

「松柏嶺遊客中心部分空間出租案」
契約書(稿)

出租單位：交通部觀光署參山國家風景區管理處

承租單位：

契約編號：113-MR004

立契約書人 出租人：交通部觀光署參山國家風景區管理處(以下簡稱甲方)

承租人： (以下簡稱乙方)

茲為甲方提供松柏嶺遊客中心部分空間出租予乙方，經雙方合意訂立本契約，協議條款如下：

第一條 房屋所在地及使用範圍

- 一、 所在地：松柏嶺遊客中心，建物門牌：南投縣名間鄉名松路二段181號。
- 二、 出租標的物(以下稱「本空間」)：1樓部分空間，營運面積總計220.16平方公尺。(相關位置及面積，如附圖)。

第二條 權利處分之限制

乙方依本契約所承租之標的物及權利，非經甲方同意，不得轉讓、出租、設定負擔、變賣或為民事執行之標的。

第三條 契約期限

- 一、 整備期間：
 - (一) 自本處取得松柏嶺遊客中心變更使用執照後起算，最長60日曆天，為乙方之整備期間。乙方應於此期間內完成營業場所裝潢、整理或辦妥營業前準備相關事項。
 - (二) 整備期間之租金免收，整備期間如有任何營業行為者，視為已營業，租期即開始計算。
- 二、 營運期間：
 - (一) 乙方於整備期間完成營業場所裝潢、整理或辦妥營業前準備相關事項後，須將營運日報甲方核准後始能開始營運，如有延期之必要，應經甲方同意後始得為之。
 - (二) 開館營運日數每年最低需達行政機關辦公日曆天數(惟星期六、日不得休館，國定假日或民俗節日亦不得休館)，乙方如欲調整營運時間，得另向甲方核備辦理。
- 三、 本契約執行期限，自正式營運日起，計5年。
- 四、 契約期滿，如乙方營業未違反契約規定且有意續約，於依本契約第九條規定提送營運期間之工作報告經甲方評鑑結果總平均達優

良（80分）以上，得申請續約3年。若乙方未於規定期限內申請續約，視為自行放棄該等權利，甲方得另行公開標租；租期屆滿時，租賃關係即行消失，甲方不另行通知。如得標乙方無意續約，亦應於契約期滿前6個月，以書面通知甲方。

- 五、未依本條第一項第一款規定期限辦理，應按逾期日數，每逾1日以新台幣3,000元計算違約金。
- 六、本契約自簽約日起，甲方如未能於6個月內取得松柏嶺遊客中心變更使用執照，乙方得申請解約，甲方需無息退還履約保證金。

第四條 租金

- 一、本案年租金為新臺幣_____元整（決標後填註），執行期限為5年，5年租金總額為新臺幣_____元整。
- 二、乙方應按期支付租金，租金自營運日起開始計收。第一年期於營運日後20日曆天內繳納，第二年起各期租金應於當年1月31日前繳納，又未滿一年期依該期實際天數計算租金。（涉及金錢之繳納或履行，若有延宕者，每逾1日以新台幣1,000元計算逾期違約金予甲方）。

第五條 履約保證金

- 一、乙方應於決標日起14日曆天內繳納履約保證金新臺幣_____元（5年租金之10%），作為本契約籌備及經營管理期間一切契約責任之履約保證。
- 二、於契約解除、終止或契約期滿時，乙方履行因本契約所生之責任、義務，繳清應支付之費用，並將全部土地、建物及設備回復原狀點交歸還甲方後，甲方需於90日曆天內無息退還。
- 三、乙方違反本契約規定，或因可歸責於乙方之事由，造成甲方之損害，或發生乙方應依本契約給付甲方懲罰違約金、損害賠償或其他費用情形時，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵；扣抵後，乙方應於30日曆天內補足該履約保證金。

第六條 點交

- 一、甲方於本契約簽訂後將本空間依財產清點清冊點交予乙方收受，乙方於本契約期間內應善盡管理人之義務妥善維護並保管之。

- 二、 乙方應依甲方通知日期會同辦理點交相關事宜，完成點交後，設施(備)即由乙方自行看管，逾期乙方不進行點交者視同完成點交。
- 三、 乙方會同甲方點交設施(備)時，其相關設施(備)之規格、式樣、性能、機能等如有不符、不良或瑕疵等情事，甲方應於所交付之設施(備)點交清冊上載明，並於點交後製作點交紀錄，其效力視為契約一部分。
- 四、 本空間於點交時如有尚未完工或尚須修復部分，得於本契約財產清點清冊中載明該未完工或尚須修復部分，由甲方於期限內完工或修復再點交予乙方維護並保管之。

