

**新北市政府體育處**  
**「中小型規模運動場域-中和區佳和公園健身中心」**  
**公開標租案契約書**

出租機關：新北市政府體育處 (以下簡稱為機關)  
承租人：○○○公司 (以下簡稱為廠商)

**第一條 租賃房地標的標示：**

- (一) 本中小型規模運動場域位處中和區佳和公園健身中心，建築物座落於中和區莊敬段 25、26、54、57、87、90、93、94、95、99 等 10 筆地號土地，委外樓地板面積約 1,198.27 平方公尺（中和區佳和公園健身中心平面圖詳如附件，惟實際面積仍以點交之範圍為準）。
- (二) 委託營運範圍含 3 樓戶外露台約 143.6 平方公尺，廠商應盡善良管理人之責妥善維護與管理。

**第二條 工作範圍**

- (一) 廠商工作範圍為運動空間整體規劃及運動服務等。
1. 空間規劃：依據服務空間整體規劃及營運構想，進行空間裝修及利用。
  2. 運動服務：辦理體適能、運動相關課程、運動諮詢及運動講座等事項。
  3. 其他雙方協議事項。
- (二) 廠商於規劃相關硬體設施之設備、裝飾、佈置、出入口與室內動線等事項時，所有設計應符合體育運動特色。

**第三條 契約價金之給付**

- (一) 裝修及籌備期間：
1. 自點交日起至正式營運日前一天為本案之裝修及籌備期間，原則以 120 日為限，得向機關申請展延一次。
  2. 裝修及籌備期間不計入租賃期間，且不收取土地租金、房屋使用費、體育推廣費，惟裝修及籌備期間仍受本契約及相關規定規範。
  3. 有關本案租賃標的之管理維護責任，於完成租賃標的點交之日（租賃標的點交之日由機關通知）起，概由廠商負擔。如自本契約簽定之日起 300 日內仍無法完成點交，雙方得合意終止契約，並不得據以要求他方提供任何補償或賠償損失。
  4. 廠商得提前結束裝修及籌備期間，惟應於預定可開始營運日前 10 日前，檢附經營計畫書、室內裝修合格證明及預定可開始營運日等資料，向機關申請開始營運，經機關書面同意並通知正式營運日後，始得自正式營運日開始營運。
- (二) 正式營運期間：
1. 自正式營運日起算（由機關通知）4 年，廠商須依約繳納土地租金、房屋使用費、體育推廣費等契約價金。

2. 正式營運期間期滿後，若評鑑優良，得續租4年。

(三) 契約價金之計算方式：

本項所列各式契約價金之金額皆不含營業稅，未來如機關需繳納各式契約價金收入之營業稅時，均由廠商負擔該營業稅，並隨同各式契約價金計收。

1. 土地租金：

- (1) 廠商應於正式營運期間內，每年按廠商得標之年租金率〇〇%計收本案基地之當期土地租金（本案簽約當年度申報地價×年租金率×房屋使用面積對應之土地持分計收），本契約所指之土地年租金率以廠商投標單所載為準，不得低於5%。前述「房屋使用面積對應之土地持分」，係按(使用之樓地板面積/總樓地板面積)×整棟建物投影面積計算。
- (2) 自廠商正式營運日起算4年，租金繳納方式每年計2期，每期以半年計算。除第一年當期租金應於正式營運日前5日繳交，其餘每年應於1月30日前繳納1-6月租金，7月30日前繳納7-12月租金。
- (3) 一年天數以365天計，正式營運日之當年度應繳交金額，依承租天數比例計算，未達一日者，以一日計；未達1元以無條件進入計算之。
- (4) 年度土地租金預估金額為新臺幣（下同）〇〇元整（以111年申報地價為例，本案使用之樓地板面積為1,198.27平方公尺、總樓地板面積為13,829.08平方公尺、整棟建物投影面積為5,474.92平方公尺，房屋使用面積對應之土地持分為474.394平方公尺(1,198.27÷13,829.08×5,474.92=474.394)，當年度申報地價為26,800元/平方公尺，按此計算年度土地租金預估金額）。

2. 房屋使用費：

- (1) 依據「新北市市有非公用不動產標租作業原則」第4點第4項規定，參酌出租標的鄰近租金行情，訂定房屋使用費定額為338萬761元。
- (2) 自廠商正式營運日起算4年，繳納方式每年計2期，每期以半年計算。除第一年當期租金應於正式營運日前5日繳交，其餘每年應於1月30日前繳納1-6月房屋使用費，7月30日前繳納7-12月房屋使用費。
- (3) 一年天數以365天計，正式營運日之當年度應繳交金額，依承租天數比例計算，未達一日者，以一日計；未達1元以無條件進入計算之。

3. 體育推廣費：

- (1) 廠商應於正式營運期間內，每年就實際營業額超過3,000萬元部分，就該超過部分提撥3%之金額，納予機關作為辦理新北市運動推廣之經費。廠商應於次年5月30日前繳納前年度之經費予機關（以會計年度為準）；於本契約期間屆滿或提前終止時，廠商應於期間屆滿後或終止日起算三個月內支付之。
- (2) 廠商應於正式營運期間內，每年就實際營業額超過3,000萬元部分，就該超過部分提撥1%之金額，納予機關作為辦理新北市優秀運動人才培育經費。廠商應於次年5月30日前繳納前年度之經費予機關（以會計年

