

**藍晒圖文創園區
微型工作室承租契約書**

臺南市政府（以下簡稱甲方）提供甲方位於本市_____之場地設施供（下稱乙方）經營文化創意事業，經雙方同意訂定契約條款如下：

第一條 本契約文件及效力

- （一）契約包括下列文件：
 1. 契約本文、附件及其變更或補充。
 2. 依契約所提出之履約文件或資料。
- （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：
 1. 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
 2. 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
- （四）契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。如有爭議或未盡事宜，依《文化創意產業發展法》或《民法》之規定處理。
- （五）契約文字：
 1. 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。
 2. 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。
 3. 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，以中文書面為之為原則。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄或傳真至雙方預為約定之人員或處所。
- （六）契約所使用之度量衡單位，除另有規定者外，以公制為之。
- （七）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，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。
- （八）契約正本3份，本府、承租人及財政部國有財產署南區分署各執1份。
- （九）契約生效日為簽約日起算。
- （十）乙方應提送依評審意見修改後之營運計畫書紙本1份予甲方審查；甲方應於完成審核後通知乙方備妥經審核通過之營運計畫書3份，函送甲方經審核同意列為本契約之一部分，再依甲方通知期限內辦理簽約。

第二條 履約標的

- （一）乙方承租本標的之經營範圍（實際面積依現場為準）：_____。
- （二）甲方提供予乙方經營事業之財產與範圍等，應以甲方實際現況點交清冊為準。

第三條 承租期程

- （一）契約生效日起乙方即可進駐營運，承租期限為契約生效日起2年。契約期滿前3個月得依第十一條優先定約權規定程序申請優先續約，續約以2年為限。
- （二）契約生效日起乙方如涉及裝修或消防法、建築法等相關規定時，乙方須依該規定自

行負責辦理或申請核准，並進行裝修施工事宜及設備投資。

- (三) 自契約期滿、終止或解除日起 20 日內會同甲方點交歸還土地、建築物、設備等財產。
- (四) 自契約期滿、終止或解除日起 30 日內，應彙整承租期間各項營運資料，製作成果報告書函送甲方備查，如甲方對於成果報告認為不實或缺漏，得退回限期修正；修正完畢經甲方同意後，始完成履約。

第四條 租金給付

- (一) 乙方應於甲方指定期限內繳付**修建期**租金（修建期自契約生效日起**2 個月**），新臺幣 _____ 元整及**營運期 22 個月**租金新臺幣 _____ 元整。
- (二) 租金若未於期限內繳納完畢，每逾期 1 日處懲罰性違約金新臺幣 3,000 元整，得自履約保證金內扣除；甲方並得限期乙方補足不足額部分，乙方依舊未於期限內完納者，終止契約。
- (三) 租金經繳納後，一概不予發還。
- (四) 經營期間如遇政府依法重新規定地價且法定租金高於承租租金時，自公告當月起，按調漲後之法定年租金計收之，承租人應於本府通知之期限內補繳預先繳納租金之差額。

第五條 履約保證金

- (一) 乙方應於甲方指定期限內繳交履約保證金，計新臺幣 _____ 元整（**履約保證金為 2 年租金之 100%**），**每逾期 1 日，加計延遲違約金新臺幣 3,000 元整**。
- (二) 履約保證金之發還情形如下：
 - 1. 履約保證金於履約事項合格且無待解決事項後 30 日內無息一次發還。
 - 2. 因不可歸責於乙方之事由，致終止或解除契約或暫停履約者，履約保證金得提前無息發還。但屬暫停履約者，於暫停原因消滅後應重新繳納履約保證金。
- (三) 廠商所繳納之履約保證金得部分或全部不予發還之情形：
 - 1. 因可歸責於乙方之事由，致甲方終止或解除本契約或停止營業一部或全部者。
 - 2. 其他因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，其應由乙方賠償而未賠償者，與應賠償金額相等之保證金。
 - 3. 契約期滿、解除或終止後，因乙方違反法令或契約應賠償損害、違約金或其他致甲方遭受損害，甲方得逕由保證金扣抵，如保證金扣抵仍有不足者，得向乙方求償。

