

交通部觀光局
北海岸及觀音山國家風景區管理處

國聖埔據點出租契約書
(草案)

機關：交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處

廠商：

中華民國 112 年 月 日

交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處

國聖埔據點出租契約書

為辦理「**國聖埔據點**」經營管理有關事宜，交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處（以下簡稱機關）與*****（以下簡稱廠商），雙方同意訂立契約條款如下：

第一條 總則

1.1 契約文件

1.1.1 契約文件包括如下：

1. 本契約及其附件、變更或補充。
2. 本案投標須知及其附件、變更或補充。
3. **營運企劃書**或經機關指定、或經雙方同意納入契約之各項約定。

1.1.2 契約文件效力約定：

1. 本契約所有文件及附件均為契約一部分（**包括本案簽約後之點交清冊**），與本契約具有相同效力，並得為互相補充、解釋。
2. 本契約各項文件或條款間有意義不明、抵觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致生爭議者，雙方應依第八條約定處理。

1.2 名詞定義與解釋

1.2.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1. 本案：指「**國聖埔據點出租案**」（案號112010）。
2. **營運企劃書**：指廠商於接獲得標通知後，依評選時承諾事項修正並於簽約前經機關核定之**營運企劃書**（該修正企劃書作為契約文件及執行依據），內容應包括依本契約4.5.3營業期間規定**規劃營運時間、賣店規劃、販售物品、設施設備之經營利用暨遊憩諮詢等等細項**。

1.3 契約解釋

- 1.3.1 本契約各條款效力悉以其內容為準，各條款標題不影響其內容之意義、解釋或規定。
- 1.3.2 本契約所引用法規均包含未來增刪及修訂之條文。
- 1.3.3 本契約所稱“人”包括自然人、法人及其他事業團體。
- 1.3.4 本契約及相關文件疑義之解釋應以中文為主。
- 1.3.5 本契約所載日期除另有註明外，均依日曆天計算，星期六、星期日、國定假日及其他休息日均計入。
- 1.4 依法行政
- 廠商應受機關或其他主管機關依法所為行政命令、行政處分、行政規則或其他公法行政行為之拘束。

第二條 出租權限與期間

2.1 出租權限及權利處分之限制

機關提供本案基地暨基地附屬建築物及設施設備委託廠商營運，其所有權及其他與民間機構使用目的不牴觸之限定物權仍屬機關，廠商享有營運權利及負擔維護管理義務。

2.2 出租期間

2.2.1 本契約自112年*月**日起至117年*月**日止，共計5年。

2.2.2 如營運績效良好，廠商得申請續約最長5年並以一次為限，並應於租約到期60天前報請機關同意後辦理續約事宜，機關得依法規及市場變動情形(例如：地價及房屋稅漲跌)調整續約條件。

2.3 本案標的物

2.3.1 基地範圍：新北市萬里區下萬里加投段國聖埔小段14-1、15-1、15-2及15-3地號等4筆土地，面積約5,948m²(約1,800坪)

2.3.2 出租及維護範圍(如附圖)：

1. 出租範圍：依國有公用不動產收益原則相關規定，以 AB 兩棟建物(座落14-1地號)室內營運空間及其所占基地面積，合併年租金總額計收租金。
2. 維護範圍：廠商應負責 AB 兩棟建物之營運及維護管理，並應

負責維護基地範圍內之環境清潔、垃圾收集清運及衛生消毒、植栽草坪、設施設備暨遊客安全及秩序；其餘經營管理事宜，依本契約第十三條規定辦理。

3. 本據點內之崗哨及 B 棟一樓機房旁備勤室，尚有海岸巡防勤務，非營運維管範圍。
4. 廠商得依經營需要，規劃營業空間及相關設施，惟應於報請機關核備後，始可進行建置作業。

2.4 營運項目及變更時處理

2.4.1 廠商應依經機關審核通過之營運企劃書經營，日後如欲調整內容，須經機關同意始得實施。

2.4.2 自辦或配合北觀處辦理觀光推廣、環境教育、旅遊、藝文展示及學術研討等相關活動。

2.4.3 基地上建築物外觀、造型、色彩、結構，廠商不得任意變更。

2.4.4 得於室內從事炊煮活動，惟須遵循消防安全相關規定；其他範圍未經機關同意，禁止從事任何生火、炊煮行為。

2.4.5 廠商得依法及本契約規定經營附屬事業，但附屬事業所需證照，應由廠商自行向各該目的事業主管機關申請。

2.5 權利處分之限制

廠商依本契約所取得之出租標的物及權利，除經機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔、變賣或為民事執行之標的。