度為準)；於本契約期間屆滿或提前終止時，廠商應於期間屆滿後或終止日起算三個月內支付之。

- (四) 廠商應將土地租金、房屋使用費、體育推廣費匯入機關指定銀行(或金融機構)存款帳戶，並將收據影本電傳或傳真送交機關備查，並由機關開立憑證交廠商收執。
- (五) 本契約之土地租金、房屋使用費及體育推廣費，均不含水電費用。
- (六) 本案之土地租金、房屋使用費及體育推廣費，均不含水電費用，廠商應依規定期限繳納水電費用。
- (七) 設施優惠使用：  
廠商除應依據老人福利法第25條提供法定優惠外，另應保留公益時段提供高齡市民及低收入市民免費服務項目如下。機關因應政策或法令規定，得調整公益對象、項目與時段，廠商不得拒絕。
  1. 高齡市民(限設籍新北市之65歲以上市民及55歲以上原住民長者)，週一至週日上午時段8時至10時開放免費憑證進場使用體適能中心。
  2. 低收入市民(憑低收入戶證明文件)，週一至週日上午時段8時至10時開放免費進場使用體適能中心。

#### 第四條 稅捐及費用

- (一) 廠商應依法經營且自行負擔因營業所發生之一切稅捐(包括但不限於營業稅等費用)，不得有漏稅或違反政府規定，違者廠商自行負擔其責，機關得終止契約。
- (二) 地價稅及房屋稅由機關負擔。但廠商因經營商業活動，包括設置餐廳、販賣部、小型商店及停車場等行為，該空間須按實際使用樓地板比例面積課徵營業用房屋稅及地價稅，並由廠商負擔。
- (三) 其他法定稅捐及有關使用出租場地所生之水電費、電話費、簡易修繕、管理維護、環境清潔費、廢棄物清除處理費、規費、維修、行銷、人事、因違反法令應繳納之罰鍰及其他一切必要費用，除本契約另有約定外，於本租賃標的點交完成後，均由廠商負責並自負盈虧。

#### 第五條 租賃及履約期間

- (一) 租賃期間：自正式營運日起算(由機關通知)，計4年。
- (二) 續租期間：
  1. 上項租賃期間屆滿，廠商營業如未違反相關法令及本契約規定，且正式開始營運後經機關三次評鑑結果均為「營運績效良好」(80分)，得參照政府採購法第22條第1項第7款之規定續租4年，以一次為限。
  2. 廠商如符合前款資格且有意續租，應於第3次評鑑結果通知函發文日(含)起算60日內，檢送續租4年之經營企劃書向機關提出申請，經機關審核通過後，雙方另行簽立補充協議書約定之，並應另議土地租金、房屋使用費、體育推廣費及部分契約內容。惟是否續租，機關仍有最後決定權。

3. 若廠商未於前述規定之期限內提出續租申請，機關得另行公開標租，廠商不得異議。
  4. 廠商如符合本項第1款資格但無意續租，應於第3次評鑑結果通知函發文日（含）起算30日內，以書面通知機關。
- (三) 租賃關係於租賃期間屆滿時，或評鑑結果必須終止經營或因其他原因提前終止契約時消滅，廠商不得主張不定期契約及要求任何補償。
  - (四) 除續租外，租賃期間屆滿或提前終止契約時，租賃關係即行消滅，機關不另通知。廠商應於租賃期滿或提前終止契約後15日內復原場地返還機關。廠商未依限完成返還仍為使用，即為無權占有使用。於完成返還之日前，按本契約約定之土地租金金額按日計算繳納使用補償金予機關，並不得主張民法第451條之適用及其他異議。
  - (五) 租賃期間屆滿後，廠商應對履約期間損壞或遷移之機關設施或公共設施予以修復或回復，並將現場堆置的履約機具、器材、廢棄物及非契約所應有之設施全部運離或清除，經機關驗收認可，始得認定為完成返還。
  - (六) 廠商返還租賃標的結果經機關驗收後認為有瑕疵者，機關得要求廠商限期改善、拆除、搬遷、重作、退貨或換貨（以下簡稱「改正」）。逾期未改正者，依本條第(七)項規定處理，除依第九條規定計算逾期違約金外，機關並得依本契約第十二條規定處理。
  - (七) 廠商不於機關規定期限內改正、拒絕改正或其瑕疵不能改正，或改正次數逾2次仍未能改正者，機關得自行或使第三人改善，並得向廠商請求償還改善必要之費用。
  - (八) 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。
  - (九) 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需要議定增減之。
  - (十) 履約期限延期：
    1. 契約履約期間，有下列情形之一，且確非可歸責於廠商，而需展延履約期限者，廠商應於事故發生或消失後，檢具事證，儘速以書面向機關申請展延履約期限。機關得審酌其情形後，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) 因天候影響無法施工。
      - (3) 機關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) 機關應辦事項未及時辦妥。
      - (6) 由機關自辦或機關之其他廠商因承包契約相關履約標的之延誤而影響契約進度者。
      - (7) 其他非可歸責於廠商之情形，經機關認定者。
    2. 前款事故之發生，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。其停止履約及恢復履約，廠商應儘速向機關提

出書面報告。

(十一) 期日：

1. 履約期間自指定之日起算者，應將當日算入。履約期間自指定之日後或前起算者，當日不計入。
2. 履約標的須於一定期間內送達機關之場所者，履約期間之末日，以機關當日下午下班時間為期間末日之終止。當日為機關之辦公日，但機關因故停止辦公致未達原定截止時間者，以次一辦公日之同一截止時間代之。

