

高雄榮民總醫院屏東分院商店街

租賃暨經營契約

高雄榮民總醫院屏東分院

股份有限公司

中華民國 110 年 月 日

**高雄榮民總醫院屏東分院
商店街租賃暨經營契約
(案號：1100302001)**

出租人：高雄榮民總醫院屏東分院 (以下簡稱甲方)

承租人：_____ (以下簡稱乙方)

甲乙双方於遵守國有財產法相關法令及國軍退除役官兵輔導委員會相關規定之前提下，依據國有財產法第二十八條但書規定，茲為高雄榮民總醫院屏東分院商店街之設置相關事宜，屏東分院包含大武院區(地址：屏東縣屏東市大武路 357 號對面工地)及龍泉院區(地址：屏東縣內埔鄉昭勝路安平 1 巷 1 號)，雙方同意訂定本契約書，共同遵守，其條款如下：

第一條 本案場地租賃房地標示及經營範圍：

一、大武院區

(一)醫療大樓地下一樓

地下一樓(又稱美食街):面積約 1097 平方公尺，如附圖一平面圖標示範圍，使用面積以實地為準。

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
	屏東縣	屏東市							地下一樓	約 1097 平方公尺，使用面積以實地為準。	如附圖一所示
基地	縣市		鄉鎮市區	段	小段	地號		租用面積 (平方公尺)			
	屏東縣	屏東市	林內					共約 1097 平方公尺，使用面積以實地為準。			

(二)醫療大樓一樓

一樓：面積約 287.2 平方公尺，如附圖二平面圖標示範圍，使用面積以實地為準。

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
	屏東縣	屏東市							1樓	約 287.2 平方公尺，使用面積以實地為準。	如附圖二所示
基地	縣市		鄉鎮市區	段	小段	地號		租用面積 (平方公尺)			
	屏東縣	屏東市	林內					共約 287.2 平方公尺，使用面積以實地為準。			

(三) 宿舍大樓 A 棟

一樓：面積約 105.7 平方公尺，如附圖三平面圖標示範圍，使用面積以實地為準。

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
	屏東縣	屏東市								1 樓	
基地	縣市		鄉鎮市區	段	小段	地號			租用面積 (平方公尺)		
	屏東縣		屏東市	林內						共約 105.7 平方公尺，使用面積以實地為準。	

如附圖三所示

二、龍泉院區

大門口警衛室：租用面積約 598.9 平方公尺，如附圖五平面圖標示範圍，使用面積以實地為準。

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
	屏東縣	內埔鄉	昭勝路		安平 1 巷			1 號	215	1 樓及 2 樓	
基地	縣市		鄉鎮市區	段	小段	地號			租用面積 (平方公尺)		
	屏東縣		內埔鄉	龍潭段			1042、1045、1046 地號			共約 598.9 平方公尺，使用面積以實地為準。	

如附圖四所示

第二條 合約經營期間

一、租賃期限：

(一) 大武院區

1. 籌畫整備階段：自民國 110 年 月 日起至民國 111 年 11 月 30 日。(自合約簽約日起算)。

2. 營業階段：自民國 111 年 12 月 1 日起至民國 116 年 11 月 30 日止(經營期限五年)。

(二) 龍泉院區：自民國 110 年 月 日起至民國 116 年 月 日止(自合約簽約日起算租賃暨經營 6 年)。

二、施工期限 (含規劃設計、相關執照申請、所有工程施工完成)：

- (一) 大武院區：營業區域水、電管線路架設、室內裝潢工程由乙方負責施作，施工期限須配合醫院期程完成相關執照申請，自民國 111 年 12 月 1 日起開始全面營運，並於每月應繳交全額定額權利金。
- (二) 龍泉院區：施工期 3 個月，自點交日（含）第四個月起開始營業，並於每月應繳交全額定額權利金。
- 三、除因不可歸責於乙方或遇有不可抗力與除外情事，可向甲方書面申請延長，並經同意後始可延期外，如未經同意於上述之期限仍未開始全面營運，每延遲一日罰款 1 萬元，連續計罰。
- 四、前款圖說審查，甲方應於乙方送件次日起 7 日內完成核定及通知，若乙方因審查結果不符需求而退回修正重新送審，其增加之期日，應由乙方自行負責，不得申請免計工期。
- 五、乙方施工完畢後，儘快取得室內裝修合格合格證明，並於完成驗收後，各櫃位得提具計畫，報請甲方同意始得辦理試營業，可以分段驗收，分段試營業，若違反規定，造成甲方損害，須負連帶損害賠償責任。另甲方於籌畫整備階段，認為對於先遣進駐人員需要提供基本服務時，乙方須配合提出，不受上開條款限制。
- 六、增購權利：
- (一) 合約期滿前一年提出書面續約申請，合約期滿六個月前，依甲方「委託經營續約評估作業」經評估後，得續約 3 年，並經甲方內部核准後再辦理續約事宜。
- (二) 契約屆滿，在甲方尚未重新招標完成前，甲方有權要求乙方須配合甲方依原契約條件延長契約(最多延長 6 個月)，至甲方完成招標並派員接收後，始得撤離，乙方不得拒絕。

第三條 本案場地出租之營業用途、項目、時間

一、營業用途：甲方將經營區提供乙方作為商店街經營使用，乙方不得逾指定範圍及移作他用。

二、營業項目及必需提供之品項

(一) 營業項目及需提供之品項：

項次	營業項目	應提供品項
1.	訪客餐飲	1. 於美食區 (1)至少應設置 4 個以上（含）不同餐飲櫃位，供應各類簡餐、麵食類、小吃、素食、異國料理、飲料...等餐

		<p>飲。</p> <p>(2)提供個人或團體訂餐。</p> <p>(3)該區之櫃位應 80% 為飲食相關櫃位(含飲料果汁)。</p> <p>2. 進駐之咖啡為全國連鎖知名品牌。</p>
2	便利商店 (醫療大樓、宿舍大樓 A 棟、龍泉院區警衛室各須設置)	<p>1. 提供餐飲(鮮食、麵包、飲料、餅乾、泡麵、便當、冰品等商品)</p> <p>2. 生活日常用品、雜貨</p> <p>3. 文化出版品(雜誌、書籍等)</p> <p>4. 電話卡及傳真、影印業務</p> <p>5. 接受事業機構委託代收及代售服務等需求。</p>
3	醫療器材	<p>1. 須配合醫院就診及病人服務，其規範詳如附件一</p> <p>2. 全民健保不給付之特殊衛、藥材</p> <p>3. 病患特殊需求或院方要求提供住、出院產品</p> <p>4. 展售及代訂購居家護理必需之醫療器材：</p> <p>◎ 傷口處理衛材用品 ◎ 人工造口護理用品</p> <p>◎ 婦幼衛生保健用品 ◎ 口腔護理保健用品</p> <p>◎ 呼吸治療護理用品 ◎ 殘障輔助用品</p> <p>◎ 泌尿失禁護理用品 ◎ 疼痛治療控制</p> <p>◎ 運動傷害及預防用品 ◎ 健康營養食品</p> <p>◎ 壓瘡預防用品 ◎ 電子醫療器用品</p> <p>◎ 復健治療用品 ◎ 糖尿病護理、血糖測試</p> <p>◎ 過敏者用品 ◎ 家庭常備藥品、保健用品</p> <p>◎ 嬰兒啟智玩具用品 ◎ 住、出院必需品等</p>

