

112 年臺南市安平區遊憩碼頭建築物 2 樓飲食空間出租

出租標的簡介

安平區遊憩碼頭位處於安平運河路及古堡街交叉口，北側鄰近知名的安平古堡、安平老街、安平樹屋及安平開台天后宮，南側鄰近安平漁市，東側往安億橋後向下延伸可達港濱歷史公園、林默娘紀念公園、大魚的祝福、億載金城、漁光島等熱門景點，是以安平遊憩碼頭為中樞形成一系列休閒遊憩與景觀兼具，夜間有燈光造景之水岸區帶。建築物外觀為大魚星光牆吸引外拍取景，建物內除出租空間外，另含括金城里活動中心、安平汗水抽水站，是一棟兼具民生設備、社區發展、造景地標、休閒遊憩之多功能建築。

本案出租標的為安平區遊憩碼頭建築物 2 樓之飲食空間，位於大魚星光牆造景牆正上方，藉提供予遊客多元旅遊服務項目，營造安平舊聚落為本市觀光熱門觀光景區。



112 年臺南市安平區遊憩碼頭建築物 2 樓飲食空間出租

出租說明書

壹、出租說明

一、許可營業項目：餐飲相關事業：餐廳、飲食店、飲料店、食品類伴手禮等

二、出租期間履約期程：自機關正式通知日起算 2 年期滿為止。

1. 簽約期

(1)得標廠商（以下均稱承租人）應於決標日之次日起 15 日內（末日為例假日者順延至次一上班日）將已完成承租人用印之合約送達機關辦理簽約（承租人應於簽約前繳交房地租金及履約保證金），未經機關同意而逾期不辦理簽約者，視為放棄得標。

(2)承租人應於決標日次日起 30 日內完成公證程序（末日為例假日者順延至次一上班日），契約一式三份，由機關、承租人與公證方各執一份，契約自簽訂公證之日起正式生效，未經機關同意而逾期不辦理者，機關得以書面逕行通知承租人終止契約。

公證程序附強制執行，項目包含應繳付之稅金與水電費用、冷氣保修費、應拆除之地上物、清除遺留物、損害賠償、不交還建物造成機關所衍生之一切費用。

2. 經營管理計畫書審核期

決標日之次日起 15 日內，承租人應繳交經營管理計畫書（一式 6 份），經機關審核同意後，續辦理點交事宜。經營管理計畫書應載明下列事項：

(1) 經營單位簡介

- A. 代表人及經營團隊成員之學經歷。
- B. 組織型態、規模及過去營運實績及成果。

(2) 經營管理計畫

- A. 財務計畫。
 - a. 設備增添。
 - b. 經費來源。
 - c. 投資效益評估。
 - d. 保險計畫。
- B. 空間規劃暨營業時間。
- C. 餐飲計畫、展售商品或商品開發計畫。
- D. 服務計畫：服務人員之配置、設備及設施、環境清潔、保全、保險、空間使用管理等。

(3) 回饋計畫（無可免）

(4) 經營管理計畫書若因內容格式不符，經機關發文退還三次，機關得以書面逕行通知承租人終止契約，押金不予退還。

3. 財產及設施點交期

承租人完成前 2 項應辦理事項，並經機關確認後，機關應邀集承租人辦理出租範圍之財產及設施物品現場點交作業。機關通知約定日未經機關同意而逾期不辦理者，機關得以書面逕行通知承租人終止契約，點交完成後承租人即應負設施保管責任。

4. 整備期

(1) 於機關與承租人完成點交作業後，自機關函送點交紀錄起 45 日曆天(機關發文日期起算)內完成整備，整備期間除水電費、因租約衍生之土地稅及房屋稅外，不予收取其它費用，如整備期逾 45 日曆天，本機關將逕自視為租期開始。(整備期不得有營業行為，若提早完成整備可函文機關，由機關提前通知經營)

(2) 繳交保單之副本與切結書(附件一)及緊急聯絡人姓名、電話予機關備查。

5. 經營期

於機關通知日或整備期結束之次日起算 2 年。租期屆滿前 6 個月，承租人於租賃期間無違反契約之情事得申請續約，經本府同意得續租一次。

6. 租約期滿點交歸還期

自租約期滿、終止或解除日起 30 日曆天內會同機關點交歸還標之物之土地、建物、設備、財產及物品。除經出租機關發文同意外，承租人應於出租機關通知之期限內，將出租標的回復訂約前之原狀後返還，並清除出租標的內以及周遭所遺留之物品，逾期未清除者，視為拋棄所有權，出租機關得逕為任何處理，所須處理費用由履約保證金扣抵，履約保證金不足者，由承租人負擔。