## 第六條 保險

- (一) 除依法應投保之強制保險外，廠商應分別於裝修及籌備期間、正式營運期間及依約提前或展延正式營運期間，投保並維持下列各項保險：
1. 公共意外責任險應依「公共運動設施設置及管理辦法」第6條第1項第四款規定辦理投保事宜，並附加食物中毒特約條款，最低投保金額不得低於「公共運動設施設置及管理辦法」第6條第1項第四款各目之規定；如在本契約簽訂後，前述最低投保金額修正提高時，廠商應於其修正公告後1個月內辦理加保或提高保險金額。如有自負額由廠商自行負責。
  2. 產品責任險：廠商或分包廠商、進駐廠商如有提供餐飲或食品，應依「食品業者投保產品責任保險」規定投保產品責任保險，最低投保金額不得低於「食品業者投保產品責任保險」第二條之規定；如在本契約簽訂後，前述最低投保金額修正提高時，廠商應於其修正公告後1個月內辦理加保或提高保險金額。如有自負額由廠商或分包廠商、進駐廠商自行負責。
  3. 財產綜合保險：機關列冊點交廠商代為管理之所有資產及所有權歸屬於新北市政府及機關之相關資產，廠商均應投保財產綜合保險(至少包括水漬、地震、颱風、地層下陷、滑動或山崩保險附加險等險)，並以機關為被保險人及受益人或賠款受領人，如有自負額由廠商負責。
  4. 雇主意外責任險，如有自負額由廠商自行負責。
  5. 其他必要之保險，如有自負額由廠商自行負責。
- (二) 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廠商負擔。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，由廠商負擔。
- (三) 廠商向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。
- (四) 廠商對租賃標的所需保險，除本條第(一)項規範之應投保保險外，乙方應自行就裝修及籌備期間所需，評估辦理工程相關保險投保事宜。
- (五) 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，造成機關或其他第三人損害時，廠商應負擔全部責任。
- (六) 保險單正本一份及繳費收據副本一份應於辦妥保險後，應於保險生效日後10日內送交機關收執。
- (七) 廠商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、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之。

## 第七條 履約保證金：

- (一) 廠商應於決標日次日起15日內以現金繳納履約保證金○○元整（按得標租金率計算三個月租金總額）。
- (二) 於租期屆滿時，機關得逕行用以抵付欠繳之土地租金、房屋使用費、體育推廣費、違約金、拆除地上物或騰空、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，則通知廠商另行支付，廠商應付完全之賠償責任。履約保證金於租賃期滿且無待解決事項後30日內無息發還。
- (三) 廠商於租期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，欠繳之土地租金、房屋使用費、體育推廣費、違約金等費用應由廠商另行支付。但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) 廠商於裝修及籌備期間、租賃期間，因違反本契約約定，或因可歸責於廠商之事由，造成機關之損害，或發生廠商應依本契約給付機關違約金、損害賠償或其他費用等情形時，機關有權將廠商繳交之履約保證金予以扣抵；扣抵後，廠商應立即補足該履約保證差額。

## 第八條 營運評鑑

- (一) 營運績效之評估，應自本案正式營運日之次一年度起，每年6月30日前辦理前一年度營運績效評估1次。但正式營運日晚於該年度6月30日者，機關得視實際作業擇期辦理。
- (二) 廠商應於營運評鑑會議召開前15日前，提送營運績效說明書、財務報表及其他必要資料予機關及經機關指定之各委員。廠商所提送之營運績效說明書，應依據機關及評鑑委員要求所列項目說明及相關數據、資料，予以編製。
- (三) 營運績效評估項目及標準：
  1. 營運績效評估項目應包含但不限於經營計畫書之執行、契約之履行、是否違法、違約、經營效率、設施維護情形、顧客滿意度、下年度營運計畫等（詳細評估項目及權重分配，另訂定之）。
  2. 各評估項目由評估委員賦予0至100之評分。
  3. 機關得調整評估項目及其權重，有調整或變更者，應以書面通知廠商，並自下一年度開始實施。
- (四) 倘有任一年度評鑑結果未達60分，機關得終止契約；60分以上未達80分，機關得限期改善。
- (五) 前3次評鑑結果中有任一次若未達「營運績效良好」（80分），則喪失申請續租資格。
- (六) 廠商應於評鑑時，提出簡報並答覆各委員之詢問。如委員需查閱所提送相關資料及文件之原始紀錄，廠商應充分配合。委員認有調查或實地勘查之必要時，得赴現場進行參觀及查證工作，廠商應充分配合，不得拒絕。

## 第九條 遲延履約

- (一) 廠商未按時繳納土地租金、房屋使用費或體育推廣費，則須加收逾期違約金：逾一日繳納當次應繳納金額2%，最高罰至應繳金額之20%。
- (二) 廠商如有上項以外之任何逾期情形，每逾期一日得罰一年土地租金及房屋使用費合計金額之5%，機關得按日連續扣罰至廠商改善為止。逾期違約金之支付，廠商應於接獲機關通知之期限內繳納，如未依限繳納，依本契約第七條第(四)項規定處理。
- (三) 逾期違約金之總額（含逾期未改正之違約金），最高罰以一年土地租金及房屋使用費合計金額之百分之二十為上限。
- (四) 本契約約定之逾期違約金係屬懲罰性違約金，機關如因廠商之違約受有損害，得另向廠商請求賠償。