第三條 廠商聲明與承諾及機關協助之基本事項

3.1 廠商之聲明

3.1.1 廠商對本契約之簽署與履行，無須經任何第三人同意或許可。

3.1.2 廠商應確實遵守公平交易法及相關法規參與本計畫，如有聯合行為或妨礙公平競爭等情事，經處分確定者，機關得沒收履約保證金或終止、解除契約，廠商不得提出異議或主張任何權利。

3.1.3 本契約簽署時，廠商並無因任何契約或法規之義務，致其未來履行本契約能力有減損之虞。

- 3.1.4 本契約簽署時，廠商並無任何違法情事或未決之重大司法程序、行政程序或其他訴訟繫屬情事，對其營運或財務狀況將有重大不利影響。
 - 3.1.5 廠商擔保所為陳述、口頭承諾及書面資料說明內容均為完整，並無隱匿或虛偽不實。
 - 3.1.6 廠商參加本案招標時，已完全明瞭本基地現況及過去環境變遷及未來對本案營運可能產生之影響，廠商不得以此為由向機關提出任何要求。
 - 3.1.7 除本契約另有規定外，廠商不得因機關協助事項未能成就，而主張機關違反協助義務。且廠商不得因協助事項未能成就，而對機關為任何主張或減免自己責任。
- 3.2 廠商之承諾
- 3.2.1 廠商承諾依契約及「營運企劃書」執行本計畫。
 - 3.2.2 廠商與受僱人或任何第三人因營運所生之權利義務、債權債務，應由廠商完全負責，與機關無涉。廠商並應使機關免於上述事項之任何追索、求償或訴訟，如因而致機關受損，廠商應對機關負賠償責任，絕無異議。
 - 3.2.3 廠商承諾點交本案基地後，負責依機關所訂契約(含附件)辦理設施、設備、環境之清潔維護及遊客安全維護等工作。
 - 3.2.4 廠商接管經營本案基地後，承諾協助排除他人占用。
 - 3.2.5 廠商應全力配合機關與其他行政機關所舉辦各項活動。
- 3.3 機關之協助
- 3.3.1 機關將協助廠商與有關單位協調，使電力、供水、通訊、消防及其他公用設施能配合營運需求，交予廠商保管。
 - 3.3.2 廠商因執行本計畫而須向相關機關申請或協調遇阻礙時，機關在法令許可範圍內，得協助廠商與相關機關進行協調。但廠商應自行負責申請之取得並掌控時程。
 - 3.3.3 機關設置之設施、設備因天然災害致損壞或故障者，建築物之

基礎結構有安全堪慮者，由機關協助修復之。

3.3.4 廠商營運期間因第九條不可抗力與除外情事，而遭受重大損害時，得由雙方協調補救措施。

3.3.5 由機關辦理顯較符合公益性質之設施維護項目。

第四條 標的物交付與維護

4.1 點交

4.1.1 雙方應於簽約日起15日內完成由機關建置之現有各項場地、植栽、設施、設備之清點工作，點交清冊為契約一部分。

4.1.2 本據點採現況點交，機關列冊點交廠商代為管理之財產及物品，於點交後，廠商應盡善良管理人之責任。

4.2 使用負擔事項

4.2.1 廠商營業應自負盈虧，並自費負責維護機關所交付之土地、設施、基地上附屬設施及負擔因違反法令之罰鍰等。

4.2.2 廠商應負擔基地範圍內因營運維護衍生之各項稅捐(含房屋稅及地價稅等)、規費、維修、行銷、安檢、人事、清潔、維護、水電、通訊、保全、保險及其他各項必要支出費用。

4.2.3 廠商如因營運需求增加，致須新增或變更建築設施、原空間設計、機電設施或系統功能者，廠商應先檢送施工圖說報請機關同意後方可自行辦理增修(修正亦同)，除應符合法規，並於施作後提交竣工圖送機關核備，相關費用由廠商負擔。

