

屏東勝利星村創意生活園區  
歷史建築營運徵選

契約書

標的物地址：

品牌名稱（店名）：

簽約單位名稱：

# 屏東勝利星村創意生活園區

## 歷史建築委託營運契約書

114年01月07日版

立契約書人：屏東縣政府 (以下稱「甲方」)  
\_\_\_\_\_ (以下稱「乙方」)

茲雙方同意依屏東縣現有古蹟及歷史建築委託經營管理自治條例與相關法令，營運甲方於勝利星村創意生活園區（以下稱園區）之委託標的物，雙方除遵守相關法令外，並同意藉本契約釐清雙方權利義務，爰議定本委託營運契約書（以下稱「本契約」）如後，以供雙方切實履行。

### 一、 契約標的物及範圍

- (一) 地址：\_\_\_\_\_（以下稱委託標的物）。
- (二) 使用範圍：\_\_\_\_\_（公告承租面積）。
- (三) 標的物所屬類別為\_\_\_\_\_型（詳契約書第2條）。
- (四) 經營產業類別為\_\_\_\_\_類（詳契約書第2條第2項辦理）。

A.文創業 B.餐飲業 C.民宿業 D.批發或零售業 E.其他

### 二、 委託營運契約期限及類別

標的物分為旗艦型標的物及風格型標的物二種型態。單一標的物的基地面積超過500平方公尺者為旗艦型標的物、基地面積於500平方公尺以下者稱為風格型標的物。

\*若申請主要營業項目為民宿業，則適用旗艦型標的物之委託經營期限。

#### (一) 依標的物區分契約期限

- 1.  旗艦型-5年期：

- 1-1 自甲方函文核准營業日起滿 5 年止。
- 1-2 乙方於履約期間經甲方各項督導、稽核及營運績效評估等審核結果，依本契約第6條評定其營運績效連續4年為良好（80分以上），得不經公開徵選，續約一次（4年），次數以一次為限。續約4年到期後，本契約即自動終止。
- 1-3 乙方於履約期間經甲方各項督導、稽核及營運績效評估等審核結果，依本契約第6條評定其營運績效為差（未滿70分），甲方得以直接終止本契約，並依本契約第10條要求乙方賠償相關損失。
2.  風格型-3年期：
- 2-1 自甲方函文核准營業日起滿 3 年止。
- 2-2 乙方於履約期間經甲方各項督導、稽核及營運績效評估等審核結果，依本契約第6條評定其營運績效連續2年為良好（80分以上），得不經公開徵選，續約一次（2年），次數以一次為限。續約2年到期後，本契約即自動終止。
- 2-3 乙方於履約期間經甲方各項督導、稽核及營運績效評估等審核結果，依本契約第6條評定其營運績效為差（未滿70分），甲方得以直接終止本契約，並依本契約第10條要求乙方賠償相關損失。

## (二) 經營項目類別限制

1. 乙方如有經營附屬事業（非原核准經營內容）需經甲方同意，且其營業項目不得超過全部營業項目或委託標的物全部面積之30%。若有超過，則需重新提出修正營運計畫書，經甲方同意後變更「經營產業類別」始得實行。
2. 乙方不得於委託標的物內販賣菸及其他違禁品或從事非法經營等行為，如經甲方稽查或第三方舉報屬實者，將依契約第10條規定終止或解除本契約。
3. 「經營產業類別」將依每年度營運績效評估時，考核是否符合原核准事實，若不符合，需限期內提出修正申請，並

將依新類別調整租金及相關租賃權益。

### 三、 履約保證金及營運租金

➤ 乙方相關營運租金及權利金等計算皆依甲方核定之營運項目為依據。

民宿業：免收路段權利金

文創業：免收路段權利金

文創兼餐飲業：路段權利金減半

前次招商無人參加或未能決標致須再行招商，爰固定權利金酌減 \_\_\_\_\_ %

其他\_\_\_\_\_

| 營運費用 | 房地<br>年租金 | 固定權利金/年   |            |              | 每年總計 | 每季總計 | 履約保證金 |
|------|-----------|-----------|------------|--------------|------|------|-------|
|      |           | 路段<br>權利金 | 三角窗<br>權利金 | 縣府投入成<br>本攤提 |      |      |       |
| 原訂金額 |           |           |            |              |      |      |       |
| 調整金額 |           |           |            |              |      |      |       |

