

高雄流行音樂中心
高雄流行音樂中心鯨魚堤岸汽車停車場場地
出租計畫契約(草案)

出租人：高雄流行音樂中心 (以下簡稱甲方)

承租人： (以下簡稱乙方)

雙方同意訂立「高雄流行音樂中心鯨魚堤岸汽車停車場場地出租計畫」租賃契約如下：

第一條 契約文件及效力

一、 契約包括下列文件：

(一) 契約本文、附件及其變更或補充。

(二) 依契約所提出之履約文件(如：營業管理計畫書)。

二、 契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

(一) 契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：

(二) 契約所含各種文件之內容如有不一致之處，契約條款優於附件等其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。

(三) 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。

(四) 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

(五) 同一優先順位之文件，其內容有不一致之處，屬甲方文件者，以對乙方有利者為準；屬乙方文件者，以對甲方有利者為準。

(六) 本契約之附件與本契約內之乙方文件，其內容與本契約條文有歧異者，除對甲方較有利者外，其歧異部分無效。

三、 契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。

四、 契約文字：

(一) 契約文字以中文為準，但下列情形得以外文為準：

(1) 特殊技術或材料之圖文資料。

(2) 國際組織、外國政府或其授權機構、公會或商會所出具之文件。

(3) 其他經甲方認定確有必要者。

(二) 契約文字有中文譯文，其與外文文意不符者，除資格文件外，以中文為準。其因譯文有誤致生損害者，由提供譯文之一方負責賠償。

(三) 契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為所為之意思表示，除契約另有規定或當事人同意外，應以中文(正體字)書面為之。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄、傳真或電子資料傳輸至雙方預為約定之人員或處所。

五、契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

六、契約正本2份，甲方及乙方各執1份，並由乙方依規定貼用印花稅票。副本2份予甲方留存。副本如有誤繕，以正本為準。

第二條 租賃標的物

一、雙方同意由甲方將鯨魚堤岸平面汽車停車場計小型汽車停車位173格(含4格身心障礙停車格、3格婦幼停車格)、鯨魚堤岸地下汽車停車場計小型汽車停車位共108格(含2格身心障礙停車格、3格婦幼停車格)出租予乙方。

二、上述租賃標的物位置及平面圖如附件。

第三條 租賃期間

三、自114年1月1日起至民國115年12月31日止，共2年，租期屆滿租賃關係即行消滅，甲方不另行通知，乙方未經甲方同意換約續租於租期屆滿後繼續使用租賃標的物者，不得主張民法第451條不定期限繼續契約，並應返還相當於租金之不當得利予甲方；如造成甲方之損害，並應負賠償責任。

四、本契約所稱日數，除另有載明外，係以日曆天計算。以日曆天計算者，所有日數均應計入。

第四條 續約

- 一、租期屆滿，乙方有意續租時應於租期屆滿前3個月向甲方提出書面申請，甲方得視乙方於承租期間之營運績效保有續約審議權。
- 二、經甲方督考績效良好，甲方得以相同契約內容、條件與乙方續約1年，續約以一次為限。

第五條 營業回饋金及支付方式、逾期違約金及計收基準

- 一、乙方應支付甲方每月含稅總營業額之百分之___作為營業回饋金，每二個月繳交一次，以稅捐處之營業稅申請書為依據（須蓋有稅捐處印章），於規定申報截止日後5日內繳交相關結算報表等資料。
- 二、乙方應將營業回饋金於繳交相關結算報表等資料後5日內匯入甲方指定帳戶（台新國際商業銀行七賢分行，分行代碼：8120252；戶名：高雄流行音樂中心；帳號：2025-01-0000515-1）。
- 三、乙方繳交期限最後一日如遇例假日、停止上班日，得順延之。
- 四、乙方如未依照規定日期繳交營業回饋金，每逾一日係以該金額總價千分之一為逾期罰款，逾期一個月以上，甲方得按月於押租金中扣除，至押租金扣完時，甲方得解除合約。

第六條 押租金

- 一、乙方應於簽約前繳付押租金新臺幣10萬元整，匯入前條甲方指定帳戶。
- 二、押租金於履約期限屆滿，而乙方無違約欠款等情事，且乙方已將營運管理之財產均點交返還甲方並已無其他應辦事項後，由甲方於30日內無息退還。
- 三、本契約如尚有待解決之爭議事項時，甲方得暫予扣留押租金，俟相關爭議解決後再行退還。