第六條 承租人之權利義務

- (一) 乙方於承租期中，應依微型工作室承租坪數按月繳納管理費予園區管理委員會，並應配合甲方、營運管理中心及園區管理委員會之規範事項，如繳納管理費以支應公共水電費、共同維護公共環境、文創藝文相關之各項行銷活動規劃辦理……等。
- (二) 乙方應配合甲方推動英文為第二官方語之措施，店內各項標示、產品目錄、商品介紹、網頁介紹等應落實中英對照雙語化，服務人員具英語口語表達能力者，得列為年度評鑑加分項目。
- (三) 甲方交付乙方之土地、建物、設施、植栽等營運資產，作為辦理本契約承租項目之使用，其所有權仍屬甲方，乙方僅享有投資整修經營之權利及負責維護之義務，並應自負盈虧。
- (四) 乙方承租本標的應符合相關都市計畫法、建築法規、消防、環保及食品衛生管理相關法規辦理。

- (五) 乙方應依經甲方核定之營運計畫書或其他經甲方同意之營運方案，進行承租空間之整修、營運、維護。
- (六) 履約期間所衍生之各項稅捐、規費、罰鍰等費用由乙方負擔。(地價稅及房屋稅由財政部國有財產署南區分署繳納)
- (七) 標的物整修經營管理所衍生之各項清潔、維護、保養、災害損失修繕、維護性修繕、保管、保險、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有費用，於甲方將標的物交付乙方點收完成後，概由乙方負擔。
- (八) 於收到上開各項費用繳費通知書後，乙方應於期限內繳納完畢，逾期滯納金應由乙方自行負擔。
- (九) 乙方應採有效之保安措施，包括施工安全、火災、地震、颱風豪雨及其他安全防護事項，以維護人員及財物安全。
- (十) 乙方營業及服務人員應熟知營業場所之逃生路線、安全措施之操作，若發生災害或緊急事故時，應負責災害初期之緊急應變及避難措施，疏導群眾、防止混亂之發生。
- (十一) 因整修經營需要，在不影響建物結構和安全原則下，乙方得調整各使用空間或再裝潢、修繕，或增添工作物、設施、設備等，除須經甲方審核同意，並符合都市計畫、消防及建築等法令規定外，**其應申辦許可(執照)者，應由乙方自行依相關程序申請核准後，始得辦理，所需費用由乙方自行負擔。**
- (十二) 營業場所之設施、裝修、隔間由乙方自行負責，設計、施工、裝修、隔間時須考量結構安全標準，不得影響安全、衛生、觀瞻等。
- (十三) 乙方不得逾越契約所定整修經營項目，營運後欲增設營業項目或行為，均應先提出修正後之營運計畫送經甲方同意。如須取得有關主管機關之核發營業許可者，應於取得許可後，始得為之。
- (十四) 於獲准承租之範圍或業務所衍生之問題與事件，乙方應負公共安全及保險等責任，如因乙方之設置或管理有欠缺，致人民生命、身體及財產受損害，經賠償請求權人依國家賠償法向甲方請求損害賠償，甲方得依國家賠償法規定向乙方求償，乙方不得拒絕。
- (十五) 履約期間應負睦鄰之責，遇有民眾抗爭、第三人非法佔用土地、設施或類似損鄰之事件者，應自行協調處理，並自負一切法律責任。
- (十六) 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，應於收取當時立即開立統一發票；其免開統一發票者，應於結帳處明顯位置張貼免收統一發票標示。
- (十七) 營運產生之垃圾，乙方應依廢棄物清理法相關規定妥善清除處理。
- (十八) **乙方應投保下列保險，保險期間自契約生效日起至履約截止日，並於甲方通知日起將保險單據或證明文件正本送交甲方備查；因乙方之故意或過失致保險公司拒絕理賠，或理賠不足時，仍由乙方負責。其他保險得由乙方視實際需要自行增加投保項目或額度，如因未投保而發生賠償責任時，由乙方負責。**
 - 1. 責任保險：以乙方為被保險人，每一個人體傷或死亡至少新臺幣 200 萬元。
 - 2. 火險：保險標的為甲方點交之建築物、財產設備及乙方營業裝修、購置設備等，保額不得低於其簽約當時帳面淨值，並以甲方為被保險人及受益人或賠款受領人，**甲方受領理賠後應依比例支付乙方所購入之財產設備損害理賠金額。**

