

樣稿

新北市三重區中央公有零售市場店鋪 委託經營管理案（第1次修正）

契約書

主辦機關：新北市政府市場處

經營廠商：○○○○○○○

契約期間：自點交完成翌日起共計2年止

案號：111-F-

新北市三重區中央公有零售市場店鋪委託經營管理案（第1次修正）契約書（樣稿）

新北市政府市場處（以下簡稱甲方）為增進新北市三重區中央公有零售市場店鋪之經營效益，委託○○○○○○○（以下簡稱乙方）經營管理，雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條、本契約文件及效力

一、契約包括下列文件：

- （一）招標文件及其變更或補充
- （二）投標文件及其變更或補充
- （三）決標文件及其變更或補充
- （四）本契約附件及其變更或補充
- （五）依本契約所提出履約文件或資料

二、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。

三、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機關審定優於招標文件之內容者，不在此限。招標文件如允許廠商於投標文件內特別聲明，並經機關於審標時接受者，以投標文件之內容為準。
- （三）文件經機關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。
- （六）同一優先順位之文件，其內容有不一致之處，屬機關文件者，以對廠商有利者為準；屬廠商文件者，以對機關有利者為準。
- （七）本契約之附件與本契約內之廠商文件，其內容與本契約條文有歧異者，除對機關較有利者外，其歧異部分無效。
- （八）招標文件內之標價清單，其品項名稱、規格、數量，優於招標文件內其他文件之內容。

四、本契約書與契約附件就同一事項有不同規定時，應依本契約書之規定，至於契約附件彼此間就同一事項有不同之規定時，除另有特別規定者外，應以優於甲方之條款為優先適用之。

五、契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，應依公平合理原則解釋之。

六、 契約文字：

(一) 契約文字以中文為準。但下列情形得以外文為準：

1. 特殊技術或材料之圖文資料。
2. 國際組織、外國政府或其授權機構、公會或商會所出具之文件。
3. 其他經機關認定確有必要者。

(二) 契約文字有中文譯文，其與外文文意不符者，除資格文件外，以中文為準。其因譯文有誤致生損害者，由提供譯文之一方負責賠償。

(三) 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所為之意思表示，除契約另有規定或當事人同意外，應以中文（正體字）書面為之。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄、傳真或電子資料傳輸至雙方預為約定之人員或處所。

七、 契約所使用之度量衡單位，除另有規定者外，以法定度量衡單位為之。

八、 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。該無效之部分，機關及廠商必要時得依契約原定目的變更之。

九、 契約除另有規定或約定外，自甲方決標之日起生效，並以甲方簽約之日為簽約日。

第二條、標的範圍：

一、 地址：新北市三重區中央北路 26 號 1 樓。

二、 面積：

(一) 預計規劃共 9 間店鋪，每間面積約 7.4 平方公尺左右(約 2.9m*2.55m)，其中一間面積約為 9.7 平方公尺(3.8m*2.55m)。

(二) 出租鋪位總面積約 70 平方公尺。

三、 坐落地號：新北市三重區文化北段 400 地號等 1 筆土地。

四、 使用範圍：新北市三重區中央北路 26 號 1 樓對外店鋪 9 間。

五、 營業時間：17:00 至 23:00 止，為核心營業時間。惟其中市場轉角之 46 號鋪位須規劃引進全日型營業（營業時間約為 10:00 至 23:00）之飲料、甜點輕食類商家。

第三條、契約存續期間：

一、 自點交完成翌日起共計 2 年止，契約期間屆滿時，契約關係即行消滅，甲方無須另行通知。乙方未依限返還仍為使用標的物，即

為無權占有使用。於返還之日前，按本契約約定之租金計算繳納使用補償金予甲方，並不得主張民法第 451 條之適用及其他異議。惟期滿如應甲方行政程序之需，得延展至甲方完成次一委外經營，但以不超過 6 個月為限，乙方不得異議。展延期間乙方應繳納甲方之租金係依展延日數按比例計算之，乙方應依甲方指定期限前完成繳納。

二、 租金計算起訖日：自點交完成翌日起共計 2 年。

三、 租金繳納期限：依本契約第 7 條規定。

四、 委託經營期間：如甲方因政策需求另有用途，乙方須無條件配合返還土地、建物，且不得要求任何形式之補償或賠償。有下列各款情形之一者，甲方得隨時終止契約，並強制執行，回復原狀所需費用概由乙方負擔，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償：