(一) 履約保證金繳納及退還

1. 乙方應於簽約前完成繳交履約保證金，並提送繳費證明予機關備查，若未於期限內完成者，則視同自願放棄進駐資格。
2. 履約保證金於本契約期限屆滿，且無待解決事項後，於30個日曆天內，由甲方無息發還乙方。
  - 2-1 營業時間滿1年以上，乙方於本契約委託營運使用期限前欲申請退租，需於30個日曆天前，函請甲方同意（需敘明退租理由），待甲方確認無待解決事項後，無息發還乙方。惟甲方保有准駁與否之權利。
  - 2-2 營業時間未滿1年，因可歸責於乙方之事由，乙方於本契約委託營運使用期限前欲申請退租，甲方得扣除1個月履約保證金。
  - 2-3 因不可歸責於乙方之事由，致終止或解除本契約者，履約保證金得以無息發還。
3. 乙方所繳納之履約保證金，部分或全部不予發還之情形如下：
  - 3-1 委託營運期間，因可歸責於乙方之事由，造成甲方之損害，或發生乙方應依本契約給付甲方懲罰性違約金、損害賠償或其他費用等情形時，甲方有權自乙方繳交之履約保證金直接扣抵，不足額甲方有權要求乙方全額負責。
  - 3-2 違反本契約情節重大者，全部履約保證金不予發還。
  - 3-3 因可歸責於乙方之事由，致本契約部分終止或解除者，依該部分所占契約總價金額比率計算之履約保證金；全部終止或解除契約者，則沒收全部履約保證金。

3-4 查驗不合格或評估為差等，且未於通知期限內依規定辦理，其不合格或差等部分及所造成損失、額外費用或違約金之金額，需由乙方全權負責，甲方亦有權於履約保證金中扣抵，不足額甲方有權要求乙方全額負責。

3-5 未依契約規定期限或甲方同意之延長期限履行契約之一部或全部，其逾期違約金之金額，需由乙方全權負責，甲方亦有權於履約保證金中扣抵，不足額甲方有權要求乙方全額負責。

## (二) 營運租金（房地租金+固定權利金）

1. 契約書完成雙方用印後，乙方應於甲方通知期限內，繳交第一期房地租金與固定權利金予甲方，並按季計算收取至契約期滿。

2. 乙方應依甲方規定期限繳納，逾期以違約論，甲方得於年度營運績效評估中提出檢討並納入是否與乙方續約之重要依據。

3. 符合以下情況，甲方將加收違約金，乙方不得異議：

3-1 逾期繳納且未滿1個月者，加收應繳金額的百分之2。

3-2 逾期繳納且滿1個月以上未滿2個月者，加收應繳金額的百分之4。

4. 逾期繳納達2個月者，或甲方判定情況嚴重者，得依第10條規定辦理契約終止或解除契約，甲方得直接扣抵履約保證金並勒令乙方停業，於指定期限撤離委託標的物，同時依法向乙方追討欠款及標的物復原所需之費用。