## 第十條 廠商之權利及責任

- (一) 廠商對外營運之名稱及商標，得由廠商自行設計。惟廠商應於租賃標的內設置識別標誌（設置位置及標誌內容由機關指定），以供民眾辨識及區別。於本案契約期滿、中止營運或終止契約時，應拆除該標誌。相關設置、維護更新及拆除費用，均由廠商負責。
- (二) 廠商有配合市政推廣之義務，應無償配合機關之市民運動推廣方案、運動相關活動及周邊商品展示代售等，並不得向機關請求任何費用。
- (三) 費率標準及變更：
  1. 費率標準：除本契約另有約定外，廠商擬訂之收費標準，不得高於下列建議收費參考標準，並報經機關核定後公告實施。
    - (1) 體適能中心每人50元/小時。
    - (2) 課程每人每堂120元/小時(個別指導課程，收費則酌以調整)。
  2. 廠商可依自行規劃之營運模式、空間規劃及營運時間(不得少於本契約規定之營運時間)等，提出收費標準並於企劃書載明，經機關審核同意後列入契約文件，不受本契約第十條第(三)項第1款之限制。
  3. 廠商如有調高收費標準需求，應依本契約第十條第(六)項規定，事先報請機關審核同意，未經機關事前書面同意，不得任意調高收費標準。如有未經機關同意即調高收費標準之情形，依本契約第十二條第(二)項第1款規定，處以懲罰性違約金。
- (四) 營運時間：
  1. 廠商應全年無休（每年農曆除夕及大年初一除外）正常營運，營運時間不得短於上午6時至下午10時，惟大年初二至初五除外，該期間營運時間得調整為上午8時至下午5時。其餘時間由廠商自行斟酌並於企劃書載明，經機關審核同意後列入契約文件，據以執行。
  2. 廠商應依機關審核同意之營業時間開館營運，不得藉故停止營業或提前、延後營業，例假日及國定假日（以行政院人事行政局公布之放假日為準）

亦同。

3. 營運現場須有營業時間告示設施。
4. 廠商如有調整營業時間需求，應依本契約第十條第(六)項規定，事先報請機關審核同意，未經機關事前書面同意，不得任意更改或停止對外營業時間。如正常營業日有延遲營業之情形，依第九條第(二)項規定處以逾期違約金(遲延4小時以內(含)者，以遲延半日計；遲延超過4小時以上者，以遲延一日計算)。

(五) 工作計畫期程及經營計畫書：

1. 廠商應自完成營運資產點交之日(含)起30日內，提交「工作計畫期程」(含裝修及籌備期、正式營運期等)報機關審核。
2. 廠商應於機關通知之正式營運日開始前10日前，提交經營計畫書並經機關審核同意後，始得自正式營運日開始營運。
3. 前款經營計畫書，至少包含下列各項內容：
  - (1) 人員組織及相關執照。
  - (2) 收費標準及營運時間：應按經機關審核同意之企劃書(本契約文件)，載明收費標準及營運時間。
  - (3) 運動服務規劃：包含運動服務內容、設施設備維護計畫、安全監控及緊急事故通報與處理流程、保全及環境清潔計畫、使用者申訴管道及客訴處理等。
  - (4) 行銷宣傳計畫：包含營運行銷計畫及配合機關重大體育活動或相關活動之行銷計畫。

- (六) 於租賃期間，廠商擬調整經營模式、營運時間、收費標準或空間利用構想，應先擬具變更經營計畫書，向機關提出申請，經機關書面同意後始得辦理。
- (七) 廠商應於開始營運後，每月10日前函送前一月份之「營運管理月報」予機關備查，內容包含前一月份之營業概況(包含服務人數、身心障礙、低收入及年滿65歲以上之使用人數、公益活動概況等)及大事紀等。
- (八) 廠商須依規定開立統一發票或收據(經稅捐單位審定免用統一發票者)。廠商應主動提供予顧客，不得拒開、漏開、加開，如廠商違反本規定除應負一切法律責任外，機關得終止本契約。
- (九) 廠商應於機關通知次日起15日內繳納其營業用水費、電費、電話費及其他因營業產生之費用，前述費用遲繳1天罰當次應繳金額之2%，最高罰至應繳金額之20%。
- (十) 廠商營業必須合法使用統一發票，廠商應主動提供予顧客，不得拒開、漏開、加開，如廠商違反本規定除應負一切法律責任外，機關得終止本契約。
- (十一) 廠商須負責營運範圍之清潔，並負擔其費用(含專用垃圾袋之購置等)，不得有違反廢棄物管理法之情事，若有違反，由廠商自行負擔罰款等費用。
- (十二) 廠商餐飲相關服務，除有外帶需求外，禁用免洗類餐具。
- (十三) 廠商每日須執行安全衛生自主管理(含食材安全衛生、冰箱溫度控管、器具及飲水機消毒、環境作業面管理、環境衛生管理及服務人員個人衛生管理…)，



