

交通部觀光局大鵬灣國家風景區管理處

「海景休閒度假區露營場域短期出租案」契約書

立契約人交通部觀光局大鵬灣國家風景區管理處 (以下簡稱機關)

(以下簡稱廠商)，

茲為機關提供海景休閒度假區(琉球鄉花矸段 802 地號)出租予廠商，經雙方合意訂立本契約，協議條款如后：

第1條 標的物與經營管理內容

一、出租標的物(以下稱本區)：本出租標的物為出租面積為 7,000m²(如附圖)，廠商於履約期間如因營業需求增加原契約範圍以外之空間，經機關審核同意後得納入承租範圍(獨占性)，並依契約租金標準計收。

二、經營管理事項：

(一) 露營場域及設施出租。

(二) 商品零售、冷熱飲、輕食等。

(三) 環境教育及觀光遊憩活動有關之推廣、訓練及體驗活動。

(四) 其他，如廠商考量遊客服務需求，得研提相關計畫書，報經機關核准後，始可經營。

第2條 契約期限

一、整備期間

(一) 自決標次日起至 112 年 8 月 31 日，為廠商之整備期間。廠商應於此期間內依投標之服務建議書內容辦理營業前準備相關事項，且依露營場管理要點完成相關申請作業。

(二) 整備期間租金免收，廠商應於 112 年 9 月 1 日前依營運計

劃書正式營運。

(三) 倘無法於前揭期限內開始營運，應於敘明理由於向機關申請展延一次，以 45 日內為限。

二、 本契約執行期限，自決標之次日起至民國 115 年 8 月 31 日止起算。

三、 倘契約期滿，機關仍有辦理出租之規劃，且廠商有意繼續承租，得於約滿前半年提出申請，經本機關依第 8 條規定評鑑後續約。若廠商未於規定期限內申請續約，視為自行放棄該等權利，機關得另行公開標租；租期屆滿時，租賃關係即行消失，機關不另行通知。如得標廠商無意續約，亦應於契約期滿前 6 個月，以書面通知機關。

四、 機關依續約評鑑結果辦理續約，倘租金高於國有公用不動產收益原則計算標準，則可免除議價程序，再行續約 2 年。

五、 契約期限屆滿時，或評鑑結果必須終止經營時消滅，廠商不得主張不定期契約及要求任何補償。

第3條 租金

一、 本案年租金新臺幣： 元。

(一) 第 1 期:112 年 9 月 1 日至 113 年 8 月 31 日，新臺幣： 元。

(二) 第 2 期:113 年 9 月 1 日至 114 年 8 月 31 日，新臺幣： 元。

(三) 第 3 期:114 年 9 月 1 日至 115 年 8 月 31 日，新臺幣： 元。

二、 廠商應於決標後 10 天內，向機關繳清第 1 期全部租金，後續租金應於當年租期起始日前向機關繳清當期租金。

三、 如有依本契約第 2 條延長契約期限之情形時，倘原標租金低於「國有公用不動產收益原則」第 4 點之計算標準，其延長契約期限之租金以較高者計之，並應於辦理延長契約後 1 個月內繳

納第 1 年租金，後續租金則於次年租期起始日前日前繳納。

- 四、逾期未繳交前二項所訂各期租金者，廠商除應依臺灣銀行當月一日（假日順延）一年期定存利率支付逾期日數之利息外，並須繳交每次新臺幣 5,000 元逾期違約金。

第4條 履約保證金

- 一、廠商於本契約簽訂前應提供新臺幣\$50,000 元整做為履約保證金，擔保廠商確實履行完成本契約履約內容、招標時服務建議書所承諾之事項及應支付機關之遲延利息、違約金、損害賠償及其他法律或依約應付予機關之任何款項及費用之給付責任。
- 二、履約保證金，退還方式如下：
- （一）廠商完成本契約期限（含延長期限），且無待解決事項時，無息退還全部履約保證金，惟須扣除廠商依約須繳交而尚未繳交之逾期利息、賠償或違約金等任何款項。
- （二）廠商依契約規定如期搬遷並經機關點交確定後歸還本契約標的物，且扣除廠商積欠機關之逾期利息、罰款、賠償或違約金等任何款項費用後，無息發還廠商。但履約保證金之發還不解除機關於發還保證金後所發現廠商應負之任何給付責任或損害賠償責任。