四、營業期間應繳費用

1. 公證費用

2. 房地租金

為土地租金及房屋租金之總和，2 年金額為新臺幣_____元(依決標後實際金額填列)，承租人應於簽約前繳交。

3. 履約保證金

履約保證金新臺幣_____元(依決標後實際金額 2 個月租金為之，並以小數點無條件進位取整數)，承租人應於簽約前繳交。退還規定詳出租契約第四點。

4. 稅捐

(1) 承租人營業期間應繳納地價稅、房屋稅，繳納金額按實際出租面積

依比例計算。承租人因營運所衍生之其他稅捐，由承租人自行負擔。

- (2) 承租人販售各類商品或提供各項服務，應符合相關稅捐法令規定，如發生逃漏稅之情事，承租人應負全責，與機關無涉。

4. 水電費

承租人所需用水、用電應於機關指定處引接，其水費、電費自點交日當日抄錶後，開始按錶依台電與自來水公司繳費通知單，以度數比分攤計費。

5. 承租人為營業管理及場域維護所需費用

- (1) 預收冷氣保養維修費用(繳費單於點交後開立): 採多退少補，一年預收一萬元，預收款項若有剩餘，於退還履約保證金時一併辦理退費。預收款項若有不足，將另立繳費單收取費用。
- (2) 若營運上有使用電梯之需求，需事先來文向機關申請，每日以新臺幣伍佰元計收，繳費單隨文回覆，並負使用設備維護保管責任，若使用期間有可歸責之損壞，應照價賠償，並機關有權不予核准後續申請。
- (3) 出租空間營運及秩序管理(含員工及遊客秩序管理)。
- (4) 出租空間相關設施(備)之採購、維護管理與修繕，機關並不負相關補貼與提供之責。
- (5) 裝潢、隔間、陳設，承租人應依據建築法規、消防法規、電工法規等相關法規自行負責設計與施作，如發生不符合相關法令規範之情事，承租人應負全責，與機關無涉。
- (6) 出租空間及其周邊公共空間環境清潔，及移除廣場與建物中一切可辨識是由該店舖經營所衍生出之廢棄物。若清潔不確實有礙觀瞻經機關正式函文三次仍未改善者，機關得逕行處理並向承租人收取費用。
- (7) 保險：含公共意外責任險、火險、員工保險(依勞保法規規定)等。
- A. 公共意外責任險(含第三人受傷責任及第三人財損責任)：承租人對入內消費民眾及其他合法使用人之安全應負完全責任。承租人應對上開使用人投保公共意外責任險，附加食物中毒保險。每一人身體傷亡保險金額至少新臺幣三百萬元，每一意外事故傷亡保險金額至少新臺幣一千五百萬元，每一意外事故財損保險金額至少新臺幣三百萬元，保險期間內最高賠償金為新臺幣三千六百萬元，並以承租人為被保險人。(最低保險金額比照「臺南市供公共使用營業場所投保公共意外責任保險自治條例」)
- B. 火險：保險標的為機關點交之建築物、營業裝修及財產設備，「建築物保額部分」為保險公司依政府核定之房屋標的物區域價值標準核算保額之最高金額核保(附切結書於附件)，並以

機關為被保險人及受益人或賠款受領人，並於正式營運前將副本與附件一之切結書送交機關備查。

C. 其他保險：得由承租人視實際需要自行投保，如因未投保、保險範圍不足或不足額理賠而發生賠償責任時，由承租人負全責。

6. 安全演習及檢查：需配合消防安全檢查及建築物公共安全檢查之查驗，承租人對於該承租空間有配合法規需求進行改善或增設直至消防安檢及建物公安檢查通過之責。
7. 承租人營業管理計畫書所撰寫之回饋計畫。
8. 若契約乙方(本局)於出租標的物週邊進行工程，顯造成營運損失，承租方可來函申請租約依工程日數延長，不得要求賠償營運損失，或將延長租約日數折合成價金給付。
9. 其他
上開費用如稅捐、水電費、冷氣保修費、電梯使用費、機關逕行環境改善費用及本項所述之遲延費用，承租人應於收到機關繳費通知單後，持同所附繳款書，於繳款期限內逕向機關指定之行庫繳納，以繳款書所蓋戳記日期為準，未依限繳清者，逾期一日免計收遲延費用，逾期二日以上，由欠繳日起算按日加收千分之二遲延費用至繳款日；逾期三十日仍未繳清者，除終止合約外，即予斷水斷電，並追繳其所欠費用或從履約保證金扣抵。