4.2.4 廠商因經營管理需要報經機關核准自行投資興建之一切設施(含動產與不動產)、環境裝飾及增種植栽，其維護工作依契約規範(含附件)辦理，除恢復原狀有重大困難或報經機關同意免予復原或延長復原期限之情形外，應於契約期限屆滿、解除或終止15日內自行拆除(回)、恢復原狀及原有功能，相關費用由廠商負擔。如廠商拒絕復原或未能於通知期限內復原，應由機關無條件取得該設施所有權並得任意處置，其處置或清除費用由廠商負擔。廠商對於上述被留置之設施，不得向機關或新承

租者要求任何收購費用。

4.2.5 機關為提升本案遊憩服務品質，得對出租範圍內各項設施為整建、增建、修建、拆除等工程作業，廠商須配合辦理並為必要營運調整，施工期間營業損失或施工後所增利益，雙方在不改變主契約條件下，得協議調整。廠商不得要求機關給付因營運調整之補償或賠償。

4.2.6 廠商於承租期間所增加設施、設備，應依第七條規定辦理保險，並辦理消防、公共安全之認證及申報，廠商如未依規定辦理而造成機關或第三者損害時，應負全部責任。

4.2.7 廠商因經營管理所需使用設備及工作物，應符合法規並具有相關持有、使用、維護所需之執照。

4.3 限制事項

4.3.1 廠商如須使用機關之商標或名稱時，應以書面徵得機關同意後始得使用。

4.3.2 廠商應以書面申請徵得機關同意，始得於承租範圍內、外、周邊土地、建築物本體外牆掛設天線、電訊設備、基地台、文宣、廣告、旗幟、布條或招牌等。

4.3.3 廠商經營管理本案，應依風景特定區管理規則、土地使用分區限制及現行法規之相關規定，並遵照本契約各項規定。

4.3.4 廠商不得要求將本案地址登記為公司(或其他組織)之所在地。

4.4 禁止事項

4.4.1 禁止販售、陳列法令禁止之動植物及其標本與加工製品他或其他有違公序良俗之物品、圖文。

4.4.2 基地範圍內除販賣部販售冷熱飲、紀念品及附屬事業外，營業處提供活動式附屬休憩設施應開放供遊客無償使用，並不得堆置物品或器具。

4.5 營運

4.5.1 廠商自點交完成後應即進行裝潢施工(應依法令規定申請)，施

工前應先提交施工圖說報請機關同意後方可辦理，並應於簽約日起3個月內開始對外營運，逾應開始營運日仍未營業時應按日繳交機關懲罰性違約金新臺幣2千元；如逾15日未開始營業或未繳交該懲罰性違約金者，機關得依第十一條約定終止契約。

- 4.5.2 廠商應於「營運企劃書」載明各服務項目之營業時間，如欲調整內容，須經機關同意始得實施。未經機關同意，廠商不得關閉部分或全部之營業項目或區域，違者應按日繳交機關懲罰性違約金新臺幣1萬元。廠商於出租期間擅自關閉部分或全部之營業項目或區域累積達15日，或懲罰性違約金逾15日未繳納者，機關得逕依第十一條約定終止契約。廠商若有維修或其他必要，經書面報請機關同意後，得暫時關閉部分或全部之營業項目及區域。
- 4.5.3 營業期間：除特殊原因經機關同意或另有規定外，廠商應配合機關正常辦公時間規劃營運時間，且國定假日及例假日應以開放營業為原則，並應配合甲方活動營業服務。
- 4.5.4 廠商自行辦理各項活動，應於2週前提出活動計畫書報經機關核備，並應經活動相關主管機關同意及符合相關噪音管制規定。
- 4.5.5 機關及相關主管機關因業務需要得進入本區督導，廠商應配合不得拒絕。
- 4.5.6 廠商一切營業行為，均須依規定開立統一發票或收據，各項收費標準與費率應報請北觀處備查，並應於營業場所公開展示價目表，其售價應合理。廠商因辦理其他專案活動另行收費時，應先向北觀處申請核准後，始得實施。
- 4.5.7 廠商得提供符合法定資格條件之遊客相關優惠（例如：老人福利法、身心障礙者權益保障法、志願服務法）。
- 4.5.8 廠商應落實執行相關防疫措施，並隨時配合中央流行疫情指揮中心最新指引執行。
- 4.5.9 廠商應於營業時間內免費開放一樓公廁供大眾使用，並應負責