第5條 標的物點交

- 一、雙方決標後 30 日內，由機關將標的物依清點清冊依現況點交廠商收受，廠商於本契約期間內應盡善良管理人之義務妥善維護並保管之，倘有遺失或損壞情形時，應無條件於 7 日內增補所遺失之設備及修復所損壞之設備，未依本項規定達成者，依本契約第 16 條及第 17 條規定辦理。
- 二、點交之辦理，由雙方會同現場檢視相關設備，並做成紀錄納入

契約。

第6條 本契約標的物之使用

- 一、 廠商應依本契約目的，於本契約限制之用途與範圍內使用本契約標的物，非經機關事前書面核准，不得私將讓與、轉租、分租、借用、質押、委託他人經營。其有違反者，經機關以書面通知限期改善而未依限改善者，機關有權處以罰款、停業、責令回復原狀。
- 二、 廠商倘需新設水電設備或其他設施，應事先規劃，備妥改善或新建計畫書，提交機關審核後方得為之，違者，機關有權處以罰款、停業、責令回復原狀。
- 三、 廠商經機關同意在本契約標的物上新設之設備設施，於契約期限屆滿或終止後 30 天內，除經機關同意保留或契約另訂外，應自行拆除、回復原狀，否則由機關任意處置，廠商不得異議，於契約期滿或終止時未完工者，亦同。
- 四、 廠商應妥善維護出租標的物之設備，於租賃契約期滿不另續約時，除另有規定外廠商應負責回復原狀交還機關。
- 五、 基於提供遊客遊憩服務、提升遊憩安全或增進公共利益之基礎上，廠商得建議機關辦理設施改善或新建設施，機關再視實際需要辦理。

第7條 出租管理事項

- 一、 廠商應於點交後即辦理本契約標的物之保管維護、環境清潔維護等事項，廠商對租賃使用之建物與相關設備善盡妥善保管之責任，如有修繕事項，除非屬廠商責任得報請機關同意辦理者外，應由廠商自行付費辦理，修繕期間應留意以不影響辦公環境為原則。

- 二、廠商應於決標後 1 個月內提送「正式營業計劃書」送機關審查同意，並於 112 年 8 月 31 日前依其內容執行；非經機關事前書面同意，廠商不得為一部或全部之停業或歇業，否則視為違約。
- 三、廠商應依下列規定僱用員工：
 - (一) 僱用員工應先作身體健康檢查。
 - (二) 員工在工作時間內一律穿著制服並佩帶服務證（由廠商自製），以資識別。
 - (三) 廠商應遵照勞基法、勞工安全衛生及其他相關法令之規定，維護其工作人員之安全，若其所僱員工發生傷亡、疾病或意外事件，均由廠商自行負責處理及賠償，與機關無涉。
- 四、廠商於本區販賣、出租及提供之各項物品、食物、餐飲、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。
- 五、廠商於本區內，除現場所販售之商品廣告外，非經機關事前書面同意，不得設置或招攬或出租任何營業性質之商業行為。
- 六、承租範圍除為公廳舍、營業設施、器具存放或其他必要區域外，禁止獨佔或僅供特定人使用。
- 七、隨時維持區域內清潔並於不違反本契約目的及規定情形下，於該範圍內從事各項經管活動。
- 八、廠商應配合機關辦理觀光行銷之促銷活動、遊憩教育及其他年度重要活動等。
- 九、本契約簽訂同時即代表廠商於投標前已充分了解本遊憩區週邊相關環境，除應充分配合公務機關各項工程開發施工需要

外，任何因自然環境（不含本契約條款第 13 條規定）或人為施工、抗爭等行為所引發之障礙，廠商均應自提應變計畫，因上述條件所引起之損失，由廠商自行負責，倘嚴重影響廠商之營運，得另與機關協議之。

十、廠商承租本區，應依「風景特定區管理規則」及現行法規之相關規定，並遵照本契約各項規定。

第8條 續約評鑑

- 一、廠商應於約滿前半年申請機關辦理續約評鑑，並提送 112 年-114 年營運工作報告【內容應包括營運績效成果說明、營運管理執行情形、服務評估（含顧客滿意度）等】及續約後營運計畫重點及方向。
- 二、機關應成立續約評鑑委員會辦理評鑑事宜，廠商於評鑑時，應提出簡報，並答覆委員詢問，如各委員要求查閱廠商所提送相關資料及文件之原始紀錄，廠商應充分配合。
- 三、各委員認有調查或實地勘驗必要時，得實施調查或勘驗，廠商應充分配合。