五、營業規範

1. 營業時間及時段：由承租人決定，唯非經機關同意，例假日及國定假日必須營業。
2. 裝潢及施工：
 - (1) 承租人可施作範圍限於點交清冊所列之出租標的範圍，未經機關同意擅自更動建物其他範圍及設施之外觀或結構，或另行加裝架設其他設施視為破壞，機關得以書面逕行通知承租人終止契約。
 - (2) 出租空間所需之電力設備，如分電錶（機關提供之分電錶除外）、電纜線、配電箱及漏電斷路器等，與用水設備，如分水錶（機關提供之分水錶除外）、管路等裝置，由承租人自行負責設計、配線、施工及材料費用並負使用維修責任。在契約期間因承租人因素導致第三人或機關受有損害時，承租人應負損害賠償責任。
 - (3) 承租人為推展業務需要，在不得破壞建築本體與不影響建物結構體安全及公共安全原則下，如欲調整空間配置、設置廣告物、變更或增添工作物、設備、物品者，應經合格技師認可簽證(視法令規範)後，送機關審核同意始可施作，且不得遮蔽建築物本體。如有違反，機關得通知承租人回復、改正，若經機關正式函文三次仍未改善者，機關將逕以書面通知承租人終止、解除契約。

- (4) 承租人不得於出租空間外逕自圍設、擺放貨品、雜物、生財器具、祭祀用具、掃除用具及垃圾桶。若為提供遊客休憩或拍照之設施也限可移動形式，於非營業時間應收藏於出租空間內，不得擺放出租空間以外之空間。綠化植栽不在此限，但若影響通行、孳生蚊蟲、維護不佳、器具破損或有礙觀瞻則一律移除，若改善不確實經機關正式函文三次仍未改善者，機關得逕行處理並向承租人收取費用。若情節重大經機關正式函文三次仍未改善者，機關將逕以書面通知承租人終止、解除契約。
- (5) 承租人應依據建築法規、消防法規、電工法規等相關法規自行負責使用空間場所之設計、施工。
- (6) 施工期間應做好安全防護措施，不得影響其他空間之安全、營運、遊客進出、衛生及觀瞻。

3. 服務人員管理：

- (1) 承租人應將緊急聯絡人姓名、電話，於正式營運前送交機關備查，如有異動亦須將更新資料送交機關備查。
- (2) 承租人僱用服務人員之安全保險問題均由承租人負責辦理。

4. 公共安全及災害處理：

- (1) 承租人應自行投保火險及公共意外責任險，一切安全責任由承租人負責，如因管理不當致損及機關或第三者時，應負賠償責任。
- (2) 承租人應於使用範圍內，按面積大小自行設置滅火機具，並訓練員工熟悉使用，以維公共安全。如未設置任何滅火機具或品質不良、逾保存期限、數量不足，經機關通知未於期限內改善時，得由機關代辦購置，其費用由承租人負擔。
- (3) 承租人所使用範圍內，禁止存放易燃及易爆之危險物品，如經機關查覺通知清除而承租人未於限期內完成時，機關得逕行處置之，承租人不得異議，其費用由承租人負擔；其情節重大者，機關得終止合約。
- (4) 承租人所使用範圍內之財產、設備，如因人力不可抗力之天災人禍或發生火災時，其損失由承租人自行負責。
- (5) 所使用之電器需符合台灣電工法規相關規定，規格以台灣電力公司供應為準，機關不負提供其他規格責任，承租人使用亦不得超過安全負荷。

5. 維護與清潔：

- (1) 機關房屋之損壞如屬結構性質，經機關鑑定係自然或天災因素或老舊損耗所引起而有修繕之必要時，由機關負責。若機關認為所轄之區域有修繕、管線更新、替換之必要，必須進入已出租之空間，承租人應配合機關改善工程直至施作完成，不得有異議、不得拒絕，亦不得要求賠償損失。