#### 四、 營運契約啟動

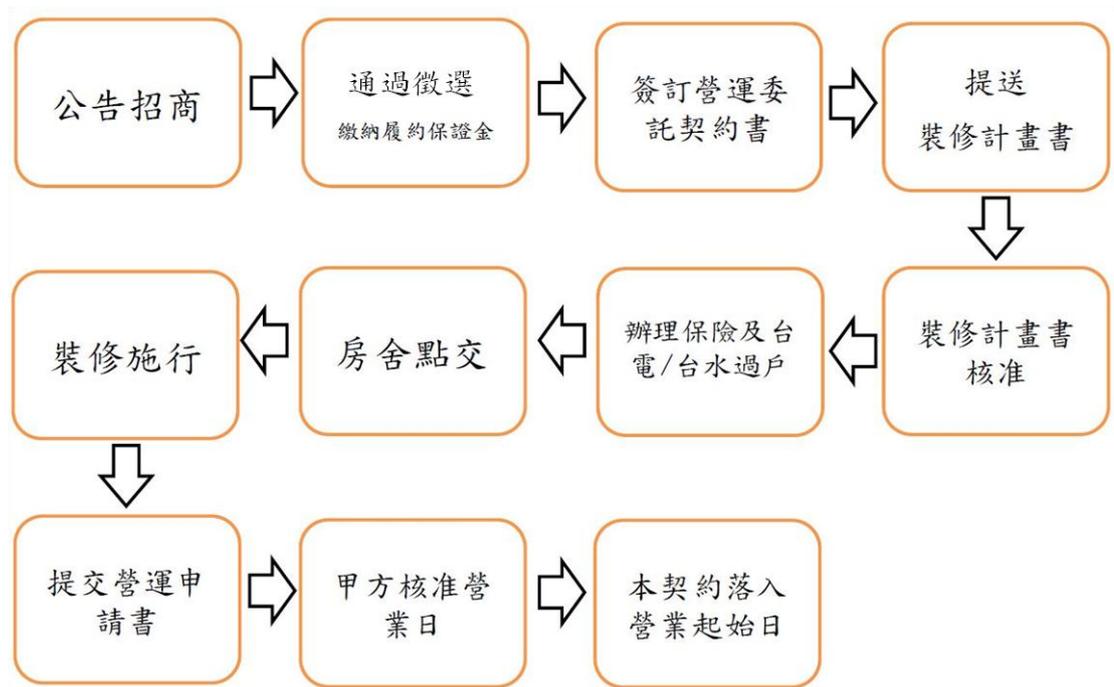
##### (一) 契約生效：

1. 乙方經甲方招商徵選後為可委託營運者，經雙方同意後簽訂本契約並且生效。惟正式營運之起始時間及營運期限計算，依甲方函文核准營業日為準。
2. 本案標的物皆已完成G3類因應計畫並取得使用許可，乙方若從事之營運項目因法令或相關規定應變更其他類別者，需自行辦理因應計畫及取得使用許可，並於契約到期後，將該標的物因應計畫變更回G3類因應計畫，費用由乙方自行負擔。
3. 依徵選須知規定，乙方應於修正營運計畫書核備後15個日曆天內向甲方提送「屏東勝利星村創意生活園區委託營運—○○○○（屋舍地址）裝修計畫書」（以下稱裝修計畫書），若乙方未依限期提出，則視同自動放棄進駐，甲方得自動解除契約且不退還履約保證金。
  - 3-1 裝修內容應依據「屏東市日式官舍歷史建築官舍再利用準則」。
  - 3-2 「裝修計畫書」內容應含：整體裝修設計理念、裝修平面圖、各區域細部裝修位置詳圖及說明施工方式及復原方式等。
  - 3-3 「裝修計畫書」送審後，若依委員意見尚需修正，**修正次數以1次為限，超過次數由乙方負擔委員審查費用。**
4. 裝修計畫書經甲方核准後，乙方應備妥保險、台水/台電過戶相關證明及資料，經甲方核准後，於5個工作天內完成點交作業。
  - 4-1 完成點交後，乙方應於1個月內完成裝修。
  - 4-2 雙方點交證明文件視為本契約當然附件。

##### (二) 正式營運

1. 乙方應於裝修完成後3個工作天內，通知甲方現勘確認。經甲方確認裝修核定後，乙方應於3個工作天內檢送「營業申請書」予甲方，經甲方確認裝修且取得使用許可後，函文通知開始正式營業。
  - 1-1 乙方應於甲方函文通知正式營運日起算 2 週內，依據本契約第3條規定繳交第一期房地租金及固定權利金。
  - 1-2 乙方應於本契約簽訂日起算 3 個月內開始正式營運（若為民宿業，則以本契約簽訂日起算至多 6 個月內開始正式營運為原則）。屆滿仍未營業且原因不可歸責於甲方者，甲方得要求乙方於7個日曆天內繳交第一期房地租金及權利金，或依據本契約第10條視為違約進行退駐處理。
  - 1-3 乙方延遲正式營業之原因，若可歸責於甲方、或乙方於核准營運日前 1 個月向甲方提出延遲申請並獲准同意，甲乙方得另訂正式營運日。
  - 1-4 若乙方於裝修作業或裝修審核未過期間逕自營運，甲方得依本契約第10條視為違約處理，除解除契約並得要求乙方於指定時間內完整歸還委託標的物並賠償相關損失。
  - 1-5 乙方於申請正式營運前，應自行取得各項商業、營業相關登記（含因應計畫變更）並經甲方核准後始得營運。如未具備以上相關資格並逕自營運者，甲方可視作違約，並依契約第10條規定解除本契約。