- (一) 因政府舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用。
- (二) 因開發、利用、參與都市更新或重行修建而有收回之必要。
- (三) 政府實施國家政策或都市計畫必須收回。
- (四) 經甲方依法標售或列入標售範圍。
- (五) 有改建、增建、違建情事者。
- (六) 私自占用市場公共空間，經催告仍不回復原狀者。
- (七) 將標的範圍作非法使用或因故意、過失或使用不當致標的物損壞者。
- (八) 乙方未依約定期限繳交租金或違約金，經甲方限期催繳，屆期仍不繳納者。
- (九) 其他違反本租賃契約之約定者。
- (十) 租約有需變更事項者，乙方不配合辦理公證者。

五、 後續擴充：

- (一) 本案保留未來後續擴充之權利，乙方有意續租時，應於租期屆滿 3 個月前提出申請，由乙方研提續租計畫書，經甲方召開會議審查通過者，得以擴充 1 次，並以 2 年為原則。
- (二) 上列審查項目如市場及停車場環境衛生、公共安全設施、經營管理能力、顧客滿意度、租金增加幅度、其他創意回饋內容等項目，乙方對於前項甲方所為不同意續租之決定，不得聲明異議。
- (三) 甲方同意後得另行議定契約條款，且續約租金得參照市場行情等因素調整，如續約議價不成立或乙方屆期未申請者，視為乙

方無意繼續使用，本契約期間屆滿後，使用關係當然消滅，契約當然終止。

第四條、點交作業：

- 一、 簽約日後，乙方應自甲方通知起 5 日內，會同甲方辦理點交本案標的及其附屬設備等經營管理權移轉手續。完成點交後，經營管理權移轉同時生效並起算經營管理期間（即以完成點交日為經營管理權移轉日），其標的及設備即由乙方自行管理維護，逾期乙方不進行點交者視同完成點交。
- 二、 乙方會同甲方點交本標的及其附屬設備等經營管理權移轉手續時，其設備之規格、式樣、性能、機能等如有不符、不良或瑕疵等情事，應於所交付之設施設備點交清冊上載明，並於點交後製作點交紀錄，乙方應出具點收證明書交付甲方，上開文件及附件均作為契約一部份。
- 三、 本標的及其附屬設備未依前項規定為任何記載者，視為符合本契約使用之必要情形，且由乙方點交收訖。

第五條、營業準備期間：

- 一、 乙方應於本標的物點交完成翌日起 30 日曆日內完成營業之準備並對外營業，以服務大眾，但有特殊理由（非歸屬於乙方之責）確實無法開業，經報甲方同意展延者不在此限。若乙方提前完成營業準備得向甲方申請先行營業，經甲方核准後始得先行營業。

第六條、本契約稱日（天）係指日曆天（期間連續計算，包含星期假日、國定假日、選舉投票日、彈性放假日、民俗節日及其他休息日）；契約中各繳款期限末日如為例假日，得順延至例假日末日之次日。

第七條、租金：

- 一、 2 年租金為新臺幣 元整，分 4 期繳納（1 年 2 期，每期 6 個月），第 1 期至遲於經營管理權移轉日之次日起 20 日內繳納。各期應繳納期限及金額如下：

第 1 期：於經營管理權移轉日之次日起 20 日內繳納計 元整。

第 2 期：民國 年 月 日前繳納計 元整。

第 3 期：民國 年 月 日前繳納計 元整。

第 4 期：民國 年 月 日前繳納計 元整。

- 二、 除第 1 期租金繳納，另有約定外，其餘各期乙方應於租金繳納期限前，向甲方指定之公庫繳納，乙方如於每期繳納期限 10 日前仍未接到繳納通知書者，應於應繳納期限前主動洽甲方補單繳納，逾期不繳納以違約論，乙方應給付甲方每逾 1 日按當期租金 0.2% 計算之懲罰性違約金。逾期繳納在 30 日以上者，甲方得終

