

## 苗栗縣苗北藝文中心文創藝品店暨輕食空間規畫招商案-A項 文創藝品店委託經營契約書

苗栗縣苗北藝文中心（以下簡稱中心）為加強中心服務項目，形塑中心場館品牌，並增加觀眾停留場館時間，擬招商委託專業設置並經營中心所屬文創藝品店（以下簡稱文創藝品店），以提供優質文化商品與服務，充分發揮中心綜合效益，進而提升文化觀光品質；

\_\_\_\_\_（以下簡稱廠商）為經營文創藝品商店之專業廠商，具備管理之經驗與能力，認同中心營運概念，完全了解中心招商目的，有意應標受託經營文創藝品店。

雙方經磋商合意後簽訂本委託經營契約書（以下簡稱本契約），條款如下：

### 第一條 文創藝品店坐落與範圍：

- 一、文創藝品店坐落：苗栗縣竹南鎮公園路206號，面積：60.64m<sup>2</sup>(18.3436坪)，平面配置如附圖示意圖。（惟實際面積仍以點交之範圍為準）
- 二、文創藝品店所在房地面積以地政機關登記或複丈結果為準，如因地政機關辦理更正、分割、重測或重劃致土地標示有變更時，應將變更登記之結果記載於本契約變更記事欄。其面積有增減者，除顯失公平者外，不影響本契約約定之租金額。
- 三、地上建物如無增、改建情事，經重新鑑界致使用土地面積有增減者，應依地政機關鑑界結果，記載於本契約變更記事欄，並適用前項後段之規定。
- 四、文創藝品店所在房地，如界址發生糾紛時，應依照地政機關鑑界結果辦理。但於地政機關複丈成果圖核發日前，仍以本契約所記載之面積為準。

### 第二條 文創藝品店設置需求：

- 一、空間規劃：文創藝品店相關硬體設施之設置、裝飾、佈置（含販售空間隔間、桌椅、儲藏櫃、配電、照明等基本裝置，及告示牌、垃圾桶、傘架等公共空間用品），出入口與室內動線規劃等設計，以符合中心

功能與特色為原則。

- 二、獨立電表：文創藝品店應分裝獨立電表，並依規定繳納電費。水費不另計收。
- 三、營業時間：文創藝品店之營運應配合中心開館或活動時間，廠商得視實際需求報經中心同意後調整營業時間。除中心訂定之休館日外，如遇特殊情事須暫停營業者，應先報請中心核准後，始得為之。
- 四、經營型態：文創藝品店之經營項目、經營型態、空間利用構想等細節，請廠商自行評估與規劃，並於服務建議書中提出完整說明，經中心同意後納入契約文件。
- 五、販售內容：文創藝品店販售與服務內容，須報經中心審核同意後，始得展售；中心於廠商提報後10日內未表示不同意見者，視為同意。惟廠商應以自己之責任提供輕食空間販售與服務內容，不因中心之審核同意而減免其商品與服務之安全與衛生責任。

### 第三條 裝修籌備期間及營運期間

- 一、裝修籌備期間：自本契約簽約日起至正式營運日前一天為裝修籌備期間，裝修籌備期間合計以 4 個月為限，逾期未開始營運者，照收租金。惟因不可歸責廠商之特殊狀況須展期者，應申請獲准始得豁免租金。裝修籌備期間免收租金及水電費。
- 二、試營運日：文創藝品店應於正式營運日前周五至周日連續三日為試營運日，試營運日免收租金及水電費。
- 三、營運期間：
  - (一) 自文創藝品店正式營運日起算，為期五年。經營成效經評定優良者可再續約1次3年。
  - (二) 廠商得提前結束裝修籌備期間，惟應於試營運日前10日書面通知中心准予備查，始得開始營運。
  - (三) 營運期間屆滿未經續約者，本契約當然消滅，無須任一方為終止契約之意思表示，廠商當應如期返還中心文創藝品店並結清帳款。

#### 第四條 租金及權利金

廠商受託經營文創藝品店，應依約繳納租金及權利金，均以新台幣計費：

##### (一) 年租金包含建物租金及土地租金：

1. 建物租金依每平方公尺房屋現值\*使用面積\*10%計收：2,500元\*60.64 m<sup>2</sup>\*10%=1萬5,160元。
2. 土地租金按收租當期土地申報地價總額年息百分之五計收：每平方公尺地價4,500元\*60.64 m<sup>2</sup>\*5%=1萬3,644元。
3. 文創藝品店年租金為建物租金及土地租金總和：1萬5,160元+ 1萬3,644元= 2萬8,804元。
4. 廠商實際應繳納年租金不得低於前述計算金額，經議價後確定五年營運期間共應繳納租金總額為\_\_\_\_\_元整，自正式營運後逐年於30日內繳交之。

| 項次 | 空間名稱  | 委外面積                              | 建物租金     | 土地租金     | 建物及租金總額  |
|----|-------|-----------------------------------|----------|----------|----------|
| A  | 文創藝品店 | 60.64m <sup>2</sup><br>(18.3436坪) | 1萬5,160元 | 1萬3,644元 | 2萬8,804元 |

##### (二) 權利金：

1. 文創藝品店自正式營運日起，五年營運期間第一年度不收取權利金，自第二年度開始收取權利金。
2. 權利金按文創藝品店年度總營業額(含5%營業稅)級距之一定比例計算之：

| 項次 | 總營業額級距         | 權利金比例 |
|----|----------------|-------|
| 1  | 20萬元(含)以下      | 0%    |
| 2  | 20萬1元到50萬元(含)  | 1%    |
| 3  | 50萬1元到70萬元(含)  | 3%    |
| 4  | 70萬1元到100萬元(含) | 4%    |
| 5  | 100萬1元(含)以上    | 5%    |

3. 權利金之收取不列入廠商報價金額內。
4. 廠商應於文創藝品店正式營運滿兩年後3個月內繳交第一次權利金，並檢附「營業人銷售額與稅額401申報書」收執聯影本供中