第9條 公共安全檢查

- 一、承租期間應配合主管機關進行相關公共安全聯合稽查等作業，廠商不得拒絕；發現機關既有設施有危及旅遊安全或結構等問題，亦應立即通報。
- 二、廠商應依規定辦理消防申報並報機關備查。

第10條 保險

- 一、廠商應於契約期間辦理下列保險，保險單副本一份應交機關收執：
 - （一）遊客公共意外責任險（每一個人身體傷亡保險金額不低於

新台幣 1,000 萬元及其他相關法令規定之保險金額，並以機關為共同被保險人)。

(二) 僱用員工之勞工保險、全民健康保險、雇主責任險。

(三) 火險及火險附加險

二、下列事項得為保險人不保之事項：

(一) 戰爭或類似戰爭行為。不論是否宣戰。

(二) 內亂。

(三) 依政府命令所為之扣押、沒收、徵用、充公或破壞。但可歸責於廠商者，不在此限。

(四) 核子反應、核子輻射或放射性污染。

(五) 其他依契約規定或經機關書面同意者。

三、保險單記載前款以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由廠商負擔。

四、廠商向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。

五、廠商未依本契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由廠商負擔。

第11條 本契約標的物之保養及維修

一、廠商應負責維護本契約標的物於良好之狀況（定期檢修），其設施、設備之損壞或故障，除有下列條件者由機關負責修復外，餘概由廠商為必要且應立即之修復，其費用並由廠商負擔。

(一) 機關所設置之設施及設備因颱風、地震、豪雨等天然災害致損壞或故障者。

(二) 建築物之基礎結構有安全堪慮者。

(三) 其他經機關認定非可歸責廠商因素造成者。

二、前項條款不包含廠商自行投資興建之設備。

第12條 本契約標的物之環境整理

- 一、 廠商應負責維護出租標的物範圍內之環境清潔、垃圾收集清運及衛生消毒工作，所需器具與清運相關費用均由廠商負擔。
- 二、 廠商怠於為前項工作者，機關得於預告通知廠商後，自行或委託第三人執行並請求廠商負擔其費用，廠商不得異議，機關因其而致受損害者，機關得請求損害賠償。
- 三、 前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。廠商若因此而違反相關法令規定（如被環保局開單告發處罰），應由廠商自行負責。
- 四、 機關有權隨時指揮及檢查廠商辦理本合約範圍內各項清潔工作及成果，廠商不得拒絕；如發現清潔工作成果不符標準時，應處以每處每次新臺幣 1,000 元之違約金，得連續處罰，並須逕行繳交機關。

第13條 天然災害損失處理

- 一、 因地震、颱風等天然災害致本契約標的物損壞時，雙方應立即依契約規定辦理設施、設備修復及環境整理工作。如非可歸責廠商因素造成廠商無法繼續營業達 30 天以上者，廠商得向機關請求自通報確認損壞日起之未營業天數之年租金比率減免，並於本契約期滿後一併無息退還。
- 二、 前項規定不包含廠商自行投資興建之設施。

第14條 標的物清潔與員工督導

- 一、 廠商所屬員工除認真履行本契約所規定之工作標準外，並應共同遵守標的物安全維護之各項措施。
- 二、 廠商應要求工作人員其穿著保持整潔，注意禮貌。
- 三、 廠商應嚴格禁止工作人員在工作區域圍聚一處或大聲喧嘩。

- 四、 廠商工作人員應接受機關承辦單位及各級長官之督導，如有工作不力或賭博、粗暴等行為者，機關得隨時通知更換，廠商不得拒絕。
- 五、 廠商執行清潔維護工作時，因業務疏失致使旅客及民眾傷亡時，經鑑定責任確屬廠商時，除依法處理外，其善後事宜概由廠商負責。
- 六、 廠商僱用工作人員，應依勞基法相關規定辦理，如發生勞資糾紛應由廠商自行處理，概與機關無涉，如造成機關損失，並應照章賠償。
- 七、 廠商應為所屬員工辦理意外責任保險，所屬員工於執行業務時，所發生意外及安全事件時，其責任概由廠商負責，與機關無涉。
- 八、 廠商之清潔用具應妥為收藏，嚴禁任意堆放。
- 九、 機關有權隨時指揮及檢查廠商辦理本合約範圍內各項清潔工作，廠商不得拒絕。