止契約。

第八條、履約保證金：

- 一、履約保證金係以擔保乙方履行本契約所規定之各項義務及應履行或不履行本契約而造成甲方之任何損失。
- 二、乙方所繳之履約保證金新臺幣_____元（決標租金金額10%，採無條件捨去，取至千元整），於合約期滿乙方繳清所有年租金、違約金及其他費用並履行本合約所載義務，經甲方查驗無誤後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由甲方另行支付。
- 三、保證金以定期存款單、連帶保證書、連帶保證保險單或擔保信用狀繳納者，其繳納文件之格式參照政府採購法押標金保證金暨其他擔保作業辦法所訂定者辦理。
- 四、保證金之發還，依下列原則處理：
 - （一）以現金或票據繳納者，以現金或記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。
 - （二）以無記名政府公債繳納者，發還原繳納人。
 - （三）以設定質權之銀行定期存款單繳納者，以質權消滅通知書通知質權設定銀行。
 - （四）以不可撤銷擔保信用狀繳納者，發還開狀銀行、通知銀行或保兌銀行。但銀行不要求發還或已屆期失效者，得免發還。
 - （五）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，發還連帶保證之銀行或保險公司或繳納之廠商。但銀行或保險公司不要求發還或已屆期失效者，得免發還。
- 五、甲方得自履約保證金中扣抵乙方應給付予甲方之違約金及損害賠償金額，如有不足並得另行追償之；甲方自履約保證金中扣抵乙方應給付甲方之違約金及損害賠償金額後，乙方應於甲方扣除日起15日內補足履約保證金。

第九條、乙方之經營管理應遵守規範及罰則：

- 一、三重中央市場店鋪收取月使用費收費標準：
 - （一）攤位面積約7.4（約2.9m*2.55m）平方公尺左右。
 - （二）除收取租金、水電費、清潔費、代辦費外，不得擅創名目向本案攤商收取費用，倘因內部設備擴充或促銷活動等需向攤商收取費用，需取得多數攤商同意。
 - （三）得標廠商應與鋪位承租人簽訂租賃契約，且租期不得逾本契約期限。本處得定期或不定期，通知得標廠商提供契約副本或攤商名冊等其他相關文件供查核。
 - （四）得標廠商應要求本案攤商於晚上10時後應降低營業音量，如

經政府相關單位處分或民眾陳情而未改善者。

- (五) 前述第二款、第三款或第四款如違約經查獲屬實者，甲方得通知乙方限期或立即改善，如乙方屆期仍未改善者，甲方得處以乙方經營違約金新臺幣 3,000 元整，並得按次連續處罰至改善完成為止，並得要求乙方取消該攤商營業資格。
- 二、 乙方就市場攤商之經營管理，應依「零售市場管理條例」及「新北市公有零售市場出租及委託經營管理辦法」規定辦理。
- 三、 乙方應雇工於本案營業時間及業畢，清掃(洗)及清運廚餘及垃圾，隨時維護營業場所衛生及整潔，廢棄物應迅速處理且做好垃圾分類，不得堆積，相關費用由乙方負擔，如遭環保單位取締處分，乙方應負責繳納罰鍰；如違約，甲方得立即處以乙方違約金新臺幣 3,000 元整，並限期改善，如乙方屆期仍未改善者，甲方得按次連續處以新臺幣 5,000 元整至改善完成為止。
- 四、 餐飲攤商均需設置靜電油煙處理、油脂截留設備及廢食用油回收機制，熟食攤商均需設置食品遮罩或隔板等食品衛生防護；如未設置，甲方得立即處以乙方違約金新臺幣 1,000 元整，並限期改善，如乙方屆期仍未改善者，甲方得按次連續處以新臺幣 3,000 元整至改善完成為止。
- 五、 乙方應自點交完成日起負責本案之維護管理，同時負責夜市周邊違規流動攤販淨空與查報，未履約或經書面通知仍未改善者，甲方得立即處以乙方違約金新臺幣 1,000 元整，並限期改善，如乙方屆期仍未改善者，甲方得按次連續處以新臺幣 3,000 元整至改善完成為止或終止或解除契約。
- 六、 本案除法定攤位外，走道、空地、該集中場外圍走廊(人行道)、退縮地等空間，不得巧立名目違法使用或任意劃設攤位；如違法使用或任意劃設攤位，甲方得立即處以乙方違約金新臺幣 1,000 元整，並限期改善，如乙方屆期仍未改善者，甲方得按次連續處以新臺幣 3,000 元整至改善完成為止。
- 七、 乙方如發現設備故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運及立刻電話通知甲方，並安排維修廠商到場維修，如有發生意外，概由乙方負賠償責任；如未立即停止營運或未於半小時內通知甲方，甲方得立即處以乙方違約金新臺幣 3,000 元整，並限期改善，如乙方屆期仍未改善者，甲方得按次連續處以新臺幣 3,000 元整至改善完成為止。
- 八、 乙方應每月進行消毒作業，每半年須大掃除一次，並於當月底前提送相關書面照片供甲方備查；如未提送相關照片，甲方得立即