3. 公共意外責任險：每一個人身體傷亡保險金額至少新臺幣 200 萬元；每一意外事故傷亡保險金額至少新臺幣 1000 萬元；每一意外事故財損保險金額至少新臺幣 200 萬元。保險期間內最高賠償金至少新臺幣 2000 萬元，並以乙方為被保險人。
- (十九) 甲方如舉辦相關活動，需使用本場地時，承租人需無償優先提供場地供甲方使用，每年至多 40 小時。
- (二十) **乙方聘僱人員之社會強制保險應符合法規規定，相關費用概由乙方負擔。**
- (二十一) 乙方於承租期間，應於接收甲方通知時，依下列規定將上年度財務報告表提送甲方備查：
 1. 乙方經費之收支，應按一般會計公認原則及稅法規定辦理，財務報表應明確呈現損益狀況。
 2. 乙方整修經營管理期間之會計業務應獨立辦理。
 3. 年度財務報告表應經聯合會計師事務所查核簽證。

第七條 績效考核及查核

- (一) 甲方應設置稽查考核小組，每年 1 次不定期辦理乙方營運績效之考核評鑑，乙方應接受甲方之查核、考評及輔導，並應指派專人負責與甲方業務聯繫。
 1. 營運績效考核質化項目：

得包含履約情形、營業時間、經營績效（包含營運收支狀況、財務報表）、場地設施維護情形、活動配合度、回饋睦鄰計畫完成度、環境及安全衛生等。
 2. 營運績效考核量化項目：
 - (1) 每半年應產出並發表系列新品
 - (2) 每季應有 1 則以上媒體露出或舉辦符合節慶主題之展演活動
 - (3) 每週 1 則以上訊息於 FB 或 IG 等社群平台曝光
 3. 甲方應於辦理考核前 2 個月將各考核項目及標準通知乙方，各考核標準得包含但不限於以上以上所列項目，乙方於接獲甲方通知辦理考核時，依甲方所訂期限提送相關資料，以利甲方辦理營運績效考核。
 4. 考核小組得至現場調查或勘驗，乙方應充分配合。
 5. 營運績效考核成績：
 - (1) 成績總平均 80 分或以上：營運績效良好。
 - (2) 成績總平均 70~79 分：營運績效尚可。
 - (3) 成績總平均未達 70 分：營運績效不良。
- (二) 甲方得不定期派員至現場依營運計畫書查核履約情形，甲方欲查核收支狀況時，得要求提供會計表冊、帳簿、相關憑證及有關資料，必要時並影印，乙方不得拒絕或延宕提出。
- (三) 甲方對乙方之經營提出考核意見或檢查缺失時，除有正當理由並經甲方同意外，乙方應即配合辦理改善事宜。
- (四) 甲方得依其訂定之評鑑考核規定，評鑑乙方經營管理績效，作為評估契約履行、終止、解除或第十一條優先定約權申請優先議約之依據。

第八條 承租人限制事項

- (一) 不得辦理與甲方核准之經營項目無關之行銷、廣告行為，或於非乙方承租範圍之區域張貼、放置、吊掛各類無關之文宣、廣告物。

- (二) 不得經營餐飲業與食品銷售，經發現違約者，立即終止契約。
- (三) 依本契約取得之權利或其他利益，不得轉包、轉租、轉借、轉讓、設定負擔或為民事執行之標的。
- (四) 承租期間避免妨礙鄰近交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧。
- (五) 禁止有關色情、暴力、迷信、賭博及違背善良風俗或其他有危害公共安全、違反法令或公序良俗者。
- (六) 禁止作為政黨選舉活動與行為之場地或以甲方名義對外募款。
- (七) 禁止盜挖土方或任意砍伐、盜賣或移植大樹之行為。
- (八) 禁止於室內外使用明火，經查核違反規定達3次者即解約。
- (九) 無正當理由經本局同意，延遲營業或提早店休者，經查核違反規定達3次即解約。

第九條 財產交付管理

- (一) 乙方應會同甲方至現場完成招商標之物之財產點交事宜，並造冊提送甲方備查。
- (二) 甲方點交乙方代為整修經營之財產，乙方應負善良管理人責任，並妥為保管使用。
- (三) 財產如有毀損或滅失，乙方應負賠償之責；賠償方式以相同財產賠償為原則，如無相同財產可抵賠，以折價方式賠償後，再由甲方依程序辦理財產減損除帳。折價計算方式如下（臺南市政府及所屬各級機關學校經營公有財物遺失或毀損賠償金額計算表）：

1. 遺失或毀損動產未達財物標準分類規定耐用年限者：

- (1) 毀損動產可修復使用者，由經管人或使用人負責修復並負擔費用。
- (2) 毀損動產無法修復或遺失時，得以原財產購置日期以後出廠之同廠牌、同規格且性能相當產品抵充，或以該動產原購置價格（市價如高於原購置價格時以市價計算）減折舊後殘值作為賠償金額，其計算方式如下：