心查核。

### **第五條 營運管理**

- 一、廠商應於文創藝品店試營運日10日前，提送經營計畫書經中心審核通過後，始得營運(經營計畫書至少應包括營業時間、公司及人員組織、保險保單、憑證及相關執照等要項)；如經室內裝修者，應另檢附室內裝修許可證、各項公共安全審查及室內裝修合格證明等相關文件。
- 二、廠商應於試營運日10日前，檢具派至文創藝品店工作人員名冊(包括姓名、出生年月日、身分證字號及住址)提送中心備查，並應於履約期間依法投保雇主責任險及為其員工投保勞工保險、就業保險、全民健康保險及提繳勞工退休金，並依規定繳納前述保險之保險費及提繳勞工退休金。
- 三、廠商應於每月 25 日前提送前月份之營運報表予中心備查，內容包含銷售數量及銷售額等。

### **第六條 履約期限**

- 一、廠商應遵守本契約或中心所定各項履約期限，逾期者依約計算逾期違約金，中心並得經催告後終止本契約。
- 二、履約期間，有下列情形之一，且確非可歸責於廠商而需展延者，廠商應於事故發生或消失後，檢具事證，儘速以書面向中心申請展延期限。中心得審酌其情形後，以書面同意展延履約期限，展延部分免計逾期違約金。其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達一日者，以一日計：
  1. 發生不可抗力之事故。
  2. 因天候影響無法施作。
  3. 中心要求全部或部分暫停履約。
  4. 因辦理契約變更或增加履約標的數量或項目。
  5. 中心應辦事項未及時辦妥。
  6. 中心自辦或其他廠商履約延誤而影響廠商履約者。
  7. 其他非可歸責於廠商之稽延，經中心認定屬實者。

- 三、前項各款事故之發生，致契約全部或部分必須停止履約時，廠商應於停止履約原因消滅後立即恢復履約。停止履約及恢復履約，廠商應儘速向機關提出書面報告，其經中心認定實際影響文創藝品店之營運者，相應展延廠商之營運期間。
- 四、契約如需辦理變更，其履約標的項目或數量有增減時，履約期限得由雙方視實際情形議定增減之。

### 第七條 期日與期間

- 一、本契約所稱日(天)數，除另有載明外，係以日曆天算，所有日數均應計入。
- 二、本契約所定期間自指定之日起算者，應將當日算入；所定期間不自指定之日起算者，始日不計入。
- 三、本契約所定應於一定期間內通知或送達中心者，其期間之末日，以中心當日下午下班時間為期間末日之終止；如當日為中心之辦公日，但中心因故停止辦公或提前下班者，順延至中心次一辦公日之下班時間為期間末日之終止。

### 第八條 契約變更

- 一、中心於必要時得通知廠商變更契約(包括增減目)，廠商於接獲通知後應依限向中心提出契約標的、價金、履約期限、付款期程或其他契約變更之相關文件。
- 二、廠商於中心接受其所提變更文件前，不得自行變更契約內容或遲延其履約期限。但中心另有指示者，依其指示。
- 三、中心於接受廠商所提出須變更之事項前指示廠商先行施作或供應，其後未依原通知辦理契約變更或僅部分辦理者，應補償廠商所增加之必要費用及實際影響之營運期間。
- 四、契約之變更，非經中心及廠商雙方合意，作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，不生效力。

## 第九條 契約終止

一、文創藝品店有下列情形之一時，中心得隨時書面通知廠商終止契約之全部或一部，並協商補償或為其他之處理：

- (一) 因舉辦公用事業需要、公務使用需要或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫有終止契約之必要時。
- (三) 中心因開發利用或另有處分計畫而有終止本契約之必要時。
- (四) 其他因法令變更或中心政策因素而終止契約。

二、廠商有下列情形之一者，中心得以書面通知終止契約之全部或一部，且不補償廠商所生之損失：

- (一) 偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。
- (二) 因可歸責於廠商之事由，致延誤履約期限，經中心限期催告仍不改善者。
- (三) 未依約定期限繳交租金或權利金，經中心限期催繳，屆期仍不繳納者。
- (四) 廠商死亡而無法定繼承人、受破產宣告、解散或其他重大情事，致無法繼續履約者。
- (五) 違反環境保護或勞工安全衛生等有關法令，情節重大者。
- (六) 違反法令或其他契約規定之情形，情節重大者。
- (七) 將經營業務及受委託經營區域轉包他人者。
- (八) 於文創藝品店從事非法之行業或存放危害公共安全之物品，情節重大者。
- (九) 廠商之設置或行為，嚴重違反中心之文化使命，或損害中心之聲譽，情節重大者。

三、中心未依前項規定通知終止契約者，廠商仍應依契約規定繼續履約。

## 第十條 逾期違約金

一、廠商如有積欠租金、權利金、違約金、賠償金或水電費時，中心得逕自履約保證金中扣抵；其有不足者，得通知廠商補足。

二、租金、權利金、電費之逾期違約金：

- (一) 逾期1個月以上、未滿2個月，經中心第一次催告者，加收積欠金額10%之違約金。
- (二) 逾期2個月以上、未滿3個月，經中心第二次催告者，加收積欠金額15%之違約金。
- (三) 逾期3個月以上，經中心第三次催告者，加收積欠金額20%之違約金。
- (四) 廠商經中心三次催告仍未依限繳納者，中心即得通知廠商終止本契約。