第七條 出租營運項目

- 一、 營運項目：餐飲（輕食、點心、簡餐）、文創紀念品（**在地茶元素特色**）、地方農特產。餐飲服務，應符合下列事項規定：
 - （一）以污染較少之品目為限，不得任意改變經營方式。
 - （二）經營簡易餐飲須**非明火烹調、非高熱油煙**等有害建築安全之虞者。
 - （三）檳榔、煙品、違禁品或經政府法令禁止販賣之物品或食品等對環境衛生及影響行車安全者不得販賣。
 - （四）食物原料之保存需注意存放環境條件，不可腐敗。
 - （五）其他要求之事項。
- 三、 其他符合「本空間」之營運宗旨，並經甲方同意事項或商品。

第八條 出租管理事項

- 一、 乙方應於決標日起**30日曆天**內，將「營運計畫書」函送甲方核備後始得開始營運，並依其內容執行；非經甲方事前書面同意，乙方不得為一部或全部之停業或歇業，否則視為違約，計畫書內容至少須包含：
 - （一）分區空間功能說明
 - （二）裝修示意圖（若無則免）
 - （三）重要營業設備
 - （四）營業項目
 - （五）工作人力
 - （六）人員保險（含工作人力及遊客）

- (七) 建物財產保全措施
- (八) 緊急應變處理通報流程
- (九) 行銷活動
- (十) 其他

- 二、 乙方應於**整備期間**日起即辦理本空間之保管維護、環境清潔維護等事項。
- 三、 乙方員工在工作時間內一律穿著制服並佩帶服務證（制服、服務證由乙方自製），以資識別。
- 四、 乙方於本空間販賣、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（依法免開立統一發票者，另依其規定辦理）。
- 五、 乙方於本空間內，除現場所販售之商品廣告外，非經甲方事前書面同意，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、 出租場地無油質截流系統設備，請勿排放含油質類污水。若需排放，乙方應自行設置油質截流設備。
- 八、 本契約簽訂同時即代表乙方於投標前已充分了解本案基地範圍週邊相關環境，除應充分配合公務甲方各項工程開發施工需要外，任何因自然環境或人為施工、抗爭等行為所引發之障礙，乙方均應自提應變計畫，因上述條件所引起之損失，由乙方自行負責，倘嚴重影響乙方之營運，得另與甲方協議之。
- 九、 乙方營業所需之裝潢佈置、機電設備增設及外觀招牌懸掛等設施施作，均應符合建築、消防、無障礙、公共安全等相關法規規定，並經甲方同意後始得施作。未經甲方同意，或經甲方通知限期改善，仍不改善，甲方得逕行拆除，並由得標乙方支付費用。施工期間應做好安全維護，並依照建築、施工法規等規定辦理；如有意外，應由乙方全權負責。
- 十、 乙方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，提交甲方核備後方得為之，違者，甲方有權處以罰款、停業、責令回復原狀。
- 十一、 乙方營運若涉及餐飲項目，所供應餐點之餐具不得使用塑膠、美耐皿製品或其他免洗類餐具（外帶餐飲除外），以響應政府環保政策。
- 十二、 承租期間應配合主管甲方進行相關公共安全聯合稽查等作業，乙

方不得拒絕；發現甲方既有設施有危及旅遊安全或結構等問題，亦應立即通報。

十三、乙方應接受甲方不定期之指導、考核、查察、觀摩或駐場瞭解營運及維護。

十四、甲方為推展觀光及服務遊客之需所舉辦之各項活動，得事先協調乙方在其營業範圍內相對配合甲方做相關之配合或促銷活動；如乙方有相關觀光活動須宣傳，甲方得協助行銷。

十五、乙方不得為下列行為

(一) 除因不可抗力之事故外，未經甲方同意任意變更營業時間或停止對外營業。如因故需暫停營業，須先以書面經甲方同意，並於3天前公告周知。

(二) 未依本契約規定辦理本契約約定之經營項目者。

(三) 規避、妨礙、拖延，或拒絕甲方每年定期或不定期之查核一次。

(四) 經營管理內容與營運計畫書不符合，或營運品質、方式經甲方決議應改善而遲未改善者。

(五) 未依本契約之約定投保相關保險者。

(六) 違反相關法令規定或本契約之約定者。

十六、乙方違反本契約約定時，甲方得通知限期改善，另按日連續計罰每日以新臺幣1,000元整計算懲罰違約金至改善日止。如三個月內違反相同情節達三次(含)以上者，且乙方未於甲方通知期限內改善或履行者，甲方得採取下列措施：