表格請自行設計，機關將不定時稽核。

- (十四)廠商之食材及食品來源應為合格廠商，並應注意其是否符合相關法規規範，廠商應負查核之責任，並應備妥進出貨、相關進出口、產地、檢驗報告等資料。
- (十五)廠商非經機關書面同意，不得將委託經營指定區域經營權全部或部分轉讓予第三人或委託第三人經營，或作為其他用途，違者機關得解除契約。
- (十六)廠商須配合機關定期推廣活動之進行，展示或張貼活動進行中之相關物品、海報。
- (十七)廠商租賃期間所辦理之各項活動，應遵守著作權法、專利法等相關智慧財產權之規定，勿抄襲仿冒，如經發現有違反規定觸犯法律，廠商應自行負責所有法律責任。
- (十八)廠商須接受機關每年評鑑營業狀況。
- (十九)廠商之一切商品，不得侵犯他人之商標、專利、著作權、服務標章等情事，廠商營業行為不得違反消費者保護法、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，並應依消費者保護法所訂定各類定型化契約範本、應記載及不得記載事項之規定辦理；廠商應隨時注意前開規定之修正情形，並依修正後之規定辦理。如經查獲有任何違法或違規情事，廠商應自負民、刑事等相關法律責任，機關得終止契約外，如有商譽損失或致發生訴訟，其費用應由廠商支付。
- (二十)廠商應僱用合法勞工，並應遵守所有勞動保障、勞工安全等規定，其工作人員與機關無僱傭關係，在工作期間內之安全，由廠商自行負責（其勞健保由廠商自行投保），如發生傷亡等情事，概由廠商負責。如衍生相關簽證之工作及費用，應由廠商自行辦理並支付之。
- (二十一)廠商於機關場所履行契約時，應恪遵中華民國相關之法令規章及機關規定，如有違反，應負全責，並賠償機關因此所受之損失；其所僱用勞工意外事故責任及因作業造成之第三人事故責任，概由廠商負責。
- (二十二)廠商提供之餐飲及設備，應符合餐飲衛生相關法令規章及衛生機關之要求，如有第三人因飲用廠商提供之餐飲導致身體病害或其他嚴重事故時，廠商應負被害人醫療費用及其他傷害損失，一切法律責任，概與機關無涉。
- (二十三)廠商之設備、裝潢佈置、各類廣告標示之設置或外觀招牌懸掛等設施施作，均應符合建築、消防、無障礙、公共安全等相關法規規定，且須經機關同意後始得施作；廠商若有其他變更，須送機關審核。如廠商未經機關同意，或經機關通知限期改善，仍不改善，機關得逕行拆除，並由廠商支付費用。施工期間應做好安全維護，並依照建築、施工法規等規定辦理，如有意外，應由廠商全權負責。
- (二十四)廠商應配合機關及其他相關單位之各項稽核與抽查，不得藉故拒絕、拖延，違者廠商自行負擔其責任，機關得終止契約。
- (二十五)租賃標的之主要設備（如房舍、消防、水電、空調等），由機關將相關設施列冊交予廠商，機關得就點交予廠商之相關設備及財產實施每年一次之

盤點，廠商應配合辦理。點交租賃標的時，倘現況有固定無法移動之資產或設備，廠商應無條件全部承受，非經機關事前書面同意，不得任意移動或變更該資產或設備之用途；除此之外，租賃標的內如留有未列入營運資產清冊之任何資產或設備，廠商應自行清點後，並自行與該項資產或設備之管理機關協商是否留用及留用之條件。

- (二十六)所有設備於本案裝修及籌備期間、租賃期間，均由廠商負責保養、維護及修繕，廠商應盡善良管理人之責，若因故意或重大疏忽致機關及鄰近機關房舍及設施毀損時，應依市價賠償，機關並得逕行自履約保證金中扣除或請求必要之損害賠償。
- (二十七)其他非機關點交之相關設備，除本契約另有約定外，概由廠商自行購置、保養、維護及修繕。
- (二十八)契約期滿或提前終止後，就機關點交之資產、設備及已附合為不動產之重要成分而屬機關所有者，廠商應保持完好可用之狀況，無償交與機關。
- (二十九)廠商應於契約期滿或提前終止後15日內，將使用場地及設施無條件復原，並依上項規定交還各項資產及設備予機關，並將依本條第(二十五)項規定留用之資產或設備交還予各該管理機關。廠商逾期不處理滯留之非屬機關或管理機關之物品，機關得依廢棄物自行處理，廠商不得異議，其清理搬運所需費用機關得逕由履約保證金扣抵，廠商逾期，每逾一日罰一年期土地租金及房屋使用費合計總金額之千分之一，不足部分得向廠商追償。
- (三十) 廠商不得假藉機關名義從事任何活動，如與第三者有金錢財物或法律糾紛，應自行負責處理，概與機關無涉。
- (三十一)房地使用：
1. 廠商應以善良管理人之注意，保管租賃物，如房屋損毀，應於3日內通知機關查驗，由機關依有關規定處理。其因廠商之故意或過失所致者，並應照機關規定價格賠償或按原狀修復，廠商不得以此向機關請求任何費用或補貼。
  2. 前項情形，經機關限期回復原狀而逾期未回復原狀者，機關除得終止租約外，其因此所致損害，廠商應負賠償之責。
  3. 廠商違反本條回復原狀義務者，機關得以履約保證金修復，廠商應自違約時起算至機關確認已回復原狀為止，按違約期間計罰相當於本契約整年度土地租金及房屋使用費合計總金額2倍懲罰性違約金，若致機關遭受損害，並應賠償機關所受損害，廠商不得以此向機關請求任何費用或補貼。
  4. 如因廠商、廠商之同居人或受僱人，或其他經廠商允許使用租賃房地之人之故意或過失使房地變更致不勘使用、滅失時，廠商應自負回復原狀或損害賠償責任，機關概不負責。
  5. 前款所定之人因使用或管理租賃物不當致第三人遭受損害時，廠商應對於該第三人負損害賠償責任，機關概不負責。如因此致機關遭受損害或第三人向廠商請求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），廠商應賠償機關之損失。