處以乙方違約金新臺幣 1,000 元整，並限期改善，如乙方屆期仍未改善者，甲方得按次連續處以新臺幣 3,000 元整至改善完成為止。

- 九、凡貨物之堆積、存放、進出及營業服務方式不得妨礙安全、衛生或觀瞻；經甲方發現，甲方得立即處以乙方違約金新臺幣 1,000 元整，並限期改善，如乙方屆期仍未改善者，甲方得按次連續處以新臺幣 3,000 元整至改善完成為止。
- 十、乙方應自行規劃本標之物之消防防護計畫、緊急疏散計畫、緊急狀況處理程序並供事故發生時遵行，乙方並應每年自行辦理 1 次上開計畫執行之演練及本標之物之營業及服務人員訓練，並每年年底前提送演練照片送甲方備查，甲方得隨時要求乙方進行演練以資稽核。發生火災或其他緊急事故時，營業場所作業人員應負責疏導群眾、防止混亂發生；如乙方未提送照片或自行辦理上開相關計畫之演練及本標地物之營業及服務人員訓練，或拒絕甲方進行演練以資稽核，甲方得處以乙方違約金新臺幣 5,000 元整，並限期改善，如乙方屆期仍未改善者，甲方得按次連續處以新臺幣 10,000 元整至改善完成為止。
- 十一、乙方應妥善維護委託經營場所現有設備、景觀整潔【含廁所、周邊空地之整潔、花圃樹木及相關園藝造景】。另乙方亦須加強本標之物滅鼠及定期辦理登革熱防治作業；因應疫情配合本處實施相關防疫措施，以維護大眾衛生；如經甲方發現乙方未妥善維護委託經營場所現有設備、景觀整潔或未實施車輛管制或未辦理、配合前述作業、防疫措施，甲方得處以乙方違約金新臺幣 5,000 元整，並限期改善，如乙方屆期仍未改善者，甲方得按次連續處以新臺幣 10,000 元整至改善完成為止。
- 十二、乙方須依有關法規辦理相關檢查（消防安全設備之定期檢查等），定期檢查、簽證、申報及相關改善費用（含法令變動須新增改善部分）由乙方負擔，乙方應將檢查結果做成書面紀錄自申報日起 30 日（或甲方通知期限內）送甲方備查，如有意外，概由乙方負賠償責任；如逾期，甲方得處以乙方違約金新臺幣 3,000 元整，並限期改善，如經甲方通知後，乙方屆期仍未改善者，甲方得按次連續處以新臺幣 5,000 元整至改善完成為止。
- 十三、乙方應於每年 1 月底及 7 月底前提送本案場之上、下半年財務月報表予甲方備查；如逾期或未實填報，甲方得處以乙方違約金新臺幣 1,000 元整，並限期改善，如乙方屆期仍未改善者，甲方得按次連續處以新臺幣 3,000 元整至改善完成為止。