(二) 醫療大樓 1 樓全區禁用明火，僅允許以電力方式提供熱源，以免影響精密醫療儀器與空氣品質。

(三) 座位區

1. 醫療大樓地一下 1 樓區：營業區域內至少維持 180 個以上席座位。
2. 所提供之餐桌、椅由乙方提供，須先經甲方審查同意，座位須為全新品。
3. 合約期間，座位數量須依甲方要求配合調整。
4. 主要通道需超過 120 公分，以利訪客通行。座位擺放不應影響動線與安全

- (四) 除上列品項外，得標廠商得依商場空間及實際營業需要規劃櫃位之設置，增設政府許可之相關附屬事業之經營，但須經甲方審核同意，甲方有權要求調整增減櫃位之設置及營業項目之變更，但各附屬事業經營所需之證照，應由乙方自行向各該目的事業主管機關申請之；惟不得設置 KTV、菸酒、檳榔…等影響病人安寧及安全之櫃位，及不得經營或販售賭博性電玩、違法書刊、或走私品等違法情事(大武院區宿舍大樓 A 棟及龍泉院區之便利商店，如經綜合整體評估，確有提供相關服務之需求時，得經甲方同意後販售菸酒，惟僅限於甲方許可時間內販售，如於許可時間外販售以違約論)。
- (五) 便利商店設置 ATM 機台，乙方須報請甲方同意始可設置。
- (六) 在初次進櫃時，乙方應 70%符合作業建議書中所規劃之櫃位及品牌(含設櫃合作意向書)，或經甲方審查同意同等級之替代方案，否則以違約論，甲方得終止契約、沒入履約保證金，並追償損失。
- (七) 甲方得基於服務病患、家屬或配合政府重大醫療政策，要求擴大提供必要之醫材或用品，惟不限定廠牌，乙方不得拒絕。
- (八) 乙方各營業項目、營業場所安全及各項營業行為，均應符合食品衛生、藥事、化妝品、消保、菸害防制、環保、安全衛生、消防、衛福部疾病管理局之商店街感染管制政策、環保署之室內空氣品質法、職業安全衛生法…等政府相關法令規定之規範。
- (九) 禁止在院內進行菸品(含電子煙)的販售、提供或廣告張貼。
- (十) 各餐飲區出入口須設置具自動洗手設備之洗手台及相關洗手設備(如洗手液、擦手紙等)；或提供符合甲方規範之乾洗手液。
- (十一) 如須長期從院外採購便當供應，其便當工廠須有 HACCP 或其他可供對照驗證之檢查及 CAS 認證。
- (十二) 所有櫃位之飲食商品，應有營養標示，以提供民眾健康資訊。
- (十三) 飲食櫃位(不含便利商店)的容器不得使用美耐皿，以維護民眾健康。
- (十四) 美食區與門診區商場內明顯處，須設有手機充電服務、無線網路服務，以方便民眾使用。
- (十五) 各區商場應提供電子票證(例如：一卡通、悠遊卡)和電子化支付等多元支付的付款方式，與電子發票，以便利顧客須求。

(十六) 自動販賣機機台設備條件：

1. 所有機台需具備安全裝置、漏電斷路器、省電裝置(電源110 V、50/60HZ)及夜間自動點燈裝置。
2. 自動溫度控制以確保食之安全與衛生。
3. 所有機台須標示客訴服務電話，以利故障時消費者可直接反應。
4. 所有機台裝設外觀須清潔完整無鏽蝕。
5. 所有產品需有食品標示與營養標示。

(十七) 自動快照機機台設備條件

1. 需無障礙設計，輪椅可推入照相，方便行動不便之病人。
2. 所有機台需具備安全裝置、漏電斷路器。
3. 所有機台須標示客訴服務電話，以利故障時消費者可直接反應。
4. 所有機台裝設外觀須清潔完整無鏽蝕。

(十八) 營業區域以外之公共走道及區域，未報經甲方同意，乙方無權使用，惟為加強餐飲空間整體景觀、美化及商機，乙方得認養公共區域並於作業建議書內列入場所設計與空間佈局。

(十九) 營運期間如有施工，施工期間之銜接服務：可用活動餐車販賣便當、麵包、粥或飲料，服務時間至少 7:00am-7:00pm(美食街)，8:00am-6:00pm(商店街)。

三、營業時間

(一)大武院區醫療大樓

1. 訪客餐飲：應提供早餐、午餐、晚餐，以滿足顧客之用餐需求，門診休診日，營運櫃位不得少於 60%(連續假日、颱風假等特殊情況，可經甲方同意調整之)。
2. 便利商店：每日、24 小時營業(可視營運狀況報請甲方同意調整時段)。
3. 醫療器材店：每日營業，不得早於 21:30 結束。
4. 其餘商店：星期一至星期五配合門診時間開始營業。
5. 若甲方須要變更門診時間時，營業時間須配合甲方須求調整。

(二)大武院區宿舍大樓：便利商店：每日、24 小時營業

(三) 龍泉院區

便利商店：以 24 小時營業為原則，如配合該地區消費型態欲調整營業時段，須報請甲方同意後，方得進行營業時間變更，惟不得營業時段不得晚於日間 0700 開始，不得早於夜間 2300 前打烊。

(四) 除上述規定外，合約期間應依作業建議書規劃之時間營業，若須變更，須經甲方同意。遇年節期間、重大疫情或天然災害等特殊情況，乙方可提出營業時間變更申請，經甲、乙雙方協調安排之。

四、設施使用原則、服務及計費基準

(一) 設施使用原則

1. 甲方員工（包括分院）、實習學生、志工、甲方外包合約人員、退休人員聯誼會會員及榮民、退輔會職員至各商店購物、消費，憑識別證可享有優惠，依服務建議書核定內容辦理（報紙、公賣產品、特價品、電話卡、郵票、免稅商品除外；如有組合商品或套餐，其價格仍高於原定單價總合之折扣價時，前述優惠對象，仍以單價折扣後價格計算）。
2. 為鼓勵病人參與門診整合照護服務，給予商場優惠券，憑券當日 9 折，每櫃位限消費一次。

