

臺中市烏日區光日段17地號市場用地(含建築物)
現況租賃契約書

招標機關：臺中市政府經濟發展局（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：租賃標的物與使用限制：

一、標的物：坐落於臺中市烏日區光日段 17 地號土地，基地面積 2,463.27 平方公尺，門牌編號臺中市烏日區公園路 52 號，使用面積 1,444.12 平方公尺，為地上 1 層鋼骨造建築物，使用執照用途為市場。

二、使用限制：

(一) 標的物使用經營應依使用執照用途、零售市場管理條例及都市計畫法規定，但如涉及須辦理使用用途檢討變更，應由廠商依都市計畫法、建築法及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關法規自費辦理。

(二) 廠商經營時，得劃分設置攤、鋪位、專櫃招商經營，但均不得將一部或全部承租經營權利轉讓、轉借或其他類似之行為。

(三) 標的物使用範圍，公共空間及公共設施（包含但不限於騎樓、公共通道、停車空間、機房、配電室及廁所等），無論廠商是否有使用，應盡善良管理人之責任管理維護，其所需之水電、設備維護、保養及修繕費用，由廠商負擔。

(四) 廠商經營時應開放供大眾消費，如經機關同意依相關法令辦妥使用項目之用途變更後，廠商應依變更後之用途使用經營，不得違規。

(五) 廠商不得自行或提供他人設置以售電為目的之太陽光電發電設施(備)。如機關有於標的物設置太陽光電發

電設施(備)之需求，廠商應配合辦理。

- (六) 廠商如規劃於標的物外圍走廊或騎樓(人行道)退縮地等範圍出租予他人設置電動機車電池交換站，應經機關同意後始得辦理，並由機關另計租金。

第二條：租賃期間：

- 一、租賃期間 5 年，自民國 114 年 月 日起至 119 年 月 日止。期間屆滿前 3 個月，廠商得以書面表示續約，符合下列續約條件之一，並經機關同意者，得續約一次，續約期間最長 4 年。
 - (一) 機關考核營運績效，平均分數 70 分以上者。
 - (二) 無違約情事或有違約經機關限期已改善者。
 - (三) 續約有利於市場現場管理或公共利益者。
- 二、期間內，廠商因故申請提前終止契約或可歸責於廠商之事由而終止契約時，履約保證金應予沒收及已繳納租金不予發還，廠商應無條件返還經營權。
- 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全部履約保證金，以作為懲罰性違約金。

第三條：租金繳納及其相關規定：

- 一、租賃期間 5 年，月租金額為新臺幣 萬元整，繳納方式以每 6 個月為一期，每一期繳納金額為新臺幣 萬元整，第一期自契約起始日起 30 日內繳納完畢，其餘各期租金應於各期第一個月內或依機關指定日期前繳納完畢。
- 二、廠商應在前款租金繳納日期前，逕向機關(臺中市政府經濟發展局市場管理科)領取繳款書或依機關公函檢送之繳款書，在期限內向指定收款銀行繳納，如逾期繳納，機關

得以下列之規定，計算遲延違約金：

- (一) 逾期未滿 1 個月者，照欠額加收 2%。
- (二) 逾期 1 個月以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 4%。
- (三) 逾期 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 8%。
- (四) 逾期 3 個月以上者，一律照欠額加收 10%。

三、廠商應繳納之租金或遲延違約金，逾期 3 個月以上未繳納時，機關除追繳使用期間租金及遲延違約金外，得終止契約，履約保證金應予沒收。

第四條：房屋稅與地價稅由機關負擔，其餘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：

- 一、租賃期間，建築物結構安全之維修，得由廠商提出經公正第三方簽證之建築物結構安全檢測報告後，由機關負責，而設施設備及耗材之維修更換、建築公安、消防定期申報檢修及電氣設備維護保養等費用，則由廠商負責。
- 二、標的物為現況租賃，如有違章建築存在或未領有室內裝修合格證明文件即進行室內裝修行為，經本局通知限期執行改善作為後，得標人應依限完成。
- 三、廠商應處理現場置留之廢棄物並負擔所有費用，清除完畢並提供機關詳細計價之支出單據(如技術工及廢棄物清運之單位、數量及單價等)。
- 四、廠商應自契約簽訂日起 6 個月內，完成標的物基地內樹木整修及維護並負擔相關費用，但有特殊情事或無法如期完成者，應報請機關同意，得展延一次，最長展延 6 個月。

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修建時(包含但不限於增添、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，提送工程計畫書徵得機關同意，並經建築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、相關改善或修建工程，不得損及原建築物結構體之安全，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、相關改善或修建工程所增添、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。
- 三、倘有改善、增建、改建、修建、室內裝修施工時，廠商應依現有建築物（場所）施工中消防防護計畫指導須知，製定消防防護計畫，並向當地消防機關申報。

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計新臺幣 萬元整。
- 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，廠商不得要求扣抵租金、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。