**第十一條 營運規則**

- 一、廠商受託經營文創藝品店應配合中心管理之相關規定，不得喧嘩嬉鬧等有礙藝文環境品質之行為。
- 二、文創藝品店不得陳列或販售兒童不宜或有違善良風俗物品或服務。
- 三、廠商張貼、放置或吊掛各類文宣、廣告物於文創藝品店以外其他場所，須經中心書面同意始得為之。
- 四、行銷、廣告行為或辦理之活動與中心委託經營項目無關者，應經中心書面同意始得辦理。
- 五、廠商應提供中心員工、志工及MBAC苗北藝友消費折扣或優惠福利等措施。
- 六、廠商應設置電子信箱、網站或社群(擇一即可)供消費者反映意見。
- 七、廠商未經中心同意不得擅自將受託之業務或場地及各項設備全部或部分移轉、出借或出租予第三人。
- 八、廠商未經中心事前書面同意不得擅自進行室內裝修或增設、修改、拆除建物及其他附屬設施。
- 九、文創藝品店屬室內戶外全面禁菸之場所，依菸害防制法規定，不得陳列或販售菸品，不得提供菸灰缸，並應禁止吸食菸品之行為。如有提供酒類，應依菸酒管理法第35條規定，明顯標示警示圖文。
- 十、廠商並應確實執行其他本中心公告應為或禁止之事項。

- 十一、廠商對於履約所僱用之人員，不得有性別歧視、歧視婦女、原住民或弱勢族群之情事。
- 十二、廠商履約不得僱用中心之人員或受中心委託辦理契約事項之機構人員，亦不得給予回扣或其他不正當之利益。
- 十三、廠商違反本條營運規則者，即屬違約行為，中心除得催告改善外，並得依本契約之規定處理。
- 十四、廠商違反營運規則，不於契約規定期限或中心限期內改善完成、拒絕改善或其瑕疵不能改善，或催告改善逾 2 次仍未能改善者，中心得採行下列措施：
  - (一)以廠商之費用自行改善或使第三人改善，並得逕自履約保證金中扣除。
  - (二)通知終止契約並沒收履約保證金。

## 第十二條 廠商義務

- 一、廠商應依法經營且自行負擔因營業所發生之一切稅捐(含營業稅)，並應主動開立統一發票予顧客，不得有漏稅或違反政府規定，違者廠商自行負擔其責，中心並得終止契約。
- 二、有關使用場地所生之電費、電話費、簡易修繕、管理維護、環境清潔費、廢棄物清除處理費及其他一切必要費用及法定稅捐，均由廠商自行負擔。
- 三、廠商須負責營運範圍之清潔，包含垃圾、廚餘(茶葉)清理並負擔其費用(含專用垃圾袋之購置等)，不得有違反廢棄物清理法之情事，若有違反，由廠商自行負擔罰款等費用。
- 四、廠商非經中心事前書面同意，不得將委託經營指定區域經營權全部或部分轉讓或轉包予第三人或委託第三人經營，或作為其他用途，違者機關得終止本契約。
- 五、廠商須配合機關推廣各項藝文活動，陳列、展示或張貼相關之物品、摺頁或海報。
- 六、廠商經營期間所提供之一切商品或服務，及所辦理之各項活動及文宣廣告，應遵守消費者保護法、兒童及少年福利與權益保障法、食品安全衛生管理法、公平交易法、商品標示法及其他相關之規定，並應遵



守著作權法、商標法、專利法、營業秘密等相關智慧財產權法令，且不得侵害他人之肖像或隱私，違者廠商應自負所有法律責任、賠償中心所生之損害，中心並得通知終止契約。

- 七、廠商經營文創藝品店應配合中心開館時間，不得藉故停止營業或提前、延後營業，例假日及國定假日亦同；中心如有調整開館時間者，廠商亦應配合辦理。廠商如有調整營業時間之需求，應事先報經中心同意。廠商如有未配合開館時間營業之情事，除有正當理由者外，按次計罰違約金，每次500元，每兩個月結算一次，併同租金通知繳納。
- 八、廠商應僱用合法勞工，並應遵守所有勞動保障、勞工安全、勞健保、性別工作平等法等規定，其工作人員與中心並無僱傭或委任關係，在工作期間內之傷病或意外事故及因作業造成之第三人傷亡等情事，概由廠商自行負責。如衍生相關簽證、防疫等需求與費用，應由廠商自行辦理並負擔之。
- 九、廠商於中心場所履行契約時，應恪遵國家法令、苗栗縣法規及中心規章，如有違反，應負全責，並賠償中心所受之損失。
- 十、文創藝品店附屬設備或各類廣告標示之設置，非經中心同意，不得任意為之；設置後若有變更需求，亦同。
- 十一、廠商應配合中心及其他權責單位各項稽核與抽查，不得藉故拒絕拖延，違者廠商自行負擔其法律責任，中心得視情節催告配合或逕行通知終止契約。
- 十二、營業處所之主要設備（如房舍、消防、水電、空調等），由中心將相關設施列冊點交予廠商，營運期間由廠商負責保養、維護及修繕，其他相關設備（如茶飲設施、餐桌椅、耗材品、裝潢佈置或其他生產營運機具設備等）概由廠商自行購置、保養、維護及修繕。
- 十三、廠商不得利用或假藉中心名義或擅自使用中心商標從事任何中心未委託授權之活動；如與第三人有任何金錢財物或法律糾紛，應自行處理並承擔法律責任，確保中心不致受有損失。
- 十四、房地使用：
  - （一）廠商應以善良管理人之注意，經營管理文創藝品店，如房屋或其附屬設備受有損毀，應於3日內通知中心查驗，由中心依相關規定處理。其因廠商之故意或過失所致者，並應依市價或按中心規定價格賠償或回復原狀，中心並得自履約保證金中取償或請求損害賠償，且廠商不得要求任何補償。

- (二) 前項情形，經中心限期回復原狀而逾期未回復原狀者，中心除得請求損害賠償外，並得通知終止契約。
- (三) 廠商違反前項回復原狀義務者，中心並得催告後逕以履約保證金修復，廠商應自違約之日起算至中心確認已回復原狀之日止，按月計罰相當於年租金之懲罰性違約金，若致中心遭受損害，並應賠償中心所受損害。
- (四) 如因廠商、廠商之同居人或受僱人，或其他經廠商允許使用經營場所之人故意或過失使房地毀損、滅失時，廠商應與行為人連帶負回復原狀及損害賠償責任。
- (五) 前款所定之人因故意或過失致第三人受有損害時，廠商應與行為人對該第三人連帶負損害賠償責任，並確保中心不致受有損失。但如致中心遭受損害或第三人向中心請求賠償損害(包括但不限於國家賠償責任)，廠商應賠償中心所受之損失(含自支出時起之利息及合理之律師費用)。