### (三) 契約啟動流程圖



## 五、 委託營運須知

### (一) 委託標的物維運管理及使用限制

1. 乙方需進行維護管理本契約所明訂委託標的物之範圍，含圍牆以內之屋舍、樹木植披、污水處理、營運所需使用水電、網路電信等，並全權負擔因應衍生之費用。

1-1 本契約委託營運期限之保養、維修與清潔，應依相關法令、規定實行，若乙方未依相關法令及規定實行，造成委託標的物有毀損或不可逆之改變，甲方可依本契約第10條規定向乙方提出求償，並有權立即終止契約。

1-2 裝修調整：乙方對於甲方所提供之場地設備應善盡維護保管責任，如欲調整使用空間、內部裝修或設置廣告物，在符合原空間使用目的及相關法令，且無危害建築結構安全之虞者，應提送「裝修補充計畫書」，經甲方審查同意後，方可進行調整空間施作，並於施作完成後應提交竣工圖3份送甲方備查。

- 1-2-1 涉及消防、建築、廣告物管理及相關法令時，乙方應依法定程序向相關單位申請核可後辦理。其所衍生之費用悉由乙方負擔。
  - 1-2-2 「裝修補充計畫書」送審後，若依委員意見尚需修正，修正次數以1次為限，超過次數由乙方負擔委員審查費用。
  - 1-2-3 乙方提送之「裝修補充計畫書」應於甲方同意後辦理，辦理中甲方得不定期抽查工程狀況，並要求乙方確實回報工程內容，若經抽查發現非「裝修補充計畫書」內所提之工程、改裝等情事，甲方得立即要求乙方停工，並限期提出修正。若已造成不可復原之毀損，甲方得要求乙方進行相關賠償。
  - 1-2-4 如未依規定提送「裝修補充計畫書」，同時經甲方督導、稽查發現委託標的物呈現與原核定計畫書圖不符者，乙方應於甲方通知期限內無條件進行拆除，其衍生之費用及有損害委託標的物需要復原者，皆由乙方自行負責並完成修繕。乙方若不配合，甲方可依本契約第10條規定終止契約。
- 1-3 委託標的物主體結構及其他涉及結構性構建（材），經甲方現勘認定為自然損壞，由甲方負責維修及負擔費用；若為使用後損壞及耗損，應由乙方負責維修及負擔費用。
- 1-3-1 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)水系統及五金相關物件（如門把鎖、門窗輪軸、木地板、玻璃、洗手台、馬桶、水龍頭及加壓馬達等）或已使用後損壞及耗損，所需修繕費用概由乙方自費處理，機關不負責修復。

1-4 委託標的物內之樹木修剪、屋舍簡易維護等進行，應以甲方所公告之園區管理、樹木修剪、屋舍修繕等相關規定辦理。

## 2. 使用限制

2-1 本園區所有歷史建築主體內皆不得設置固定火源。建築主體之外（如庭院）若要使用火源，則需於「營運計畫書」中清楚說明使用方式、規範及消防措施。

2-2 乙方不得放置爆炸性、危險性或違禁物品於委託標的物內，如有故意或重大疏忽而致房舍及設施毀損時，除乙方要負責賠償外，甲方得依情節嚴重性將乙方依法送辦。

2-2-1 乙方有責任告知進入營業場所之民眾不得亂丟菸蒂及任何涉及公共危險之行為，若營業場域管理不當，由乙方負責。

2-3 若乙方需於歷史建築主體外使用移動式火源，應同時提高公共意外險投保金額，保險內容附加公共意外責任保險建築物承租人火災責任附加款及消防設施，如乙方逕自使用火源造成損壞歷史建築主體（含內部隔間、地板及其他設施），除乙方應負賠償責任外，甲方得依據文化資產保存法委請相關單位辦理修復工程。

2-4 乙方應定期檢測相關電源設備（含線路），因乙方管理不良造成電線走火，損壞歷史建築主體及甲方財產時，乙方應負賠償責任。

2-5 委託標的物內應具良好通風、有直接採光或有充足光線。

2-6 乙方不得私自將委託標的物作為住家使用，若經甲方稽查確認或第三方舉報屬實者，依契約規定處以違約金，並限期改善，如未改善，甲方將解除或終止契約，乙方不得異議。