第七條 稅捐、水電、保險

- 一、營業管理期間，甲方負擔本案場地產生之地價稅及房屋稅、以及提供電力、照明。
- 二、乙方應負擔營業管理期間，因營利所衍生所需繳納之各項稅捐（如

營業稅等)和保全、人事、企劃宣傳等營業管銷及軟硬體製作費用，及營運範圍之清潔及停車場設備硬體維護。

三、乙方於出租營業期間應投保並維持下列各項保險：

(一)公共意外險，公共意外責任險其投保金額每人不得低於新台幣500萬元。

(二)火災險。

(三)乙方應於簽約日之日起60日內將各項投保契約書及繳費收據影本各乙份送甲方核備。前兩款保險所需費用由乙方負擔，並以甲方為受益人或賠款受領人，乙方有未依規定辦理保險，承保範圍或保險金額不足，以致於保險事故發生時，甲方或其他第三人未能自保險人獲得理賠或理賠金額不足時，其損失或損害賠償概由乙方負擔。另未經甲方同意之任何保險契約之變更或終止，對甲方均不生效力。

四、乙方如欠繳前述各項費用，甲方得逕自押租金中扣抵，押租金經扣抵仍有不足時，甲方得向乙方請求賠償。

第八條 裝修

一、規劃與設計

(一) 乙方為經營標的之新建、增建、改建及修建應遵循相關法令，並應符合本契約之目的。

(二) 乙方應依本契約之時程要求辦理相關規劃、設計及裝修。但乙方與甲方完成本契約簽訂後，即可就經營標的進行踏勘、現況調查、測量等工作。

(三) 乙方依本契約所為裝修工程之規劃、設計與施工，應由乙方自行辦理並全權負責。本甲方對於上述規劃、設計與施工所為之任何同意、核准、備查、監督、查驗、建議或提供之參考資料，並不免除乙方依本契約應負之任何義務與責任。乙方不得據此向本甲方提出任何補助、補償或賠償之請求，亦不得據此作為拒絕履行本契約之抗辯。

二、時程

(一) 乙方須依照附件「高雄流行音樂中心鯨魚堤岸停車場應設

置之設施、設備項目一覽表」，以及依據營運計畫書內容擬定之建置規劃，完成平面及地下停車場所有裝修工作，完成建置前之營運方式由廠商另與本中心協議，惟不得以未完工為由拒絕開放營運。

- (二) 如因營業需求改變，致使乙方有修訂其裝修執行計畫書或設計圖內容之必要時，乙方應於修改後 10 日內提送甲方審核同意並向高雄市政府取得相關執照，始可進行。
- (三) 甲方如認為乙方之裝修工程落後較原預定進度導致無法營運，得限期要求乙方提出趕工計劃或補救措施，乙方不得拒絕。乙方如未能提出或未能依趕工計劃內容執行者，甲方得依本契約第十一條第二十項之規定處理。
- (四) 因不可歸責於乙方之事由致無法遵守約定之裝修時程時，乙方應以書面敘明理由並檢附相關證明文件向甲方申請延展裝修期間，經甲方同意者，不視為缺失或違約，但本契約營運許可期間不因此延長。

第九條 租賃標之物之營運管理

- 一、停車場收費標準，小型車平日每小時不得超過30元，當日收費最高不得超過120元，假日每小時不得超過50元，當日收費最高不得超過250元（如需更改收費標準必須經過雙方合議後使得變更）。
- 二、小型車停車收費得採月租方式，每月不得超過新台幣3,000元；每月月租戶數量不得超過出租營業管理範圍內小型車車格數120格範圍須經過雙方合議訂定，不含身心障礙停車位及婦幼停車位），並須製作明顯可供辨識之證明放置於月租車輛以利辨識，且須每月提供停放車輛分析，出租方式如需調整，其車位數量、計價標準、管理原則等項目須經過雙方合議始得變更。
- 三、廠商須於地下汽車停車場保留園區進駐店家顧客專用車位（費用標準由進駐店家自行與廠商洽談，實際位置與車位數本中心與廠商另協議之）。
- 四、廠商應提供30張公務專用免費通行卡給本中心使用（或提供卡片以外之替代方式，請廠商提供實際辨識及執行作法）。
- 五、有關身心障礙者及婦幼停車格車輛停放，應依「高雄市公有收費