四、租期屆滿或契約終止日之次日，廠商應無條件清空、點交並返還場地及附屬設備予機關，違反者，機關得逕予沒收已繳交之全部履約保證金，以作為懲罰性違約金。

第十條：本案標的物之使用及貨品經營，應遵守下列規定：

- 一、廠商應於營業前自行辦妥營業登記或機關團體設籍登記，並應於簽約之日起 60 日內提送「營運執行計畫書」(含工程計畫)，提送內容如有變動，應再報經機關審核，並依審竣後之營運執行計畫書期程開業經營，開業後不得停業，但有特殊情事無法開業或須暫停營業，報經機關同意者，不在此限。
- 二、廠商對貨品之經營，除應開放對外營業供一般市民(消費者)購買外，陳售貨品不得違反相關法令規定，並應隨時接受機關業務之指導與查察。
- 三、廠商不得有妨礙衛生、清潔、違反公共安全或清潔秩序之行為；非飲食攤鋪位禁止在攤鋪位使用生火器具，且需明訂用火安全須知；生鮮、飲食攤鋪位，應設置油脂截留器；飲食攤鋪位，應提供消費者非一次性使用之餐具，禁止提供免洗餐具。
- 四、本案標的物外圍走廊，騎樓(人行道)退縮地、屋頂等不得違法搭建或任意使用，違者除依法取締外，機關要求限期恢復原狀逾期未恢復原狀者，機關得終止契約，收回標的物，履約保證金應予沒收。
- 五、配合臺中市政府智慧節電政策，於營運執行計畫書訂定節電計畫送機關審查，並依計畫執行。
- 六、本案所需之資通設施設備軟、硬體部分不得使用「具敏感性或國安(含資安)疑慮」之設備，包括但不限於公告陸

資資訊服務業之設施設備、軟硬體，上開範疇及陸資資訊服務業清單依經濟部投資審議委員會網站規定，倘構成前揭情事，依契約第 11 條辦理。

第十一條：懲罰性違約金之約定：

- 一、有下列情事之一者，機關得通知廠商限期改善，逾期未改善者，廠商應給付懲罰性違約金新臺幣陸萬元，經機關懲罰 3 次或認為違規情形嚴重者得終止契約，收回標的物，廠商不得向機關請求任何損害賠償或補償：
 - (一) 廠商違反本契約約定。
 - (二) 廠商未經機關同意任意裝修損及原建築物設備或結構體。
 - (三) 廠商擅自停業或未依機關核准之營運執行計畫書期程開業經營，但有特殊情形無法開業或需暫停營業，報經機關同意者，不在此限。
 - (四) 廠商將一部或全部承租經營權利轉讓、轉借或其他類似之行為。
 - (五) 廠商限制營業對象或陳售貨品違反相關法令規定。
 - (六) 廠商對本案標的物未投保足額公共意外責任險等營業必要之保險、未辦理契約公證、未定期申報建築物公安及消防設備檢驗。
 - (七) 廠商將騎樓(人行道)退縮地、防空避難空間、屋頂等出租謀利或搭蓋違章建築任意使用。
 - (八) 廠商使用此標的物或設施違反政府有關法令或政策。
 - (九) 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。
 - (十) 廠商未於簽約之日起 60 日內提送「營運執行計畫書」。
 - (十一) 廠商容許違規設攤營業或限制消費對象。

(十二) 廠商未配合辦理機關指示事項。

(十三) 其他違反政府有關法令或政策。

(十四) 廠商劃分設置攤、鋪位及專櫃，其所招租之攤商，違反零售市場管理條例及相關規定。

二、廠商應給付懲罰性違約金逾期 6 個月以上未繳納者，機關得終止契約，收回標的物，履約保證金應予沒收。

第十二條：本約承租廠商不得作財務或債務上之質押或抵押，及不利於機關之各項負擔或行為。

第十三條：返還標的物：

一、詳臺中市烏日區光日段 17 地號市場用地(含建築物)現況租賃案點交補充說明。

二、廠商如於租賃期間屆滿或契約終止日之次日起仍有營業行為者，依營業日數逐日收取 3 倍每日使用補償金。每日使用補償金以月租金額除以 30 日計算。

第十四條：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。

第十五條：本案標的物，有下列情形之一者，機關得終止契約，依法處理，廠商不得向機關訴求損害賠償或補償：

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。

四、因辦理標的物修補、拆除、重建等工程，機關需收回。

第十六條：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。

第十七條：本案標的物附屬設備：包含但不限於照明設備、消防系統、機電設施系統、給(排)水系統、空調設備、貨梯及手扶梯等承租範圍內設備，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。

第十八條：附則：

- 一、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。
- 二、廠商於租賃期間每年至少辦理一次促銷活動，活絡市場營運。
- 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、經營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、經機關規劃於標的物設置太陽光電發電設施(備)系統時，廠商不得以任何理由拒絕，並應配合太陽光電得標廠商所有設置有關事宜。
- 十一、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。
- 十二、為推廣無菸消費空間及配合菸害防治法施行，標的物範圍內全面禁菸。

第十九條：本租賃契約如有未盡事宜，依民法、臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法等相關規定辦理或由雙方協議之。

第二十條：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。

第二十一條：本案契約一式 8 份，正本 2 份由機關、廠商雙方各執一份為憑、副本 6 份，機關 3 份、廠商 1 份備查、另 2 份辦理公證時使用。

以下空白

立契約人

機 關：臺中市政府經濟發展局

代 表 人：

地 址：臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓

電 話：(04)22289111 轉 31500

代 理 人：

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：

代 理 人：

廠商連帶保證人：

統一編號：

地 址：

法定代理人：

出生年月日：

身分證統一編號：

代 理 人：

中 華 民 國 年 月 日

附件一：臺中市烏日區光日段 17 地號市場用地(含建築物)

財產明細表

本案標的物：坐落於臺中市烏日區光日段 17 地號土地，基地面積 2,463.27 平方公尺，門牌編號臺中市烏日區公園路 52 號，使用面積 1,444.12 平方公尺，為地上 1 層鋼骨造建築物，使用執照用途為市場。