(三十二) 建築法令限制：

1. 租賃房屋者，廠商不得要求修建、增建、改建或拆除重建。如必須修繕時，應取得機關之同意，其費用由廠商自行負擔，不得抵償土地租金、房屋使用費、體育推廣費或要求任何補償。
2. 廠商應依建築法第77條規定，維護租賃房屋合法使用與其構造及設備安全。
3. 租賃房屋係供公眾使用者（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，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。租賃房屋非供公眾使用者，內政部認有必要時，亦同。
4. 廠商就租賃房屋為室內裝修時，應依建築法第77條之2規定，辦理如下事項：
  - (1) 租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要時，亦同。
  - (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) 租賃房屋室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。
5. 因廠商違背建築法之規定，經主管機關裁處機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由廠商負擔，廠商並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

(三十三) 廠商使用租賃物，應受下列限制：

1. 不得作違反法令或約定用途之使用。
2. 不得擅自將租賃物或租賃權之全部或一部轉租或轉讓。
3. 不得要求設定地上權。
4. 不得經營特種咖啡茶室、理髮美容院、舞廳、舞場酒家、賭博性電動玩具場、汽車旅館業、色情視聽歌唱業、色情指壓按摩業及色情行業等特定目的事業使用用途。
5. 不得有室內施放產生火焰、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並負損害賠償責任。
6. 廠商應負責租賃標的及設備之管理清潔維護，經常保持整潔，垃圾及廚餘等依規定分類按日清運；使用範圍內之建築物及附屬設施(備)若有損壞，廠商應立即通報機關，如有可歸責於廠商致受損壞者，廠商須即時派員修繕，且機關得對廠商請求損害賠償。

(三十四) 廠商因使用或管理租賃標的不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家或機關負損害賠償責任時，機關得向廠商求償。

(三十五) 面積增減之處理：

1. 承租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租約變更記事欄。其有面積增減者，除有顯失公平之情事外，租金維持不變。

2. 地上建物倘無增、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，記載於本租約變更記事欄。
3. 租賃房地，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，仍以本租約所記載之承租面積為準。

(三十六) 當事人變更、死亡或法人人格消滅：

1. 土地管理機關變更時，由變更後之管理機關承受本租約廠商之相關權利義務。
2. 廠商轉讓其租賃權，應先經機關同意。經機關同意者，除法令另有規定外，應於移轉事實發生之日起一個月內會同受讓人向機關申請過戶換約。
3. 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，應於廠商死亡之日起六個月內或法人人格消滅後三個月內檢具證明文件向機關辦理變更名義之手續。但不可歸責於繼承（受）人或經各主管機關核准者得申請展期。
4. 繼承人或繼受人逾前兩款規定期限申請過戶或繼承換約，每超過一個月加收一個月土地租金及房屋使用費合計總金額之違約金，但至多不得超過六個月。機關並得終止租約。

(三十七) 廠商因更名或住址、電話等資料有變更時，應即通知機關記載於本租約變更記事欄。

(三十八) 廠商於取得租賃物得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，廠商除負法律責任外，機關並得撤銷本契約，廠商所繳履約保證金、土地租金、房屋使用費、體育推廣費及使用補償金不予退還。

(三十九) 保密義務：

雙方對所有由他方提供經標明為「機密」之有關技術或商業性文件或其他任何資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前揭露予任何第三人，或供作任何與本契約無關目的之使用。但下列情形不在此限：

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者。
2. 上述資料非因任一方違反保密義務而業已對外公開者。
3. 為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。

## 第十一條 契約變更及轉讓

- (一) 機關於必要時得於契約所約定之範圍內通知廠商變更契約（含新增項目），廠商於接獲通知後應向機關提出契約標的、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) 廠商於機關接受其所提出須變更之相關文件前，不得自行變更契約。除機關另有請求者外，廠商不得因前項之通知而遲延其履約期限。
- (三) 機關於接受廠商所提出須變更之事項前即請求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。
- (四) 契約之變更，非經機關及廠商雙方合意，作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

- (五) 廠商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，經機關書面同意者，不在此限。

## 第十二條 違約處理

- (一) 除本契約另有約定外，廠商如有違反本契約規定，機關得以書面限期廠商改善。
- (二) 經機關依前款規定限期改善，廠商屆期仍未改善、改善未完成或改善未達機關要求，機關得按情節選擇以下列一項或數項約定處理：
1. 機關得按日處一年土地租金及房屋使用費合計金額之5%之懲罰性違約金，至廠商改善之日止。
  2. 由機關（自行或使第三人）代為改善，並向廠商請求償還代為改善所生之費用。
  3. 依本契約第十三條規定終止契約。