#### 十五、建管法令之遵守：

- (一) 廠商不得要求修建、增建、改建或拆除重建文創藝品店所在之建築物。如必須修繕時，應取得中心事前之書面同意，其費用由廠商自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。
- (二) 廠商應依建築法第 77 條規定，維護文創藝品店所在建築物之合法使用與其構造及設備安全。
- (三) 文創藝品店所在建築物係供公眾使用（指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用），廠商應依建築法第 77 條規定定期委託內政部認可之專業機構或人員檢查簽證，並接受複查，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報，並應副知中心；其接受複查者，亦同。
- (四) 廠商就文創藝品店所在建築物為室內裝修時，應依建築法第 77 條之2規定，辦理如下事項：
  1. 文創藝品店所在建築物之室內裝修應經申請審查許可，始得為之。
  2. 裝修材料應合於建築技術規則之規定。
  3. 不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。

4. 不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。

5. 室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

(五) 廠商如因違反建管法令，經主管機關裁處中心罰鍰、限期改善或強制拆除等所需費用，應由廠商負擔；廠商應負責處理善後，並賠償中心所生一切損失。

十六、廠商管理使用文創藝品店所在建築物，應遵守下列規定：

(一) 不得作違反法令或約定用途之使用。

(二) 不得違反委託意旨，擅自將經營權、租賃權或場地設備之全部或一部轉讓、轉租或轉借予第三人。

(三) 不得要求設定地上權或其他物權。

(四) 不得經營特種咖啡茶室、理髮美容院、浴室業、舞廳、舞場、酒吧、酒家、賭博性電動玩具場、指壓按摩業、汽車旅館業、色情視聽歌唱業及色情行業等特定目的事業使用用途。

(五) 不得有室內使用或施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為，如構成危害或違法情事，廠商應自行負責處理、承擔法律責任，並負完全之損害賠償責任。

十七、廠商違反前項各款違約情事，經中心催告仍未改善完成者，中心得終止契約，收回委託經營房地，沒收履約保證金並請求損害賠償。

十八、廠商因使用或管理委託經營物不當，損害人民生命、身體或財產，導致中心負損害賠償責任(含國家賠償責任)時，中心得向廠商全額求償(含利息)，並請求損害賠償(含合理之律師費用)。

十九、廠商因更名或住址、電話等資料有變更時，應即通知中心登載於契約變更記事欄。

二十、廠商為二人以上共同訂約者，應就本契約所定事項，對中心連帶負履約及賠償責任。

二十一、廠商於取得經營權時不具投標資格，或訂約所繳證件資料有虛偽不實者，廠商除自負法律責任外，中心並得撤銷本契約，廠商所繳履約保證金、租金一概不予退還。

### 第十三條 營運主體責任

- 一、 廠商辦理本契約所定委託經營管理之事項，須對外為法律行為時，應以自己名義為之，並自負盈虧。
- 二、 廠商或其所屬員工如不法侵害服務對象或第三人時，應即時通知中心，並應自負全部損害賠償責任。
- 三、 廠商所擬使用於文創藝品店相關之定型化契約，應先報經中心審查同意後始得使用。但中心之審查同意並不減輕或免除廠商之法律責任。
- 四、 廠商與他人之債務糾紛，中心於收受法院之假扣押、假處分或執行命令扣押其營運費用時，廠商不得藉此停止履行本契約所定之給付或義務，因此所生之損害，應由廠商負責。

### 第十四條 契約繼受

- 一、 中心之組織變更時，變更後組織當然承受本契約相關權利義務。
- 二、 文創藝品店所在房地之管理機關變更時，由變更後之管理機關承受本契約相關權利義務。
- 三、 廠商轉讓本契約於第三人(契約承擔)，應先報經中心書面同意。中心同意者，除法令另有規定外，廠商應於契約移轉後30日內會同受讓人向中心申辦過戶換約手續。
- 四、 廠商死亡，與他公司合併或其他原因致人格消滅者，其繼承人或繼受人欲繼續租用者，應於事實發生後三個月內檢具證明文件向中心辦理變更名義之契約承受手續。但不可歸責於繼承(受)人或經主管機關核准者得予展期辦理。
- 五、 繼承人或繼受人逾前二項規定期限申辦過戶或繼承換約，每超過一個月加收相當於一個月租金之違約金，機關並得於受讓人或繼承(受)人補辦過戶或換約手續前通知終止租約。但逾期達六個月者，本契約當然消滅，受讓人或繼承(受)人應即遷讓房屋並結清帳款。

### 第十五條 保險

- 一、 廠商應於營運期間，投保下列保險，保險契約正本應於保險生效日後10日內送交中心。

- (一) 公共意外責任險：每一個人體傷責任至少 600 萬元，每一意外事故體傷責任保險金額不得低於 3,000 萬元，每一意外事故財損責任保險金額不得低於 300 萬元，保險期限內之最高賠償金額不得低於 6,600 萬元，並附加食物中毒特約條款，如有自負額由廠商負擔。
  - (二) 產品責任險：廠商供應之餐飲或產品發生食物中毒及相關疾病或死亡時，應由廠商負責醫療復原賠償及法律責任。應投保不低於新臺幣 1,000 萬元之產品責任險，如有自負額由廠商負擔。
  - (三) 火險：保險標的為建築房舍、機械設備、營業裝修、生財機具、商品貨物，總保險金額不得低於 6,600 萬元，火險受益人應為中心，如有自負額由廠商負擔。
  - (四) 雇主意外責任險：每一個人體傷或死亡之保險金額不得低於 500 萬元，如有自負額由廠商負擔。
  - (五) 其他必要之保險，如有自負額由廠商負擔。
- 二、廠商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，由廠商負責。
  - 三、保險單記載之不保事項涵蓋契約規定之廠商責任者，其風險及可能之賠償由廠商負擔。
  - 四、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廠商負擔。
  - 五、廠商向保險人索賠所需時間與費用，不得據以請求延長履約期限或補償。
  - 六、廠商對受託經營文創藝品店所需保險，若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期不足或其他投保未盡事宜，造成中心或第三人受有損害時，廠商應負擔全部責任。
  - 七、保險單正本一份及繳費收據副本一份應於辦妥保險後送交中心收執。
  - 八、中心對於廠商及其人員因本契約之履行所受之傷亡或財物損失，不負賠償責任。廠商應依國家法令為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險、汽機車第三人責任險及雇主意外責任險，並依法提撥員工退休金。其依法免投保勞工保險者，得依規定以其他商業保險代之。

