

臺南市新吉工業區服務中心  
公眾服務事業空間  
標租說明書

## 【目錄】

壹、 區位概述.....	3
貳、 出租說明.....	3
一、 出租空間.....	3
二、 容許使用項目及招租對象.....	5
三、 出租期間履約期程.....	5
四、 營業期間應繳費用.....	6
五、 營業規範.....	8
六、 契約終止或解除.....	11
七、 出租空間交還及回復原狀.....	11
參、 其它.....	12
附件：切結書.....	14

## 壹、 區位概述

新吉工業區位於臺南市安南區、安定區與西港區交界，往東 500 公尺即可連結國道 8 號臺南支線新吉交流道，沿國道 8 號可銜接國道 1 號中山高速公路，續沿國道 8 號往東則可銜接國道 3 號，另鄰近台 17 甲及台 9 線省道，交通區位四通八達。已公告出售土地之出售率為 100%，預計 109 年完成開發，屆時可吸引約 150 家廠商進駐設廠，可創造 380 億元年產值及近萬個就業機會。

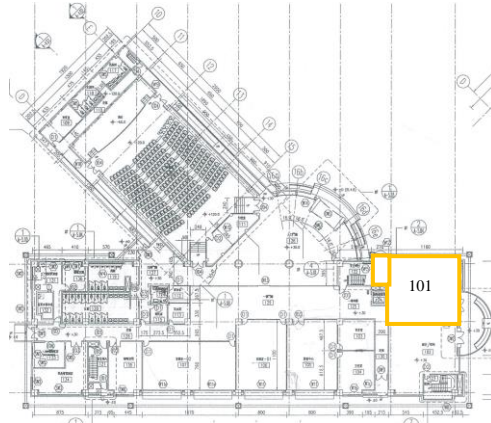
## 貳、 出租說明

### 一、 出租空間：



(一)101 室

產品展示陳列設施(便利商店)約 114.27 平方公尺(含洗手間)  
(黃框標示處)

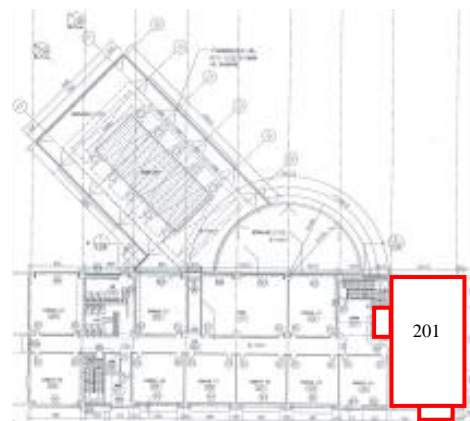
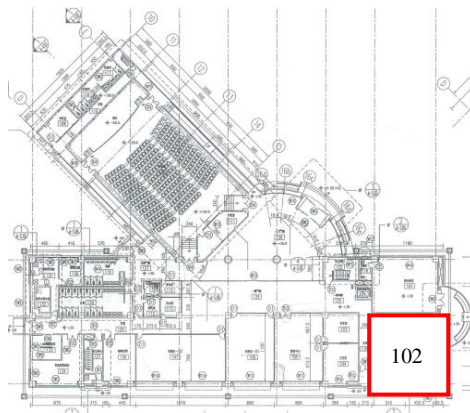


(二)102 室及 201 室：

金融、保險或郵政機構營業處所：

102 約 128.09 平方公尺(含樓梯間)，

201 約 240.39 平方公尺(含樓梯間及洗手間)。(紅框標示處)



## 二、容許使用項目及招租對象(依中華民國行業標準分類第 10 次修訂版)

### (一)101 室：

產品展示陳列設施：471 小類-綜合商品零售業。

### (二)102 室及 201 室：

金融、保險分支機構營業處所或其他經本府經濟發展局同意設置之服務設施：641 小類-貨幣中介業及 541 小類 - 郵政業。

## 三、出租期間履約期程

自機關正式通知日起算 2 年期滿為止。

### (一)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 日曆天內**(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契約一式三份送達本局辦理簽約(含繳交之 2 年房地租金及 2 個月履約保證金),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**決標日之次日起 30 日曆天內完成公證程序**(末日為例假日者順延至次一上班日),契約一式三份,自簽訂公證之日起正式生效,未經本局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。

### (二)財產及設施點交期

本局應於**完成前項簽約期應辦理事項後**,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,未經本局同意而逾期不辦理者,本局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。

### (三)租約期滿點交歸還期：

自租約期滿、終止或解除日起 30 日曆天內會同本局點交歸還標的物之土地、建物、設備、財產及物品。除經本局發文同意外,承租人應於本局通知之期限內,將租賃物回復訂約前

之原狀後返還，並清除所遺留之物品，逾期未清除者，視為拋棄所有權，本局得逕為任何處理，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)經營良好者得優先申請續約

