

國立臺灣工藝研究發展中心臺北當代工藝設計分館 二樓文創商品店委託營運標租案契約

出租機關：國立臺灣工藝研究發展中心 (以下簡稱為甲方)

承租人：○○○ (以下簡稱為乙方)

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 租賃標的

甲方提供下表所列地點予乙方經營管理，各區域詳細資訊、平面配置圖及相關使用規範詳投標須知及企畫書徵求文件。

第二條 租賃使用目的、用途及期間

一、乙方承租之使用目的及用途：

- (一). 文創商品店命名建議，相關規劃應展現本中心臺北分館特色，空間須配合整體視覺系統，營造空間美感。
- (二). 乙方應辦理開幕活動，開幕邀請函、宣導品、硬體設備（舞台架設、燈光）、新聞發布等由乙方自行規劃及辦理，由甲方提供貴賓邀請名單寄發邀請函，開幕活動流程及邀請卡設計等，需經甲方審核通過後辦理。
- (三). 乙方應徵集國內外工藝家、團隊及潛力新秀，展售其創作生產之作品，惟嚴禁展售任何中國生產、製作之產品。
- (四). 展售甲方工藝之家創作者之商品或各類出版品。
- (五). 展售甲方所認證的工藝品牌（臺灣綠工藝、良品美器）之商品。
- (六). 代銷其他博物館、美術館或民間乙方開發具工藝性質之各類寄售型商品等，惟其佔全商品銷售及陳列品項不得超過20%。
- (七). 文創商品店陳列及布置，應配合甲方展覽適時調整（1年至少3檔），其中展示空間規劃設計應由專業策展人協助策展。
- (八). 由甲方所承辦之國際交流展覽其所衍生之工藝創作商品，商品銷售及陳列品項不納入原全商品銷售及陳列品項比例計算。
- (九). 應配合代售及開發甲方典藏品及展覽專屬文創商品。

二、暫定正式營運日期為115年3月份，自交付完成次日起至 年 月 日止，乙方應依本契約約定之方法為標的物之使用與管理。標租期限自契約交付場域後乙方正式營運日起計3年，整備期間不收取租金。第1個月如未滿整月，則依實際營運天數比例繳納租金，繳納日期由本中心通知，後續則依期限繳納。

- 三、租賃標的交付採現況點交，乙方應自甲方通知日起辦理房地標的物點交，點交後租賃標的若有第三人占用或侵害權益之情形，應由乙方自行排除。
- 四、乙方應開立發票並配合委託經營範圍單獨設立統一編號及稅籍，並應於正式營運前完成。
- 五、契約延展：乙方於租賃期間若未違反契約相關規定、履約狀況良好，得辦理契約延展1次，期間最長以2年為限，乙方應於原契約履約期限屆滿前6個月，向甲方提出續約之書面要求（附顧客滿意度調查表、後續營運計畫書），雙方得依原契約換文或就契約內容做必要之檢討及修訂，後辦理續約事宜，乙方未於規定期限內申請續約，甲方得另行辦理重新招標。
- 六、乙方在營運期間內若有缺失、違約、嚴重違約且經甲方通知改善而不改善或雖改善而未達館方要求之標準，館方得要求乙方暫時停止履約或終止特定或全部標的物之部分或全部之營運。
- 七、除本契約另有規定外，如遇特殊事由須暫停營業，乙方應於10個日曆天前函報甲方核准。未經甲方書面同意前，不得擅自停止營業，違者即按缺失等級計罰；乙方於契約期間內擅自停止營業日數逾5日以上，第6日起即按本契約違約等級計罰。但如為維護安全有緊急維修之必要經甲方同意者免罰。
- 八、契約屆期，如甲方未及完成標租或遇特殊情形，甲方得以書面通知乙方延長租約期限三個月，權利義務事項延續至延長租約期滿。
- 九、本契約期間，乙方須於每年12月1日以前提送下一年度之年度事業計畫，其內容至少包含市場概況、經營目標與方針、業務目標、經營策略、財務計畫等。
- 十、本契約文件所載日數，除另有註明外，均以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日均計入。
- 十一、契約如須辦理變更，其履約內容有重要改變時，履約期限得由雙方視實際需要議定增減之。
- 十二、契約期間屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另行通知，乙方不得主張民法第451條繼續契約或要求給予任何補償費。
- 十三、履約期限之展延：
- （一）契約履約期間，有下列情形之一，且確非可歸責於乙方，而需展延履約期限者，乙方應於事故發生或消失後，檢具事證，儘速以書面向甲方申請展延履約期限。甲方得審酌其情形後，以書面同意延長履約期限，不計算逾期違約金。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. 發生契約規定不可抗力之事故。
2. 因天候影響無法施作裝修工程(僅限展延裝修期)。
3. 甲方要求全部或部分暫停履約。
4. 因辦理契約變更或其履約內容有重要改變時。
5. 甲方應辦事項未及時辦妥。
6. 由甲方自辦或甲方之其他契約相關履約內容之延誤而影響契約進度者。
7. 其他經甲方認定非可歸責於乙方之情形。