(二) 服務及計費標準

各類貨品均應標明售價，或以看版、價目表等方式明顯公告之，其售價不得違反同城同價（街邊櫃位、非百貨商場櫃位，特價品除外）為準，亦不得違反公平交易法、消費者保護法與其他相關規定。

第四條 租金與權利金

一、 租金與權利金內容及額度

(一) 土地使用費：乙方於本契約生效之日起，應就本契約實際承租之房屋依「國軍退除役官兵輔導委員會經營國有不動產提供使用處理原則」第五點使用費用收取標準規定，土地每年使用費為申報地價（元／ m^2 ）乘以百分之五，再乘以使用面積（ m^2 ），再除以總樓層數，繳交土地使用費予甲方（不包括加值營業稅、房屋稅及地價稅等，須另外加 5% 加值營業稅），如履約期間有增減出租面積，則使用費按變動之面積做增減。如該年度土地申報地價現值所有調整，則土地使用費依其調整後現值，同步增減繳納。

1. 大武院區：土地使用費為新臺幣_____元整/月（須另加 5% 加值營業稅，出租面積醫療大樓使用面積：1384.2 平方公尺，宿舍大樓使

用面積：105.7 平方公尺，年度土地使用費以該年度土地申報地價為為準)。

2. 龍泉院區：土地使用費為新臺幣_____元整/月（須另加 5% 加值營業稅，出租面積警衛室：598.9 平方公尺，年度土地使用費以該年度土地申報地價為為準）。

(二) 房屋使用費：乙方於本契約生效之日起，應就本契約實際承租之房屋依「國軍退除役官兵輔導委員會經管國有不動產提供使用處理原則」第五點使用費用收取標準規定，房屋租金不得低於房屋按當期課稅現值乘以百分之十，再乘以使用面積 (m²)，再除以課稅面積 (m²)，繳交房屋使用費予甲方 (不包括加值營業稅、房屋稅及地價稅等，須另外加 5% 加值營業稅)。如該年度房屋課稅現值所有調整，則房屋使用費依其調整後現值，同步增減繳納。

1. 大武院區：房屋使用費為新臺幣_____元整/月（須另加 5% 加值營業稅，年度實際房屋使用費，以該年度房屋課稅現值為準）。
2. 龍泉院區：房屋使用費為新臺幣_____元整/月（須另加 5% 加值營業稅，年度實際房屋使用費，以該年度房屋課稅現值為準）。

(三) 定額權利金：

1. 大武院區：

(1) 籌畫整備階段：乙方自民國 110 年 月 日起至民國 111 年 11 月 30 (自合約簽約日起算)，每月應繳交甲方每月定額權利金之十分之一為新臺幣_____元整 (未稅)。另外加 5% 加值營業稅 (因大武分院興建中，土地申報地價及房屋課稅現值尚無法得知，故以收取每月定額權利金之十分之一取代土地及房屋使用費)

(2) 營運階段：乙方自民國 111 年 12 月 1 日起開始為營運階段，並於每月應繳交甲方定額權利金新臺幣_____元整 (未稅)，另外加 5% 加值營業稅 (以大武分院實際開院營運日期為計算)。

2. 龍泉院區：乙方自點交日 (含) 第四個月起，每月應繳交甲方定額權利金新臺幣_____元整 (未稅)。於施工期三個月內，若開始營業，依營業天數比例，計算須繳交之金額。另外加 5% 加值營業稅。

(四) 變動權利金 (分益金)：

1. 乙方於委託經營期間，每年應提報次年度營運計劃書 (含財務分析)，

超過年度預計營收之年度超額營收額度百分之___計算營運分益金(1)，另年度營運狀況如確有盈餘，則提撥稅後盈餘百分之___計算營運分益金(2)，乙方應提供本案獨立稅籍之會計師簽證報表提供甲方核對營業收入及損益狀況，以昭公信（加值營業稅外加）。

2. 大武院區及龍泉院區合併計算，自有櫃位開始營業時，即開始繳交，如龍泉院區先行營運，則該變動權利金乙方須依大武及龍泉院區貢獻度分別提列。
3. 每年年度終了後六個月內，提出年度會計師簽證後之營業收入，如與原繳交之變動權利金有差異，應補(退)差額。期限為簽案核可後一個月內。

二、 乙方應於每月十日前，至甲方出納單位以現金、即期銀行支票或電匯至甲方指定金融機構帳戶完成上個月的水電費及當月的定額權利金之繳款作業（最初不足月的定額權利金，於次月 10 日與次月定額權利金一起繳），變動權利金於乙方申報營業人銷售額與稅額申報書(401 報表)後單月 16 日前，繳交前 2 個月之變動權利金。若繳款期限末日如為例假日或國定假日，得順延至假日末日之次日。

三、 權利金遲延給付

若乙方未於約定期限內繳納或繳清權利金者，每逾一日，乙方應給付甲方按未繳納或繳清帳款金額百分之一滯納金，經甲方催告逾二個月，如乙方於其期限內不為支付，且遲付租金之總額超過二個月以上，甲方得逕行終止本契約，並沒入履約保證金。

四、 於施工期間，乙方每月亦應照錶付水、電費。另施工期間標的物所產生之工程廢料，概由乙方負責清運。

第五條履約保證金

一、履約保證金金額：新臺幣壹佰萬元整。

二、繳納方式：

履約保證金得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證單為之。以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納履約保證金者，其有效期限應較契約規定之最後施工、供應或安裝期限長 90 日。

三、契約期間內，乙方如有欠繳權利金、水電費、地價稅、房屋稅等相關費用，或因不當使用致房屋內設備毀損滅失，或須代為清除廢棄物，以及乙方因違

反或終止本契約所生損害賠償、訴訟及執行等費用，甲方有權就履約保證金內逕行扣抵。如有經依本契約扣除或扣抵者，乙方應於甲方通知後兩週內補足之，逾期未補足者，視為乙方違約，甲方得終止契約。

四、於契約屆滿時，如乙方無尚待解決之違約事項者，甲方將於乙方完成資產返還或移轉後 30 日內無息發還；但如乙方仍有尚待解決之事項者，甲方將暫予扣留履約保證金，俟有關損失索賠圓滿解決後始予發還。

五、因本契約約定委託經營期間延長時，履約保證金之返還期間亦應同時展延之。

六、如乙方有違約情事，致甲方終止契約時，甲方得不經任何爭訟或仲裁程序而逕予沒收履約保證金。依本契約約定甲方逕行沒收保證金時，並不妨礙甲方對乙方另外行使損害賠償請求權之權利。