維護公廁環境清潔，如因疏於維護而受環保機關罰款，其罰款由廠商負責。

4.6 財產及物品管理

4.6.1 出租期間，機關隨時得就財產及物品清冊所列財物實施盤點，廠商應予配合；機關得指定人員隨時就廠商承租之土地及基地上附屬設施及相關財物使用狀況進行瞭解。

4.6.2 廠商自行添購之財產、物品及設施設備，應自負管理維護之責，不得向機關請求任何補助、補償或損害修復費用；且於契約屆滿、解除或終止後，依第四條用地交付與維護規定處理。

4.6.3 點交後至出租期滿，廠商應負責管理各項財產、物品及設施設備，並保持其正常運作，如因事故造成毀損或短少，廠商應負修復或賠償責任。

4.6.4 基地範圍內各項設施之陳設、管理有欠缺或不當，致人民生命、身體及財產受損害者，廠商應負賠償責任。機關因廠商缺失而須負國家賠償或其他責任時，其相關費用應由廠商全數負擔(例如：訴訟費、律師費、賠償金額)。

4.6.5 出租期間，機關如因需要於經營範圍內增購各項財產或設施，廠商須依本契約點交約定，辦理點交、保管及維護，不得要求機關另行或補貼支付其保管維護費用。廠商亦不得要求機關辦理增購財產或設施。

4.7 保固期協助事項

基地範圍內之建築、設施、機電設備及附屬設施等財物之保固，如機關當時仍與其他廠商訂有保固契約，且屬該保固廠商應負責者，經機關通知廠商，廠商應協助機關監督該保固廠商之執行成效。

第五條 租金

5.1 租金金額

5.1.1 租金：年租金新臺幣216,000元整（每月新臺幣18,000元）。

5.1.2 如因營運績效良好並經機關同意續約者，廠商應依5.3規定於

續約開始日前繳納年租金；續約租金如有變動，悉依機關同意函憑辦續約事宜。

5.1.3 如因非可歸責廠商事由而依契約規定採取相關措施，致租金有不足1年部分，以當年出租日數乘以平均每日租金（每年以365日計算）計算當期租金。

5.2 租金之調整

除本契約另有規定外，於出租期間，租金不予調整。

5.3 租金繳納時間

本案採期前年繳方式繳納年租金，廠商應於每年契約起始日前繳納當年度之年租金（續約年租金繳納時間亦同）。

5.4 繳納方式

廠商應以現金或金融機構簽發本票、支票、保付支票、郵政匯票（應開立即期金融票據並以機關為受款人）繳入機關帳戶（台灣銀行淡水分行觀光發展基金北觀風管處412專戶帳號：1480-3607-0044）。

5.5 租金遲延給付之處理

廠商未依本契約規定期限繳納租金時，每逾1日，應按當期應繳租金額乘以0.2%計算之每日違約金給付機關（每年以365日計算）；逾期30日仍未繳納租金時視為重大違約，機關得不經催告，逕依第十一條約定終止契約。

第六條 履約保證金

6.1 履約保證期間

6.1.1 廠商履約保證之有效期限，應持續至廠商將財產及物品返還完成後2個月止。

6.1.2 經機關核准續約時，履約保證有效期限應同時辦理展延至上述第6.1.1條新期限，其辦理續約相關費用由廠商負擔。

6.2 履約保證金額

廠商應繳交履約保證金新臺幣***,***元整（5個月租金額），以擔保廠商履約責任、應繳納租金、懲罰性違約金、損害賠償及其他依

契約應繳付機關之任何費用。

6.3 履約保證金之繳納

6.3.1 繳納時間：廠商應於簽約前完成履約保證金繳納。

6.3.2 繳納方式：同租金繳納方式。

6.4 履約保證金之返還

契約期滿廠商完成財產及物品返還，且無其他待賠償解決事項後，廠商應以書面提出申請，機關於接獲申請後2個月內無息返還。

6.5 履約保證金之扣抵

廠商依契約規定應給付違約金、損害賠償或其他費用予機關時，機關得逕自廠商繳交之履約保證金中扣抵。扣抵後，廠商應於10日內補足該履約保證金。

第七條 保險

7.1 保險期間與保險範圍

7.1.1 廠商應於點交日起即就本契約出租及維護範圍辦理保險，保險有效期間至租約期滿日止，保險範圍除依法令規定外，並應附加投保下列保險(以新臺幣計)：

1. 為所屬員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。
2. 火險及其附加險(以重置成本1,000萬元為基礎足額投保)。
3. 公共意外責任險：每一人身體傷亡600萬元，每一事故傷亡3,000萬元，每一事故財物損失500萬元，保險期間內最高賠償金額為6,000萬元，無自付額。

