

國軍文藝活動中心「三樓部分空間活化使用」契約書

甲方：國軍文藝活動中心

授權代理人：

乙方：

訂定契約如下：

第一條、使用標示物：

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	建號	使用樓層	使用面積 (平方公尺)
	臺北市	中正區	中華路	一			69	509	3 樓	223.04
建物 坐落	土地坐落					地號			使用分區	
	臺北市中正區城中段三小段					0032-0000			商業區	
案內使用標的物屬軍事機關建築物(無建築執照)，請自行評估是否符合使用需求										

第二條、使用用途：

- 一、 如乙方因業務需要須變更用途時，須經甲方同意。如甲方同意變更時，一切變更費用由乙方承擔，甲方只配合乙方正式來文申請變更資料用印。
- 二、 乙方不得作政府明定之八大特種行業、政黨使用或甲方嫌惡及鄰避事業之業態。
- 三、 乙方空間使用不可登記商業用途。

第三條、使用期間

- 一、 本契約為定期契約，其期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止（共計3年）。
- 二、 使用期屆滿時，契約關係即行消滅，甲方不另行通知，乙方如逾期未申請或申請未獲准者，契約關係於使用期屆滿時當然消滅，若乙方仍繼續占用者，不得主張民法第 451 條及土地法第 100 條之

適用。

- 三、 乙方如欲續約，應於約期屆滿2個月前以書面向甲方申請續約，經甲方審核同意後，另行簽定新契約，使用期3年，甲方得按行政院主計處公布之臺灣地區消費者物價指數（總指數）漲幅比例調整權利金，倘若其漲幅度超過10%時，按10%計算。續約應依甲方核定最新契約範本重新訂立契約及辦理公證，其相關費用由乙方負擔。
- 四、 乙方申請續約時，甲方得依乙方就本契約之履行情形、乙方對甲方執行管理之配合程度、權利金繳納情形或其他情事，列為准否同意續約之審核要件之一，乙方對於前項甲方所為不同意續約之決定，不得異議或主張有優先續約及後續優先購買權之權利。

第四條、權利金之計算及繳付方式

- 一、 權利金自點交日起算（首期不足一個月者，按日數比例計算，得納入下期繳納）每月新臺幣_____元整，乙方應分別於每月5日前繳納（以繳款書所蓋戳記日期為準），乙方應自動向甲方指定之銀行帳戶（銀行名稱：合作金庫商業銀行-大直分行，收款人：生產服務基金—福利文藝活動中心401專戶，帳號：5919713000126。）繳納，並通知甲方；繳款書須備註繳款人（或公司名稱），並將繳款書影本送交甲方乙份。若未依限繳清權利金（或其欠繳部份），應依下列規定加收違約金：
 - （一） 逾期3日（即第4日起）未超過1個月者，照欠繳權利金加收2%。
 - （二） 逾期日數超過1個月未滿2個月者，照欠繳權利金加收5%。
 - （三） 逾期日數超過2個月仍未繳清者，除得終止契約外，並追繳其所欠費用，得由履約保證金扣抵。
- 二、 前項權利金因房屋課稅現值變動，土地申報地價或權利金率調整等因素，經甲方評估須重新調整時，乙方應照調整之權利金金額自調整之月份起繳付。
- 三、 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。
- 四、 乙方應於決標次日起10個日曆天完成使用管理計畫（含標的物使用規劃、人員進出管制及公共空間基本維持費用分攤等雙方需協議事項）與甲方所屬地區辦公室完成協商後，將計畫併協議事項送甲方核備，完成核備後始通知辦理公證，並於公證日之次上班日辦理點交。

- 五、 如因人力不可抗拒之因素（如天災、地變、戰爭等），致本契約使用標的物全部不堪使用時，乙方得於點交後，書面向甲方申請提出暫時中止給付權利金，直至使用標的物重新修繕而得使用時為止，中止期間不計權利金。不能使用期間已繳之權利金，按日數比例計算無息退款，但僅部分不堪使用，其餘仍可維持正常營運時，則按可使用面積比例計收。
- 六、 乙方於甲方點交使用標的物後，如因裝修之必要而無法使用時，得於點交後，以書面向甲方提出請求，經甲方同意後，得免收部分權利金，但本契約合計減收額度最高以1個月權利金總額為限，免計權利金期間，仍納入契約日期計算。

