規定辦理保險、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，由廠商負擔。

六、營業場所之歸還

(一)契約期滿或終止後，將經機關會勘確認有使用需要之營業場所設施（如固定裝潢及設備），應保持完好可用之狀況，無償交還與機關。

(二)如機關無提出前項所有權之歸屬之主張，廠商應於契約期滿或終止後 7 日曆天內清理現場，將使用場地及設施無條件復原，並交還機關各項設備，廠商逾期不處理置留之非機關物品，機關得依廢棄物自行處理。其清理費所需費用得逕由履約保證金扣抵。

第十一條：廠商在租賃期間，負責人(含董事長、總經理)、地址（法人所在地、人民團體會址或商業所在地）有變更或資本變更，均應隨時函告機關，否則不得以其變更對抗機關，機關依原地址送達，如無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期為合法送達之日期。

第十二條：本案標的物，有下列情形之一者，機關得以書面通知廠商終止租約收回房地或解除契約之一部或全部，依法處理，廠商不得異議，且不補償廠商因此所生之損失：

- 一、因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用。
- 二、因政策需要或配合都市計畫變更需要，必須收回。
- 三、廠商使用標的物或設施違反政府有關法令或政策。
- 四、廠商因維護不良、經營不善或無故停止營業，足以影響公共安全或公眾利益。
- 五、廠商轉租或分租第三人者。
- 六、廠商有破產或其他重大情事，致無法繼續履約。
- 七、廠商未依約定期限繳交租金或違約金，經機關限期催繳，屆期仍不繳納時。
- 八、未於通知期限內依規定辦理。
- 九、廠商違反本租約約定時，經機關限期改善而仍不改善。
- 十、違反環境保護或勞工安全衛生等有關法令，情節重大者。
- 十一、違反法令或其他契約規定之情形，情節重大者。

第十三條：應逕受強制執行事項：廠商如不按期給付租金、違約金或機關代為支付水、電費等費用，與租賃期間屆滿，不交還標的物時均應逕受強制執行，另有關租金、違約金或機關代為支付水、電費等費用強制執行之規定，亦及於連帶保證人。契約之連帶保證人應負法律上之連帶責任，並不得主張先訴抗辯權。

本契約訂約完成，並依公證法規定辦理公證始生效力，所需公證費用概由廠商負擔，廠商不得拒絕履行公證義務。

第十四條：本案標的物附屬設備：照明設備、消防系統、機電設施系統、給(排)水系統等承租範圍內設備，機關重申以現狀租賃，如設備機件、管線老舊、損壞或短缺，屋頂、牆壁或地板漏水、滲水，所需修復項目及經費，概由廠商慎重從公安、消防、營業等需求評估，自費處理，機關不負責修復。

第十五條：附則

- 一、本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之。
- 二、廠商應隨時接受機關督導、考核、觀摩、進場瞭解營運狀況及設備維護等事宜。
- 三、廠商營業行為或銷售之商品，如違反規定受主管機關處罰或損及消費者安全、健康或權益時，廠商應負一切法律責任及損害賠償，與機關無涉。因廠商之營業行為或銷售服務致機關遭受任何損壞或賠償時，應由廠商負責處理。
- 四、廠商不得以機關代理人或代表之名義或受任人、受僱人之身分對外為任何法律行為，廠商不得以前揭僱用職員或對外承擔、承諾債務或擔任保證等事宜。
- 五、就本契約之履行及各項義務之遵守，廠商之受僱人及任何使用本案標的物之使用人如有故意過失情事時，視為廠商之故意過失。
- 六、機關對於廠商及其人員因履約所致之人體傷亡或財務損失，不負賠償責任，對於人體傷亡或財務損失之風險，廠商應投保必要之保險。
- 七、廠商依契約規定應履行之責任，不因機關對於履約事項之審查、認可或核准行為而減少或免除。
- 八、租賃期間如發生糾紛或損害賠償或罰款等民事、刑事或行政責任時，與機關無涉，概由廠商負完全責任。
- 九、租賃期間廠商須防範性騷擾事件發生，應訂定性騷擾防治原則，設立申訴管道、懲處辦法、教育訓練方案及其他相關措施。
- 十、機關如對標的物設施(備)進行改善工程時，廠商應配合辦理，不得以任何理由拒絕，亦不得要求減繳租金或求償。

第十六條：本租賃契約如有未盡事宜，依民法、臺中市市有不動產標租作業要點相關規定辦理或由雙方協議之。

第十七條：本案契約涉訟時，雙方同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

第十八條：本契約正本 3 份，自決標日次日起 30 日曆天內完成公證手續，由甲方、乙方與法院公證處(或民間公證人)各執 1 份。副本 5 份由甲方留用。副本如有誤繕，以正本為準。

立契約人

機 關：臺中市文化資產處
代 表 人：李智富
地 址：臺中市南區復興路三段 362 號 R10
電 話：(04)22290280 轉 606

廠 商：

統 一 編 號：

地 址：

電 話：

法 定 代 理 人：

出 生 年 月 日：

身分證統一編號：

廠商連帶保證人：

出 生 年 月 日：

身分證統一編號：

地 址：

中 華 民 國 108 年 12 月 日