## 第十六條 履約保證金

- 一、廠商應於決標日次日起 10 日內繳納相當於3個月租金額之履約保證金。
- 二、履約保證金於契約屆滿或終止時，抵付欠繳租金、權利金、水電費、拆除地上物或騰空文創藝品店等費用及損害賠償後，如有賸餘且無待解決事項後 30 日內無息退還；如有不足，廠商仍須補足。
- 三、廠商於營運期間屆滿前申請終止租約時，或可歸責於廠商之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還，欠繳租金及前項相關費用由廠商另行支付。但租賃期間因不可歸責於廠商之事由而終止租約者，廠商繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。
- 四、除自履約保證金取償外，中心就委託經營契約所生之租金、權利金等債權，對於廠商置於文創藝品店之物，得依民法第445條至第448條之規定，行使留置權。

## 第十七條 營運評鑑

- 一、文創藝品店自正式營運日起算，第一年應辦理第一次營運評鑑，廠商應於該期屆滿前三個月提送該期工作報告【內容應包括營運績效成果說明、服務評估（含顧客滿意度）及營運管理執行情形等】及下一年工作計畫重點，第二年起每2年辦理1次。（營運評鑑表如附件）
- 二、該期評鑑結果總平均未達80分，將依評鑑結果於二個星期內提出書面改善方案，並落實改善期程後另提評鑑會議，若仍未通過，中心得終止本契約。
- 三、廠商應於評鑑時，提出簡報，並答覆委員詢問，如委員要求查閱廠商所提相關資料及文件之原始紀錄、實施調查或實地勘查，廠商應充分配合。

## 第十八條 爭議處理

- 一、廠商與中心因履約而生爭議者，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)於徵得中心同意並簽訂仲裁協議書後，依仲裁法規定提付仲裁，並

以機關指定之仲裁處所為其仲裁處所。

- (二)提起民事訴訟。
- (三)依其他法律申(聲)請調解。
- (四)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。但經中心同意無須履約或暫停履約者，不在此限。
- (二)廠商因爭議而暫停履約，其爭議處理結果為廠商無理由者，廠商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。

### 第十九條 保密義務

- 一、本契約當事人雙方對所有由他方提供經標明為「機密」之資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩漏予任何第三人。但有下列情形之一者，不在此限：
  - 1. 根據法令或法院裁判應為揭露者。
  - 2. 上述資料已經對外公開者。
  - 3. 為履行本契約約定之義務，應為揭露者。
- 二、廠商應建立委託經營案件資料檔案(含各項電子資訊系統及檔案等)，隨時更新紀錄，並接受中心督導及查閱。
- 三、廠商對於前項檔案資料有保密之義務，除因專業服務需要，經中心同意而提供予第三人外，非依法令不得提供予他人或使他人知悉。廠商於契約終止或期滿後，各項檔案資料應於土地、建築物及設備點交時一併交付中心。
- 四、廠商保密義務獨立於本契約生其效力，不受本契約全部或一部不成立、不生效、不能執行或契約消滅之影響。

### 第二十條 安全防護

- 一、安全監控及通報計畫：

- (一) 廠商於中心點交文創藝品店之建物、設施及營運資產後30日內，應就委託營運管理標的物之外部及內部安全，進行詳細評估，並提出安全監控改善計畫，自行負擔費用並負責執行。其後如有修正，應於修正後15日內提送中心備查。
- (二) 廠商於中心點交文創藝品店之建物、設施及營運資產後30日內，應研擬緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報中心之系統與方式，提出通報計畫，自行負擔費用並負責執行。其後如有修正，應於修正後15日內提送甲方備查。
- (三) 文創藝品店如發生緊急事故或意外，影響中心外內人員生命財產安全時，廠商應即採取搶救、復原、重建或中心對第三人之賠償等適當措施，以防止生命財產之損失，廠商並應於事故發生後立即向中心提出報告，如中心有所指示時，廠商亦應立即遵照辦理。
- (四) 廠商如有與保全公司簽約之必要，須經中心事前同意，並應於簽約後15日內，將契約及保單副本送交甲方備查。

二、廠商應配合中心清場期間安全防護作業及遵守進出門禁管制規定。

## 第二十一條 契約消滅之處理

一、 契約終止或期滿時，財物（務）之處理依下列規定辦理：

- (一) 營運期間屆滿未經續約者，契約關係即行消滅，中心不另通知。廠商應於營運期滿後30日內復原場地返還中心。廠商未依限返還，即屬違約並為無權占有。
- (二) 契約因終止或期滿消滅後，廠商應就損壞或遷移之設備或公共設施予以修復或回復，並將現場之機具、器材、廢棄物及非屬中心之設施全部運離或清除，經中心勘驗認可，始得認定為完成遷讓。
- (三) 廠商返還文創藝品店房地設備，經中心查驗為不完全或有瑕疵者，中心得要求廠商限期改善、拆除、重作、退貨或換貨(以下簡稱改正)。逾期未改正者，準用第十條有關遲繳租金、權利金之規定計罰逾期違約金。
- (四) 乙方經營期間補充或增設之設備如與土地、建築物及水電基本設施不可分離者，其所有權歸屬中心，廠商不得拆除或要求任何補償。