7.1.2 保險單記載之不保事項者，其風險之賠償由廠商負擔。

7.2 保險客體

火險以機關為被保險人(即受益人或賠款受領人)，公共意外責任險以雙方為被保險人。其保費均由廠商負擔。

7.3 保險單之備查

廠商完成投保火險及火險附加險、公共意外責任險之保險單副(影)

本，應於營運前送交機關備查。

7.4 保險給付

可歸責於廠商之事由者，廠商應於保險金額範圍內，為必要之修復、賠償，費用不足由廠商自行負擔。如因非可歸責於廠商之事由者，則雙方應同意依第9.2條通知與認定程序，議定善後處理事宜。

7.5 保險之延長

本契約如因經機關核准延長契約期限(含續約)時，廠商應即自費延長相關保險期限。

7.6 賠償責任

7.6.1 廠商因管理本契約經營及維護範圍，致第三人受損害者，廠商應負全部責任。其因而致機關應負國家賠償責任或其他任何賠償責任時，廠商並應賠償機關因而所受損害(含訴訟費、律師費與所負擔賠償金及其他相關費用)。

7.6.2 廠商之代理人、受僱人、受任人、承攬人或其他履行輔助人所為與履行本契約義務有關之行為，皆視同廠商行為，廠商應依前項規定對機關負責。

7.7 未購買保險之效果

如廠商未依本契約規定辦理保險，致機關或第三人未能自保險單位獲得足以填補損害之理賠者，廠商應負擔所有損害及損害賠償，機關並得由廠商履約保證金中扣除。

第八條 爭議處理

8.1 協商

8.1.1 本契約有關事項發生爭議時，機關與廠商雙方應本誠信原則先協商解決之。如無法協商解決，任一方均得請求提送協調委員會處理。雙方應本公平誠信原則組成協調委員會。

8.1.2 協調委員會協調之過程及決議均應作成書面紀錄。委員會得提出協調方案，召集機關與廠商雙方代表溝通後逕付決議。任一方如有不同意協調方案者，應於收到決議文後20日內向協調委

員會提出書面異議(協調方案不生效)，逾期未提出異議雙方均應依協調方案履行。

8.1.3 協調委員會決議提付仲裁或訴訟時，機關與廠商雙方同意依該決議內容解決爭議。如爭議事項經協調委員會協調3個月內仍無解決方案，亦未決議提付仲裁或訴訟時，雙方同意先以仲裁方式解決爭議。

8.2 管轄法院

一方提起訴訟或提起撤銷仲裁判斷之訴時，雙方同意以機關所在地之地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國法令辦理。

8.3 契約繼續執行

除本契約已全部終止，爭議處理期間，不論雙方是否已進行協商、澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，雙方均應繼續執行本契約。但本契約另有訂定或另有協議者，不在此限。

第九條 不可抗力與除外情事

9.1 定義

9.1.1 不可抗力

係指該天災、事變等非可歸責於雙方，亦非雙方可合理控制或即使相當注意也無法防止、避免或排除，且足以影響契約一部或全部之履行者。

9.1.2 除外情事

係指不可抗力情事外，有下列情形，亦非可歸責於廠商之事件及狀態，且足以影響契約一部或全部之履行者。包括：因法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為或決策重大變更，致對廠商之營運或財務狀況發生重大不利影響。

9.2 通知與認定程序

9.2.1 任何一方主張因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能通知之時起7日內，以書面通知他方。

9.2.2 任何一方於收到他方依第9.2.1條之通知後，雙方應即綜合當時

情況加以認定。

9.3 認定效果

雙方因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。但雙方得協議展延特定行為之履行期間。

9.4 損害減輕措施

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1種或數種之補救措施：

1. 於一定期間緩繳、減繳或免繳租金。
2. 停止計算或視情節適度延長「出租期間」。
3. 其他雙方同意之補救措施。

9.5 未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件發生僅嚴重影響本契約之一部分履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