■ 賠償金額＝原購置價格（或市價）－折舊

■ 折舊＝原購置價格（或市價）×已使用年數÷（財物標準分類規定耐用年限+1）

■ 已使用年數計算至月，不滿一月者以一個月計算。

2. 遺失或毀損動產逾財物標準分類規定耐用年限或奉准報廢動產有處理價值，於尚未出售前遺失或毀損者，其賠償金額計算方式如下：

■ 賠償金額＝原購置價格（或市價）÷（已使用年數+1）

■ 已使用年數計算至月，不滿一月者以一個月計算。

- (四) 承租期間甲方點交乙方代為經營之財產，如正常使用情況下，已不堪使用且逾規定耐用年限，由乙方通知甲方到場確認同意後，依程序辦理報廢，未奉核准前乙方仍應負保管責任。
- (五) 承租期間甲方得就已點交乙方代為經營之財產每年實施盤點，乙方應予配合。
- (六) 本條款如有未盡事項，悉依國有財產法、行政院頒定事務管理手冊財產管理等相關規定辦理。

第十條 契約期滿、終止或解除後財產之處理

- (一) 契約期滿或終止後，乙方應於原因發生之日起20日內搬離自有設施設備及撤離人員，不得異議或要求任何補償。
- (二) 乙方歸還之土地、建物及設備，應以甲方同意之營運計畫為原則，如有毀損、滅失或變更時，乙方應即修繕，並負回復原狀及損害賠償責任，但經甲方同意變更保留

或雙方協議處理方式或已辦理報廢、賠償除帳者，不在此限。

- (三) 乙方經營期間補充之設備如與土地、建築物或水電基本設施為不可分離者（分離後失去原有功能、附著於建築物或屬結構物者），其所有權歸屬甲方，乙方不得要求任何補償。
- (四) 承租期限屆滿時，乙方應將承租期間所產生不屬於本園區之物品拆除清運，經甲方勘驗認可，始得認定為完成履約；但承租期間之整修裝潢部分非屬清運範圍。
- (五) 乙方未依本契約約定期限返還、點交財物或撤離人員時者，每逾 1 日處懲罰性違約金新臺幣 5,000 元整，至依契約履行完畢之日止，甲方如受有其他損害並得請求賠償，甲方得動用履約保證金支付，如扣抵後仍有不足時，甲方並得向乙方請求賠償。

第十一條 優先定約權

- (一) 乙方如依第七條辦理營運績效考核評鑑為「營運績效良好」者，甲方得於獲准營運期限屆滿 3 個月前辦理後續擴充，乙方應檢附 2 年經營成果報告書及未來 2 年營運計畫書等資料 5 份提出申請，經甲方審核通過後得續約一次，為期 2 年。
- (二) 乙方表示優先續約意願後，甲方應就乙方所提營運業務進行規劃及財務評估審查，研訂繼續出租營運之條件，並據以通知乙方簽訂續約內容。倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或至獲准營運期屆滿 1 個月前雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先續約之機會，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議。
- (三) 若乙方遲至營運期限屆滿 3 個月前，仍未向甲方書面申請優先續約權意願，視為放棄本權利，甲方得重新公開辦理招商作業。

第十二條 契約之變更

- (一) 乙方應依法令規定及契約本旨履行，但有下列情事之一，致難以履行契約者，雙方得協議辦理契約內容變更：
 - 1. 基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益者。
 - 2. 發生不可抗力、法令變更或情事變更等，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。
 - 3. 其他為履行契約之必要者或經雙方合意者。
 - 4. 因不可抗力難以履行契約者。
- (二) 甲方於必要時得於契約所約定之範圍內通知乙方變更契約（含新增項目），乙方於接獲通知後應向甲方提出契約標的、價金、履約期限、付款期程或其他契約內容須變更之相關文件。
- (三) 乙方於甲方接受其所提出須變更之相關文件前，不得自行變更契約。除甲方另有請求者外，乙方不得因前款通知而遲延其履約期限。
- (四) 甲方於接受乙方所提出須變更之事項前，即請求乙方先行施作或供應，其後未依原通知辦理契約變更或僅部分辦理者，應補償乙方所增加之必要費用。
- (五) 乙方如有公司代表人、組織、住址章程、營業項目或資本額等變更時，應於 10 日內以正式公文通知甲方，其變更不得損失甲方權益，變更後之組織應概括承受本契約之所有權利與義務。
- (六) 本契約未約定事項，經雙方協議簽訂書面者，視為契約之一部。
- (七) 契約變更，非經甲方及乙方之合意做成書面紀錄，並請有權代表者簽名或蓋章者，無效。