(五) 廠商遺留於文創藝品店之物品，經中心限期催告30日未搬離或因無法通知者，視同廢棄物，由中心逕行處理，所需費用逕自履約保證金中扣除，不足者由廠商補足。

二、 廠商未依限會同辦理返還標的物及結算手續時，中心得逕行回復文創藝品店之占有並辦理結算，必要時，得洽請公正、專業之鑑定機構協助辦理。回復占有與結算結果應以書面通知廠商，廠商不得異議。

## **第二十二條 契約附件**

一、 本契約之標租公告及投標須知等相關資料皆為本契約附件，屬契約內容之一部分，廠商確認並聲明已經詳閱了解並同意後始簽署本契約。

二、 本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之，並記載於變更記事欄，或作為本契約之附件，而為本契約內容之一部分。

## **第二十三條 免供擔保之保全程序**

廠商於履約期間未依中心催告而為給付，或於契約終止或營運期間屆滿未經續約且未依約返還建築物或設施設備者，廠商同意中心除得自行回復占有外，並得免供擔保聲請假處分或假執行。

## **第二十四條 權利之拋棄**

中心依契約或催告取得但未行使之權利，除經書面特別聲明拋棄外，均不得解為拋棄。

## **第二十五條 誠信原則**

本契約之解釋與履行應依誠實及信用方法為之。契約未載明之事項，悉依相關法令規定、中心規章或雙方協商辦理。

## **第二十六條 通知地址**

本契約當事人應受送達之通知及文書，悉以本契約書記載或經合法通知變更之地址為準；既經依址寄發通知，不問能否送達，均生合法送達之法律

效力。

### **第二十七條 準據法及管轄法院**

本契約以中華民國法律為準據法，並約定以臺灣苗栗地方法院為相關爭議之第一審管轄法院。

### **第二十八條 契約可分割性**

本契約之任一條款無效或經撤銷，或無法執行者，除該條款之有效為本契約之要素外，不影響其他條款之效力，雙方應繼續遵守其他條款並執行之。

### **第二十九條 契約完整性**

本契約書全部條款構成本契約內容之全部，取代任何一方於簽署本契約前任何口頭或書面之要約與承諾；任何一方非經他方書面同意，不得主張他方於簽約前不屬於本契約內容之任何要約或承諾作為本契約內容一部分。

### **第三十條 契約書份數**

本契約書正本2份，由中心及廠商各執1份；副本3份，由中心執用。副本如與正本不符，以正本為準。

立契約書人

機關：苗栗縣苗北藝文中心

印

統一編號：87023037

代表人：徐千剛

簽約代表：林佳瑩

印

承辦人：絲一婷

電話：037-612669#523

地址：35056 苗栗縣竹南鎮公園路 206 號

廠商：

印

統一編號：

負責人：

印

聯絡人：

電話：

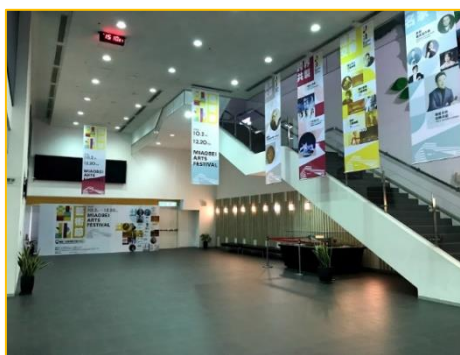
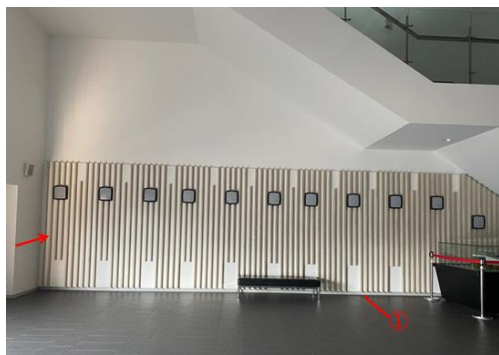
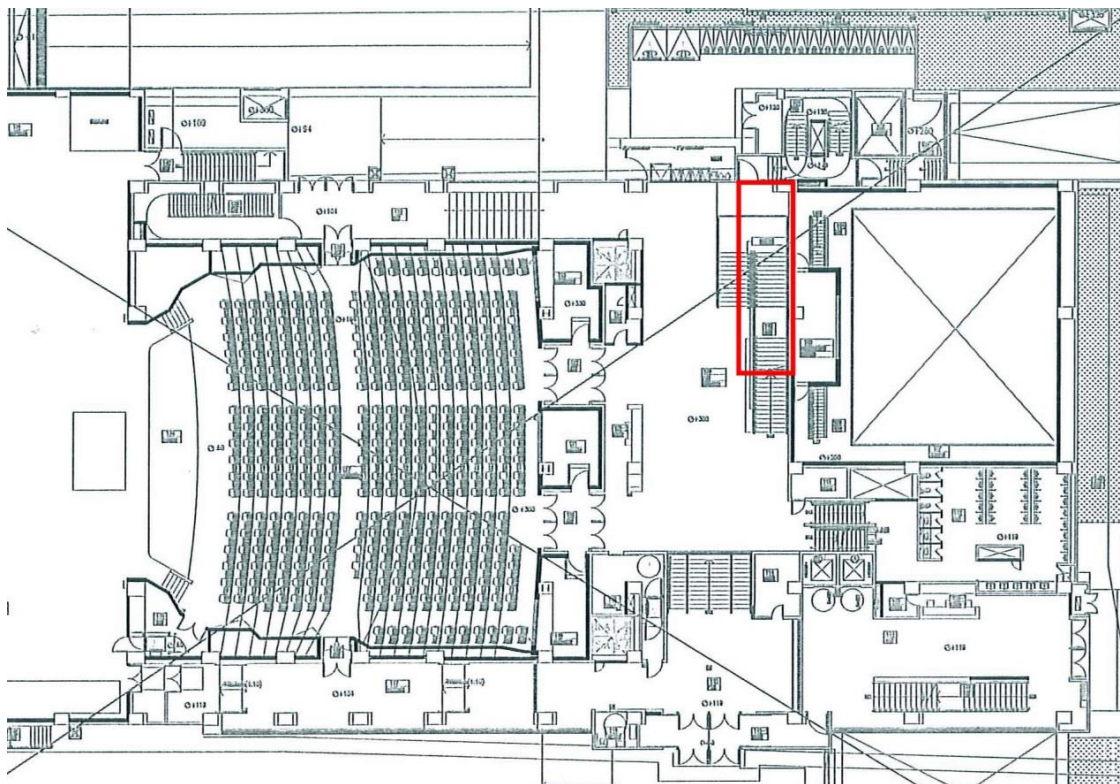
傳真：