1. 其餘部分之履行已無法達到契約目的。
2. 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

9.6 終止契約

經雙方協商後認定無法以9.4條各項損害減輕措施補救，且全部無法營業將達6個月以上者，廠商得請求終止本契約。

第十條 違約責任

10.1 廠商之違約

廠商於營運管理期間，如有任何違反本契約之義務或「營運企劃書」內容之事項，或其他重大違約情事發生時，機關得選擇下列1種或數種方式處理，並以書面通知廠商：

10.1.1 要求廠商限期改善之程序

1. 機關要求廠商限期改善時，應以書面載明相關事項通知廠商。
2. 廠商未於期限內完成改善者，每逾1日機關得要求廠商繳納懲罰性違約金新臺幣1千元，並得按日連續懲罰至改善為止。廠商不按時繳納懲罰性違約金者，機關得自廠商繳交之履約保

證金中扣抵之。

10.1.2 廠商繳納懲罰性違約金，以每件每日累計，並得按日連續懲罰至改善為止，廠商未依規定期限繳納並改善缺失情節者，機關得逕依第十一條約定終止契約並得自廠商繳交之履約保證金中扣抵之。

10.1.3 廠商依本契約或雙方協議須提報之資料及營業期間未提報或未達規定者，每逾1日機關得要求廠商繳納懲罰性違約金新臺幣1千元，並得按日連續懲罰至改善為止。廠商不按時繳納懲罰性違約金者，機關得自廠商繳交之履約保證金中扣抵之。

10.1.4 中止或終止廠商營運之程序

1. 廠商經機關通知定期改善而不改善，或雖改善而未達機關要求標準，致影響本案營運者，機關亦得要求廠商中止營運一部或全部。
2. 廠商應對機關及相關主管機關督導所提建議確實配合辦理改善。同一情事於1年內經機關3次書面通知限期改善，逾期仍未改善者，機關得終止契約且不負擔損害賠償責任。
3. 機關要求廠商中止營運一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知廠商：
 - (1) 中止全部或一部營運之事由。
 - (2) 中止營運之日期。
 - (3) 中止營運之業務範圍。
 - (4) 中止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
 - (5) 屆期未完全改善之處理。
4. 廠商經機關中止營運一部或全部後，廠商於改善期限屆滿前完成改善者，得以書面向機關申請繼續營運；若廠商於改善期限屆滿仍未改善者，機關得終止本契約。

10.2 緊急處分權

廠商有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損

害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，機關得視情節令廠商停止營運之一部或全部。

第十一條 契約終止及解除

除依本契約之約定外，任何一方片面終止本契約，不生效力。

11.1 契約終止之事由

11.1.1 合意終止

契約存續期間內，雙方得以書面合意終止。

11.1.2 因歸責於廠商事由之終止。

1. 廠商有違反本契約第4.5.1條、第4.5.2條、第5.5條、第10.1.2條、第10.1.4條、第13.2.2條規定之義務或應辦理事項，機關得依本條規定逕行通知廠商終止本契約。
2. 廠商未經機關同意，擅自停止營業一部分或全部者。
3. 廠商有違約或違法，致影響其經營本案之能力或機關聲譽者。
4. 因維護不良或管理不善，如繼續營業，足以影響公共安全或旅客權益者。
5. 廠商將經營管理權全部轉租、借予第三人經營者。
6. 廠商有破產或有其他重大財務困難等情事，致繼續履約顯有困難者。
7. 廠商與第三人發生債務糾紛，致債權人至本案現場索債或聲請法院至本案現場執行查封程序，而未能於1個月內解決者。
8. 廠商有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
9. 廠商或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響營運者。
10. 簽訂本契約後，廠商50%以上之股份經移轉或二分之一以上股東經變更，未事前知會機關同意後辦理者。
11. 因可歸責於廠商之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
12. 其他依法令通知廠商停業或停工，仍繼續營業或施工者。

機關依前述各款規定終止本契約時，廠商所繳履約保證金及已交

付而未到期租金不予發還，其因而致機關受損害者，機關得請求損害賠償。

11.1.3 非可歸責於廠商事由之終止。

1. 因政府政策變更，廠商繼續執行不符公共利益時，機關得終止本契約。
2. 因不可抗力或除外情事，經雙方協商或協調委員會協調後，仍無法達成協議，而提交仲裁或訴訟經裁定或判決非可歸責於廠商事由，廠商得終止契約者。