2-6-1 若乙方為民宿業者則不在此限，惟需先取得H類因應計畫及取得民宿業使用許可，始可從事民宿行為。

### 3. 委託標的物歸還

3-1 本契約委託營運使用期限屆滿或因乙方違約情事導致本契約終止或經甲方解除契約者，乙方應於屆滿日或契約終止或契約解除日起**30個日曆天內**，將委託標的物回復原狀並辦理點交予甲方。

3-2 屬於乙方之設備物品，由乙方自行撤離，乙方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，且乙方應承擔相關處理費用，並無條件同意由履約保證金中扣除，乙方不得異議。惟因經營所需在甲方同意下，調整改善充實建築物設施，則屬甲方所有。

3-3 乙方撤離後，請自行變更郵件等寄送地點，若有留置現場且非屬甲方信件，則視為廢棄物，將由甲方處理。

### (二) 園區營運配合事項（含工程施作）

1. 乙方應無償配合甲方於園區內辦理、執行各項活動及計畫。
2. 甲方如舉行相關活動，乙方應配合甲方之活動販售、陳列相關展品或張貼宣傳海報或資訊等於醒目位置之處。
3. 乙方欲申請使用委託標的物以外之園區場域，應經申請且獲甲方同意後始得辦理。
4. 甲方辦理園區相關歷史建築修繕計畫、周邊環境設施整建等重大工程時，乙方應無償並全力配合辦理。
5. 若上述內容乙方拒絕或阻礙辦理，或相關活動執行、工程進度等因乙方延誤無法如期完成，甲方得依第10條規定直

接解除乙方委託契約，並針對影響損失部份向乙方求償。

### (三) 營業要求及規範

1. 經營項目：應依甲方核准乙方之營運計畫書中所明訂之項目為依據，營運過程中若經甲方或第三方舉報查獲經營事實與營運計畫書不符時，甲方得要求乙方於限期內修正，若未依規定修正者，甲方得直接終止或解除乙方委託契約，並限期要求乙方撤離委託標的物並依法向乙方要求相關賠償。
2. 營業時間：
  - 2-1 乙方應遵照所核定之營運計畫書內設定之營業時間為依據施行。除有正當事由並經甲方正式函文允許外，未依規定者依第10條規定視作違約辦理。
  - 2-2 乙方不得任意單方面自行停止營業，如需在委託營運期限內店休3個日曆天以上或停業15個日曆天以上者，則應於預計店休或停業日10個日曆天前以書面向甲方報准後方可店休或停業，店休或停業期滿應即時復業，未依規定者依第10條規定視作違約辦理。
3. 轉租或分包之限制：乙方不得將委託標的物全部或一部轉讓、出租或分包予第三者經營，如查屬實則依本契約第10條第3項規定終止或解除契約。
4. 其他經營配合事項：
  - 4-1 乙方同意配合甲方辦理多項縣民回饋優惠活動，具體回饋方案由甲乙雙方議定之。

## 六、 督導、稽核及營運績效評估

乙方於被委託經營期間，應接受甲方不定期督導、年度稽核及年度營運績效評估，乙方不得規避、拖延或拒絕。前述產生之建議

改進事項，乙方應按督導、稽核及績效評估後之通知限期內，確實改善相關缺失並負擔一切改善所需人力、材料及衍生費用。

### (一) 督導

1. 期程：每日園區巡查。

甲方（或委託之外部單位）得每日施行，乙方應無條件配合。

2. 內容：經甲方督導時，查與事實不相符者，乙方應在通知改善期限內進行改善。若經甲方復查仍未改善者，就不相符事項扣點1次（每扣點1次計扣營運績效評估總分2分）。

### (二) 稽核

1. 期程：半年1次，一年共計2次，於督導之後施行。

由甲方、環保、衛生、文資等單位成立稽核小組，「定期」辦理乙方稽核，乙方應無條件配合。

2. 內容：稽核小組將依前次督導結果，視為稽核項目之依據。經稽核後發現事實不相符者，就不相符事項直接扣點1次（每扣點1次計扣營運績效評估總分2分）。若乙方於通知改善期限內仍未改善，針對未改善事項直接扣點3次（共計扣營運績效評估總分6分）。