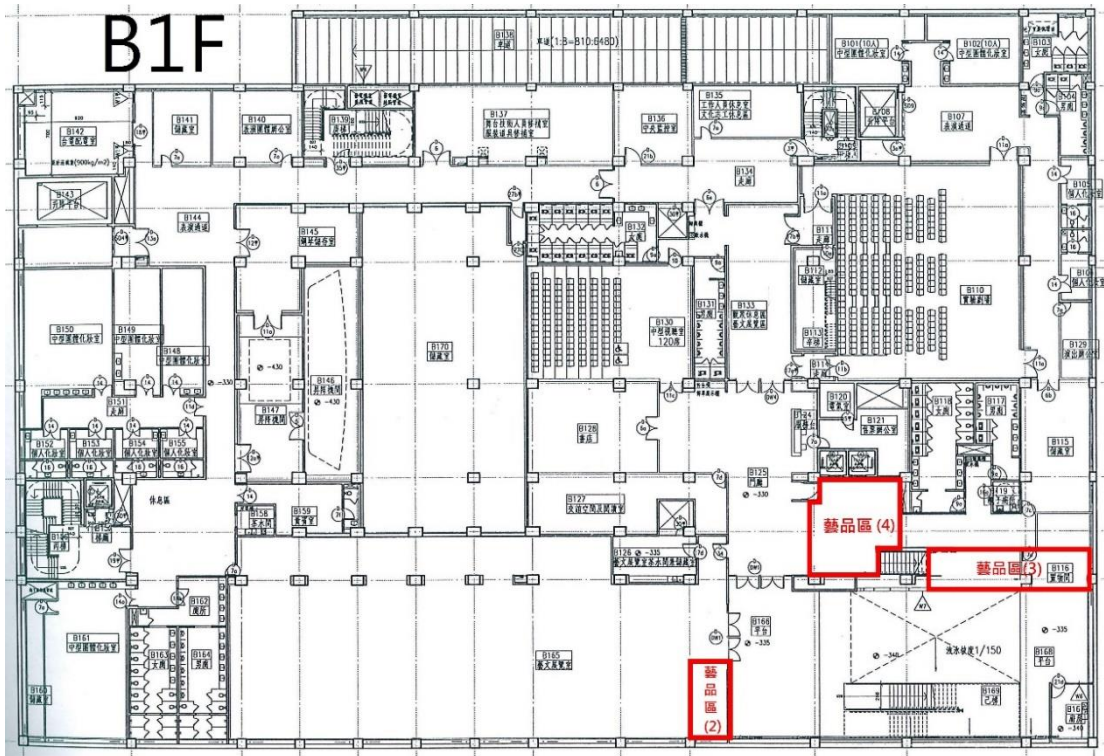
地址：

中華民國 112 年 月 日

## 文創藝品店空間(60.64 平方公尺；18.3436 坪)

一、1樓大廳可設置文創藝品店(大小約 1.1 公尺\*7.92 公尺=8.71 平方公尺 /2.63 坪), 提供來館觀展及觀賞表演之民眾參觀選購文創商品或接受服務, 販售商品以表演節目衍生性商品、館方出版品與當地文創精選商品等為主。若遇中心辦理活動, 需配合調整營業時間。