11.2 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面通知他方，並載明契約終止事由及終止日期。

11.3 契約終止之效力

11.3.1 雙方合意終止之效力

雙方應就財產及物品返還及其他權利義務關係一併達成合意，終止契約始生效力。

11.3.2 因可歸責於廠商事由終止契約之效力

1. 機關得沒收廠商留存履約保證金之一部分或全部，以扣抵廠商應給付之違約金、損害賠償及其他依本契約機關有權向廠商請求支付之費用。
2. 機關得向廠商請求損害賠償。

11.3.3 因政策變更，不符公共利益終止本契約之效力

1. 機關於扣除廠商依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還廠商剩餘之履約保證金。
2. 廠商得向機關請求賠償，但不包括所失利益或其他間接或衍生性之損害賠償。

11.3.4 因不可抗力而終止契約之效力

1. 機關於扣除廠商依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還廠商剩餘之履約保證金。

2. 依誠信原則，由雙方協議後續處理方式。

11.4 終止契約後有效條款

11.4.1 剩餘履約保證金之返還。

11.4.2 爭議處理之約定。

11.4.3 財產及物品返還之約定。

11.4.4 本契約終止後之權利義務關係，依其性質應繼續有效之條款。

第十二條 財產及物品返還

12.1 原因

12.1.1 廠商於契約屆滿或經機關通知廠商終止租約日起，機關得派員進駐現場辦理接管事宜，廠商應予配合協助。

12.1.2 契約屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，廠商仍應負擔營運標的物之各項稅捐、規費、維修、人事、清潔、維護、水電、電話、保全及管理衍生之相關費用。

12.1.3 除本契約另為約定外，於委託營運期間屆滿或終止時，廠商應依當時最新之財產及物品清冊，於15日內將機關具有所有權之財產及物品無條件返還予機關，並點交財物及撤離人員。

12.2 返還時與返還後之權利義務

12.2.1 廠商依本契約規定返還予機關之財產及物品，廠商應擔保該資產於返還予機關時，除自然老舊外，並無瑕疵或滅失或減少其通常效用。

12.2.2 廠商返還予機關之所有資產，均須維持正常運作狀態。廠商若有對相關財產及物品製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與機關或機關指定之第三人。

12.3 廠商未依約返還資產之處理

12.3.1 廠商未依本契約規定返還、點交財物或撤離人員者，每逾1日機關得要求廠商繳納懲罰性違約金新臺幣5千元，按日懲罰至廠商依約返還資產完畢，機關如受有其他損害並得請求賠償。

12.3.2 廠商如逾期未依本契約規定返還、點交財物或撤離人員者，機

關得逕行收回土地、建築物及各項設施設備，相關費用由廠商負擔。

- 12.3.3 廠商之代理人、受僱人、受任人、承攬人或其他履行輔助人所為與履行本契約義務有關之行為，皆視同廠商之行為，廠商應依前項規定對機關負責及擔負相關賠償費用。

第十三條 經營管理與設施維護權責

13.1 經營管理特別約定

- 13.1.1 廠商僱用員工，於工作時間應一律穿著制服（由廠商自製），以資識別，並應加強員工教育訓練，提升服務品質。
- 13.1.2 廠商於本案場販售餐飲、紀念品或提供服務，應於明顯處所公開標價，其售價應合理，並須依規定開立統一發票或收據。
- 13.1.3 廠商如因疏於維護經管範圍內之環境清潔（例如：餐廳未做好油水分離），而受環保或衛生機關罰款，其罰款由廠商負責。
- 13.1.4 本契約經營管理範圍內，發生意外事故時，廠商應通報機關知悉，並協助機關維護現場完整及蒐證。
- 13.1.5 遊客申訴服務缺失經查屬實者，廠商應依機關要求限期改善。
- 13.1.6 本案場不得存放危險性油料、易爆物或易燃物品。
- 13.1.7 為推廣北海岸及觀音山國家風景區，廠商應配合機關共同宣傳之需求，將機關印製之各類摺頁、導覽書籍、手冊，置於本案營運處所發送。
- 13.1.8 廠商應遵守個人資料保護法，不得浮濫索取遊客個人資料。
- 13.1.9 廠商倘因辦理專案活動須另收費用，應先向機關申請核准後始得實施。
- 13.1.10 出租設施之用水、用電容量如須擴充，由廠商負擔相關費用。
- 13.1.11 廠商執行本案時涉及資通訊軟體、硬體或服務等相關事務，不得提供及使用大陸廠牌資通訊產品，包含但不限於系統軟體、行動裝置應用程式、網路設備、電子看板、手機、電腦、伺服器、監視器、無線網路基地台、遙控無人機、物聯網設