停車場身心障礙者優惠停車規定」、「孕婦及育有六歲以下兒童者停車位設置管理辦法」辦理。

- 六、廠商應配合派員駐場，本中心得視營運情形與廠商協議調整駐場時間。
- 七、乙方負責租用期間範圍的自設軟硬體維護及修繕、安全維護（含環境清潔、綠美化、安全維護及保全等），以及各項風險管理與緊急應變措施。環境清潔範圍包含營運場所週邊因營運排放汗水之排水溝，需定時投藥防止蚊蠅孳生，若因維護不周致遭環保局或衛生局等相關主管機關罰鍰者，由乙方負責繳納。
- 八、乙方每日應派員清掃以保持場地整潔，並接受甲方之指揮監督；除必須設妥本契約規定之汽(機)車停車場收費系統設備外，其餘未經甲方許可，不得增設或更改場地設施。
- 九、廠商新增設施、設備、美化規劃，應由廠商自行規劃(含規格及內容)，並應以不破壞原有之設備及景觀為原則，且應經本中心同意後始得裝設或施作，如有經本中心認定之破壞情形，廠商應負完全賠償責任，並不得以場地等因素向本中心要求額外費用或減少契約價金。
- 十、廠商應妥善規劃出入口動線、指標，並依出租範圍管理營業現況，避免尖峰時段之車輛出場壅塞情況，並配合本中心及進駐場館演出時間或重大活動等尖峰時段，增派人力至停車場進行流量管制放行及車輛引導，以及繳費人潮疏通。
- 十一、廠商於營業管理期間因管理及安全考量，應設置獨立之監控系統與管制設施。
- 十二、廠商須依照附件「高雄流行音樂中心鯨魚堤岸停車場應設置之設施、設備項目一覽表」，以及依據營運計畫書內容擬定之建置規劃，完成平面及地下停車場所有裝修工作，完成建置前之營運方式由廠商另與本中心協議，惟不得以未完工為由拒絕開放營運。
- 十三、廠商應負責停車場服務人員(管理員)支配、管理、服務禮儀及教育訓練計畫、其他配合政策之服務項目。本中心如認為廠商所僱用之停車場服務人員(管理員)不適任時，得通知廠商改善，廠商

於60日內無法改善，應轉介至其他停車場，廠商不得異議。

十四、廠商應負責維持本場車輛順暢，人車之安全維護管理，包含場內定時巡邏管理，維持車輛排放整齊，不得影響觀瞻，以及申訴處理機制。

十五、在出租期間內，廠商如有損毀場地內公共設施等情事，應負責賠償。

十六、廠商未經本中心許可，不得增設或更改場地設施。

十七、廠商應負責停車場收費及所需繳納之相關稅費，並依相關規定向政府有關單位辦理必要之立案手續。

十八、廠商不得將停車場轉讓及設定負擔，經查證屬實者，本中心得終止合約並沒收履約保證金。

十九、本中心遇有重大活動時，得通知廠商暫時停止收費，廠商不得異議，因暫停收費所生之損失，由雙方協議後辦理。

二十、廠商應配合市府政策於汽車平面停車位裝設電動車公共能源補充設施，並參與相關施工會勘，依需求與電動車充電樁管理廠商洽談車格使用方案(包含但不限於收費方式、管理機制等)，並配合相關停車場法令管理車位。