### (三) 年度營運績效評估

1. 績效評估時間：乙方受委託營運期間內每年1次，配合甲方規劃之時間及順序進行。
2. 績效評估會議地點：甲方指定之地點。
3. 績效評估資料提交：

3-1 乙方應於簽約日起至每一年度屆滿前1個月及契約屆滿前3個月繳交營運績效評估資料予甲方。

### 3-2 應繳交資料：店家年度營運評估暨管理維護報告

內容含：

1. 使用情形、保存現況、建築物物理環境、生物防治措施、保全措施、建築物自身及周遭環境防火措施、日常管理維護、使用管理、建物利用計畫、災害防救。
2. 使用情形、保存現況、建築物物理環境、生物防治措施、保全措施、建築物自身及周遭環境防火措施、日常管理維護、使用管理、建物利用計畫、災害防救。
3. 營運計畫理念/項目策略/行銷、營運空間使用情形、年度營運收支狀況（含相關合法機關所提出之報稅證明，如401報表等）、消費者滿意度調查、回饋計畫。
4. 乙方應出席營運績效評估會議，並準備簡報。
5. 甲方得視實際經營狀況，調整評估項目及配分，並於評估日前15個日曆天前通知乙方評估項目、配分及評估方式，如因評估需要乙方提送相關資料時，乙方不得拒絕。
  - 5-1 前項評估以優良（90分以上）、良好（80-89分）、尚可（70-79分）、差（未滿70分）為評估等級。
  - 5-2 若乙方經評估為尚可時，甲方得通知乙方限期改善，逾期未改善，甲方得依本契約第10條規定辦理或逕終止本契約，並向乙方請求相關之損害賠償。若乙方經評估為差等者時，即終止本契約並限期離駐。

## 七、 權利義務及責任歸屬

(一) 乙方應於甲方點交後全權負責：

1. 管理及維護管理甲方所交付之所有土地、建築物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產，以點交紀錄為依據。若因乙方管理維護不當，造成上開交付之地、物及財產之損失，乙方應負相關法律及賠償責任。
2. 營運自負盈虧，且應負擔受託營運衍生之各項稅捐（不限營業稅、公證費等）、人事、規費、維護、清潔、保養、修繕、保管、保險、水電、瓦斯、電話、保全、網路及其他所有費用、因違反法令所應繳納之罰鍰及依建築法、消防法或其他法令應申報之相關費用。營運期限不足1年者，依營運期限佔該年之比例計算。

## (二) 延伸責任

1. 除本契約另有約定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾與其受僱人、受任人、協力廠商、承包商或任何第三人因本案所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方全權負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，否則如因此致甲方受有損害者，乙方應負起相關法律責任及賠償甲方所受損害。
2. 乙方如有僱用員工，應於員工到職當日檢送投保申請書及加保申報表，申報員工參加就業保險及勞工職業災害保險，並可自願參加勞工保險。
3. 乙方承諾於本契約存續期間內所有與本案相關之文件，不限於契約、保單、融資文件、股東間之約定或與其他第三人間之約定，其內容不得違反本契約之規定。
4. 乙方工作人員在委託標的物內之行為，乙方應負全責，乙方及其工作人員之行為如對侵害甲方權利及名譽時，乙方及該工作人員應連帶對甲方負賠償責任。
5. 消費糾紛：

- 4-1 若消費者因食用乙方提供之餐飲而致中毒和發生身體不適等症狀，或經發現餐飲中有蚊蠅、蟑螂、鼠糞等污穢物，或委託標的物內設施安排不當發生意外，或因其他事故發生糾紛及爭執事件，乙方應立即退款並予道歉外，並須負全部責任（包括醫療費及其他民事賠償）。
- 4-2 乙方若因人為疏忽、設備引起或人為操作不當或其它事故致引起災害而造成人員傷亡，乙方須負全部責任（包括醫療費及其他民事賠償）。