- 十四、得標廠商應遵守「公共場所必要緊急救護設備管理辦法」規定、辦理管理員完成心肺復甦術及 AED 相關訓練（每 2 年複訓 1 次）及定期檢查 AED 功能及補充當次使用之耗材，維持機器正常運作；經甲方發現乙方未遵守上開規定，甲方得處以乙方違約金新臺幣 3,000 元整，並限期改善，如乙方屆期仍未改善者，甲方得按次連續處以新臺幣 5,000 元整至改善完成為止。
- 十五、乙方應於本契約消滅（包含契約原定期間屆滿及契約提前解除、終止等）時停止營業，並於契約消滅後經甲方會勘認可且保持完好可用狀況之標的物返還甲方；乙方如有改良物或裝潢經甲方同意留下免回復原狀外，應將其所有一切物品搬離，所需費用由乙方負擔，否則甲方均以廢棄物處理，乙方不得要求賠償或提出異議，其廢棄物處理費由乙方負擔；契約消滅至乙方返還原經營管理標的物（包括附屬設備）期間之水電費，概由乙方負擔；如乙方逾越委託經營期間，仍使用標的物者為無權占有，乙方除應依租金比例給付甲方不當得利以外並應依逾期之日數（不足 1 日以 1 日計）按日給付合約總價 0.5% 之違約金予甲方。
- 十六、契約期滿或終止契約時，乙方應將原經營管理場地設備點交甲方，如有損害或短少，乙方應負責修復、購置、補充或賠償；如乙方逾越委託經營期間，仍使用標的物者為無權占有，乙方除應依租金比例給付甲方不當得利以外並應依逾期之日數（不足 1 日以 1 日計）按日給付合約總價 0.5% 之違約金予甲方。
- 十七、乙方不得將本契約標的物之全部轉租（借）或頂讓，如營運上確有必要，報經甲方同意者，得劃分部分場地、專櫃出租或合營。違反規定甲方得處以乙方違約金新臺幣 5,000 元整，並限期改善，如乙方屆期仍未改善者，甲方得按次連續處以新臺幣 10,000 元整至改善完成為止。
- 十八、乙方之保險單據或投保證明等文件應於開始營業日前及保險到期前，提交已予甲方備查，違反規定甲方得通知乙方限期改善，如乙方屆期仍未改善者，甲方得處以乙方違約金新臺幣 5,000 元整，並得按次連續處罰，直至改善完成為止。
- 十九、乙方管理人員或派駐人員有服務態度不佳或消極不作為之情形，甲方得立即按次處以乙方違約金新臺幣 1,000 元，直至改善完成為止。
- 二十、契約內容有需保密者、履約期間所知悉之甲方機密或任何不公開文書、圖畫、消息、物品或其他資訊，均應保密，不得洩漏；如有洩漏，甲方得處以乙方違約金新臺幣 3,000 元整，並限期改

善，如乙方屆期仍未改善者，甲方得按次連續處以新臺幣 5,000 元整至改善完成為止。

第十條、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（如郵票等），應於收取當時立即開立本營業處所之發票，乙方並不得以任何方式轉移或逃漏應繳納之稅賦。

第十一條、水、電費之繳納：

- 一、本標的物經營所需之電力設備如分電表、電纜線、配電箱及斷路器等與用水設備如分水表、管路等裝置，由乙方自行負責設計、配線、施工及材料費用，並負責管理維修，在契約存續期間因乙方因素導致第三人或甲方受有損害時，乙方應負損害賠償責任。
- 二、為便利乙方水電費用之處理，於契約存續期間內，乙方得經甲方同意後，申請變更水電登記用戶名稱，但於契約期滿設備物品返還之同時，乙方應負責變更為甲方指定用戶名稱。
- 三、自合約簽訂後，經營範圍(含公共區域)之水費、電費(含基本費)概由乙方憑証自行繳納，含簽訂合約日起及前期跨月之費用及合約期限屆滿日之當期費用。
- 四、乙方所需用電、用水需求施工配管迴路除本標的物之範圍外需徵得甲方同意，若查獲竊取其他電力及用水，不得藉故推諉，並處以當月之電費或水費 6 倍罰款。

第十二條、費用之負擔：經營管理權移轉後，除房屋稅及地價稅由甲方負擔外，下列與經營上所需相關之費用由乙方負擔：

- 一、本標的物之水費、電費、清潔費、人事費等。
- 二、配置於市場範圍內之設備保養及維修費〔例如**消防設備**、發電機、機電室、抽水機、空調、冷卻水塔、污水處理池、蓄水池、化糞池、排水溝、截水溝等〕、建築物及周邊景觀設備維護、耗材更換、水電管線照明設施損壞更換之材料與工資、消防器材到期更換藥劑費用、噪音改善費用等等。
- 三、配合管理場所建築物公共安全之定期檢查、簽證、申報及歸屬於乙方營業範圍內之相關改善費用(含法令變動須新增改善部份)。
- 四、配合管理場所消防安全設備之定期檢查、代檢申報、簽證及歸屬於乙方營業範圍內之相關改善費用(含法令變動須新增改善部份)。
- 五、其他稅捐(如營利事業所得稅等)。
- 六、聘任專業技術人員之費用，如：電匠、電氣負責人、防火管理人等。
- 七、甲方基於本契約行政及維護公安等督導、查察之權責，倘有相關