備、資安相關軟硬體設備、可進行資料處理或具控制功能之硬體等。

13.2 設施、設備維護責任界定

13.2.1 廠商應負責維護本契約標的物保持良好狀況，其設施、設備之損壞或故障，除下列情形由機關負責修復外，其餘出租範圍內設施、設備之維護及損壞或故障修復(包括遊客使用不當導致之損壞或故障、營業耗材)，概由廠商為必要且應立即修復，其修復費用由廠商負擔。

由機關負責修復之情形：

1. 機關建置之設施、設備因天然災害致損壞或故障者。
2. 建築物之基礎結構有安全堪慮者。
3. 本案範圍內之水電、通訊、消防或照明系統全面性更新工程。
4. 由機關辦理顯較符合公益性質之設施維護項目。
5. 設施已達使用年限且不堪使用或因自然因素腐蝕需維修更換。
6. 維修項目有權責歸屬不清者，機關及廠商雙方得召會協商。

13.2.2 本契約標的物之維護管理

1. 為落實經營管理，機關得不定期進入本案範圍內實施環境清潔、服務品質、植栽養護及設施維護檢查，並針對檢查不符標準項目要求廠商限期改善。
2. 前款違規事項，經機關書面通知限期改善，廠商未如期完成改善，一年內達3次者，機關得依據契約第11.1.2條終止契約。
3. 廠商應負責 AB 兩棟建物之營運及維護管理，並應負責維護基地範圍內之環境清潔、垃圾收集清運及衛生消毒、植栽草坪、設施設備等，所需器具與相關費用由廠商負擔。
4. 廠商怠於辦理前款工作者，機關得於通知廠商後，自行或委託第三人執行該等工作，並請求廠商負擔其費用或由履約保證金中扣抵之，機關並得請求因而衍生之損害賠償。但本項規定不得解釋為機關負有自行或委託第三人執行該等工作之義務。

13.3 天然災害損失處理

- 13.3.1 廠商應善盡管理之責於事前作好防災措施(如颱風、地震、豪雨、洪水等等不可抗力天然災害)，如有未善盡管理致設施損壞而衍生後續修繕費用，廠商應負責該等費用。
- 13.3.2 不可抗力天然災害過後，出租及維護範圍內之廢棄物，由廠商負責清理；出租及維護範圍外的廢棄物(含海漂物、漂流木)，由機關處理。
- 13.3.3 廠商應於災害警報(例如：颱風)解除後3日內通報機關，並由雙方依本契約第13.2.1條規定辦理修復及環境整理工作。如非可歸責廠商因素造成無法繼續營業達15日曆天以上者，廠商得向機關請求自通報確認損壞日起無法營業天數之租金減免。

第十四條 附則

14.1 契約之修改

本契約條文如有未盡事宜、意義不明或因不可抗力或因政策、法令、情事變更，致本契約之履行依其原有效果，顯失公平或窒礙難行者，經雙方同意後得修正或補充之，其修正或補充應以書面為之並視為契約之一部分。

14.2 準據法

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，應以中華民國法令為準據法。

14.3 契約條款之可分性

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅該條款失其效力，並不影響本契約其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響，致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。

14.4 棄權效力

任何一方放棄本契約某一條款權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。

14.5 契約份數

14.5.1 本契約正本一式2份、副本4份。機關執正本1份、副本3份；廠商執正本1份、副本1份。契約書格式及裝訂依機關指定，契約書製作費用全部由廠商負擔。

14.5.2 本契約屆滿前經機關同意續約，如續約內容除出租期間外，其餘內容均未變動，得免再製作契約書(以機關同意函附為本契約文件)。如續約內容明顯異動有重製續約書之必要(例如：營業空間擴充、租金調整…)，由廠商依前款規定辦理。

立契約書人：

機 關：交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處

法定代理人：代理處長游麗玉

地 址：新北市石門區德茂里下員坑33-6號

電 話：(02) 8635-5100

廠 商：

負 責 人：

營利事業統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 112 年 月 日