

國立自然科學博物館 科博館商場招租案契約書

國立自然科學博物館（以下簡稱甲方）為提升國有公用不動產運用收益，及提供民眾參觀多元服務，特辦理「科博館商場招租案」（以下簡稱本案），將甲方管理之場地以公開招標程序委託經營，由○○○○公司（以下簡稱乙方）得標。雙方同意訂定以下條款共同遵守：

第一條 契約文件及效力

一、 契約包括下列文件：

- （一）招標文件及其變更或補充。
- （二）投標文件及其變更或補充。
- （三）決標文件及其變更或補充。
- （四）契約本文、附件及其變更或補充。
- （五）依契約所提出之履約文件或資料。

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

三、 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：

- （一）契約條款優於招標文件內之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。
- （二）招標文件之內容優於投標文件之內容。但投標文件之內容經甲方審定優於招標文件之內容者，不在此限。招標文件如允許乙方於投標文件內特別聲明，並經甲方於審標時接受者，以投標文件之內容為準。
- （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）決標紀錄之內容優於開標或議價紀錄之內容。

四、 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。

五、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為所為之意思表示，以中文書面為之為原則。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄或傳真至雙方預為約定之人員或處所。

六、 契約所使用之度量衡單位，除另有規定者外，以公制為之。

七、 除另有規定外，契約以甲方簽約之日為簽約日。

八、 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。

九、 契約正本一式3份，由乙方與甲方及公證單位各執一份，並由雙方各依規定貼用印花稅票。副本五份由甲方收存。副本如有誤繕，以正本為準。本契約須辦理公證，公證費用由乙方負擔。公證約定逕受強制執行者其項目如下：

(一) 乙方如不依限給付定額租金及增額租金時，就所欠定額租金及增額租金逕受強制執行。

(二) 乙方如租期屆滿不交還經營標的物時，就經營標的物逕受強制執行。

(三) 乙方如違約就所欠違約金逕受強制執行。

第二條 招租範圍標的：詳需求說明書。

第三條 用途：詳需求說明書。

第四條 履約期限：詳需求說明書。

一、 本契約稱日（天）係指日曆天（期間連續計算包括星期假日、國定假

日、選舉投票日、彈性放假日、民俗節日及其它休息日），契約中各繳款日如為例假日得於例假日結束後之次日繳款。

二、本契約生效後，無論因何事由於本契約終止或期滿前，如甲方未能完成接續之招標作業，或雖完成招標作業但取得經營權之第三人未能於本契約終止或期滿後隨即完全接續經營時，或基於緊急情況、公共利益之理由，為避免觀眾服務中斷，甲方於必要時，得以書面通知乙方依原契約相同條件繼續經營，最長以12個月為限，乙方不得拒絕。

三、前述延長租賃期間之租金計算方式，依據實際延長天數計算；延長租賃期間之增額租金，則依原計算方式計收（未足月時則依天數比例，每月以30天計算）。

第五條 交付方式及時程

- 一、交付方式：委託經營標的之交付包括主要空間、設備及其相關附屬設施，甲方於點交前通知乙方，由雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並出具相關文件等，按當時土地、建物及設備之現況點交予乙方。
- 二、乙方於委託經營標的點交前，經甲方同意後得進入委託經營標的內進行裝修規劃設計所需之各項勘查工作，及製作相關申請所需之必要資料、圖說。

第六條 營運開始日

乙方應依需求說明書提出商場規劃，並依該規劃日期開始營運。

第七條 **定額租金與增額租金**：詳需求說明書。

第八條 其他費用

- 一、基本負擔費用：乙方應自負盈虧負責管理、維護甲方所交付之委託經營標的，並自行規劃經營所需項目及負擔相關費用：
 - (一)稅捐（不含房屋稅、地價稅、土地稅）、簽證費、水費、電費及瓦斯費、電話費、網路費、營運及人事費、環境清潔費、廢棄物處理費、場地維護費、設備(含保養維修)費、材料費、工資、耗材費、裝整修費、管理費、保險費及保全費等。