(二)前述事故之發生，致契約全部或部分必須停止履約時，乙方應於停止履約原因消滅後立即恢復履約。其停止履約及恢復履約，乙方應儘速向甲方提出書面報告。

第三條 租金繳納方式

- 一、租金：參照國有公用不動產收益原則公開標租之租金計收基準，並考量市場行情等因素訂之，如因房屋課稅現值變動，土地公告地價或租率調整等因素，經甲方評估須重新調整時，乙方應照調整之租金額自調整之月份起繳付。本案每年基地總租金不得低於新臺幣66萬元整。乙方報價若低於所訂基地年租金者，不列為決標乙方。一年分4期繳納，首期乙方應於確認營運日後10日內繳納租金，後續應於每年1月31日、4月30日、7月31日及10月31日前繳納租金。首期或末期末滿整月部分得按日計算當期租金。
- 二、乙方應自租金起算日起，於繳納期限前以現金、開立金融機構簽發本票或支票、郵政匯票等方式，繳交租金。
- 三、乙方應將上述各項費用（租金），匯入甲方指定銀行（或金融機構）存款帳戶，並將匯款收據影本函送甲方備查，由甲方開立憑證或收據交乙方收執。
- 四、如甲方或其他行政機關因政策需要，而於本案標租範圍內施工或執行工程等相關作業或基於工程需求而使用標租標的時，乙方應配合辦理。惟若有前開情形致本契約一部或全部暫停履行，或致乙方確實無法從事本契約之營業行為達一個營業日以上者，雙方得依暫停履行或乙方暫停營業之時間、範圍等情形，按比例另行議定租金減免（含減免之計算方式與減免期間）。

第四條 乙方設施維護規定

- 一、乙方需於營業範圍上自行規劃、設計、裝潢、營運，並負責營業範圍之管理維護，所需費用由得標乙方負擔。其施工設計內容以及施工方式等不得破壞古蹟建築本體。在不影響建物結構體安全及公共安全原則下，如擬調整使用空間，或欲變更或增添工作物、設施、設備或消耗品者（含固定及非固定設施），皆不得遮蔽建築物本體。並應於簽約日後提出空間規劃設計及施作計畫（包含細部設計圖、工程進度順序表）先行與甲方協調並經審核同意後施工後續乙方須配合臺北市政府核定管理修護計畫辦理日常管理維護作業。非經甲方同意而開始施作，經通知限期改善仍不改善，甲方得逕行拆除，並由乙方支付費用。
- 二、乙方自行規劃、設計、裝潢，設施與設備之增設或布置應符合消防法、建築法及建築物室內裝修管理辦法等相關法規之規定，乙方應聘請專業人員依相關程序申請辦理，其有關證照申請、審查程序與規費等，悉由乙方自行向主管機關承辦相關申辦程序，其費用由乙方自行負擔。
- 三、乙方因營運需求規劃營業範圍出入口、室內動線與民眾休憩區等空間裝潢及設施與設備之增設或布置，須配合甲方整體氛圍及CIS視覺系統，以營造博物館空間藝術美感。
- 四、乙方於施工期間應做好安全維護，應依照建築、施工法規等規定辦理，對其施作品質，嚴予控制；如有意外，應由乙方全權負責。隱蔽部分之施工項目，應事先通知甲方派員現場監督進行。
- 五、乙方應注意周邊環境及施作安全，如有造成各項設施、鋪面等損壞，需負責修繕完畢並經甲方會勘同意。甲方得視需要另聘專業乙方施作，所衍生之相關費用均由履約保證金中扣除，不足部分得為追繳。
- 六、乙方不得使用危害國家資通安全之產品，並應遵守統一發票使用辦法規定，善盡資安及消費權益保護之責任。
- 七、乙方若設置臨時建物應依相關法規定期進行公共安全及消防相關設備檢查及申報作業。

第五條 履約保證金

- 一、履約保證金：履約保證金採2個月租金核算，乙方須於決標次日起 14 個日曆天內繳納，於契約期滿，交還場地回復原狀時，無息返還。乙方未能依本條規定繳納履約保證金者，按缺失計罰，經定期限催告仍未繳交者，視為違約。

- 二、履約保證金有效期：乙方以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納履約保證金者，其有效期應較契約規定之最後租賃期限長90日；乙方未能依契約規定期限履約者，履約保證金之有效期應按遲延期間延長之。
- 三、履約保證金應由乙方以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納，並應符合押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定之格式。
- 四、履約保證金作為乙方對本契約一切責任履行之保證，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、水電費、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，契約期滿且無待解決事項後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由乙方另行支付。
- 五、履約期間，不得以任何理由主張以履約保證金抵扣租金、水電費或其他費用。
- 六、乙方所繳納之履約保證金，甲方得部分或全部不發還之情形如下：
- (一)契約期滿或終止契約或解除契約時，如乙方已履行本契約義務，將租用房地交還甲方清點無誤時，甲方於乙方遷出日起45日內，得自乙方之保證金中扣除未結清之款項及應付之賠償及罰款後，將餘額無息退還乙方；如有不足，不予退還，且乙方須補足之，並負擔契約期滿日、終止日或解除日之次日起至乙方清償日止之利息。
- (二)因可歸責於乙方之事由，致本契約部分終止或解除契約者，依該部分所占契約金額比率計算之保證金不予發還；全部終止或解除契約者，全部保證金不予發還。
- (三)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，甲方得逕自乙方所納保證金受償。