第15條 賠償責任

- 一、 廠商對本契約標的物之設施、設備及遊憩設施與新增設之設施設備及販售物品，未善盡保管與維護之責任，致第三人受損害者，廠商應負全部責任並與賠償請求權人達成協議。如經賠償請求權人依法向機關請求國家賠償，機關得向廠商請求所有損害及一切費用。
- 二、 標的物因廠商或經廠商同意使用之人故意或過失引發火災而致損毀、滅失者，廠商均應對機關負賠償責任。因而致機關需負國家賠償責任或其他任何賠償責任時，廠商需賠償機關因而所受一切損害（包括訴訟費、律師費與所負擔之賠償金及其他

相關費用)。

三、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。

第16條 終止契約

一、廠商有後列任一情事，經機關通知仍拒不改善者時，機關得終止本契約，廠商不得主張因而所生之損失：

- (一) 逾期繳納租金超過2個月以上者。
- (二) 未經機關同意，廠商擅自將本區建物增建、改建、擴建或新建相關設施者。
- (三) 未經機關事前書面之同意，廠商將本契約標的物讓與、轉租、分租、借用、質押、委託他人經營者。
- (四) 未於112年9月1日開始正式對外營業者；但因不可抗力，經廠商向機關申請核准展期者，不在此限。
- (五) 開始營業後，未經機關事前書面同意，擅自停業或歇業或變更營業時間。
- (六) 承租範圍獨佔或僅供特定人使用者。
- (七) 對於標的物維修怠忽執行情節重大者。
- (八) 怠於環境清潔，30天內累計罰款達新臺幣5,000元時。
- (九) 逾期繳納各項稅捐及費用者，情節重大者。
- (十) 廠商經法院裁定重整或宣告破產、進行破產法上之和解或有公司法第185條第1項所定情事或因違反法令經行政主管機關命令解散或命令停業或歇業或依公司法之規定解散者。
- (十一) 因與第三人發生債務紛爭致債權人至本區營業現場索債

或聲請法院至本區營業現場執行查封程序而未能於 1 個月內解決者。

(十二) 廠商有違約或違反法令，致影響其經營本區之能力或機關聲譽者。

(十三) 廠商承租期間內倘因收益不如預期，已無法提供如質之服務，繼續營運已損及公共利益時，得與機關協調終止租約。

(十四) 因法令修正、政策變更、天然災害、環境變異及其他公共利益之考量致繼續履約顯有困難者。

二、機關依前項規定終止本契約時，除因第十四款外，廠商所繳之履約保證金及已交付而未到期之租金均由機關無條件沒收，其因而致機關受損害者，機關並得請求損害賠償。

三、機關因執行環說書規定，致繼續履約顯有困難者，雙方得經協調(或調解)合意終止租約。

第17條 違約及違規罰責

一、廠商如有違反前條各款規定、法律禁止之行為或不履行本契約情事，機關除得逕行終止租約外，並得即時終止租賃標的物之水電，斷水電後之損失，由廠商自行負責。廠商依本契約第 4 條規定所繳之履約保證金不得請求返還，而應無條件由機關沒收，絕無異議，若拖延遷讓，則自終止本契約之翌日起至將租賃標的物交還機關接管日止，按日計付新臺幣 2,000 元違約金，機關如因而受損害時，並得請求損害賠償。

二、有關廠商依契約或雙方協議須提報之文件資料，應於契約規定或雙方議定或機關指示之期限內提送，如有逾期，每逾 1 日罰新臺幣 500 元整，並須逕行繳交機關，廠商絕無異議。

三、廠商未完成本契約第 7 條第 1 項各項設施，且正式對外營業

者，應每逾 1 日罰新臺幣 1,000 元整。但因不可抗力經廠商向機關申請核准展期者，不在此限。

四、廠商有下列任一情事時，經機關通知未改正者，機關得連續處罰廠商每次新臺幣 1000 元整：

- (一) 未在機關許可範圍內營業或未經機關同意者。
- (二) 營業收款處，未依規定開立統一發票者(或收據)。
- (三) 強行佔用公共空間作為個人或營業使用之行為。
- (四) 未經機關同意擅自架設廣告招牌者。
- (五) 強行推銷、拉客者。
- (六) 經營違法、違禁之行業或存放危險物品，影響公共安全者。
- (七) 未設置現場管理員以維持現場秩序及遊客之安全者。
- (八) 經遊客反映環境髒亂，經查屬實者。
- (九) 販賣或出租之餐飲或物品，未於明顯處所標示合理價格者。
- (十) 非經機關同意，擅自停止或暫停營業者。
- (十一) 其他對風景區有不良影響或損害機關信譽之行為。