第六條履約管理

一、履約管理原則：

(一) 契約所需履約標的材料、機具、工作場地設備等，概由乙方自備。

(二) 乙方接受甲方或甲方委託之機構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。

(三) 乙方自備之材料、機具、設備，其品質應符合契約之規定，進入甲方履約場所後由乙方負責自行保管。

(四) 各項設施或設備，依法令規定須由專業技術人員安裝、履約或檢驗者，乙方應依規定辦理。

(五) 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。

(六) 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) 轉包及分包：

1. 乙方不得將經營管理權讓與第三人，或委託第三人代為營運管理；若

乙方違反規定時，甲方得解除契約，並沒收保證金，及要求損害賠償。

2. 乙方擬分包之項目及分包廠商，甲方得予審查。
3. 乙方對於分包廠商履約之部分，仍應負完全責任。分包契約報備於機關者，亦同。
4. 分包廠商不得將分包契約轉包。其有違反者，乙方應更換分包廠商。

(八) 乙方及分包廠商履約，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、違反人口販運防治法、非法棄置廢棄物或其他不法或不當行為。

(九) 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。

(十) 乙方之履約場所作業有發生意外事件之虞時，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。

(十一) 甲方於乙方履約中，若可預見其履約瑕疵，或有其他違反契約之情事者，得通知乙方限期改善。

(十二) 乙方不於前款期限內，依照改善或履行者，甲方得採行下列措施：

1. 使第三人改善或繼續其工作，其危險及費用，均由乙方負擔。
2. 終止或解除契約，並得請求損害賠償。
3. 通知乙方暫停履約。

(十三) 乙方於甲方場所履約者，應隨時清除在該場所暨週邊一切廢料、垃圾、非必要或檢驗不合格之材料、工具及其他設備，以確保該場所之安全及環境整潔，其所需費用概由乙方負責。

(十四) 甲方提供之履約場所，各得標廠商如因甲方公務須求，有共同使用之需要者，乙方不得拒絕與其他廠商共同使用。

(十五) 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，乙方不得拒絕。

二、履約場所管理：

(一) 乙方各營業項目、營業場所安全及各項營業行為，均應符合政府相關法令

規定之規範。

- (二) 各櫃位營業或宣傳行為，應於合約規範之營業區域內為之，非經甲方同意，不得超越營業場所範圍，亦不得堆放籃框等雜物。
- (三) 乙方應管理並維持該範圍顧客之秩序，不能因商業行為而使群眾聚集於公共走道，影響該走道之動線。
- (四) 營業區域，非經雙方同意，不得逕予分割或作為非甲方同意之營業項目外之其他用途，如經查覺，視同違約處理。
- (五) 乙方應負營業場所安全管理責任，加強防竊與防火設施，不得置放易燃、易爆等危險物品，用電及線路配置應經甲方工務單位檢測符合規定，始得使用。各項設施亦應符合消防相關法規，並接受甲方相關業管單位之安全檢查。如發生竊盜、火災或其他影響安全事件（天災除外），概由乙方自行負責，如造成損害時，並負刑事與民事賠償責任。
- (六) 營業範圍內之消防安全設備，由乙方定期維護保養、損壞更新及更換滅火藥劑，並接受甲方督導檢查。
- (七) 不得搬離、毀損公用消防器材或設施，且於合約終止或到期時，應維持消防安全設備完整及正常使用，交付甲方。
- (八) 乙方應提送自衛消防編組，並依甲方規定接受教育訓練，及配合緊急災害應變演練及接受消防驗證。
- (九) 不得於消防箱前、通路出口或安全梯內堆放商品雜物。
- (十) 需設置良好的排風設備，不得散發出異味、油煙、足以令人不悅或污染環境之氣味。
- (十一) 乙方營業區域內之空氣品質應**每年定期檢查**，其檢查結果均應符合環保署「**室內空氣品質法**」及其他相關規定；如因而造成甲方不符規定受罰，**乙方應負賠償責任**。
- (十二) 營業區域及週邊地區應隨時保持清潔，不得有妨礙安寧或觀瞻情事。
- (十三) 工作場所不得停留與工作無關之人員及物料。
- (十四) 乙方除經甲方同意外，不得於本契約標的物區域以外之甲方公共區域設置店招、商店標幟、促銷活動看板及張貼製作廣告等。
- (十五) 標的物之指標設置，由乙方負責設計、施工及材料費用。有關標的物

區域以外甲方公共區域之指標變更，應經甲方同意始得施作，所有施工工程應不影響甲方醫院之醫療作業。

- (十六) 凡貨物之堆積、存放、進出及營業服務方式不得妨礙甲方作業動線、安全、衛生或觀瞻，並且不得於公共空間堆放物品或佔為私用。
- (十七) 工作人員嚴禁於營業商店店鋪內住宿。
- (十八) 不得於電梯、貨梯或公共場所張貼廣告。
- (十九) 不得於履約場所內豢養動（寵）物或燃燒物品。
- (二十) 播放音樂之音量應適中，不得妨礙整體環境安寧。
- (二十一) 不得破壞排水孔及其排水設備。
- (二十二) 每日必須逐一檢查水、電、瓦斯開關，妥為啟閉。
- (二十三) 所有設備應實施安全衛生自動檢查、定期檢查及保養維修，上述費用由乙方負擔。

三、履約人員管理：

以下所稱「乙方之工作人員」包括：乙方派駐或僱用之工作人員及乙方分包廠商之工作人員。

- (一) 乙方應派遣具有管銷專長及被充分授權之專業管理經理常駐商場，統籌管理全部營業場所之所有業務，依據職業安全衛生法設置**管理人員**常駐商場。
- (二) 依據「食品業者專門職業或技術證照人員設置及管理辦法」，每櫃位須設置足夠之專任技術證照人員，**如因而造成甲方不符規定受罰，乙方應負賠償責任。**
- (三) 乙方應設立管理服務小組及消費者免付費申訴專線並予公告（含受理人員姓名、電話），隨時受理消費者之投訴，即予改善。
- (四) 乙方之工作人員應先完成衛生機構要求之體檢，並有檢查紀錄備查；健康檢查項目除一般規定之項目外，還須配合醫院感管政策增加B型肝炎抗原(HBsAg)、抗體(anti-HBs)、麻疹、德國麻疹…等項目；餐飲從業人員還須有餐飲從業人員體檢項目（包括：A型肝炎、胸部X光檢查、糞便檢查及皮膚、聽力檢查等。）健康檢查須依甲方規定在甲方醫院實施。
- (五) 乙方之工作人員應配合醫院感管政策注射疫苗；如患有傳染病且不適合餐