第五條、履約保證金

- 一、 乙方應於決標之日後10日內，繳納履約保證金新臺幣_____元整予甲方。
- 二、 乙方所繳之履約保證金為月權利金2倍。
- 三、 履約保證金於本契約屆滿或提前終止，且經查乙方未違約、未積欠第4條之權利金、第9條之稅捐、規費並將房屋回復原狀後返還予甲方後，無息退還。
- 四、 乙方不得以履約保證金抵付權利金，或作任何債務之保證。

第六條、使用標的，如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於本契約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算權利金。

第七條、水、電裝置及其他費用之繳交

- 一、 本契約期間內，有關使用使用標的物所生之水電費、瓦斯費、電話費、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用，均由乙方負擔。
- 二、 營業場所經營所需之電力設備如分電錶、電纜線、配電箱及斷路器等與用水設備如分水錶、管路等裝置，由乙方負責裝（維）修。在契約期間因乙方因素導致第三人或甲方受有損害時，乙方應負損害賠償責任。
- 三、 乙方所需用水、電費，其計費依（總電費金額÷總度數）×分錶度數計算繳交金額。
- 四、 標的物各項公共空間基本維持費如機電管理維護費、區域保全費、火險及公共意外險…等費用，上述費用屬該標的物公共空間維持運作之基本費用，乙方應依使用使用標的樓地板面積比率（使用標的樓地

板面積/該大樓總樓地板面積），分攤各項基本維持費。

五、使用期間所需繳納之地價稅、房屋稅及其他稅捐之相關稅費，應依標的物範圍比例負擔。

第八條、保險

- 一、乙方應辦理公共意外責任險（含第三人傷害責任及第三人財損責任），其保險金額應符合當地主管機關規範。
- 二、乙方及其作業人員應採取有效之保安措施及保險，包括施工安全、火災、地震、颱風豪雨、竊盜及其他安全防護事項範圍，以維護人員及財務安全，在經營期間因乙方因素導致第三人或甲方受有損害時，乙方應負損害賠償責任。
- 三、保險單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負擔。
- 四、上述保險單應於公證日之次日起 30 日內交付甲方正本及影本各 1 份（正本驗訖退還）。

第九條、乙方使用標的物所生之稅賦及規費，由乙方負擔。

第十條、乙方對使用標的物應盡善良保管責任，確實遵守建築、水電、公共安全及其他相關法令規定，如有違反因而對甲方或第三者之權益造成損害時，乙方應負賠償責任，另房屋重大損毀時，應於 1 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。使用標的物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、其他違反使用標的物之效能之使用。

第十一條、乙方應依建築法第 77 條規定，維護使用標的物合法使用與其構造及設備安全。

第十二條、乙方就使用標的物為室內裝修時，應經甲方同意，並遵守建築法第 77-2 條規定如下：

- 一、使用標的物供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，使用標的物非供公眾使用者經內政部認為必要時，乙方亦應遵照辦理。
- 二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。

- 三、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。
- 四、使用標的物室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。
- 五、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。

第十三條、因乙方違反建築法及違章建築處理辦法之規定，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。

第十四條、乙方使用標的物，應受下列限制：

- 一、不得作違反法令或約定用途之使用。
- 二、乙方應自行使用，不得擅自將使用標的物之全部或一部出租、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，不得就使用物任意增建或改建。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、基於場地使用安全考量，不得於活化範圍內使用明火。
- 五、乙方應保持使用物完整，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。
- 六、乙方有違反上述各款約定之違約情事者，甲方得不經催告立即終止契約，收回使用標的物，並得向乙方請求損害賠償。

第十五條、權利及責任

- 一、乙方因使用或管理使用標的物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，甲方得向乙方求償。
- 二、乙方營業行為如有違反規定受主管機關處罰或損及顧客安全、健康或權益時，乙方應負一切法律責任及損害賠償。因乙方之營業行為或服務致甲方遭受任何損壞或賠償時，應由乙方負責處理。
- 三、就本契約之履行及各項義務之遵守，乙方之受僱人、使用人、履行輔助人如有故意或過失情事時，視為乙方之故意或過失。
- 四、甲方對於乙方及其人員因履約所致之人體傷亡或財務損失，不負賠償責任。對於人體傷亡或財務損失之風險，乙方應投保必要之保險。
- 五、經營期間如發生糾紛或損害賠償或罰款等民事、刑事或行政責任時，均與甲方無涉，概由乙方負完全責任。