- (2) 承租人對出租空間內之財產及設施應負責維護，並保持整潔，如有損壞或污染，應由承租人負修繕及回復原狀，機關並得派員實施定期或不定期檢查，如發現缺點，承租人應接受機關人員指正限期改善；逾期未改善者，機關得代為辦理，其所需費用由承租人負擔。
 - (3) 營運期間不得有影響周圍居民生活及環境污染等行為，且承租人清潔維護之區域應為出租空間及其周邊公共空間，承租人並應移除廣場與建物中一切可辨識是由該店舖經營所衍生出之廢棄物。若清潔不確實有礙觀瞻經機關正式函文三次仍未改善者，機關得逕行處理並向承租人收取費用。若情節重大經機關正式函文三次仍未改善者，機關將逕以書面通知承租人終止、解除契約。
 - (4) 垃圾清運規定：承租人應派員執行出租範圍之環境清潔、垃圾清運處理等工作，並自負相關耗材費用。以上未盡詳述之處，但屬於實際清潔及維護工作，承租人應遵從機關指示辦理，機關得隨時派員督導檢查，如有未達機關要求標準，承租人應隨時改進。經機關正式函文三次仍未改善者，機關將逕以書面通知承租人終止、解除契約。
6. 營運行為：
- (1) 營運管理如涉及都市計畫、消防、環保及建築管理等相關法令時，應由承租人依法定程序申請辦理，並負擔所需費用。
 - (2) 出租空間以外之範圍或設施不得有妨礙遊客使用之行為，亦不得另行圍設，亦不得張貼或強制要求付費或消費。
7. **注意事項：**簽約後視同接受以下有關本案出租範圍之環境，不得異議。
- (1) 本案出租範圍位於安平汗水抽水站正上方，會因汗水抽水站運轉而有震動與異味，無法排除。
 - (2) 本案出租範圍周邊之太陽能板及操作盤為必須設施，無法遷移。
 - (3) 本局偶有必要性歲修會影響本案出租範圍唯一通行廊道，不得拒絕。
 - (4) 本案出租範圍戶外空間機關有權不予核可使用。
 - (5) 承租營運後，相關擺設若影響民眾於大魚星光牆之賞遊體驗，必須無條件撤除相關設施，不得異議。
 - (6) 承租前務必至現場確認環境是否符合實際需求。
8. 其他：
- (1) 承租人應配合機關進行相關消防訓練、演習及檢查。
 - (2) 承租人對販售物品之品質，須負瑕疵擔保責任，如因販售之物品危害任何人生命、身體、健康、財產者，承租人應負一切民、刑事責任及賠償相關損失，機關並得終止契約。
 - (3) 承租人如需使用營業範圍以外之園區範圍(包含廣告布置張貼)，需

報機關審查通過後始得使用。

- (4)廠商如需於承租範圍架設廣告物、裝置藝術…等物品以利經營，除報經機關同意外，其用電及公共安全相關責任須自行負責。土地上臨時設施之適法性及安全性，廠商須自行向相關單位申請及負全部責任。
- (5)使用履約標的以外空間，需報機關同意始得使用，計費方式依決標後承租範圍與實際金額比例計收（每平方米新臺幣_____元/日）。第一次費用於機關同意後10日內按比例計費繳交，且以年計收，後續若不需再使用該土地做為必須之營業空間，須函文請求等比例退還價金。新增空間及設置之物品應自行投保公共意外責任險及擔負權責，應自行辦理符合相關法規規範。

六、契約終止或解除

1. 有下列情形之一者，機關得終止契約：
 - (1)政府實施國家政策、舉辦公共事業或公務使用需要。
 - (2)使用行為違反法令、違背公共秩序或善良風俗。
 - (3)使用行為違反契約。
 - (4)因其他事由本府認為有收回必要。
2. 因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，未使用期間之已繳租金退還承租人。
3. 承租人履約有下列情形之一者，機關得以書面逕行通知承租人終止契約或解除契約，且不補償承租人因此所生之損失，機關如因此受有損失，並得向承租人請求賠償：
 - (1) 違規
 - A. 因可歸責於承租人之事由，致延誤履約期限，機關認定情節重大者。
 - B. 假機關之名進行廣告、宣傳、招募、募集股東、邀集投資、要求贊助。
 - C. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投件。
 - D. 偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。
 - E. 無正當理由而不履行契約者。
 - F. 營業期間未遵守以下事項或營業規範，致嚴重損壞本府形象者，經機關正式函文三次限期改善應作為而不作為或改善情形不良者
 - (A)販售商品隨意調高價格。
 - (B)未保持營業場所及周邊環境整潔。
 - (2) 經營不當或失衡
 - A. 將營業之業務或出租標的物（含土地、建築物及相關財產）全部或部分移轉、出租或借予第三人者。

B. 更改公司行號或負責人。

C. 有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。

D. 經機關評定承租人因營業失衡，或商業營業不符合本局要求。

七、出租空間交還及回復原狀：

自租期期滿、終止或解除日起 30 日曆天內會同機關點交歸還標的物之土地、建物、設備、財產及物品。前述歸還之建物及設備，應以回復原狀為原則，但經機關同意保留者不在此限。

貳、其它

一、本出租說明書為契約之一部分，未依約執行者，經機關正式函文三次仍未改善者，機關將逕以書面通知承租人終止、解除契約。

二、承租人應於簽約前詳閱契約文件，簽約後視同接受及承諾履行全部契約規定。如有疑義應以書面向機關請求釋疑。

三、本出租說明書如有未盡事宜，得參照相關規定辦理。

附件 1

切結書

本承租人(廠商名稱)_____承租臺南市政府觀光旅遊局所屬之安平區遊憩碼頭建築物 2 樓飲食空間，已依契約為承租空間之建築物投保火險，保額為保險公司依政府核定之房屋標的物區域價值標準核算保額之最高金額核保，並以機關為被保險人及受益人或賠款受領人。若投保不足，發生災害所理賠之數額差異，概由承租人負擔。

立書人

承租人(廠商): (蓋章)

負責人: (蓋章)

中華民國

年

月

日