- (二) 因違反法令應繳納之罰款。
 - (三) 依法令應繳納之各項規費。
 - (四) 其他因乙方所衍生之各項費用。
- 二、 委託經營標的之水、電費，乙方應於收到繳納通知期限內繳清，逾期以違約論。
 - 三、 出租範圍內遇有維修情況，或因可歸責於乙方事由所造成之損害，一切費用由乙方負擔。
 - 四、 乙方因業務需求增添或更換設施(備)，或為變更原空間設計或系統功能者，應先經甲方書面同意後，由乙方自行辦理；如涉及建築物硬體工程時，應先繪製圖說予甲方查驗，並經相關主管機關核准後始得為之，涉及相關消防、建管等事項時，應先取得各該主管機關核准後始得施作，施作時不得損及原建築物結構之安全並於施作完成後，提交修正後之竣工圖 2 份送甲方備查，上開所有費用概由乙方負責。

第九條 履約保證金

- 一、 乙方於決標日起 14 日內，應繳納履約保證金，乙方不得於契約期間主張抵付應付租金、回饋金、違約罰款或其他費用。
- 二、 於租賃期屆滿時，抵付未繳水費、電費、瓦斯費、欠繳租金、超額權利金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等相關費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由乙方另行支付。
- 三、 租賃期間，因可歸責於乙方之事由而終止契約者，已繳交之履約保證金抵付前項相關費用後，如有賸餘，按乙方履約比例無息退還，如有不足，由乙方另行支付；因可歸責於甲方或不可歸責於甲乙雙方之事由而終止契約者，已繳交之履約保證金抵付前項相關費用後，如有賸餘，無息退還，如有不足，由乙方另行支付。
- 四、 乙方如有積欠租金或不繳違約金、增額租金、賠償金，或不履行本契約時，甲方得自乙方已付履約保證金中扣抵；其有不足者，得通知乙方給付，乙方應付賠償之完全責任。
- 五、 乙方有下列情形之一，其所繳納之履約保證金及其孳息得不予發還。其

情形屬契約一部未履行者，甲方得視其情形不發還履約保證金及其孳息之一部。

- (一)有政府採購法第五十條第二項前段追償損失之情形者，與追償金額相等之保證金。
 - (二)有違反政府採購法第五十九條第二項之情形致終止或解除契約者。
 - (三)違反不得轉包之規定者。
 - (四)冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件參加投標者。
 - (五)擅自減省工料情節重大者。
 - (六)偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。
 - (七)無正當理由而不履行契約之一部或全部者。
 - (八)查驗不合格，且未於通知期限內依規定辦理者。
 - (九)因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
 - (十)未依甲方通知改善違約情事者。
 - (十一)有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。
 - (十二)未依契約規定延長保證金之效期者。
- 六、保證書狀有效期之延長：乙方未依契約規定期限履約或因可歸責於乙方之事由，致有無法於保證書或信用狀有效期內完成履約之虞，或甲方無法於保證書或信用狀有效期內完成相關必要事項者，該保證書或信用狀之有效期應按遲延期間延長之。乙方未依甲方之通知予以延長者，甲方將於有效期屆滿前就該保證書或信用狀之金額請求給付並暫予保管，其所生費用由乙方負擔其須返還而有費用或匯率損失者，亦同。

第十條 建築法

乙方應依建築法相關規定，維持租賃房舍合法使用。對租賃房地及設施應盡善良保管責任，除因天災或其他不可抗力之事故而致毀損滅失外，其餘之損害概由乙方負回復原狀及賠償責任，如房屋損毀，應於7日內通知甲方查驗，其因乙方之故意或過失所致者，並應照甲方規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，終止契約時不得要求補償。

第十一條 室內裝修

乙方就租賃房屋為室內裝修時，應委請經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理並遵守建築相關法令規定。

第十二條 違反建築法

因乙方違反建築相關法令規定，經主管機關裁處甲方之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由乙方負擔，乙方並應負責改善及一切損失之賠償責任。