二十一、本案營業範圍內不得有增加建蔽率之行為。

二十二、以上事項將依營業或公共利益實際狀況所需，得適當調整之。

第十條 文宣相關使用規範

一、停車場設施營業後，應維持「高雄流行音樂中心海邊路汽車停車場」之名稱，乙方非經甲方書面同意不得變更。

二、乙方之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、收據或其他經甲方同意之場地、物品或文宣品。

三、乙方為營運高雄流行音樂中心鯨魚堤岸汽車停車場設施有使用其商標或名稱之必要時，須經甲方書面同意，始得於合理且適當之範圍內使用之。

四、乙方如欲於營運範圍內之土地、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。

第十一條 權利與責任

- 一、乙方於每年向國稅局完成申報後之相關報表提送甲方備查。
- 二、乙方對甲方所為定期或不定期之查核，乙方不得規避、拖延或拒絕。
- 三、乙方為辦理委託業務所提出之營運管理計劃書，為本契約之一部份，乙方負有遵守及履行之義務。
- 四、乙方應於每年度結束前3個月提出下一年度營業管理計畫書及當年度營業管理情形送甲方審核。
- 五、未經甲方同意乙方不得擅自關閉部分或全部營業區域。
 - (一)如為維護安全而有立即維修之必要或其他緊急情事，乙方得先行關閉部分或全部營業區域之營運，並立即通知甲方。
 - (二)乙方如有維修或其他必要，經甲方書面同意後，得暫時關閉部分或全部營業區域，但不得據以減輕或免除本契約所約定事項，並仍應繳付利用費予甲方。
- 六、乙方應每月提供營運收支表，並分別列出臨停、月租等…特殊收入來源項目。
- 七、乙方應依營運管理計劃書進行各項工作與業務，計劃書內容如有變更，須經甲方同意後始得實施。
- 八、乙方有違約情事依規定應繳交違約金、其他損害賠償或費用，或有違約情事致甲方終止或解除契約之部分或全部時，甲方得逕行將押租金之一部或全部扣抵乙方應給付之金額。押租金因上述情形致被扣抵達二分之一時，乙方應於接獲甲方扣抵通知後7日內繳交差額。
- 九、乙方於營運管理期間因管理及安全考量，得於營運範圍內設置管制設施。
- 十、營運管理期間，因營利所衍生所需繳納之各項稅捐（如營業稅等）和員工保險、公共意外責任險與人事、企劃宣傳等營運管銷及軟硬體製作費用，皆由乙方負擔。
- 十一、乙方如欠繳前述各項費用，甲方得逕自押租金中扣抵，押租金經扣

抵仍有不足時，甲方得向乙方請求賠償。

- 十二、營運管理期間，乙方應以自己名義對外為法律行為。乙方如有侵害第三人合法權益時，應自行負責處理並承擔一切法律責任。
- 十三、乙方如因故意、過失、不法侵害服務對象或致第三人於營運範圍內權益遭受損壞時，乙方應負全部損害賠償責任，並立即通知甲方。
- 十四、乙方因各項設施、執行業務有設置、管理維護之瑕疵致生損害於第三人時，應由乙方負損害賠償責任，如因此致甲方受有任何之損害時(包括甲方應對第三人負國家賠償責任時)亦同。
- 十五、乙方對甲方提供之土地、建物及設備(施)應善盡維護保管責任，除因天災或其他不可抗力之事變導致毀損、滅失外，乙方應負修繕或賠償責任。
- 十六、乙方於營運管理範圍擴建、整建、修建或室內裝修之工程，應事先取得甲方之同意。擴建、整建及室內裝修所需一切費用，概由乙方自行負擔。乙方應自行負擔費用取得與擴建、整建工作相關之各項執照及許可，並將其副本提送甲方備查，變更時亦同。
- 十七、乙方為推展業務需要，在不破壞建築物本體與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設置廣告物，或欲變更或增添工作物、設施者，應經甲方同意後辦理。如涉及都市計劃、消防及建築管理等相關法令時，並應由乙方依法定程序申請辦理。
- 十八、營運管理期間各項財務處理，乙方除獨立開設本案之營運帳戶外，應依一般公認會計原則及稅法等相關規定辦理。
- 十九、甲方得派員查核乙方之財務狀況。甲方得通知乙方限期提供帳簿、帳冊、傳票、財務報表及其他相關文件供甲方查核。甲方對於相關財務處理之查詢，乙方應予配合。不得規避、拖延或拒絕。
- 二十、乙方有下列情事之一者，經甲方書面通知限期內改善而不改善，或經改善後仍不符甲方要求者，第1次處罰乙方繳納違約金新台幣3,000元；罰款後若仍未完成改善，每逾1日需應繳納違約金新台幣500元；如逾30日仍未完成改善再依前次違約金加重50%處罰，每逾1日需應繳納違約金新台幣750元；第2次違約金新台幣6,000元，逾期罰金同第1次罰則辦理；第3次違約金新台幣9,000元，逾期罰金