第十三條 懲罰性違約金、停止營業、契約終止或解除

- (一) 有下列情形之一者，乙方應於甲方通知限期內改善，逾期未改善或改善未符合規定者，每逾期 1 日處懲罰性違約金新臺幣 3,000 元整，得自履約保證金扣除，甲方並得視情節再要求乙方停止一部或全部營業至改善為止；甲方如受損害得請求賠償。
1. 經營內容不符核准之細部工作計畫書者。
 2. 未經甲方同意，將經營權讓與第三人；或將設施、設備、場地讓與第三人使用或提供為其他用途者。
 3. 未履行第六條規定之各項義務或規避、妨礙、拒絕甲方考核、調查、勘驗、檢查者。
 4. 經甲方考核後不接受考核或查核缺失意見改進者。
 5. 未依契約規定之進度或內容開辦設施及營運者。
 6. 對於業務、財務為不實之陳述或提出之文件係屬偽造者。
 7. 未經甲方同意，擅自變更內外之設備、裝潢、硬體結構、供水供電設施或無故停止營業者。
 8. 違反第八條承租人限制事項者。
 9. 未按期繳交租金或提送財務報告表者。
 10. 未善盡維護之責任，屬可歸責於乙方之事由，導致甲方或第三人受損者。
- (二) 有下列情形之一者，甲方於 2 個月前預先通知乙方後得終止契約。如因本款第 1 目至第 4 目事由而終止契約，致乙方受有損害，乙方得請求補償，賠償以已支出之必要費用為限，但不包括營業損失。
1. 為配合政策需要收回自行處理者。
 2. 都市計畫或公共設施用途變更者。
 3. 公有財產變更改用途者。
 4. 獲准承租之理由消滅者。
 5. 其他不可抗力之因素致無法履約者。
- (三) 有下列情形之一者，甲方以書面通知乙方終止契約或解除契約之部分或全部，並得沒入履約保證金，且不補償乙方因此所生之損失；如有受損害，並得請求賠償。
1. 有 (一) 款各目之情形，逾甲方通知期限 30 日仍拒絕改善、改善未符合規定或拒絕恢復營業者。
 2. 偽造、變造與履約相關之文件，經查明屬實者。
 3. 乙方有破產或有其他重大財務困難情事，致無法繼續履約者。
 4. 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。
 5. 年度考核成績低於 60 分者。
 6. 乙方因嚴重違法，經有關機關調查屬實或經判決確定者。
 7. 因乙方承租範圍、業務所衍生之問題、事件情節重大者。
- (四) 因下列原因致造成乙方之損失，甲方不負損害賠償責任：
1. 天災及不可抗力之意外災害。
 2. 因自來水事業處、電力公司停水、電之供應。
 3. 戰爭、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
 4. 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染者。
 5. 不可歸責於乙方所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。

6. 契約期滿後甲方因(二)款原因無法繼續辦理後續擴充。

7. 其它不可歸責於甲方之事由。

第十四條 爭議處理

(一) 為使本契約順利履行，雙方就本契約之履行狀況或需對方協助事項，除隨時以書面方式聯繫外，並得定期或不定期以會報方式溝通聯繫。

(二) 雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因本契約所引起或與本契約之私權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。

(三) 本案受理調解或申訴之機關名稱：臺南市政府；地址：70801 臺南市安平區永華路二段六號；電話：06-299-1111。

(四) 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。

(五) 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。但經機關同意無須履約者不在此限。

2. 廠商因爭議而暫停履約，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。

(六) 本契約如發生任何爭訟，雙方同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

第十五條 其他條款

(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甲方之人員或受甲方委託辦理契約事項之機構之人員。

(三) 契約期滿不再續約或終止、解除契約時，乙方所聘雇之工作人員，乙方應負責遣散。

藍晒圖文創園區微型工作室承租契約書

立契約書人：

甲 方：臺南市政府
法定代理人：市長黃偉哲
地 址：臺南市永華路二段六號
電 話：(06)2991111

乙 方：
負 責 人：
地 址：
電 話：

中 華 民 國

年

月

日