五、違反前款各項條文情節重大者或拒不改善者，將依違約論處。

第18條 本契約標的物返還

- 一、本契約期間屆滿或契約期間內終止合約時，除機關因須移交與第三人之需要而另指示返還期限外，廠商應於期滿或終止後一個月內將本契約標的物回復原狀交還
- 二、並清償各項費用，其留置本區物品，除經機關同意留用之物品外，其餘均應自行搬離，否則由機關任意處置，廠商絕無異議，惟處理留置物品所需費用應由廠商負擔。
- 三、廠商未依規定遷離，機關得採取必要之法律行動取回本契約標的物及驅離廠商，所需費用由廠商負擔，其因而致機關受損害

者，機關並得請求損害賠償。除履約保證金沒收外，自終止本契約之翌日起至將租賃標的物交還機關接管日止，按日計付新臺幣 2,000 元租金，廠商不得異議。

第19條 稅捐及其他費用

- 一、 廠商承租本區之稅捐（如房屋稅、地價稅、營業所得稅及其他相關稅捐等）概由廠商負責。
- 二、 本契約期間，因廠商新設水電設施衍生之水費、電費概由廠商自行負擔。
- 三、 廠商應自負盈虧，負責管理、維護機關交付之承租標的物，並應負擔標的物所衍生之各項清潔（含污水處理設備及污水處理費用）、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保險、保全及其他所有費用。
- 四、 上述應由廠商如期繳納之稅捐及費用，廠商於限定期日內未繳納，因而產生之滯納金、遲延罰款等概由廠商自行負擔，如經機關再以書面通知限期繳納而仍未依限繳納者，機關得逕由履約保證金內扣抵，其情節重大者，機關得終止本契約並要求廠商立即遷出。

第20條 權利之行使

除有限定日期之特別規定外，本契約任何一方，未行使其依本契約應享有之任一權利，不應視為放棄該權利或其他有關之權利。

第21條 契約生效及修改

本契約自簽約日起生效，除本契約另有規定外，本契約條款之變更、修改或延長租期應經雙方以書面為之。

第22條 契約條款之效力及解釋權

本契約之任何條款或約定因故而無效時，其他條款應不受影響

而仍完全有效。對契約內容解釋有疑義時，以機關之解釋為準。

第23條 契約之完整性及標題說明

- 一、本契約第 29 條所訂附件為本契約內容之一部份與本契約條款具有相同之效力，其有不同約定者，先以本契約為準，再依附件所定順序適用之。
- 二、本契約及其附件構成雙方當事人之完整契約，而本契約條款之標題僅為便利使用，並不影響本契約條款之意義、解釋或規定。

第24條 律師費

廠商因違約、違反法令，致機關對廠商提起任何訴訟或強制執行程序，機關得向廠商請求因該等訴訟或強制執行程序所支出之合理律師費。

第25條 通知

- 一、依本契約所發之通知，應以書面為之，並應以掛號郵遞或專人送達之方式，送達雙方地址及收件人收受。如事屬緊急，得先行以口頭通知或以傳真送達，隨後以前述方式立即補送書面通知。
- 二、任一當事人如欲變更通知地址、電話或傳真號碼應於變更 10 日前以書面通知他方當事人，始生變更之效力。否則致前項通知無法送達者，由受送達當事人自行負責。

第26條 適用法令

本契約未盡事宜悉依中華民國各相關法令辦理之。

第27條 管轄法院

因本契約所生或與本契約有關之訴訟，雙方合意以台灣屏東地方法院為第一審管轄法院。

第28條 契約份數

本契約正本 2 份，由雙方各執 1 份；副本 4 份，機關 3 份，廠商 1 份，以為憑據。

第29條 附件

本契約附件計有：

- 一、 招標公告、投標須知、邀標書。
- 二、 廠商企劃書(服務建議書)。
- 三、 評審作業規定。
- 四、 出租標的物範圍圖說（含點交清冊）。
- 五、 議價紀錄。

立契約書人：

機 關：交通部觀光局大鵬灣國家風景區管理處

法 定 代 理 人：處 長 許 主 龍

地 址：屏東縣東港鎮大鵬里大潭路 169 號

廠 商：

法 定 代 理 人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日