第十三條 乙方使用租賃房地，應受下列限制：

- 一、不得作違反法令或約定用途之使用。
- 二、乙方應自行營運管理，不得未經甲方同意擅自將租賃房地之全部或一部出租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。
- 三、乙方未經甲方同意，不得就使用房地任意增建或改建。若經同意，而乙方裝修、增建或改建地上物，須依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，乙方應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由乙方自行負擔。
- 四、乙方應保持所使用房地完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境，如構成危害或違法情事，乙方應自行負責處理並負損害賠償責任。
- 五、現場不得存放危險性(如油料、易爆物或易燃物品等)及法令禁止之物品，亦不得飼養任何寵物。

第十四條 監督、履約及資產管理

一、營運監督及履約管理

- (一) 乙方應隨時接受甲方之督導、查核、觀摩或駐場了解營運或維護情況，如甲方有需求時，並應將相關營運或設備資料內容供甲方查閱；如甲方發現缺失，乙方應接受指正，並依甲方要求之期限立即改善，如未於期限內改善，依本契約罰則計罰違約金，甲方必要時得使第三人改善，其相關費用均由乙方負擔。
- (二) 甲方或甲方委託之專業廠商，有權進入營運範圍內對於設施(備)做必要之改善、維護、監督、稽查及檢查等工作，乙方應配合協助，並提供相關文件資料與執行必要之測試。甲方或甲方委託之專業廠商為

執行監督、稽查及檢查等工作所為之指示，除有違一般專業認知並有具體事由外，乙方不得拒絕。

- (三) 與契約履約標的有關之其他標的，經甲方交由其他廠商承包時，乙方有與其他廠商互相協調配合之義務，使該等工作得以順利進行。因工作不能協調配合，致生錯誤、延誤履約期限或意外事故，其可歸責於乙方者，由乙方負責並賠償。
- (四) 乙方接受甲方或甲方委託之人員指示辦理與履約有關之事項前，應先確認該人員係有權代表人，且所指示辦理之事項未逾越或未違反契約規定。乙方接受無權代表人之指示或逾越或違反契約規定之指示，不得用以拘束甲方或減少、變更乙方應負之契約責任，甲方亦不對此等指示之後果負任何責任。
- (五) 甲方及乙方之一方未請求他方依契約履約者，不得視為或構成一方放棄請求他方依契約履約之權利。
- (六) 契約內容有須保密者，乙方未經甲方書面同意，不得將契約內容洩漏予與履約無關之第三人；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。
- (七) 乙方應對其履約場所作業及履約方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任，並不得有下列情形：僱用無工作權之人員、供應不法來源之履約標的、使用非法車輛或工具、提供不實證明、非法棄置廢棄物或其他不法或不當行為。
- (八) 乙方於履約場所之作業有發生意外之虞時，乙方應立即採取防範措施。發生意外時，應立即採取搶救、復原、重建及對甲方與第三人之賠償等措施。
- (九) 甲方提供之履約場所，有與其他人員共同使用之需要者，乙方不得拒絕與其他人員共同使用，惟共同使用者皆不得影響場地之原使用功能。
- (十) 履約所需之臨時場所，除另有規定外，由乙方自理。
- (十一) 乙方履約人員對於所應履約之工作有不適任之情形者，甲方得要求更換。

(十二) 法人組織變更之通知：乙方之公司登記事項、各項執照、章程內容或地址有變更時，應於每次變更登記完成後7工作日內，通知甲方並檢附相關證明文件。

二、營運資產管理

- (一) 乙方應按本契約之規定，定期提送各項財產及物品清冊，與經營相關之報表及文件，送甲方備查。
- (二) 甲方得隨時指定人員瞭解乙方使用土地、建築物、基地上之附屬設施及相關資產之狀況，乙方不得拒絕。
- (三) 乙方履約所需材料、機具、設備、家具、工作場地設備等，除本契約另有規定外，概由乙方自備及維護保養。
- (四) 乙方應保持相關設施(備)正常運作至經營期間屆滿，移轉經營資產時須製作相關設施(備)點交清冊予甲方。
- (五) 租賃期間乙方應依規定確保本案營運範圍內之消防安全設備正常運作，並指派防火管理人。
- (六) 甲方提供或將其所有之財物供乙方加工、改善或維修，其須將該財物運出甲方場所者，應先經甲方同意；該財物之滅失、減損或遭侵占時，乙方應負賠償責任。甲方並得視實際需要規定乙方繳納與該財物等值或一定金額之保證金。