同第1次罰則辦理；若發生第4次違規情事（含連續性及非連續性）或連續性違約金超過100日時，得由甲方立即解除或終止契約並無條件沒收押租金，以上違約金甲方得逕自押租金中扣抵；另違反下列第二、三、四、六款情節重大者，甲方得逕行書面通知乙方解除或終止契約並沒收押租金，乙方不得異議。

- (一) 未經甲方同意任意更改或停止對外營業時間，一年內連續超過7日或累計超過14日以上者。
- (二) 除第九條第二項雙方合議之車位出租約定，其餘未經甲方同意擅自將受託之業務或土地、建築物及各項設備全部或部分移轉、出借或出租予第三人，或未經甲方同意擅自進行室內裝修或增設、修改、拆除建物及其他設施者。
- (三) 規避、妨礙或拒絕對受託業務及財務之調查，或於調查時為不實之陳報者。
- (四) 未經甲方同意超收或另立名目收取費用者。
- (五) 違反目的事業相關法令規定或本契約之約定者。
- (六) 營運管理內容與營運管理計劃書不合者。
- (七) 規避不參加甲方所召開之相關專案會議、例行會議或營運管理會議。
- (八) 未依規定期限繳交契約各項費用者。
- (九) 依本契約約定應對甲方提供給付或負擔任何損害賠償任而不履行時。

二十一、甲方如因政策變更或其他重大原因必須變更乙方之營運範圍或項目時，乙方應配合辦理；但雙方應就變更後之權利義務進行協議。如協議不成，依本契約爭議處理之規定辦理。

二十二、甲方同意乙方增加收費之營業面積時，應按所增加之收費營業面積，加收營業回饋金；營業回饋金之數額由雙方議定之。

第十二條 契約變更：

- 一、有下列情事之一者，甲、乙雙方得於情事發生後30日內以書面請求變更契約並進行協商：

- (一) 法令有變更者。
- (二) 服務需求變更者。
- (三) 技術設備更新者。
- (四) 服務內容經評估有變更必要者。
- (五) 其他不可抗力之相關因素影響契約之執行者。

二、上述協商如於60日內雙方仍無法達成協議時，準用政府採購法爭議處理之規定辦理。

三、甲乙雙方得合意修訂、變更或補充本契約。本契約之修訂、變更或補充，應經雙方以書面為之始生效力，且視為契約之一部分。除本契約另有約定外，本契約條款之變更、修改、效力、履行、解釋及與本契約有關之一切未載明之事項，悉依中華民國法律及相關法令辦理。

第十三條 契約期滿

- 一、乙方之物品及人員，應於契約屆滿或契約終止或解除之日後14日內撤離，未於限期內撤離者，由甲方逕行處理，乙方不得提出異議。甲方處理費用逕由押租金扣抵，不足額度並得向乙方追償。
- 二、契約期滿不再續約或終止、解除契約時，乙方所聘僱之工作人員，乙方應負責遣散。
- 三、契約期滿不再續約或終止、解除契約時，乙方應無條件返還租賃標的物，乙方如不履行返還義務，甲方除得逕赴強制執行並依本契約第十一條約定暫予扣留押租金外，並得向乙方請求損害賠償。
- 四、乙方之設備與甲方所提供之土地、建物及水電設施，有非毀損難與分離者、或有不可分離之情形者，其所有權歸甲方，乙方不得要求任何賠償或補償。

第十四條 爭議處理

甲乙雙方因履約而生爭議者，應依相關法令及契約規定辦理。本契約以中華民國法律為準據法，甲乙雙方所涉訴訟以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