第六條 滯納違約金

乙方未經甲方同意，逾期繳納租金、水電費或其他經甲方通知應繳納之費用時，均以乙方違約論，並依下列比率與基準加收逾期違約金：

- 一、逾期違約金以日為單位，按逾期日數，每日依逾期繳納款項總額千分之一計算逾期違約金(小數點無條件進位)，所有日數均應納入，不因工作天或日曆天而有差別。
- 二、若逾期未繳達法定期限(60日以上)者，甲方除計收逾期違約金外並得終止契約，並另依契約約定沒收保證金。
- 三、乙方如有積欠租金、水電費，或不繳違約金、賠償金，或不依期履行本契約其他應繳納之費用時，甲方得逕自選擇由乙方已繳納之履約保證金中受償；

其有不足者，得通知乙方給付，並得向乙方請求通知日起至清償日止之利息。

第七條 稅費之繳納

- 一、本契約期間之稅捐（除地價稅、房屋稅外），及乙方營業所衍生之各項費用如營業稅（包含乙方營運、銷售行為產生之營業稅及租金之營業稅等）、水電費、清潔費、規費、管理費、場地修繕、設施（設備）維修費及違反相關法令應繳納之罰款等費用，皆由乙方自行全額負擔。
- 二、水電費應每月繳納，甲方於每月月初開出水、電對帳帳單計收費用表，乙方必須於甲方通知之繳費期限30日前完成繳納。

第八條 契約履行範圍及用途

- 一、乙方得於標租範圍內從事本契約第2條約定之使用目的及用途等事項；標租範圍之土地、設備保管及環境清潔(含垃圾清運)、維護、保全措施、保險、消毒等作業均由乙方負責。
- 二、承租範圍內乙方自行添購之機械設備，均由乙方負責清理、維修及負擔費用。
- 三、乙方於履約期間內環境之裝修、美化等施作及用電配置，應先提送裝修計畫說明書報經甲方同意，且所為施作與配電均應符合我國營建或用電相關法規，施作、配電完成後，均須提交竣工圖乙份送甲方備查後方得使用。
- 四、本契約履行範圍內所有場地之使用應依法為之，不得非法使用，或存放危險物品影響公共安全。乙方並應隨時維護場地周邊之環境清潔與公共衛生，不得有破壞、污染景觀與環境之情形發生。
- 五、乙方於租賃期間，如為推展業務需要，擬增加、變更設施、設備、調整使用空間或設置廣告物，應先書面報經甲方同意，始得辦理；且不得影響建築物結構、公共安全及環境衛生，其造型、色彩、設計應與周圍自然環境調和並配合地方特色，不得有礙景觀維護、視野眺望及公眾使用，倘涉及消防及建築管理等相關法令時，乙方應依規定申請辦理。
- 六、乙方販賣之物品以乙方提送之營運計畫書、工作計畫說明書或另以書面向甲方申請並經甲方同意之項目為限，非經甲方同意不得任意擴增販售項目，以免影響甲方政策推動、整體營運方向、公共安全或環境衛生。
- 七、本案履約範圍內不得有施放產生火焰、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，乙方應自行負責處理善後並負完全之損害賠償責任。

- 八、乙方(包含其分租乙方)之為營業活動不得對附近居民權益造成損害或違反相關法令規定或本契約之約定者。
- 九、標租範圍內區域，原則不得限制遊客進出，如乙方因提供營運項目中之服務而有限制進出之需求，其範圍、時間等事項應先報請甲方同意核備後始得為之。
- 十、如甲方或其他行政機關因其需要，而於本案標租範圍內施工或執行工程等相關作業或基於工程需求而使用標租標的時，乙方應配合辦理。惟若有前開情形致本契約一部或全部暫停履行，或致乙方確實無法從事本契約之營業行為達一個營業日以上者，雙方得依暫停履行或乙方暫停營業之時間、範圍等情形，按比例另行議定租金減免（含減免之計算方式與減免期間）。

第九條 監督檢查

- 一、甲方對乙方販售產品之原料或成品，得隨時進行抽驗，乙方並應配合提出原料或成品。如發現乙方履約品質不符合本契約或相關法令規定，得通知乙方限期改善或改正或不得繼續販賣。乙方逾期未依通知辦妥時，甲方得要求乙方部分或全部停止履約，至乙方辦妥並經甲方書面同意後方可恢復履約。乙方不得為此要求展延履約期限或任何賠償或補償。
- 二、乙方應配合甲方及其他相關單位之各項稽核與抽查，不得藉故拒絕、拖延或阻擋，如有違者，乙方自行負擔其責任，甲方得終止契約。
- 三、甲方所為之監督審查，乙方不得拒絕；如有分租情形者，分租乙方亦不得拒絕甲方之監督檢查，乙方應於其分租契約載明。

第十條 營運責任

- 一、得標乙方應於交付完成次日起 30 個日曆天內提交「營運計畫書」，內容至少應包含標租場域營運模式、預定投資金額、裝修工程詳細預算書圖、籌備整修期及營運期之期程、營運項目名稱及價目等，送甲方審核通過後方得執行，籌備整修期應自甲方審核通過後6個月內完成，違者依第十四條違約之規定辦理。
- 二、乙方籌備或施工、營運各階段若涉及相關執照之申請，應依法逕向建築主管機關申辦，並於取得合法執照後始得營運。
- 三、若因不可抗力因素或其他非可歸責於乙方之事由致無法於6個月內完成裝修營運者，得報經甲方審核通過後展延之，展延期間不得超過1個月。
- 四、乙方營運項目及內容（販售商品名稱應以中、英文標示及標明販售售價，包含其他標租範圍商業用途規劃），必須於「營運計畫書」中敘明並經甲方審核