三、財務監督方式

- (一) 乙方應為本案設立獨立財務報表，並每2個月提供「財務收入與支出報表、各區域銷售分析、其他有關報表」予甲方查驗。
- (二) 本案經營每滿週年後4個月內，乙方應提供經會計師查核簽證之財務報表(損益表)，送交甲方審核，甲方亦得委託專業廠商或人員協助進行查核。
- (三) 甲方得定期或不定期，以書面或實地等方式檢查乙方財務狀況，必要時得委託其他專業廠商或人員進行查核。甲方或甲方所委託之專業廠商或人員為執行檢查，得通知乙方提供帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供甲方查核，乙方應配合辦理。

四、乙方應於甲方通知時間之翌日起30日內提出安全監控、通報及緊急應

變計畫

- (一) 乙方應就營運資產之外部及內部安全，進行詳細評估，依所提出安全監控計畫，自行負擔費用並負責執行。其後如有修正，亦應於修正後15日內提送甲方備查。乙方並應每年將安全計畫執行報表送甲方備查。
- (二) 乙方應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報甲方之系統與方式，通報計畫應送甲方備查。其後若有修正，亦應於修正後15日內提送甲方備查。
- (三) 乙方應研擬緊急應變計畫，如發生緊急事故或意外，有影響營運資產內外人員生命財產安全之虞時，乙方應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償或其他適當措施，以防止生命財產之損害，乙方並應向甲方報告，如甲方有所指示時，乙方應立即遵照辦理。
- (四) 乙方如有與保全公司簽約之必要，應於其與保全公司簽約後15日內，將契約副本送交甲方備查。

五、品質管理：

- (一) 廠商對販售物品之品質，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，廠商應負一切民、刑事責任及賠償相關損失，並以違約論，必要時，機關得終止契約。
- (二) 廠商提供之食品與產品除自製外，應為合法廠商產製或批售，且所有產品及生產設備應符合相關法令，產品並應標明價格；廠商所有進貨物品須保留明細表及衛生單位證明，隨時供機關查核。
- (三) 為確保餐飲衛生，廠商應設置專業合格之洗滌設備、飲用水設備等，並建置標準作業流程。
- (四) 若為大量進貨時間須於本館休館時間進行或不影響參觀動線，避免影響本館觀眾安全。
- (五) 須配合本館年度高壓電檢查時間同時進行該公司機電設備檢測。
- (六) 餐廳應定期進行水質檢測。
- (七) 廠商應以維持承租範圍之清潔，垃圾清運時不得影響本館觀眾進出及安全。

(八)為提升服務品質，廠商應進行滿意度調查，每年至少1次。

六、消防演練之實施：乙方應每年進行1次消防演練，並將成果回報甲方。

七、睦鄰責任

(一)乙方應避免妨礙鄰近交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧。

(二)乙方於委託經營期間應負睦鄰之責，遇有民眾抗爭、第三人非法佔用土地、營運資產或類似損鄰事件者，應自行協調處理，並自負一切法律責任與相關費用。

第十五條 特別約定事項

一、保險：

(一)乙方於契約存續期間（包含營運及整修階段），應向主管機關核准設立登記之產物保險公司，投保並維持必要之足額保險。承保範圍至少包含承租範圍，所有保險費用均由乙方負擔。

(二)乙方於簽訂契約後應投保並維持下列保險(每年度保額不得低於下列規定)：

1、**公共意外責任險**：甲方應列為共同被保險人

每一個人身體傷亡責任最低保險額600萬元、每一意外事故身體傷亡責任最低保險額1億2,000萬元、每一事故財物損失責任最低保險額：600萬、保險期間總保險金額2億5,200萬元。