飲工作者或健康檢查結果如不符合法令規定，不得從事食品/醫院內工作。

- (六) 乙方之工作人員應配合及遵守**職業安全衛生**、防疫、感染、環保、菸害防制…等相關勞務承攬作業規定暨各項內部管理規範，如有違犯，甲方得即要求乙方予以解僱，如因而造成甲方之損害，並負連帶損害賠償責任。
- (七) 乙方應依甲方規定，建立營業期間營業場所之所有工作人員基本資料，於正式營業後一個月內送交甲方備查，並隨時更新。
- (八) 乙方之工作人員須接受**職前及在職訓練課程**，內容除承包專業外，亦需包含：感染管制、勞安、病安、消防、急救及禮儀…等課程，其上課時數須符合甲方規定，並完成紀錄備查。
- (九) 依性別工作平等法第 13 條規定，其僱用受僱者三十人以上者，應訂定**性騷擾防治措施、申訴及懲戒相關規定**，並在工作場所公開揭示。
- (十) 乙方之工作人員一律穿著整齊制服及鞋襪，並配戴甲方核發之工作證，不得赤足或穿拖鞋、涼鞋，在工作場所不得抽煙、嚼檳榔或口香糖。
- (十一) 乙方之工作人員嚴禁在甲方提供之營業場所或公共場所內有賭博、酗酒、吸毒、毆鬥、妨害風化或違反公共秩序及公共安全之行為及收留不法人員，亦不得持有違禁物品及其他不法之情事。
- (十二) 乙方之工作人員與甲方無僱傭關係，其在工作期間內之安全由乙方自行負責，其勞保健保由乙方自行辦理。如發生傷亡等情事時，概由乙方負責處理，與甲方無涉，亦不得以任何理由對甲方提出任何要求。乙方所僱用之工作人員如有不法行為或違反本契約任何條款之情事發生時，其發生之一切損害，乙方願負連帶賠償責任。
- (十三) 乙方之工作人員應遵守甲方管理規定，如有不盡職，不能勝任或重大違法、違規、行為不檢者，甲方得以口頭要求乙方改善或以書面通知乙方更換，乙方應於甲方指定時間內撤換，另派經甲方認可同意之人員遞補。
- (十四) 乙方之設備、維修、保養材料及使用器材等進出甲方院區，應依甲方有關管理作業規定辦理。
- (十五) 乙方之工作人員應遵從甲方督導，不得態度惡劣或侮辱甲方管理人員。
- (十六) 乙方之工作人員人員，除契約規定工作場所及甲方公共區域外，其他

任何場所非經甲方單位主管同意嚴禁進入，如違反規定，使甲方遭致破壞與損失，乙方應負完全賠償責任，乙方之工作人員如因此遭受傷害，甲方概不負責。

(十七) 根據菸害防制法，醫院為禁菸區域，乙方之工作人員不得於院區內吸菸。

(十八) 不得違反食品安全衛生管理法、藥事法、職業安全衛生法、勞動基準法、環保法規、營業稅法等相關法令規定。

四、履約品質管理：

(一) 乙方所售產品品質均應符合清潔、衛生標準，需標明有效期限，如因販售產品造成消費者利益或健康之損害、糾紛時，乙方應負全部醫療費用、法律與民事賠償責任，概與甲方無關；如因而造成甲方聲譽受損或其他損失者，除得予解除合約，沒入保證金外，乙方並負損害賠償責任。

(二) 乙方不得陳列、出售變質或欺騙消費者之商品。

(三) 乙方不得使用甲方標誌或名義對外做任何承諾或言論，亦不得以甲方名義對外招募人員或招攬生意。

(四) 乙方任何對外之商業行為及相關財務問題，均由乙方自行負責，與甲方無涉。

(五) 乙方若須辦理行銷促銷活動，應於活動前七日以行銷活動企劃書之書面資料向甲方申請，並經甲方同意後始得辦理。

(六) 乙方於營業場所遇有緊急重大事故時，應立即派員處理，並通知甲方人員到場瞭解，另應隨即提出異常事故之書面報告送交甲方備查。

(七) 甲方之場地乙方應善盡管理維護之責。乙方未盡善良管理人之注意義務保管或使用標的物，或違規使用致標的物毀損滅失，或造成甲方或第三人之損害時，均應負損害賠償責任。此項賠償金額，甲方得自保證金中扣抵之。

(八) 乙方於販賣店內所售商品應標明價格，不得高於市價及違反公平交易法、消費者保護法與其他相關法令規定。販賣之商品不得任意漲價，如有特殊原因，應於十五日前提出書面申請，經甲方同意後始可漲價。

(九) 營業場所除人力不可抗拒之情事及雙方約定者外，應全年對外開放營業。

(十) 履約期間若要更換分包廠商，應於前十五日向甲方申請，經甲方同意後始

得辦理。

五、工作環境清潔衛生

- (一) 乙方應負責標的物區域內之清潔作業，如因乙方營業活動而受影響之甲方公共區域應由乙方負責清潔維持，其作業品質，不得低於甲方同性質外包項目之維持標準。
- (二) 營業區域應隨時保持整潔美觀，桌椅、操作台、牆壁、天花板、地板、設備等，應經常保持清潔，排水溝應隨時疏通及清理。
- (三) 乙方應每日清洗並整理營業場所、設備、用具及相關範圍之環境與衛生。每月至少一次噴灑殺蟲劑，以維護環境衛生。
- (四) 商場內應設置垃圾桶、資源回收桶(垃圾及廢棄物需分類)、廚餘桶，每日自行清理，不得留置過夜，否則應冷藏。(垃圾如由本院清潔廠商代為處理時，費用依實際重量另外收取。)
- (五) 場所垃圾、廢棄物、廚餘、截油槽廢油混合物之處理及油煙、污水之排放…等，均應符合相關環保法規之規定，並逐次繳交處理相關證明；如因而造成甲方不符規定受罰，乙方應負賠償責任。
- (六) 乙方應每週定期自我查核，包括：膳食衛生自我管理檢查表、餐廳作業環境自動檢查表…等，並保存之。
- (七) 甲方得不定期派員作衛生、環境、清潔、服務、安全…等檢查，所列缺失乙方應即時改善。

六、食物品質管理：

- (一) 乙方營業使用之食品材料及產品，需符合檢驗合格之新鮮、高品質材料，並應使用有國家標準優良商品標誌或檢驗合格之廠牌產品，並分類貯存，不得任意堆置或放於地上處理。
- (二) 乙方供應食物需符合新鮮、衛生、營養等條件，飲食中如有逾期、餿腐、異味或發現蟲蠅等不潔情形，應立即丟棄，停止供應，甲方並得視情節輕重，處予懲罰性違約金。
- (三) 定期由第三公證單位食品檢測(所有飲食櫃位(含超商)每個月至少 1 件)與櫃位檢測(所有飲食櫃位每三個月至少 1 次)，檢測所產生之費用，由乙方支付。