同意後為之。若事後須更改各項商品(服務)種類、定價及參考之資料時，亦應於7個日曆天前函報甲方審查同意後為之。

五、乙方營業必須合法開立統一發票，乙方不得拒開、漏開、加開，如乙方違反本規定除應負一切法律責任外，甲方得終止本契約。

六、乙方應負一切營業所需之人事、業務、管銷、垃圾清理費用，若其營運相關行為受環保稽查機關依廢棄物清理法或相關環保法規處以罰鍰，無論受處分名義人為何，全由乙方自行負擔。

七、乙方應善加維持服務品質(含職前訓練、服務態度、現場服務人員儀容整潔等)，及每星期須執行自主管理，表格可自行設計，並每月繳交檢查表予甲方，甲方亦得不定時稽核。

八、乙方營業行為不得違反消費者保護法、公平交易法、商品標示法及其他相關之規定。如經查獲，乙方應自負民事、刑事與行政法等相關法律責任，甲方除得終止契約外，如因乙方行為受有名譽或財產上之損害，或受第三人求償者，甲方所受損害及衍生之相關費用(包括但不限於律師費、裁判費等)應由乙方負擔。

九、乙方對販售物品之品質，須負瑕疵擔保責任，如因販售之物品危害任何人的生命、身體、健康、財產或其他權利者，乙方應負擔一切民、刑事責任及賠償相關損失，並以違約論，必要時，甲方得終止本契約。

一〇、 乙方之一切商品，不得侵犯他人之商標、專利、著作權、服務標章等。如經查獲，乙方應自負民、刑事等相關法律責任，甲方得終止契約外，如有名譽、商譽損失或致甲方受第三人求償，其相關損害賠償與費用(包括但不限於律師費、裁判費等)概由乙方支付，不得異議。

一一、 乙方須配合甲方定期推廣活動之進行，包括但不限於展示或張貼活動之相關物品、海報等。乙方同意配合代售甲方出版品、印刷品、紀念品、授權商品、文創商品(含數位內容產品)等。

一二、 乙方履約期間所知悉之甲方機密或任何不公開之文書、圖畫、消息、物品或其他資訊，均應保密，不得洩漏，乙方之保密義務不因本契約(及依本契約所訂定之續約契約)終止、解除或契約期間屆滿而免除。

一三、 乙方應僱用合法勞工，且不應為外國籍勞工(含大陸勞工)，其工作人員與甲方無僱傭關係，在工作期間內之安全，由乙方自行負責(其勞健保及其他保險由乙方自行投保)，如發生傷亡等情事，概由乙方負責。

一四、 乙方於契約期間，如因使用或管理租賃物不當致他人遭受損害時，乙方應自負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或致甲方受第三人求償時(包括但不限於國家賠償責任)，乙方應賠償甲方之損失與相關費用(包括但不限於律師費、裁判費等)。

- 一五、 乙方應以善良管理人之注意，保管本契約之標的，如房屋與設施損毀，應於 3 日內通知甲方查驗，由甲方依有關規定處理。其因乙方之故意或過失所致者，並應照甲方規定價格賠償（若甲方無規定則應按市價賠償）或按原狀修復，本契約終止時，不得要求補償。契約期滿或終止後，如經甲方會勘確認有使用需要之營業場所設施（如固定裝潢及設備），應保持完好可用之狀況，無償交與甲方。租賃房地如有下列情形之一者，無論為乙方所為或第三人所為，乙方均應負回復原狀之義務：
- （一） 堆置雜物。
 - （二） 堆置廢棄物。
 - （三） 其他違反租賃物之效能之使用。
- 一六、 乙方不得假藉甲方名義從事任何活動，如與第三者有金錢財物或法律糾紛，應自行負責處理，概與甲方無涉。
- 一七、 倘因乙方違背相關法令，致主管機關對甲方為裁處，所生罰鍰或相關費用，應由乙方負擔，乙方並應負改善及賠償甲方一切損失之責任。
- 一八、 設備之使用、場地之裝潢及管理，應符合建築法、室內裝修法、環保及消防等相關規定，使用耐火材料施作；有關土建、電氣、瓦斯、給排水、消防、空調等部分，應由專業建築師、電機技師、消防技師等簽證，且隨時檢查。若因違法導致災害發生，則一切財產、建物之損失與修復，人員之傷害賠償，概由乙方自行負責（含災害現場及周邊被波及之處所）。履約期間，經被舉發具違規事實者，乙方應負擔相關責任暨罰款。如因實際需要進行裝修或設備增置重大工程，應將設施變更使用之設計圖說、施工計畫、施工規範，送甲方審查後，始得向建管主管機關提出變更使用申請及進行施工；設計有變更之必要時亦同。前項變更設計圖說、施工計畫及專業技師簽證等資料應於竣工後10日內送甲方備查。倘經乙方之建築師、消防等專業技師依法規檢討後，不需要進行室內裝修許可、消防安檢許可者，則應於施工計畫內檢附建築師、消防等技師簽證之切結書，以資證明。乙方於施工期間、營運期間應善盡管理人之責，以確保商場及認養環境暨其相關附屬設施之安全。
- 一九、 如乙方因業務需求增加之後續投資設備項目，屬國有財產分類中之房屋建築及設備、機械及設備投資，或為變更原空間設計、機電設施或系統功能者，應先經甲方書面同意後，由乙方自費辦理，並於施作完成後提交修正後之竣工圖乙份送甲方備查，租期屆滿、契約解除或契約終止時，如甲方要求拆除復原者，應報甲方拆除計畫並予以復原。其涉及消防、建築管理、環保等相關法令者，乙方應依規定自行完成相關申辦手續，其所衍生之費用悉由乙方負擔。