## 第十三條 契約終止解除

- (一) 除本契約另有約定外，有下列情形之一時，機關得隨時終止租約，廠商絕無異議，且不得請求任何補償：
1. 因舉辦公用事業需要、公務使用需要或依法變更使用時。
  2. 政府實施國家政策或都市計畫有收回必要時。
  3. 出租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
  4. 廠商債信不良、跳票拒往、自行歇業、受強制執行、自行或遭他人聲請破產、解散、重整經法院裁定准許時。
  5. 因重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的時。
  6. 目的事業主管機關認定應收回者。
  7. 其他合於民法或其他法令規定者。
- (二) 除本契約另有約定外，廠商履約有下列情形之一者，機關得以書面通知廠商終止契約或解除契約之部分或全部，廠商並應賠償機關因此所受之所有損害：
1. 因可歸責於廠商之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
  2. 偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。
  3. 無正當理由而不履行契約者。
  4. 未於通知期限內依規定辦理者。
  5. 有其他重大情事，致無法繼續履約者。
  6. 廠商未依契約規定履約，經機關限期改善而仍未改善者。
  7. 違反環境保護或勞工安全衛生等有關法令，情節重大者。
  8. 違反法令或其他契約規定之情形，情節重大者。
  9. 廠商如遭書面投訴，經機關查證屬實，且經機關限期改善而仍未改善，情節重大者。
  10. 廠商未依約定期限繳交土地租金、房屋使用費、體育推廣費或違約金，經

機關限期催繳，屆期仍不繳納時。

- (三) 機關未依前二項規定通知廠商終止或解除契約者，廠商仍應依契約規定繼續履約。

#### 第十四條 爭議處理

- (一) 機關與廠商因履約而生爭議者，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. 於徵得機關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。
  2. 提起民事訴訟。
  3. 依其他法律申（聲）請調解。
  4. 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。
- (三) 本契約以中華民國法律為準據法，並以機關所在地之地方法院為第一審管轄法院。

#### 第十五條 其他

- (一) 本租賃物不讓售。
- (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) 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。
- (四) 本契約如有未盡事宜，悉依「新北市市有財產管理規則」、「新北市市有公用不動產辦理收益及無償提供使用原則」等相關規定辦理。
- (五) 廠商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。
- (六) 廠商履約時不得僱用機關之人員或受機關委託辦理契約事項之機構之人員。
- (七) 廠商授權之代表應通曉中文或機關同意之其他語文。未通曉者，廠商應備翻譯人員。
- (八) 機關與廠商間之履約事項，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。
- (九) 機關及廠商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。
- (十) 依據「政治獻金法」第7條第1項第2款規定，與政府機關（構）有巨額採購契約，且於履約期間之廠商，不得捐贈政治獻金。
- (十一) 本契約未載明之事項，依民法等相關法令。

(十二) 本契約應經公證，公證費由廠商負擔。

(十三) 本契約正本3份，自本契約簽訂日生效，並由機關、廠商、公證人各執1份。副本4份由機關留用。副本如有誤繕，以正本為準。

立契約人：

機 關：新北市政府體育處

代表人：處長 洪玉玲

地 址：新北市板橋區漢生東路278號

電 話：(02)29620462

廠 商：○○○公司

承租人姓名/法人名稱及代表人姓名：○○○

身分證字號/法人統一編號：○○○○○○○○○

地 址：○○市○○區○○路○段○號

電 話：○○○○○○○○○

中 華 民 國

年

月

日



附件一 中和區佳和公園健身中心建造執照

新北市政府工務局 建造執照				109中建字第00280號				
起造人	姓名	新北市政府交通局(代表人:鍾鳴時)(委託新北市政府新建工程處代辦)						
	住址	新北市板橋區中山路1段161號10樓						
設計人	姓名	楊志宏	事務所	楊志宏建築師事務所				
	地號	新北市中和區莊敬段25地號等10筆(如附表)						
基地概要	地址	新北市中和區						
	使用分區	兒童遊樂場						
	基地面積	騎樓地	***	其他	10225.58 m <sup>2</sup>			
		退縮地	***	合計	10225.58 m <sup>2</sup>			
建物概要	主要用途	F-3幼兒園、F-3幼兒園(公托中心)、D-2體育健身室、C-2停車場						
	建造類別	新建	層棟戶數	地上4層 地下2層 1幢 1棟 4戶				
	構造種類	鋼筋混凝土構造	建物高度	16.45 m	簷高	16.3 m		
	建築面積	1159.52 m <sup>2</sup>	建蔽率	11.34 %	容積率	28.4 %		
	總樓地板面積	13829.08 m <sup>2</sup>	防空避難面積	地上	***			
	法定空地面積	9066.06 m <sup>2</sup>		地下	***			
	法定停車輛數	自設停車輛數	獎勵停車輛數	合計停車輛數	機車輛數			
		15 輛	265 輛	***	280 輛	100 輛		
	雜項工程	(如附表)						
	工程造價	118,126,815 元						
規定開工期限	領照後六個月內開工	規定竣工期限	開工之日起	47	個月內完工			
核准日期	109年06月17日	領照日期						
供公眾使用建築物	無保留地							
上列工程准予給照								
上給 新北市政府交通局(代表人:鍾鳴時)(委託新北市政府新建工程處代辦)								
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: blue;">局長 詹榮鋒</div> <div style="text-align: right;">收執</div> </div>								
								
中華民國 109 年 07 月 03 日								

**地號表：**

中和區莊敬段25地號  
中和區莊敬段57地號  
中和區莊敬段93地號  
中和區莊敬段99地號

中和區莊敬段26地號  
中和區莊敬段87地號  
中和區莊敬段94地號

中和區莊敬段54地號  
中和區莊敬段90地號  
中和區莊敬段95地號

**建築物概要：**

1棟地下001層、面積：5474.92㎡、高度：4.1M  
1棟地下002層、面積：5474.92㎡、高度：4.1M  
1棟地上001層、面積：993.82㎡、高度：4.1M  
1棟地上002層、面積：920.15㎡、高度：4.1M  
1棟地上003層、面積：404.59㎡、高度：4.1M  
1棟地上004層、面積：404.45㎡、高度：4.1M  
1棟突出物001層、面積：96.13㎡、高度：3M  
1棟突出物002層、面積：60.1㎡、高度：3M