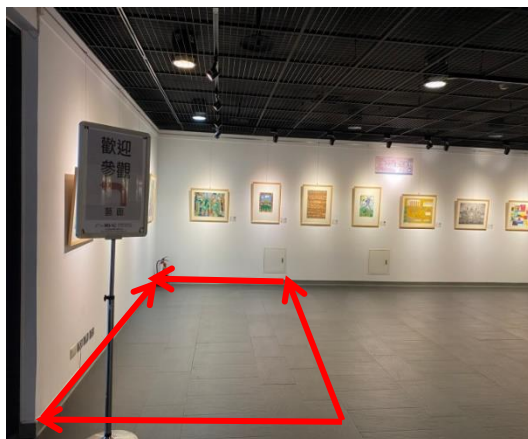




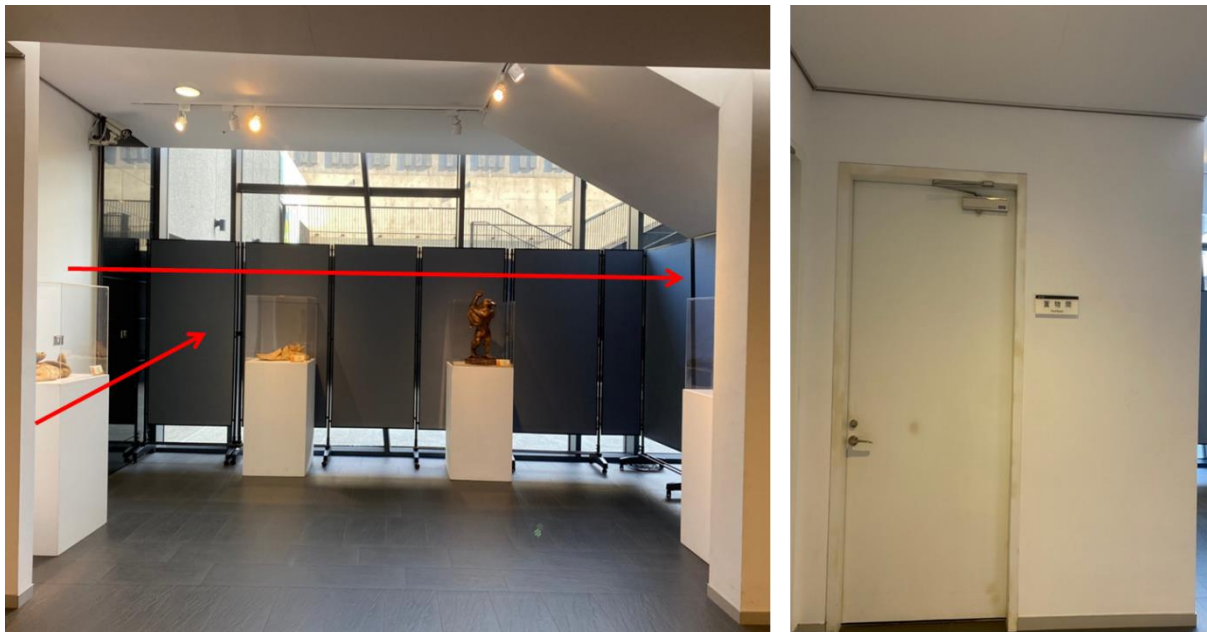
二、B1 展覽室入口左側規畫空間 2.7 公尺\*4.8 公尺=12.96 平方公尺/3.92

坪，需有開放式文創藝術品展櫃呈現，展覽期間若該展櫃影響展出呈現，

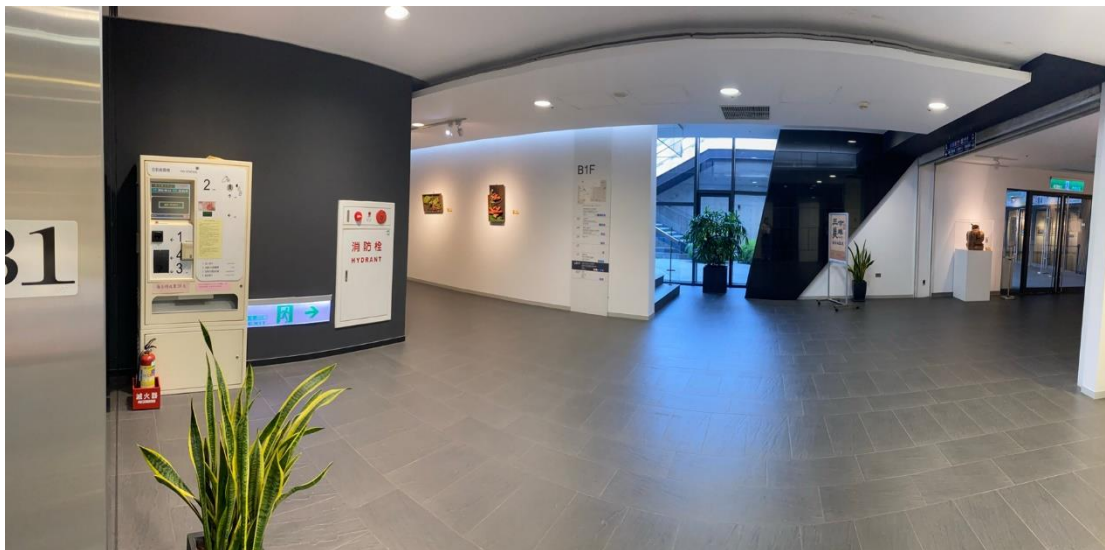
可移動至展覽室外門口。



三、B1 側廊空間，儲藏空間約 3.4 公尺\*5.8 公尺=19.72 平方公尺/5.97 坪，  
及樓梯下空間約 5.5 公尺\*3.5 公尺=19.25 平方公尺/5.82 坪。



四、電梯口通道及公共區域:需依消防法令規劃文創藝品店路線



## 附件：苗栗縣苗北藝文中心文創藝品店營運績效評鑑表

| 編號   | 評鑑項目      | 權重        | 內容  |          |          |         | 評分 | 備註 |
|------|-----------|-----------|---|----------|----------|---------|----|----|
| 1    | 年度經營績效    | 40%       | A. 經營計畫之完整性<br>B. 各項商品營運收支狀況<br>C. 經營創意與商品開發情形<br>D. 行銷計畫執行情形<br>E. 符合契約內容之財物報表相關資料 |          |          |         |    |    |
| 2    | 環境及設備維護情形 | 20%       | A. 是否按照營運計畫以及相關規定與標準設置設施<br>B. 各項設施維護情形<br>C. 環保及安全衛生執行情形                           |          |          |         |    |    |
| 3    | 顧客滿意度     | 20%       | A. 滿意度調查結果<br>B. 申訴案件及處理情形  |          |          |         |    |    |
| 4    | 人員管理情形    | 10%       | 人員配置與管理   |          |          |         |    |    |
| 5    | 下年度營運計畫   | 10%       | 營運內容提升規劃  |          |          |         |    |    |
| 總評   |           | 特優        | 優良  | 一般       | 待加強      | 極待加強    |    |    |
|      |           | (100-90分) | (89-80分)  | (79-70分) | (69-60分) | (59-0分) |    |    |
| 綜合意見 |           |           |   |          |          |         |    |    |

評鑑委員：

中 華 民 國 年 月 日

註：(一)本中心得視實際需求調整本表項次及內容

(二)依邀標書第十四條第二項規定：「該期評鑑結果總平均未達80分，將依評鑑結果於二個星期內提出書面改善方案，並落實改善期程後另提評鑑會議，若仍未通過，機關得終止或解除契約。」