- 二〇、 乙方依營業需求所增設之電力改善及室內裝修，須經電機技師或相關技師簽證送甲方審查核可後，並依法規安裝。
- 二一、 租賃房地若涉及其他行業專業法規規定時，乙方需徵得甲方同意後，始得委任第三者提供服務，乙方應適時提供第三者之相關合法文件、證照供甲方備查。受乙方委任之第三者之行為，視為乙方之行為，乙方對該第三者提供之服務應全權負責。
- 二二、 乙方不得使用危害國家資通安全之產品，並應遵守統一發票使用辦法規定，善盡資安及消費權益保護之責任。

第十一條 營運管理

- 一、乙方應配合統計需求於每月1日中午前以電子郵件傳送，提供每月營運收入統計資料予甲方。
- 二、乙方應規範工作人員之服務態度、應對禮節，提供熱忱、友善、親切的服務，相關客訴問題應於當日即時處理，並通報甲方知悉備查。
- 三、乙方應設置申訴電話、信箱及網址供消費者反映意見使用或提供書面受理、人員諮詢等方式，處理民眾反映之各項建議或疑問，並記錄及建檔
- 四、乙方之經營，不得販賣違禁品，違反此條甲方可立即終止契約。
- 五、乙方如欲於標的範圍外之土地、建築物外部、工作物外部、基地上之附屬設施外部張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物，須先經甲方書面同意，始得自行依法令規定完成相關申辦手續及設置。
- 六、乙方之商標或名稱只可使用於或出現於員工制服、發票、收據或甲方書面同意之場地物品或文宣品。乙方如需使用甲方之商標、標章或名稱時，應事先徵得甲方書面同意後始得使用。
- 七、乙方營運項目及內容（販售商品名稱應以中、英文標示及標明販售售價，包含其他標租範圍商業用途規劃），必須於「營運計畫書」中敘明並經甲方審核同意後為之。若事後須更改各項商品(服務)種類、定價及參考之資料時，亦應於7個日曆天前函報館方審查同意後為之。
- 八、營業時間：乙方原則應配合場館營運。如遇特殊事由須暫停營業，應於10個工作天前函報甲方核准得實施。未經館方事先書面同意前，不得擅自停止營業，違者即按缺失等級計罰；契約期間擅自停止營業日數逾5日以上，第6日起即按違約計罰。但如為維護安全有緊急維修之必要經機關同意者免罰。
- 九、乙方應開立發票並配合委託經營範圍單獨設立統一編號及稅籍，並應於正式營運前完成，且不得拒開、漏開、加開，廠商若違反規定，除應負一切法律責任外，得終止本契約。

- 一〇、 乙方不得將經營權全部或部分轉讓予第三人或委託第三人經營，或為其他用途。違者機關得解除契約、終止契約或沒收保證金，並得要求損害賠償。
- 一一、 乙方須指派具有專長之管理人員進駐本營業場所，並將營業場所緊急連絡人之姓名、電話等資料造冊，於正式營業日前送交機關備查，如有異動亦需將更新資料送交機關備查，並應符合個資法相關規定。
- 一二、 乙方應就員工管理（含職前訓練、服務態度、員工體檢、環境清潔、公共安全、物品堆放、動線順暢及服裝等）自行檢視並做成書面紀錄送交機關備查；乙方應規範工作人員之服務態度、應對禮節，並嚴禁與民眾爭吵、滋事；若有民眾客訴事件，機關得要求廠商提出說明及改善方式。
- 一三、 展售工藝創作須自行善理安全保護措施及保險事宜，如發生遺失、被破壞、地震或不可抗拒之災難，而遭受毀損之情事，甲方不負任何賠償責任。
- 一四、 需導入電子票證及憑證系統，如電子發票，以達無紙化之目的。
- 一五、 文創商品店需提供電子支付及文化幣方式收費。
- 一六、 乙方於甲方場所履行契約時，應恪遵中華民國相關之法令規章及甲方規定，如有違反，應負全責，並賠償甲方因此所受之損失。
- 一七、 乙方如違背契約條款、轉讓經營或其他違反契約目的之使用，經限期改善而不改善者，甲方得終止契約並沒收履約保證金，如有損害，並得要求乙方賠償。
- 一八、 乙方不得假藉甲方名義從事任何活動，如與第三者有金錢財務或法律糾紛，應自行負責處理，概與甲方無涉。
- 一九、 乙方之一切商品，不得侵犯他人之智慧財產權以及肖像權、姓名權等情事，乙方營業行為不得違反消費者保護法、公平交易法、商品標示法、個人資料保護法及其他相關法令之規定。如經查獲，乙方應自負民、刑事等相關法律責任，甲方得終止契約外，如有商譽損失或致發生訴訟，其費用應由乙方支付，不得異議。
- 二〇、 甲方得成立稽核小組定期或不定期查核乙方實際營業情形包括顧客服務、及甲方活動配合度等，乙方不得以任何理由拒絕。年度統計查核結果，將列為續約與否之依據。
- 二一、 履約期間甲方得視情形召開履約管理會議，協調有關營運管理相關事宜，乙方應配合提供相關資料並指派授權代表出席。
- 二二、 履約期間甲方每月不定期進行例行督導(檢查重點為工作人員衛生、環境清潔、空間安全設施等項目)。
- 二三、 乙方應配合甲方召開之營運績效會議，檢視乙方營運狀況並適時改善，並於營運當年度12月1日前，檢送年度成果報告一式 2 份（含營運成果、財務報表之分析評估、活動文宣及相片等），供甲方評鑑考核，評鑑營運績效