水電、機電及消防設備等維修養護缺失，甲方將查報缺失通知乙方限期改善，乙方逾期未為改善，甲方得按次處以違約金新臺幣1萬元至改善完成為止。

- 八、 乙方經營管理期間本市場就相關單位消防或機電安全檢查未通過之罰鍰，概由乙方負責繳納，與甲方無關，其期間如涉國賠事件之損害賠償事宜者，亦應由乙方負責。
- 九、 乙方對經營管理範圍內之建物應盡善良管理人之維護責任，若遇有修繕必要之情形，得由乙方自行處理，待後續責任釐清後，由歸責方支付該修繕費用。
- 十、 乙方應自負盈虧，負責管理、維護、負擔甲方所交付之委託經營管理資產，並應負擔受託經營所衍生之公共設施養護維修費用。
- 十一、 乙方於經營管理期間，除不可抗力因素外，如因其他天然災害或人為因素，致營業損失或人車受損時，概由乙方負責且不得要求終止契約或任何補償。

第十三條、營業場所設置及施工規定：

- 一、 為維護本棟建築系統結構、設備之安全，契約期間乙方因需要增添、更換內部設備與裝潢時，概由乙方自行規劃設置，如遇硬體工程必須改善時，應依本市場之電力總負載及本標的物裝修機電、空調、水電、消防或其他圖說設計本標的物施工圖說，並經建築管理機關核准始得為之。
- 二、 乙方應將施工期間之有關人員資料（包括職稱、姓名、性別、生日、身份證字號、聯絡電話等）造冊，若有變更時亦同，乙方並應遵守本合約之營業場所設置及施工規定，完成各營業場所之所有裝潢作業。
- 三、 營業場所之裝修隔間規定：乙方應依據建築法規、消防法規、電工法規及建築技術規則等相關法規自行負責營業場所之設計、施工，於裝修隔間時須考量本棟建築物原設計建築結構之安全標準，營業項目如會產生油煙則須設置排煙系統，且至少應設置靜電除油煙機，其油煙排放須符合環境保護署之空氣污染物排放標準；污水排放須設置污水處理過濾槽，其污水排放須符合行政院環境保護署之污水排放標準。
- 四、 施工期間不得影響本市場及其周圍場所之安全、民眾進出、衛生及觀瞻。

第十四條、營業場所之損害賠償責任：

- 一、 本營業場所之裝潢、維修、清潔、安全、經營管理及災害損失等所需之設備及費用概由乙方負擔，並應接受甲方之督導。

- 二、 乙方應盡善良管理人注意義務切實遵守建築、水電、公共安全及其他相關法令規定，如有違反因而對甲方或第三人之權益造成損害時，乙方應負賠償責任。
 - 三、 本標的物之設備於契約期間均應由乙方負責修繕，同時應於（經營管理權移轉後契約期間）向保險公司投保火險及公共意外責任險，其投保金額、附加險條款詳如附件，**甲方應為共同被保險人**，並於**開始營業日前及保險到期前**將保險單據或證明文件寄交甲方備查（報經甲方同意展延備查期限者，不在此限），倘法令修正前述金額時，乙方應配合辦理。在契約期間發生火災時，甲方損失除由保險公司賠償外，不足部份由乙方補足。其他保險得由乙方視實際需要自行投保，如因未投保而發生賠償責任時，由乙方負責。
 - 四、 乙方及其施工人員、作業人員應採取有效之保安措施及保險，包括施工安全、火災、地震、颱風豪雨、竊盜及其他安全防護事項範圍，以維護人員及財物安全，在契約存續期間因乙方因素導致第三人或甲方受有損害時，乙方應負損害賠償責任。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，概由乙方負回復原狀及賠償責任；如發生國家賠償責任時，亦應由乙方負責。
 - 五、 乙方於經營管理期間，因機器設備或其他不可抗拒之天然災害發生導致營業損失時，甲方概不負責，乙方亦不得要求解約或要求賠償或補助。
 - 六、 乙方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，由乙方負擔；保險單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負擔。
- 第十五條、 乙方不得將本契約標的物之全部轉租（借）或頂讓，如營運上確有必要，報經甲方同意者，得劃分部份場地、專櫃出租或合營。
- 第十六條、 場地歸還與回復原狀：
- 一、 乙方應於本契約消滅（包含契約原定期間屆滿及契約提前解除、終止等）時停止營業，並於契約消滅之經甲方會勘認可且保持完好可用狀況之標的物返還甲方，契約屆滿至乙方返還原經營管理標的物（包括附屬設備）期間之水電費，概由乙方負擔。
 - 二、 於契約消滅（包括契約期滿及提前解除或終止等）後，乙方如有改良物或裝潢經甲方同意留下免回復原狀外，應將其所有一切物品搬離，所需費用由乙方負擔，否則甲方均以廢棄物處理，乙方不得要求賠償或提出異議，其所生費用（如廢棄物處理費）由乙