用途：C2停車場  
用途：C2停車場  
用途：F3幼兒園  
用途：F3幼兒園(公托中心)、D2體育健身室  
用途：D2體育健身室  
用途：D2體育健身室  
用途：樓梯間、消防水箱、機房  
用途：水箱、機房

**餘項工作物：**

滲透排水溝，長度217.5m，寬度0.5m  
RC排水溝，長度190.11m，寬度0.7m  
RC排水溝，長度424.5m，寬度0.8m  
挖方，69090.45m<sup>3</sup>，69090.45m<sup>3</sup>

停車空間：	設置類別	車位分類	檢討類別	室內/外	地上/下	輛數	面積(㎡)
	平面	小型車	法定	室內	地下	15	
	平面	小型車	自設	室內	地下	265	
	平面	機車	法定	室內	地下	23	
	平面	機車	自設	室內	地下	77	

**加註事項：**

1.【適用法令概要】

建築物防火及防火避難設施適用108年5月29日發布建築技術規則版本。  
建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

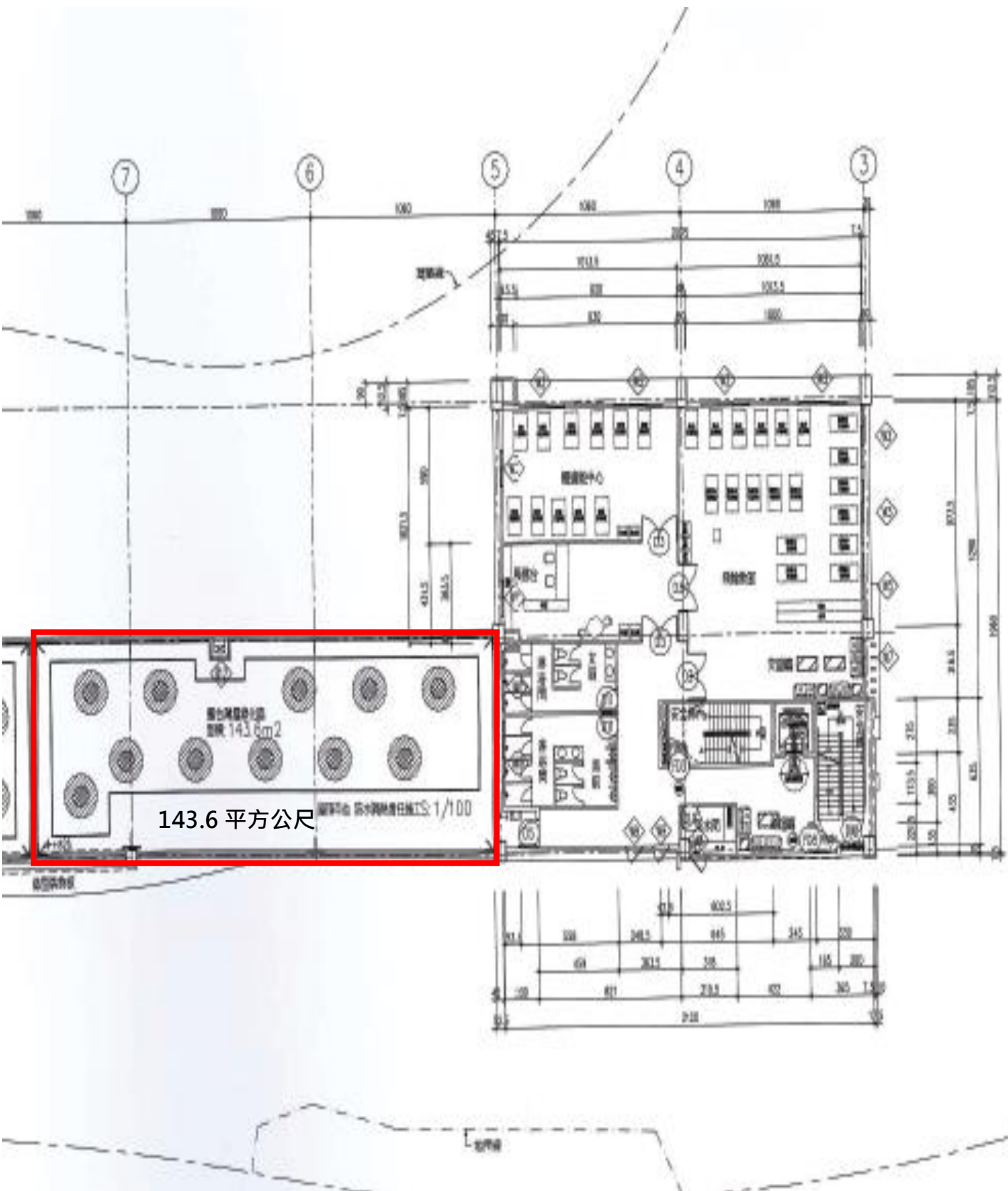
2.本案併案申請室內裝修審查

3.本案未設置中央空調

以下空白



附件二 健身中心3樓戶外露台



### 附件三 健身中心平面圖