(附件一) 平均評分達 80 分(含)以上，且任何一個年度無低於70(含)以下及無重大違約情事發生者，列入續約之參考依據。

二四、 甲方於租賃期間若未違反契約相關規定、履約狀況良好，得辦理契約延展1次，期間最長以2年為限，乙方應於原契約履約期限屆滿前6個月，向甲方提出續約之書面要求(附顧客滿意度調查表、後續營運計畫書)，雙方得依原契約換文或就契約內容做必要之檢討及修訂後辦理續約事宜，乙方未於規定期限內申請續約，甲方得另行辦理重新招標。

二五、 乙方如有營運績效考核不及格或例行督導不合格或因營運不當損害甲方名譽或履約瑕疵，或有其他違反本契約之情事者，甲方得通知乙方限期改善。乙方未於期限內改善或履行、或非於一定時期履約不能達到甲方之目的者，甲方得採行下列措施，甲方不因此負擔乙方之任何賠償或損失，乙方不得提出異議。

(一) 請求損害賠償。

(二) 依本契約執行懲罰性違約金。

(三) 通知乙方暫停履行契約之部分或全部。

(四) 終止本契約。

二六、 甲方得調整考核項目及配分，並自甲方書面通知調整或變更之日起實施。

第十二條 轉租及分租

- 一、乙方應自行使用本契約所定區域，不得轉租、私自出租、分租或將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。
- 二、乙方有違反前項約定之情事者，甲方得立即終止契約，收回本契約所定房地，並依契約第十四條違約之處理規定辦理。

第十三條 危險負擔

- 一、乙方對於場地使用應善盡維護管理之責，除天然災害等不可歸屬於乙方之事由原因外，因乙方之故意、過失致公有場地及附屬設施有任何毀損滅失時，乙方應依市價賠償甲方並同意甲方逕自履約保證金中受償。但因不可歸責於乙方之事由所致之特殊損壞，其維修及費用之分擔由雙方協議辦理。但屬消耗性設施物品或乙方因營業所需自行增添設備之維修由乙方自行負責。
- 二、租賃房地因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，甲方不負回復原狀義務，乙方得請求變更或終止租約。

三、乙方於甲方場所履行契約時，應恪遵中華民國相關之法令規章及甲方規定，如有違反，應負全責，並賠償甲方應此所受之損失；其所雇用勞工意外事故責任、職業災害補償責任及因作業造成之第三人事故責任，概由乙方負責。

四、保險事項：

(一)乙方應於履約期間辦理「公共意外責任保險」、「火險」、「雇主意外責任險」，以及提供投保「產品責任險」之證明。乙方應於交付場地完成次日起30天內完成投保，保險單正本1份及繳費收據副本1份應於辦妥保險後即交甲方收執，至遲應於營運前10日函送甲方備查。

(二)乙方依前款辦理之保險，其內容如下：

1. 承保範圍：乙方因履約標的致甲方、甲方人員及其他第三人發生體傷、死亡或財物損失。
2. 保險標的：履約標的。
3. 被保險人：以乙方為被保險人。
4. 保險金額：

(1) 公共意外責任險

- 每一個人體傷或死亡：不得低於600萬元。
- 每一意外事故體傷或死亡：不得低於6,000萬元。
- 每一意外事故財損責任：不得低於600萬元。
- 每一意外事故最高賠償金額：不得低於1,200萬元。
- 保險期間內最高賠償：不得低於1億3,200萬元。
- 自負額：2,500元。

(2) 火險：

- 承保範圍：火災、閃電雷擊、爆炸引起之火災。
- 包含建築物、展示裝潢、機器設備、營業裝修、生財機具、商品貨物等。
- 無自負額。
- 乙方應依據上述投保範圍及內容投保足額之保險。

(3) 雇主意外責任險：

- 每一個人體傷或死亡：不得低於500萬元。
- 每一意外事故體傷或死亡：不得低於1,200萬元。

- 保險期間內最高賠償金額：不得低於2,400萬元。
- 自負額：2,000元。

(4) 產品責任險：

- 每一個人身體體傷或死亡：不得低於200萬元。
 - 每一意外事故體傷或死亡：不得低於1,000萬元。
 - 每一意外事故財物損失：不得低於200萬元。
 - 每一意外事故體傷及財損：不得低於1,000萬元。
 - 保險期間內之累計保險金額：不得低於2,400萬元。
5. 保險期間同契約期限，有延期或遲延履約者，保險期間比照順延，並應將保險展延之證明送甲方備查。
 6. 未經甲方同意之任何保險契約之變更或終止，無效。
 7. 乙方應於交付完成次日起30天內完成投保，保險單正本1份及繳費收據副本1份應於辦妥保險後即交甲方收執。
 8. 乙方應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，應以其他商業保險代之。
 9. 保險單記載契約規定以外之不保事項，其風險及可能之賠償由乙方負擔。另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。
 10. 乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。
 11. 乙方對本案契約標的所需保險，若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成甲方或其他第三人損害時，乙方應負擔全部責任。