## 八、 消防衛生管理規範

- (一) 乙方應有專責衛生管理人員，執行衛生檢查，其檢查項目表得參照衛生局制式表格據以執行，甲方及政府相關衛生單位將定期或不定期予以督導、抽查。經抽查違規或不符合法規之事實者，依法開罰乙方，乙方應立即進行改善並繳納罰鍰。
- (二) 乙方經營項目若有提供餐食或飲品者，其營業場所所僱用之工作人員凡罹患傳染病及重大惡疾者，皆不得擔任相關服務工作。
- (三) 乙方經營項目若有提供餐食或飲品者，需設置符合營業內容所需之衛生、環保設備，如截油槽、油水分離槽、除油煙機、排煙與污水設備等。飲用水水質應符合飲用水水質標準，食品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。須使用經政府衛生檢定合格之產品及佐料，並不得販售逾期或腐敗之餐飲。
- (四) 委託標的物及圍牆內的戶外庭院內外之環境清潔（含樹木修剪、除草、落葉及積水等），乙方應確實整理並勤於打掃及自行清運，不可堆積，避免蚊、蠅、蟑螂、老鼠及其他妨害衛生之病媒及孳生源。
- (五) 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，應提送裝修計畫予甲方審查通過，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。

- (六) 乙方應落實每次督導、稽核所要求之改善事項，同時設置合格之消防設備並配合出席甲方所舉辦之消防演練。依據屏東縣縣有古蹟及歷史建築委託經營管理自治條例第七條規定，應定期辦理消防安全設備檢修合格申報。若有產生相關衍生費用，應自行負擔。

## 九、 保險

- (一) 本契約期間內，乙方應對本案之營運及資產，向行政院金融監督管理委員會保險局核准設立之產物保險公司，投保並維持必要之足額保險。

1. 甲方對於乙方及其受雇人員因執行職務所致之責任，含人體傷亡或財物損失，不負賠償責任。
2. 乙方經營業務風險以致須負賠償之責任，包含人體傷亡或財務損失之風險，應由乙方投保必要之保險。

- (二) 乙方依前項辦理之保險，其內容如下：

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替之。

- (三) 乙方應於委託標的物履約期間辦理下列商業保險

1. 商業火災保險及附加颱風洪水險：
  - 1-1 被保險人：屏東縣政府
  - 1-2 要保人：廠商
  - 1-3 保險金額：為建築物實際財產價值

1-4 每一事故自負額：火險無、颱風洪水險損失之10%

2. 公共意外責任險：

2-1 被保險人：乙方及屏東縣政府

2-2 要保人：乙方

2-3 保險金額：

每一個人體傷責任：600萬

每一意外事故體傷責任：3,000萬

每一意外事故財損：300萬

保險期間內之最高賠償責任：6,600萬

2-4 附加條款：

建築物承租人火災責任附加條款

廣告招牌責任附加條款

天災責任附加條款

食物中毒責任附加條款

慰問金費用附加條款

2-5 每一事故自負額：2,500元

對到訪民眾之安全應負完全責任。如未依規定辦理保險，致損失或損害賠償，概由乙方負責。乙方如因經營或設備維護不周，導致民眾意外傷亡者，其賠償費用概由乙方支付。

(四) 其他保險得由乙方視實際需要自行投保，保險起算期為乙方裝修計畫書審查通過，於點交房舍之前乙方將保險單正本及繳費收據副本交甲方備查。

(五) 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。

## 十、 違約、契約終止或解除

(一) 違約事項認定及罰責

1. 乙方違反以下本契約相關規定者，視為違約：

- 1-1 期限內應施行事項未施行（含營運未滿中止）。
  - 1-2 應配合未配合。
  - 1-3 已通知改善未改善。
  - 1-4 未依營運計畫書及本契約相關規定營運者。
2. 經甲方判定違約事實後，得函文乙方要求即日起開始計算違約金，直至乙方進行改善並經甲方復核通過後停止。
  3. 違約金計算：依機關通知限期改善，違約金計算方式為每月【房地租金及固定權利金】之5%，採每日累計，至改善為止。若限期內未改善者，甲方得依契約第10條第2項規定辦理契約終止。

## (二) 契約終止認定

以下第1、2款除由甲方判定屬實，乙方可主動提出契約終止之外，乙方具有下列其他事實之一時，甲方得不經催告，以書面終止本契約，並以尚未發還乙方之履約保證金充作違約金，乙方不得異議或要求任何補償。