方負擔，並賠償甲方因此所受一切損害。此項賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之。

三、 契約期滿或終止契約時，乙方應將原經營管理之場地及設備點交甲方，如有損害或短少，乙方應負責修復、購置、補充或賠償。

第十七條、 乙方於有下列各款情事之一時，應於 10 日內通知甲方，有關其變更不得損及甲方權益，變更後之組織應概括承受本契約之所有權利與義務。

- 一、 代表人變更時。
- 二、 變更公司(行號)之組織時。
- 三、 變更總公司(總店)之地址時。
- 四、 變更章程或營業項目時。

第十八條、 乙方對於經營項目或其他事項需向相關主管機關申請核准者，應自行向管轄區主管機關申請同意核發經營執照，並將主管機關核發同意經營之證明文件影本送交甲方備查，始可為之。

第十九條、 契約終止解除及暫停執行：

- 一、 乙方於營業準備期間內應完成營業之準備（包括裝修規劃設計、完備建管、消防程序及現場工程施工）如因歸屬於甲方原由造成使用用途無法變更完成，需終止契約時，甲方應無息發還履約保證金，如歸屬於乙方原由則不予發還履約保證金。
- 二、 契約期間內乙方如要求終止契約時，應於 3 個月前知會甲方，經甲方同意後，乙方得終止契約。乙方所繳交之履約保證金及其孳息不予發還；契約期間內甲方因故中途解約，甲方應無條件發還乙方已繳納履約保證金。
- 三、 乙方履約，有下列情形之一，甲方得以書面通知乙方終止或解除契約，且履約保證金及其孳息不予發還。
 - (一) 違反政府有關法令或政策者。
 - (二) 租金逾繳納期限 30 日者。
 - (三) 乙方受強制執行、破產之宣告或解散。
 - (四) 遭行政機關吊銷立案證明或公司營業登記者。
 - (五) 乙方私自轉讓他人經營或冒用他人名義登記公司行號經甲方查明屬實者。
 - (六) 乙方未依契約第 5 條之規定期限內完成營業準備並對外營業，逾約期限達 2 個月者。
 - (七) 無正當理由而不履行契約者。
 - (八) 違反不得轉租（借）或頂讓之規定者。
 - (九) 未依第 8 條規定於期限內補足履約保證金者。

- (十) 因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
- (十一) 偽造或變更契約或履約相關文件，經查明屬實者。
- (十二) 乙方未依契約規定履約，自接獲甲方書面通知日起 10 日內或書面通知所載較長期限內，仍未改善者。

四、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。甲方所受損害如有超過乙方應繳交之違約金時，得就該超過部分另行向乙方追償。

第二十條、乙方不得將本契約市場經營管理權作財務或債務上之質押或抵押，及不利甲方之各項負擔或行為。

第二十一條、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) 提起民事訴訟。
- (二) 依其他法律申（聲）請調解。
- (三) 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份要求延長履約期限或免除契約責任。

三、本契約以中華民國法律為準據法，並以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十二條、不可抗力

一、不可抗力之定義：

本契約所稱不可抗力事由，係指該事由之發生因非可歸責於雙方，亦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，且足以影響契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

- (一) 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
- (二) 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
- (三) 天災，包括但不限於地震、水災、閃電或任何自然力作用。
- (四) 不可歸責於乙方或其承包商所致之罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。

二、通知與認定程序

- (一) 任何一方主張不可抗力事件之發生，應於事件發生且客觀上能通知之時起，儘速以書面、信函、傳真或電子郵件方式通知他方。
- (二) 任何一方於收到他方依前目之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。如雙方就該事件之認定無法達成協議者，任一方均得提請協調委員會處理。