第十四條 違約之處理

一、乙方如有任何違反本契約之義務或應辦理之事項者，或甲方認為乙方有經營不善或其他重大情事發生時，除依本契約規定終止契約外，甲方得以下列方式處理，並以書面通知乙方：

- (一)要求定期改善，甲方入案列管，乙方應函報甲方核准後，始得解除列管。
- (二)要求乙方繳納違約金。
- (三)終止本契約營運標的物之一部或全部。

(四)請求損害賠償(得與前述三款方式同時進行)。

二、違約之等級：乙方之違約依據其對甲方、社會及其員工傷害之嚴重性，分成三級：

(一)缺失—不符合本契約規定，對甲方造成影響，如：

1. 未經許可擅用甲方水、電及其他物資。
2. 甲方通知之缺失改善要求，未能如期完成改善。
3. 甲方依契約規定要求配合事項，乙方不配合。
4. 甲方要求定期改善事項，經甲方入案列管，乙方未於期限內改善完畢且改善情形經館方核准解除列管時。
5. 其他違反本契約之明文規定事項，如逾期未提送各種計畫書或文件資料等。

(二)違約—不符合本契約規定，對甲方及公眾造成嚴重影響，如：

1. 各種足以致民眾人員受傷或造成重大損害事項。
2. 擅自停止營業日數逾5日以上，第6日起即按違約每日計罰。
(前5日則依缺失計算違約金予甲方)
3. 群眾食物中毒事件。
4. 火災、爆炸事件。
5. 違反政府法令及善良風俗。
6. 前款之缺失，同一事由經甲方通知限期改善仍未能如期完成改善，且甲方計罰逾3次者，視為違約。
7. 其他違失事項。

(三)嚴重違約—故意違反或不配合甲方要求，且造成甲方重大事故。

1. 不配合甲方依契約規定要求配合事項，以致造成重大事故。
2. 嚴重違反政府相關法令，依法受處分者。

三、違約改善之程序

(一)甲方要求乙方定期改善時，應載明下列主要事項，通知乙方：

1. 違約具體事實及等級。
2. 改善違約之期限。
3. 改善後應達到之標準。

(二)乙方於接到甲方提送之通知後，乙方除應於限期內完成違約改善外，並接受違約處罰。

(三)乙方完成違約改善應申請甲方複查，甲方應於接獲複查申請七個工作日內完成複查，按本規定程序辦理，至違約完全改善為止。

四、違約之處罰

(一)缺失：第一次書面告誡並限期改善，若限期無改善則以書面通知繳納懲罰性違約金新臺幣5,000元整，並限期改善，如限期不改善，經甲方計罰逾3次者，續依違約裁處。

(二)違約：書面告誡乙方依甲方評估認可方式限期改善，並通知繳納懲罰性違約金新臺幣1萬元整，如限期不改善，經甲方計罰逾3次者，續依嚴重違約裁處。

(三)嚴重違約：書面告誡乙方依甲方評估認可方式限期改善，並通知繳納懲罰性違約金新臺幣5萬元整，如限期不改善則每日計罰新臺幣5萬元整至改善或終止契約。

五、停止本契約之部分或全部營運之程序

(一)乙方經甲方通知定期改善而不改善或雖改善而未達甲方要求之標準，甲方得要求乙方暫時停止履約或終止特定或全部標的物之部分或全部之營運。

(二)甲方要求乙方停止或終止部分或全部之營運時，應以書面載明下列事項通知乙方：

1. 停止或終止全部或部分營運之事由。
2. 停止或終止營運之日期。
3. 停止或終止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。

(三)乙方經甲方要求暫時停止本契約之部份或全部後，經甲方評核認定乙方之違約情事確已改善，甲方應以書面通知乙方限期繼續營運。乙方於改善期限屆滿前，已改善者，得向甲方申請繼續營運。

第十五條 契約之終止

一、契約終止之事由如下：

(一)因公務需要，因舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。

(二)實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。

(三)甲方因開發利用，或依政府政策而變更組織型態或變更出租、管理、委託營運方式等，或另有處分計畫有收回必要時。

(四)契約存續期間內，雙方得以書面合意終止。

(五)因下列可歸責於乙方之事由時，甲方得終止契約：

1. 乙方積欠租金達法定期限時（依據民法第440條規定辦理）。

2. 乙方有破產或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者。
3. 乙方於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，乙方除應負法律責任及交還基地外，所繳租金及費用不予退還。
4. 乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，影響營運者。
5. 未經甲方核准而乙方未依契約規定開始營業，且超過20日以上者；或未經甲方核准而乙方開始營業後連續暫停營業達10 日以上或每年累積暫停營業達20天以上時者。
6. 於本契約每單年度內遭受處罰之違約金及滯納金違約累計達新臺幣50萬元仍未見改善時，甲方得終止契約。