第十五條 其他

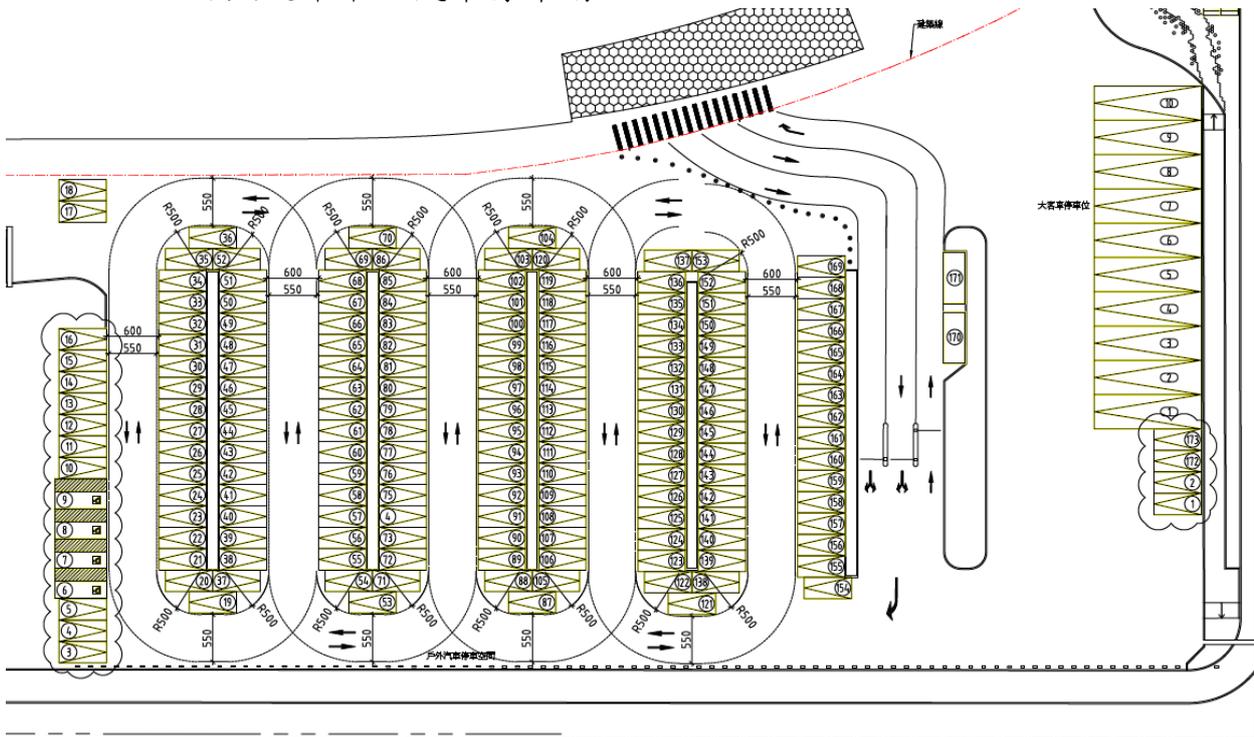
- 一、於法令許可範圍內，甲方將盡力協助乙方或協調相關政府機關，惟協助事項非執行甲方之義務，乙方充分瞭解協助事項為乙方應辦事項，甲方協助事項非甲方之義務，不得因協助事項之不能成就而對甲方為任何賠償、補償之主張或減免自己之責任。
- 二、乙方對於營運所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士之情事。
- 三、甲乙雙方之履約事項涉及國際運輸或信用狀等事項，契約未予載明者，依國際貿易慣例。

第十六條 契約份數

本契約一式四份，正本兩份副本兩份，正本各一份由甲乙方分執，餘由甲方備查用，並由乙方依規定貼用印花稅票。

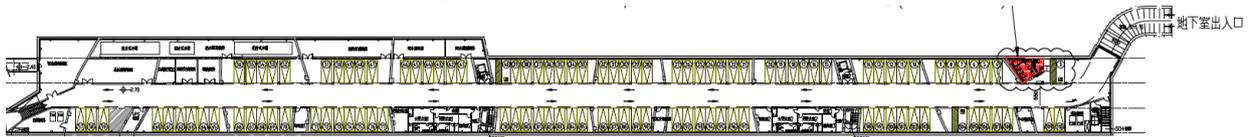
附件

一、 鯨魚堤岸平面汽車停車場



地上壹層戶外停車空間平面圖
A51/200, A31/400

二、 鯨魚堤岸地下汽車停車場



立契約書人

甲 方(出租人)：高雄流行音樂中心

代表人： 丁度嵐

統一編號：81091064

地 址：高雄市鹽埕區真愛路1號

電 話： 07-52180162

乙 方(承租人)：

代表人：

統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 1 1 3 年 月 日