- (四) 為保障顧客權益，善盡資訊充分揭露責任，部分客製產品應配合甲方要求標示內容物(如：新鮮現打果汁，或是濃縮汁還原)；但不可有不實宣稱。
- (五) 乙方所提供之食物，經食用後有中毒現象或糾紛，甲方得視情形，要求乙方暫停營業，食用人所發生之相關醫療費用、賠償費用、法律責任與其他損害概由乙方負責，與甲方無涉，甲方並得視情節要求乙方終止契約。
- (六) 經由衛生單位檢查不合格之罰款及法令處罰，概由乙方負責，與甲方無涉，甲方得視情節要求乙方終止契約。
- (七) 配合政府環保政策，嚴禁使用保麗龍餐具，並減量使用塑膠袋、免洗餐具與一次用塑膠吸管。
- (八) 飲食櫃位(不含便利商店)的食器不得使用美耐皿，以維護民眾健康。

七、工作安全與衛生：

- (一) 乙方應依據「高雄榮總屏東分院商店街租賃暨經營契約」勞務承攬作業規定執行業務，並簽具「承攬安全衛生承諾書」(勞務承攬作業規定詳如附件二)。
- (二) 乙方應自行負責營業區域內之安全維護工作，發現可疑之人，事、物，或危安事件，除立即處置外，應迅即向甲方反應。乙方並應督導工作人員嚴格管制火源、防範火災、並定期檢查。
- (三) 發生火災或其他緊急事故時，營業場所作業人員應負責疏導群眾、防止混亂發生。
- (四) 穿著病服之病人不得進入餐飲室內用餐，若發現穿著病服之病患在餐飲室內用餐時應予勸導離開。
- (五) 嚴禁超載使用電力或破壞公共電器設備、設施。延長線須符合 110V 15 安培以上耐流量及有限流保護開關(須經本院認證)，且不可兩條延長線互相連接使用。
- (六) 嚴禁竊取公共水、電、消防器材或其他設施、設備。
- (七) 嚴禁竊取醫院物品。
- (八) 嚴禁存放易燃物或危險性物品。
- (九) 不得拒絕相關業務主管機關對販售物品所為之定期及不定期抽驗。
- (十) 經相關業務主管機關檢查、複查不合格之罰款及法令處罰，概由乙方負責，

與甲方無涉。

(十一) 與乙方承攬業務相關之意外事故，如地面濕滑造成顧客滑倒、服務缺失等所發生之賠償費用、法律責任與其他損害概由乙方負責，與甲方無涉，甲方並得視情節要求乙方終止契約。

(十二) 乙方應訂定危機應變條款，包含水電（停頓或損毀）、災害（天然及人為）、乙方之分包廠商違約及無力履約等。

八、營業場所之損害賠償責任：

(一) 本標的物之裝潢、維修、清潔、安全、經營管理及災害損失等所需之設備、費用概由乙方負擔，並應接受甲方之督導。

(二) 乙方應盡善良管理人義務切實遵守建築、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人之權益造成損害時，乙方應負完全賠償之責。

(三) 有關本計畫各項設施或管理有欠缺，致人民生命、身體及財產受有損害，乙方應負一切民、刑事或行政賠償之責任。雖有權請求賠償之人依法向甲方請求損害賠償，甲方得向乙方請求因此所生之一切損害賠償及相關費用。

九、營業場所設置及施工規定：

(一) 乙方應依經核定修正之原投標評選之標的物設計圖說進行施工。

(二) 履約場所所需之各項設備、設施、營業變更、消防工程、執照申請、水電費（應自設水、電錶）等，均由乙方自行負責處理；施工圖說資料必需先送由甲方審查同意後始得進行施工，並於建築法及室內裝修管理辦法等相關法規前提下履約（公務規範詳如附件三）。

(三) 所有場地之使用規劃應合乎相關法令規定，並不得影響甲方既有建築物相關法令之適用。

(四) 乙方應將施工期間之有關人員名冊（包括職稱、姓名、性別、生日、身份證字號、聯絡電話等），送交甲方備查，若有變更時亦同，乙方並應遵守本契約之營業場所設置及施工規定，完成各營業場所之所有裝潢作業。

(五) 乙方對甲方提供之場所有增建、改建或變更用途需要時，乙方應遵照建築、消防安全、電工等相關法規負責設計及施工事宜，如因設計、施工致甲方蒙生損失，概由乙方負責。

- (六) 施工期間應注意公共安全及符合勞安法之規定，且不得妨礙甲方員工及病患家屬安寧、安全、衛生及觀瞻，甲方得隨時派員抽查要求改善，如未能改善，必要時得令其停工，所生之損失，由乙方自行負責。

第七條權利與義務

一、乙方應負擔事項

- (一) 乙方承諾依本契約自行負責本委託案之營運，並保證其品質。
- (二) 乙方承諾依本契約於委託經營期間內營運本計畫所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均應以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。
- (三) 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾乙方與其代理人、受僱人、受任人、協力廠商、承包商或任何第三人因本計畫所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，否則如致甲方受損，乙方應對甲方負擔賠償責任。
- (四) 乙方承諾概括承受於本委託經營案作業建議書、評審、議價等階段與甲方達成之各項約定及協議。
- (五) 乙方應負責管理、維護甲方交付之委託經營標的物及相關建物及設施，並應負擔委託經營標的物所衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保險、保全、人事及其他所有費用，或因違反法令應繳納之罰款、罰鍰等一切相關費用。
- (六) 乙方於營業區域範圍內所產生之廢棄物或垃圾，應自行清理，並配合政府環保政策，嚴禁使用保麗龍餐具與塑膠免洗餐具，及垃圾分類、資源回收。
- (七) 因履行本契約或其附件所需之相關稅賦（如：營業稅等）、費用概由乙方自行負擔。

二、營運限制事項

- (一) 乙方應配合甲方相關管理及推動業務工作。
- (二) 乙方應依其經營執行計畫書負責執行本計畫委託經營之業務。
- (三) 除甲方點交之財產與設備外，乙方因經營本計畫所需之其他設備，由乙方自費購置；所需之工作人員亦由乙方自行僱用。

- (四) 乙方欲執行本契約未明列之業務時，應於取得甲方之同意後，始得為之。
- (五) 乙方應依本契約規定之營業時間營業，未經甲方書面同意以前，不得擅自關閉部分或全部營業區域，違者按日繳交甲方懲罰性違約金新臺幣伍仟元。乙方如有維修或其他必要，於取得甲方書面同意後，得暫時關閉部分或全部營業。