第十六條、乙方對於使用標的物之全部或一部分不繼續使用時，應向甲方申請終止契約，將使用標的物回復原狀後返還甲方，若乙方提前申請終止契約，未完成履行第三條之使用時間，屬違約情形，甲方將不予發還第五條之履約保證金，乙方不得異議。

第十七條、使用標的物有下列情形之一時，甲方得提前終止本契約，乙方應配合辦理：

- 一、政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- 二、政府實施國家政策或都市（更新）計畫或土地重劃有收回必要時。
（本中心刻正配合行政院活化開發計畫，辦理「臺北國防文教專區民間參與新建營運移轉案」，日期尚未明確。）
- 三、甲方因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
- 四、乙方積欠權利金超過2個月時。
- 五、使用標的物滅失時。
- 六、乙方及其員工或顧客有妨害公共安全者，或惡意違規經查屬實者。
- 七、有違建情事者。
- 八、乙方未做好隔音設備、污廢水或氣體放流，經地方主管機關處分仍未改善者。
- 九、乙方違反本契約之約定其情節重大者。

第十八條、契約期滿或終止之處理

- 一、契約屆滿或提前終止之日起7日內，乙方應將本契約使用標的物回復原狀交還甲方，否則每逾1日，乙方應按日權利金1.2倍給付甲方費用。
- 二、契約屆滿或終止契約時，乙方應將權利金及水、電等相關費用繳清至遷離之月份止，並將使用標的物騰空，現況返還甲方，未於前款規定期限內回復原狀時，由甲方逕自處理回復原狀，乙方不得要求任何補償，但另其所衍生費用或所受損害由乙方負擔。
- 三、另有家具雜物者，視為放棄，除任憑甲方處理即不得要求補償外，並須給付甲方為處理家具雜物所支出之費用。
- 四、本契約使用標的物若有損壞，甲方得代為回復原狀，所需費用甲方得逕由履約保證金扣除，如有不足，乙方應於甲方通知期限前補足。

第十九條、乙方如有積欠權利金或不繳違約金、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，乙方應負給付之完全責任。

第二十條、本契約附件為本契約之一部分，乙方之住址、電話如有變更時，應於變更後7日內，由乙方通知甲方記載於「變更記事」欄內，並雙方用印（如附件）。

第二十一條、契約公證

一、請求公證法律行為：當事人間訂立活化使用契約，請求公證。

二、約定逕受強制執行：

（一）使用期滿交還房屋。

（二）給付房屋使用權利金、違約金及賠償金等費用。

三、公證費用：須辦理具強制執行效力之公證，公證費用由乙方與甲方各負擔二分之一，續約亦須辦理公證。

第二十二條、因本契約之履行而涉訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十三條、特約事項：

一、乙方不得以甲方名義，對外賒欠貨物、借貸金錢、招募人員或招徠生意及欠繳稅款、或有漏稅情事發生。且乙方不得以甲方地址或以於甲方營業為證明，向金融機構申辦相關借貸行為，若經查證屬實，甲方得立即終止契約，乙方不得異議。

二、使用本使用標的者，非經機關同意不得設置廠商之店招、LOGO、任何型式之商業廣告、促銷活動看板及其他類似廣告安排等。

三、本契約乙式5份（正本3份、副本2份），由甲方之授權代理人辦理簽約事宜，並由甲方保留3份（正本1份、副本2份）、乙方保留正本1份、公證人保留1份為憑。

四、乙方不得僱傭大陸地區（含港、澳地區）人士及非法外籍移工。

立契約書人

甲方：國軍文藝活動中心

授權代理人：

住址：臺北市中正區中華路一段 69 號 1 樓

電話：（02）23114228

乙方：

身分證或統一編號：

住址：

電話：

中華民國 年 月 日

附件

變 更 記 事 （本欄由管理單位填寫）			
項次	日期	內 容	備註