1. 甲方於委託營運經營期限有下列情事之一者，得終止或解除契約，並於1個月前通知乙方得以因應。
  - 1-1 為配合政策需要收回自行處理者。
  - 1-2 縣有財產用途變更。
  - 1-3 委託經營管理之原因消滅者。
  - 1-4 都市計畫變更者。
  - 1-5 若因國家整體政策變更或其他重大情事，乙方依本契約繼續履行反而不符公共利益時，甲方得予終止或解除部分或全部契約，乙方不得異議；乙方因此所生之損失，甲方應合理補償。
2. 無法歸責於乙方之委託標的物遭受重大毀損修復困難者。
3. 無法歸責於天災、或不可抗力之因素，乙方未經甲方書面

同意，擅自停止營業累計達7個日曆天以上者

4. 乙方因違約、或經營管理不善（委託營運使用期限內有評估等級為差）、故意或過失致委託標的物及設施毀損者。
5. 乙方因違法或違規使用，經甲方調查屬實者。
6. 乙方違反本契約或發生不能營運之變故，甲方認為不能履行契約責任時。
7. 年度營運績效評估等級為差、契約屆滿、或其他依法令規定得終止契約者。

### (三) 契約解除

乙方有以下任一事實，甲方得以直接終止或解除契約：

1. 乙方積欠甲方各項金額，經甲方書面催告逾7個日曆天仍未繳清者。
2. 乙方將委託標的物（全部或部份）轉讓、出租或分包予第三者經營使用。
3. 乙方以支付他人佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他利益者，促成本契約之簽訂者。
4. 乙方經營委託標的物之項目，違反法令或營運計畫書中所提營業項目。
5. 乙方於委託營運期間，擅自中止營運及離駐。
6. 其他經甲方舉證並判定為「嚴重違約」者。

### (四) 特殊罰責

1. 本契約經營期限屆滿或契約終止或解除契約時，乙方若逾期交還甲方委託標的物，乙方應逕受強制執行，違約金計算方式為每月【房地租金及固定權利金】之10%，採每日

累計，並得連續處罰至乙方交還委託標的物為止。

2. 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，不足額甲方有權要求乙方限期補足，若期限內仍未補足，甲方得立即終止契約並限期乙方退場。退場時相關復原、修繕及衍生相關權責及費用，乙方需全權負擔。
3. 乙方如違反本契約規定或因任何可歸責於乙方之事由，致契約解除或終止，履約保證金不予退還。
4. 乙方於委託營運期間，擅自中止營運及離駐，甲方得已扣留履約保證金並終止契約，要求乙方限期內離駐。

(五) 本契約如有未盡事宜，適用文化資產保存法、屏東縣縣有古蹟及歷史建築委託經營管理自治條例等有關法令之規定，並準用民法相關規定。契約內容如生疑義，由甲方依公平原則解釋之。

## 十一、 保密義務

甲乙雙方承諾對因履行本契約所知悉雙方之商業秘密，互負有保密義務，未經雙方書面同意，不得向任何第三方洩漏，或用於本契約以外之其他目的。惟因甲方為政府機關，如民意機構有問政需求，需查核或調閱甲方資料時，不受前述保密協定限制。

## 十二、 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：

1. 提起民事訴訟。
2. 依其他法律申（聲）請調解。
3. 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：

1. 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。但經甲方同意無需履約者不在此限。
2. 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。

(三) 本契約以中華民國法律為準據法，因本契約履行有涉訟之必要時，雙方合意以屏東地方法院為第一審管轄法院。

### 十三、 其它

(一) 通知送達：有關本約之通知送達，悉以本約所載甲乙雙方之地址為準，以書面為之。地址如有變更，應即以書面通知他方，如經按址送達，而有拒收，無人收受，遷移不明、招領逾期、寄存送達或其他無法送達之情形，均以第1次郵遞之日，視為已完成送達。

(二) 本契約未載明之事項，悉依政府採購法及民法等相關法令等相關解釋及辦理。

### 十四、 契約修改

如有其他未盡事宜、法令修訂、環境變遷或事實需要者，雙方得協議修訂，並以書面為之。

### 十五、 契約份數

本契約正本、副本各1式2份，由雙方各執1份以為憑據。

立契約書人

甲 方：屏東縣政府  
代 表 人：縣長 周春米  
地 址：屏東市自由路527號  
電 話：(08) 7320415

乙 方：(商業登記設立名稱)  
簽 約 代 表 人：  
統 一 編 號：  
地 址：  
聯 絡 人：  
聯 絡 電 話：  
聯 絡 信 箱：

中 華 民 國 年 月 日