2、**火險**：以甲方為被保險人，投保火險保險金額不得少於3億元。

3、**附加食品中毒責任條款**。

4、其他相關法令規定須投保之保險。

(三)乙方依本契約規定投保之各類保險，其保險單及批單之副本，應於簽約後30日內副知甲方。除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得更改保單致變更後之條件較原保單為不利。

(四)乙方依本契約規定投保之各類保險於履約期間皆須有效，履約期間有延期或遲延履約者，亦同。

(五)未經甲方同意之任何保險契約之變更或終止，無效。

二、損害賠償責任：

- (一) 乙方及其工作人員應遵守本契約及甲方之各項規定，若對甲方造成損害時，乙方及其工作人員，應分別負連帶賠償責任。
- (二) 任何人於乙方受租賃管理之場所有生命、身體及財產受損害，經賠償請求權人依國家賠償法向甲方請求損害賠償，甲方得依國家賠償法第三條第二項規定向乙方求償。
- (三) 乙方於租賃期間因停車場及餐飲業務(含設備)造成使用人或第三人之損害時，應由乙方負責，概與甲方無涉。若甲方因使用人或第三人之求償而受有損害時，乙方應賠償甲方所受之損害。
- (四) 乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因裝、整修及營運所生之所有權利義務應由乙方負擔，概與甲方無涉。乙方並應使甲方免於前述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致甲方受有損害，乙方應對甲方負賠償責任。
- (五) 乙方於租賃期間如發生糾紛、損害賠償或罰款等民事、刑事或行政責任等，概與甲方無涉，乙方應自行處理善後。

第十六條 場地返還

- 一、 本契約期滿前6個月內，乙方所使用甲方之設備(如設備清冊)應經雙方現場點交，如有損害或短少，乙方應負責修復、購置、補充或賠償。倘經甲方通知後，未於期限內修復、購置或補充，由乙方所繳履約保證金扣除之。
- 二、 終止契約時，乙方應將標的物整理回復原狀後，交還甲方。其由乙方修繕、改建或增建部分，應為堪用且無條件交甲方接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。
- 三、 契約期滿後之翌日起7日內(工作天不含例假日)，乙方應返還標的物並繳清水、電及瓦斯等相關費用(水、電費無法確認實際使用度數時，按使用期間之比例分攤繳納)。
- 四、 乙方應於返還期限內清空標的物場所，並將自行增添或更換之設備搬離現場，逾期不搬離者，乙方願放棄一切權利，甲方得視設備堪用情形繼續留用；如甲方不繼續留用，得限期要求乙方回復原狀，乙方未於期限

內回復原狀者，甲方將逕行處理，其處理費用由乙方所繳履約保證金扣除，如有不足，由乙方另行支付。

第十七條 契約變更及轉讓

- 一、本契約如有未盡事宜或必要之變更，得由甲乙雙方隨時協議，經雙方同意後，以附件補充之。
- 二、乙方於本契約有效期間內，不得將契約之部份或全部轉讓予他人，如有違者，甲方得逕行終止契約，其所繳履約保證金不予退還。

第十八條 契約終止解除及暫停履約

- 一、乙方履約有下列情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止契約或解除契約之部分或全部，且不補償乙方因此所生之損失：
 - (一)違反不得轉包之規定者。
 - (二)因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
 - (三)偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。
 - (四)擅自減省工料情節重大者。
 - (五)無正當理由而不履行契約者。
 - (六)有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。
 - (七)乙方未依契約規定履約，自接獲甲方書面通知之次日起10日內或書面通知所載較長期限內，仍未進行改善者。
 - (八)乙方違反本契約規定情節重大者。
 - (九)因維護不良或經營管理不善，如繼續營運足以影響公共安全者。
 - (十)擅自變更建築結構、內部設施、營業種類或無故停止營業者。
 - (十一)積欠租金或其他費用各達2期以上者。
 - (十二)政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
 - (十三)政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
 - (十四)甲方因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
 - (十五)租賃房屋滅失時。
 - (十六)乙方欲提前解約，騰空申請退租時，應於2個月前書面向甲方申請。