承租人於租約期間內未有違約事項者，得於租約屆滿前 3 個月申請續約一次(為期 2 年)，續約期滿本局將重新辦理上網公告標租。

**四、營業期間應繳費用**

(一)房地租金

為 2 年土地租金及房屋租金之總和，金額為新臺幣 \_\_\_\_\_ 元(依得標後實際金額填列)，承租人應於簽約前繳交。

(二)履約保證金

履約保證金新臺幣 \_\_\_\_\_ 元(得標後實際金額 2 個月租金，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。

(三)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，已含於租金中。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，與本局無涉。

(四)水電費

承租人所需用水、用電應於本局指定處引接，並自行設置分戶水表、電表，其水費、電費按水表、電表度數計算。(現況空間尚未裝設水錶及電錶，其裝設費用由承租人自行支付)

(五)園區一般公共設施維護費：依規定計算之公共設施維護費。

(六)承租人為營業管理及場域維護所需費用：

1. 出租空間營運及秩序管理(含員工及顧客秩序管理)。
2. 出租空間相關設施(備)之採購、維護管理與修繕，本局並不負相關補貼與提供之責。
3. 承租人自行於所承租之範圍內施作隔間等構造物，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。
4. 出租空間、周邊空間及環境清潔、綠美化。
5. 保險：含公共意外責任險、火險、員工保險(依勞保法規規定)等。
  - (1) 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」)
  - (2) 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。
  - (3) 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、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。

## 五、營業規範

(一)營業時間：由承租人決定。

(二)裝潢及施工：

1. 出租空間所需之電力設備，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。
2. 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，如欲調整使用空間、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後，送本局審核同意始可施作，且不得遮蔽建築物本體。如有違反，本局得通知承租人回復、改正，若拒不改善，本局得通知承租人終止合約。
3. 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。
4. 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、顧客進出、衛生及觀瞻。

(三)服務人員管理：

1. 承租人應將緊急聯絡人及各工作人員之姓名、電話等資料造冊，於正式營運前送交本局備查，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由承租人負責辦理。

(四)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本局或第三者時，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、數量不足，經本局通知未限期改善時，得由本局代辦購置，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，如經本局查覺通知清除而承租人未於限期內完成時，本局得逕行處置之，承租人不得異議，其費用由承租人負擔；經消防主管機關認定違反相關規定者，本局得終止合約。
4. 承租人所使用範圍內之財產、設備，如遭受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. 餐飲及販售使用電器需符合電工法規相關規定，亦不得超過安全負荷。

(五)維護與清潔：

1. 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，本局得派員實施定期或不定期檢查，如發現缺點，承租人應接受本局人員指正限期改善；經本局正式函文三次仍未改善者，本局將逕以書面通知承租人終止、解除契約。承租空間之損壞如屬結構性質，經本局鑑定係自然或天災因素所引起而有修繕之必要時，由本局負責。
2. 垃圾清運規定：承租人應遵從本局指示，派員執行承租空間之環境清潔、垃圾清運處理等工作，並自負相關耗材費用，本局得隨時派員督導檢查，如有未達本局要求標準，承租人應隨時改進。經本局正式函文三次仍未改善者，本局將逕以書面通知承租人終止、解除契約。
3. 承租人應維護出租空間及其周邊公共空間之環境清潔，營業期間不得有影響服務中心人員、周遭廠商生活及環境污染等行為。

(六)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洽公民眾或行人使用之行為，亦不得強制要求付費或消費。
3. 承租人應配合機關進行相關消防訓練、演習及檢查。
4. 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的生命、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，本局並得終止契約。
5. 承租人如需使用營業範圍以外之區域，需報本局審查通過後始得使用，並應依規定繳納使用租金。

## 六、契約終止或解除

承租人履約有下列情形之一者，經本局限期改善應作為而不作為或改善情形不良者，機關得以書面逕行通知承租人終止契約或解除契約之部分，且不補償承租人因此所生之損失，本局如因此受有損失，並得向承租人請求賠償：

### (一) 違規

1. 因可歸責於承租人之事由，致延誤履約期限，經本局認定情節重大者。
2. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投件。
3. 偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。
4. 無正當理由而不履行契約者。
5. 營業期間未遵守以下事項，致嚴重損壞本府形象，經本局正式函文三次仍未改善者：
  - (1) 販售商品隨意調高價格。
  - (2) 於承租空間內使用明火及設置電子遊戲機。
  - (3) 經相關主管機關認定違反勞動基準或性別平等相關法令規定等。

### (二) 經營不當或失衡

1. 未經本局同意擅自將營業之業務或標的物全部或部分移

轉、出租或借予第三人者。

2. 有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。

3. 經本局評定承租人因營業失衡，或商業營業項目不符合本局要求

### (三)其他

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. 因其他事由本局認為有收回必要。

### 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，但經本局同意保留者不在此限。

### 參、其它

一、本出租說明書為契約之一部分，未依約執行者，本局將依規定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本局請求釋疑。

三、承租人之營運方針、營運狀況、營業額、來客數等，概由承租人自行研擬執行與負責，本局不負輔導責任。

四、本出租說明書如有未盡事宜，得參照相關規定辦理。

## 切結書

本承租人（廠商名稱）\_\_\_\_\_承租臺南市政府經濟發展局所屬之新吉工業區服務中心□101 室、□102 室及 201 室，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