三、乙方應負敦親睦鄰責任，遇有損鄰事件，願自行負責及協調處理。

四、甲方於高雄榮民總醫院屏東分院大武院區及龍泉院區範圍內，不得再另行設置、規模相類似之商店街；甲方於其他區域委託經營，得優先洽詢乙方意願以協議擴充方式辦理，如甲方以另案方式辦理，乙方不得干涉或提出異議。

第八條保險

一、乙方於履約期間，應自行辦理下列保險：

(一) 標的物火險及附加火險（含設備），並將甲方納為共同受益人，區域如附件圖說；在履約期間，標的物內發生火災時，甲方損失除由保險公司賠償外，不足部份應由乙方補足。

(二) 公共意外責任險（人員應包含甲方、乙方及所有其他人員；財物應包括鄰近財物險），並附加食物中毒之責任險，其保險金額如下：

1. 每一個人體傷或死亡：不得少於新臺幣參百萬元。
2. 每一事故體傷或死亡：不得少於新臺幣壹仟伍百萬元。
3. 每一事故財物損害：不得少新於臺幣參百萬元。
4. 保險期間內賠償金額不得低於新臺幣參仟萬元。

(三) 雇主意外責任險，其保險金額如下：

1. 每一個人體傷或死亡：不得少於新臺幣壹百萬元。
2. 每一事故體傷或死亡：不得少於新臺幣參百萬元。
3. 保險期間內賠償金額不得低於新臺幣壹仟萬元。

(四) 食品業者投保產品責任保險，其保險金額如下：

1. 每一個人身體傷害之保險金額：不得少於新臺幣壹百萬元。
2. 每一意外事故身體傷害之保險金額：不得少於新臺幣肆百萬元。
3. 保險期間內之累計保險金額：不得低於新臺幣壹仟萬元。

(五) 乙方於施工期間應辦理空污費及營造綜合保險

- 二、乙方於履約期間，如因保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，概由乙方自行負責處理。
- 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，由乙方自行負擔。
- 四、乙方應自本契約生效日起一個月內完成各項投保作業，並逐年將保險單正本乙份及繳費收據影本乙份交甲方收執。
- 五、如因非可歸責於乙方之事由致保險事故發生，甲方得請求乙方為必要之修復，甲方得同意該修復費用由乙方應繳予甲方之權利金中逐年扣還。
- 六、甲方對於乙方、乙方分包廠商及其人員因履約所致之人體傷亡或財物損失，不負賠償責任。對於人體傷亡或財物損失之風險，乙方應投保必要之保險。

第九條督導

- 一、甲方得隨時派員抽查乙方之營業項目、顧客滿意度或投訴率、設施維護、安全措施、食品衛生、對於甲方政策之配合度、營業場所及週邊區域之清潔、景觀認養維護等，對抽查所見缺失並得要求乙方即期改善。
- 二、年度內同項缺失經複查仍未改善，加倍計罰，缺失情節嚴重屢犯不改且連續3次以上，得予解除合約（違約罰則詳如附件四）。
- 三、考核評分
 - (一) 甲方將成立管理督導委員會負責督導商場契約廠商之經營管理，並每季一次予以考核評分，以做為年度考核之依據（考核評分表詳如附件五）。
 - (二) 甲方於契約期間，每年做一次全年度考評分數檢核，乙方若於該年度考評分數未達70分者，甲方得立即終止契約，且履約保證金及其孳息不予發還，乙方不得異議。
- 四、委託經營續約評估作業
 - (一) 督導委員根據契約第九條「三、考核評分」，就廠商經營能力、品質管理、場所管理、人員管理…等，進行每季考核評分及年度考核評分。
 - (二) 合約期滿前一年，督導委員依前四年之年度考核及當年三個月履約經營管理評估，年度考核平均八十分以上，且其中一年分數不得低於七十五分，且經管理督導委員會通過考評優良者，經雙方協商同意，得延長三年合約，

續約審查結果，甲方應於合約期滿前 6 個月完成。

第十條不可抗力與除外情事

一、定義

- (一) 本契約所稱不可抗力情事，係指因事變或地震、水災、旱災…等天然災害、流行疫情或戰爭等非甲乙雙方得合理控制，或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約之履行者。
- (二) 本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，亦非可歸責於乙方之事件及狀態，且足以影響本契約之履行者：
 1. 因法令變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為或決策之重大改變，致對乙方之營運或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約之履行者。
 2. 其他性質上不屬不可抗力而經雙方認定係除外情事者。

二、通知及認定程序

- (一) 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起七日內，以書面通知他方。
- (二) 任何一方於收到他方通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況加以認定。雙方同意遵守誠信原則履行本契約，任何不可抗力或除外情事發生時，雙方應本於誠信先行協議補救措施。

三、認定後之效果

於經甲乙雙方認定之不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。但雙方得協議延展特定行為之履行期間。

四、損害之補救

因不可抗力或除外情事，除法令另有規定外，雙方得協商選用下列一種或一種以上之補救措施。

- (一) 乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人及其他履行輔助人所投保之保險優先補償之。
- (二) 於委託經營期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，乙方得檢具獨立公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免租金或其他稅費等。

(三) 於委託經營期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，甲方得同意乙方暫緩繳交或減繳部分或全部之權利金(含分益金)。

(四) 甲方得同意停止委託經營期間之計算，並得視情節適度延長委託經營期間。

(五) 其他雙方同意之補救措施。

五、恢復措施

乙方應盡力採取一切措施，以儘速恢復本計畫營運之正常運作。

第十一條違約處理

一、乙方於本契約有效期間內，如有任何不依本契約之約定事項辦理，或甲方認為乙方有經營不善或其他重大情事發生時，甲方得依下列方式處理，並以書面方式通知乙方：

(一) 要求定期改善。

(二) 要求乙方繳納懲罰性違約金或終止營運之一部或全部。

(三) 終止本契約。

二、經甲方以書面通知限期改善而不改善，或經改善仍不符甲方要求者，除本契約另有約定外，甲方得視情節輕重要求乙方繳納懲罰性違約金每件每日新臺幣一千至一萬元，有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善為止。乙方不按時繳納懲罰性違約金者，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。若情節嚴重者，甲方得要求乙方中止營運之一部或全部。

三、乙方於罰款期間，應繼續於甲方所定期限內改善缺失，如屆期未完成改善，甲方得代為執行改善或以違約處理，並以書面通知乙方。甲方代為執行改善時，所生費用由乙方負擔。甲方並有權直接自乙方繳納之履約保證金中扣抵之。