- 二、 甲方未依前項規定通知乙方終止或解除契約者，乙方仍應依契約規定繼續履約。
- 三、 契約因本條第一項第 12-14 款或政策變更，乙方依契約繼續履行反而不符公共利益者，甲方得評估終止或解除部分或全部契約，並賠償乙方因此所受之損害。但不包含所失利益。
- 四、 依前項規定終止契約者，乙方於接獲甲方通知前已完成且可使用之履約標的，甲方補償已完成之製造、供應或施作費用；僅部分完成尚未能使用之履約標的，乙方應停止製造、供應或施作。但甲方應補償乙方已發生之製造、供應或施作費用。
- 五、 非因政策變更而有終止或解除契約必要者，準用前 2 項規定。
- 六、 乙方未依契約規定履約者，甲方得隨時通知乙方部分或全部暫停履約，至情況改正後方准恢復履約。乙方不得就暫停履約請求延長履約期限。
- 七、 因非可歸責於乙方之情形，甲方通知乙方部分或全部暫停履約，並應視情形酌予延長履約期限。但暫停履約期間累計逾 180 日者，乙方得向甲方提出終止或解除部分或全部契約。
- 八、 乙方不得對甲方人員或受甲方委託之乙方人員給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益。分包乙方亦同。違反規定者，甲方得終止或解除契約，或將溢價及利益自契約價款中扣除。
- 九、 本契約終止時，自終止之日起，雙方之權利義務即消滅。契約解除時，溯及契約生效日消滅。雙方並互負相關之保密義務。

第十九條 罰則

- 一、 乙方應依本契約(含相關附件等)規定經營管理，如違反應提交相關資料予甲方之規定者，甲方得限期請乙方改善，乙方未於期限內改善者，甲方得按乙方遲延限期期限之日數，每日計罰該區域定額月租金 1% 之違約金；如違反其他任一條款者，甲方得限期請乙方改善，乙方未於期限內改善者，甲方得按乙方遲延限期期限之日數，每日計罰該區域定額月租金 2% 之違約金。

- 二、前項限期仍未改善達1個月者，甲方得終止本契約，並沒收履約保證金，已繳交之租金不予返還。
- 三、乙方逾期繳納租金時，甲方得按逾期日數，每日計罰定額租金之5%，最高以定額年租金之20%為限。
- 四、因可歸責於乙方之事由而未能依本契約規定時間開始營運者，甲方得按逾期日數每日計罰違約金5,000元，惟超過期限30日，甲方得逕行解除契約並沒收履約保證金，乙方不得請求任何賠償或補償。
- 五、租賃期間於開館營運時間內，乙方不得暫停營業。違者每一日按日繳交違約金新臺幣10,000元，第三日起按日罰15,000元。惟超過30日曆天，甲方得逕行解除契約並沒收履約保證金，乙方不得請求任何賠償或補償，但非可歸責於乙方之事由不在此限。
- 六、乙方於契約期間在租賃房地所在地址若有設立公司行號者，於租賃期限屆滿或契約終止之翌日起15日內，應即遷出或廢止，並應將主管機關准予遷出或廢止登記之證明文件交付甲方存查。乙方違反該規定者，應按遲延日數每日給付甲方該月定額租金3%之違約金。
- 七、契約期滿或終止而乙方拒絕返還標的物及其設施時，甲方除得按日計收該月定額租金3%之違約金外，乙方應逕受強制執行；如乙方不如期繳納租金時亦應逕受強制執行。

第二十條 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為無理由者，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，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條 乙方於租賃期間，如遇公司組織、營業項目變更，應於變更前通知甲方；地址或負責人、重要職務人、住址、電話等如有變更，應隨時函告甲方，並記載於契約「變更記事」欄。惟變更後營業項目如無本案營運範圍所應有之行業，甲方得以乙方無法繼續履約，逕予終止或解除契約。

第二十二條 本契約不得作為財務或債務上之質(抵)押或不利於甲方之各項負擔或行為。

第二十三條 本契約如有未盡事宜、法令修訂、環境變遷或事實需要者，由雙方另協議修訂之。