(六)因政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方得終止本契約。

(七)租賃房屋一部或全部滅失時。

(八)承租人死亡而無法定繼承人時，或法人、團體解散時。

(九)經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租者。

(十)經目的事業主管機關認定通知應收回時。

(十一)依法令規定或本租約約定得終止租約時。

(十二)因不可抗力事件而終止契約。

(十三)其他契約規定得終止契約之事由。

二、契約終止之通知

任一方終止契約時，應以書面載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期按本契約所載地址或他方登記地址送達他方。

三、契約終止後之處理：

(一)因可歸責於乙方之事由終止契約，乙方同意甲方得逕自乙方繳納之履約保證金中部分或全部受償乙方應給付之違約金、損害賠償及其他依契約甲方有權向乙方請求支付之費用，如有不足者甲方並得請求乙方清償。

(二)因可歸責於甲方之事由終止契約，乙方得向甲方請求賠償，但不包括所失利益、其他間接或衍生性之損害賠償或經濟上利益。

(三)如因第十五條第一項第一至三及第六款事由終止契約者，乙方不得向甲方請求損害賠償（包括所失利益或其他間接或衍生性之損害賠償）。

第十六條 資產之返還

一、除契約另為約定外，乙方應於出租期間屆滿或契約終止15日內，將須返還甲方之財產及物品清冊提送甲方審定。

- 二、契約屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，乙方仍應負擔標的物之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有相關費用。
- 三、乙方應於契約終止前60日曆天內，提送營運資產之交接計畫予甲方審查。甲方於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，乙方應配合辦理。
- 四、乙方依契約約定返還予甲方之資產，除雙方另為協議外，乙方應擔保該資產於返還予甲方時並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。
- 五、乙方歸還所承租之房地及設備，除與甲方另行約定，否則應依本條第三項交接計畫或甲方所定期限遷出、返還、點交財物或撤離，不得藉詞拖延或要求甲方補償任何費用。如有延遲或繼續營業者，則依嚴重違約計罰，並得由甲方直接自履約保證金扣抵，至其依約履行完畢之日止，甲方如受有損害並得請求賠償。
- 六、乙方如逾期未將所有權屬乙方之設備或物品遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用由乙方負擔，並賠償甲方因此所受一切損害，此項處理費用與賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之。
- 七、乙方如未依規定返還、點交財物或撤離人員者，甲方以每日新臺幣5,000元計算每逾期一日之違約金，乙方如逾期20日以上時，甲方得逕行收回場地、建築物及各項設備，另甲方將視乙方為無法自行撤離場地並放棄場地內設備所有權甲方得逕行委託第三方廠商完成撤離場地，所有費用由履約保證金內支應，乙方不得異議，如甲方承受有其他損失並得請求賠償。

第十七條 契約文件及效力

- 一、本契約之契約文件包括本契約及其附件、投標須知及其附件、乙方之營運計畫書、投標報價單、評選與議約時之承諾事項，若本契約之契約文件內容有與本契約相互矛盾者，以契約本文所載為準。
- 二、本契約如有未盡事宜，雙方得協議修訂或補充本契約，並經雙方簽署始生效力，且為契約之一部分。未約定者，悉依民法及相關法令辦理。

第十八條 契約變更及轉讓

- 一、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。
- 二、乙方於甲方接受其所提出須變更之相關文件前，不得自行變更契約或履行內容。除甲方另有請求者外，乙方不得因前款之通知而遲延其履約期限。

- 三、契約之變更，非經甲方及乙方雙方合意，作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。
- 四、乙方不得將契約或債權之部分或全部轉讓予他人。但因公司合併、銀行或保險公司履行連帶保證、銀行實行權利質權或其他類似情形致有轉讓必要，且經甲方書面同意者，不在此限。

第十九條 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)於徵得甲方同意並簽訂仲裁協議書後，依仲裁法規定提付仲裁，並以甲方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分要求延長履約期限或免除契約責任，且乙方暫停履約致甲方受有損害者，甲方得向乙方請求損害賠償。
- 三、本契約以中華民國法律為準據法，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十條 其他

- 一、乙方不得請求讓售租賃房地。
- 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。
- 三、乙方應依勞動基準法令、性別工作平等法等相關規定辦理勞工薪資、健保、勞保、勞退金或其他福利等各事項，並應遵守勞工安全衛生有關規定，注意工作人員安全，如發生意外，概由乙方負責。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。
- 四、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。
- 五、甲方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。

- 六、甲方及乙方於租賃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。
- 七、本契約正本一式2份、副本5份，由甲方存正本1份、副本4份；乙方存正本1份、副本1份為憑。副本如有誤繕，以正本為準。

立約人

甲 方：國立臺灣工藝研究發展中心

代表人：陳殿禮

電 話：049-2334141

地 址：542020 南投縣草屯鎮中正路573號

乙 方：

代表人：

電 話：

地 址：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

**國立臺灣工藝研究發展中心
臺北當代工藝設計分館二樓文創商品店
營運績效考核表**

年 月 日

項次	考核項目	考核指標	配分	得分
1.	營運計畫管理	營運計畫書履行情形	35	
2.	政策配合度	乙方對於甲方業務(含管理、辦理活動等)配合度	25	
3.	服務滿意度	服務滿意度、客訴案件處理情形	15	
4.	營運資產維護管理	建築空間及附屬設施保養情形	15	
5.	社會責任履行	社區回饋、弱勢族群等關懷執行情形	10	
合 計				

註：分數級距說明(四捨五入計分)：

90～100 分：優

80～ 89 分：良好

70～ 79 分：及格

69 分 以下：有待改進