第十二條終止契約

一、除依法或依本契約之約定，任一方片面終止本契約，不生效力。

二、契約終止之事由

(一) 於本契約有效期內，雙方得以書面方式合意終止本契約。

(二) 因可歸責於乙方之事由，如有下列情形之一者，甲方得終止契約：

1. 乙方違反契約或未經甲方同意，擅將不動產之全部或一部份轉租、轉借或交付予其他機關、團體或任何第三人使用者。
2. 因乙方之故意或過失，致本契約標的之使用物或附著物毀損、滅失而不為賠償。
3. 乙方未盡善良管理人注意義務，致使用不動產遭人占用或有其他足以損害甲方權益之情形。
4. 乙方使用不動產之用途目的消失。
5. 乙方或其代理人、使用人有足以妨害甲方不動產管理權或違反甲方管理規定之行為，經要求而不改善。
6. 乙方使用不動產有違反法令或本契約之情形。

(三) 非可歸責乙方之事由而終止契約

1. 因政府政策改變，乙方依契約繼續履行反而不符公共利益者，甲方得報經上級機關核准，終止或解除部分或全部契約。
2. 因非可歸責於乙方之情形，甲方通知乙方部分或全部暫停執行，應視情形酌予延長履約期限。但暫停執行期間累計逾 6 個月者，乙方得通知甲方終止或解除部分或全部契約。
3. 因不可抗力或之除外情事，甲乙雙方自協商日起三十日後，仍無法就該事件及狀態之性質認定達成協議及補償方案於認定後六個月內無法取得協議時，徵得雙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。

三、終止本契約之程序

甲方終止本契約時，應以書面載明下列事項通知乙方：

- (一) 終止合約之事由。
- (二) 終止本契約之表示及終止日期。
- (三) 甲方擬採取之適當措施或契約終止後，依契約規定，將已投資營運設施移轉給甲方之有關事項。

四、契約終止之效力

(一) 雙方合意終止契約之效力

甲乙雙方合意終止本契約時，雙方應就有關資產之返還、移轉及其他權利義

務關係一併達成合意。

(二) 可歸責於乙方而終止契約之效力

甲方得沒收乙方依約繳交之履約保證金之全部作為終止契約之賠償金。如該等經沒收之履約保證金不足彌補甲方因此所造成之損害時，乙方仍應負賠償責任。

(三) 基於政府政策改變終止契約之效力

甲方應無息歸還乙方已繳交全部之履約保證金，若造成乙方之損失，如屬於甲方政策之改變，甲方應賠償其損失，但賠償總額至多不超過履約保證金之餘額；惟如屬於甲方以外之政府政策改變(例如立法院、行政院)，將視為不可抗力，依本契約第十條規範辦理。

(四) 因不可抗力、除外情事而終止契約之效力

1. 甲乙雙方應就資產返還等事項依公平誠信原則協議解決處理。
2. 甲方應於甲乙雙方協議處理完成後，無息歸還乙方已繳交之履約保證金餘額。

第十三條契約終止交還標的物

- 一、終止契約或本約期間屆滿時，乙方應於五日內撤離所有人員，借(供)用器具設備交還甲方，所有設備拆除、清理完畢。乙方委託經營區域廠商投資施作之泥作、木作(如裝潢及燈具)、以及裝設於房舍之電力、給排水及消防逃生等基礎設施等固定設施，應歸甲方所有，非經同意不得移除)。每逾一日乙方應給付甲方違約金新臺幣壹萬元整，如甲方尚有其他損害時，乙方亦應賠償。
- 二、乙方未依期限搬遷之自有物品時，甲方得將其視同廢棄物處理，乙方須負擔處理該物品所須之費用。
- 三、乙方應於租賃期滿時交還租賃物，按期給付租金或違約時給付違約金，如不履行時應逕受強制執行。甲方如於乙方結清應付款項、履行本租賃契約所規定之事項並交還租賃物後應返還保證金新臺幣壹佰萬元整，如不履行時應逕受強制執行。

第十四條其他條款

一、適用法律及紛爭解決

- (一) 本契約之訂定、修改、效力、履行、解釋及與本契約有關之一切事宜，悉

依相關法令規定辦理，並以中華民國法律為其準據法。

- (二) 本契約相關之訴訟，雙方合意以中華民國台灣屏東地方法院為第一審管轄法院。
- (三) 除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。
- (四) 乙方因爭議而自行暫停履約，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義務及責任。

二、契約之修改

甲乙雙方得合意修訂或補充本契約。本契約之修訂或補充應以書面為之，並經甲乙雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

三、組織變動或管轄權變動

- (一) 甲方如因組織變更或管轄權變動，致本契約之甲方名義有所變更時，乙方同意換約，不得為任何異議。
- (二) 乙方遇有下列各款情形之一時，應於十日內通知甲方，有關其變更不得損及甲方權益，變更後之組織應概括承受本契約之所有權利與義務。
 1. 代表人變更時。
 2. 變更公司（行號）之組織時。
 3. 變更總公司（總店）之地址時。
 4. 變更章程或營業項目時。

四、通知與文件之送達

- (一) 除本契約另有訂定者外，應送達本契約當事人或融資機構委任之管理銀行之通知、文件或資料，均應以中文書面信函為之，並於送達對方時生效。

除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準。

甲方地址：大武院區：屏東縣屏東市大武路 357 號對面空地

龍泉院區：屏東縣內埔鄉昭勝路安平 1 巷 1 號

乙方地址：

- (二) 當事人之任何一方變更地址時，應於變更前依前項規定以書面通知對方，

否則他方如按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

五、乙方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；亦不得僱用甲方之人員或受甲方委託辦理契約事項之機構之人員。

六、稅捐

(一) 乙方所售物品，應依相關稅法規定開立統一發票（代收服務除外）。

(二) 乙方應負擔因營業而致甲方須增加負擔之稅賦或罰款（包括但不限於房屋稅、地價稅及加值營業稅等）。

(三) 乙方應以自立之公司、行號名稱，自行依相關稅法規定，向稅捐稽徵機關繳稅，與甲方無關。

七、本契約未載明之事項，悉依有關法令規定或習慣處理之。

八、契約份數

本契約正本 1 式 4 份，印花稅等乙方應依相關法規辦理，甲乙雙方各執 1 份；另 2 份辦理公證時使用，甲方另須副本 3 份。

立約人：

甲 方：高雄榮民總醫院屏東分院

代 表 人：萬樹人

地 址：大武院區：900 屏東縣屏東市大武路 357 號對面工地

龍泉院區：91245 屏東縣內埔鄉昭勝路安平 1 巷 1 號

乙 方：

代 表 人：

統一編號：

地 址：

中 華 民 國 1 1 0 年 月 日