三、 認定後之效果

- (一) 在不可抗力事件所生之障礙排除前，乙方不負遲延責任，並得展延本契約義務之相關履行期限，且經營期間得予以延長。
- (二) 如乙方受重大災害損害，甲方同意協助乙方辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方式。
- (三) 如乙方遭受重大損害，且已依本契約規定投保，但以所獲得之保險金彌補後猶仍不足者，甲方得以減免租金、權利金或其他方式就其損害之一部或全部予以合理補償。
- (四) 乙方不得以委託經營期間電、水價調整，要求甲方減免租金、權利金或其他方式就其損失之一部或全部予以補償。

四、 損害之減輕

不可抗力事件發生後，雙方應盡力採取各種必要之合理方法減輕其因此所致之損害或避免損害之擴大。

五、 終止契約

因不可抗力事件之發生，依本契約之規定處理 10 日後，乙方仍無法繼續經營時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於事件發生 30 日後仍無法達成協議時，任何一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

六、 未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

- (一) 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。
- (二) 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

第二十三條、 其他

- 一、 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。
- 二、 乙方履約時不得僱用機關之人員或受機關委託辦理契約事項之機構之人員。
- 三、 乙方授權之代表應通曉中文或機關同意之其他語文。未通曉者，廠商應備翻譯人員。

- 四、機關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、機關及乙方於履約期間應分別指定授權代表，為履約期間雙方協調與契約有關事項之代表人。
- 六、依據「政治獻金法」第7條第1項第2款規定，與政府機關（構）有巨額採購契約，且於履約期間之廠商，不得捐贈政治獻金。
- 七、本契約未載明之事項，依民法等相關法令。

第二十四條、 契約份數：

本契約正本一式2份，由甲方及乙方各執1份，副本6份，由甲方、乙方及相關機關、單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。投標須知及本合約相關申請表單及格式、本標開標及決標相關文件及其他必備之資料全份皆視同本契約之一部份。

新北市政府市場處招商

立契約人：

新北市政府市場處（甲方）

代表人：處長盛筱蓉

地 址：新北市新莊區中正路 176 號 8 樓

電 話：(02)2276-5006

○○○○○○○（乙方）

負責人（或代表人）：○○○

地 址：

電 話：

統一編號：

備註：本契約內容依民法相關規定解釋

中 華 民 國 1 1 1 年 月 日

公共意外責任險與火險投保範圍及投保最低金額

【公共意外責任險】投保範圍與最低金額：

- (一) 投保範圍：乙方因下列意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任而受賠償請求時，承保單位對受害人負賠償之責：
- (二) 乙方或其受僱人因經營業務之疏忽發生意外事故；例如設備使用不當所致第三人體傷或財損。
- (三) 市場之建築物、通道、機器或其他工作物，因設置、保養或管理有所欠缺所發生之意外事故。

投保最低金額，除行政院金融監督管理委員會核定承保辦理暨批單中規定基本自負額外，本自負額須為0元：

每一個人身體傷亡	：NT \$	六, 〇〇〇, 〇〇〇元
每一意外事故身體傷亡	：NT \$	一二〇, 〇〇〇, 〇〇〇元
每一意外事故財物損害	：NT \$	六, 〇〇〇, 〇〇〇元
保險期間內最高賠償金額	：NT \$	二五二, 〇〇〇, 〇〇〇元

【火險】投保範圍與金額：

乙方必須於委託經營期間投保商業火災險，每年總保險金額不得低於新臺幣貳仟萬元整，依行政院金融監督管理委員會核定承保辦理暨批單中規定基本自負額，若無規定須為0元，火災保險單內保險標的物須註明為建築物、營運裝修及各項設備，另於備註欄註明下列內容：火險加保之附加險及火險暨附加險適用之附加條款：

- (一) 附加險：應加保爆炸險、地震險、颱風及洪水險及罷工、暴動、民眾騷擾、惡意壞破行為險。
- (二) 火險暨附加險適用之附加條款：
 1. 重置成本條款。
 2. 保險金額自動增加條款。
 3. 保險金額自動恢復條款。
 4. 專業費用條款。
 5. 殘餘物清除條款。
 6. 建築物外部設備條款。
 7. 預付賠款條款。
 8. 暫時外移條款。
 9. 實損實賠保險條款。