(一) 由第三人改善或繼續其工作，其費用均由乙方負擔。

(二) 終止或解除契約，並得請求損害賠償。

(三) 通知乙方暫停履約。

第九條 營運績效評鑑

一、自雙方議訂之營運日起算每1年應辦理1次營運績效評鑑，乙方應於該年期屆滿後2個月內提送該期工作報告，內容應包括營運績效成果說明、服務評估(含顧客滿意度)、營運管理執行情形及財務報表等及下一年工作計畫重點。惟第5年應於契約屆滿前6個月提送該期工作報告，如乙方有意續約，亦應一併繳交未來3年之工作計畫重點。

二、營運期間之評鑑結果總平均未達優良(80分)，則喪失續約資格；

連續 2 年評鑑結果未達 60 分，甲方得逕為終止租約。

- 三、 乙方應於評鑑時，提出簡報，並答覆委員詢問，如各委員要求查閱乙方所提送相關資料及文件之原始紀錄，乙方應充分配合。
- 四、 各委員認有調查或實地勘驗必要時，得實施調查或勘驗，乙方應充分配合。

第十條 各項營運費用

- 一、 乙方用電按分錶(由廠商自行設置)，依每期實際用電度數分擔支付電費予甲方。用水需由館內既有水源自行配設水管及分錶，並依每期實際用水度數分擔支付水費予甲方。
- 二、 乙方承租期間衍生之管理費、人事費、電話費、其他雜支費及相關營業所需之保險、保全、清潔用具、維護(如玻璃或電燈等各項耗材修繕)、企劃宣傳及軟硬體設計製作等營運費用，皆由乙方負責，並應自負盈虧。
- 三、 因營運事業所衍生之營業稅、規費及因違反法令應繳納之罰鍰等費用，乙方應負擔之費用及稅捐，若乙方欠繳致甲方代墊或因此受有損害，甲方得動用履約保證金支付之，履約保證金扣抵仍有不足時，甲方並得向乙方求償。
- 四、 營運期間標的物之地價稅、房屋稅等稅捐，由乙方負擔。
- 五、 各項營業登記、營運財稅管理，乙方應於開始營業前依相關法令規定辦理完成。

第十一條 維護(修)與清潔

- 一、 租賃物之結構體(含地基)、結構體滲漏水之更新，均由甲方負責修繕並負擔修繕費用。但因可歸責於乙方之事由至結構毀損者，乙方負責並負擔保管及修繕費用。
- 二、 甲方出租設備、設施及耗材，乙方須盡修繕、保養之責任，倘有消耗、損壞之事由可歸咎於乙方，則由乙方補充及修繕，若因天災、使用年限或不可歸咎於乙方之責，得由甲方補充及修繕。
- 三、 乙方應維護本空間環境整潔。
- 四、 乙方認為營業尚需用之陳設，由乙方自理。
- 五、 乙方使用甲方之建築物附屬設施及設備(詳點交清冊)，於本契約期滿或解約時，如有短少或損壞，由乙方按折舊後原數補足或

相同規格歸還甲方，或經雙方協議後，按折舊後市價自保證金扣除之；前開規定之建築物附屬設施及設備等物品，若因天災、使用年限等不可歸咎乙方之責，則不在補足或歸還範圍內，另甲方提供之建築物附屬設施及設備，若於承租期間內使用年限屆滿，可經甲方同意後提前繳回、報廢，如此等繳回或報廢之設施設備屬乙方營業所必須者，甲方應予以重置。

第十二條 管理維護

- 一、 乙方應依實際營運狀況提報管理維護計畫書，並善盡各項管理維護工作，甲方則需視乙方需求應予以協助。
- 二、 甲方負責標的物之建築結構、空間硬體等相關附屬設施之修繕，乙方負責日常保養及維護之事宜。
- 三、 乙方如因營運需要進行本空間裝修（如附加傢俱等），應依建築法規等規定，不得破壞建築物主體結構，並經雙方協調同意後始得為之，以維護本空間環境景觀。
- 四、 乙方於承租期間，必須自主管理，得於承租標的範圍內，提供設置管制設施或訂定使用管理要點。

第十三條 危險負擔

乙方應以善良管理人注意使用本空間，除因天災地變等不可抗力之情形外，因乙方之故意或過失致損毀本空間，或有民法第 434 條之情形致毀損滅失者，所應負之損害賠償及一切責任，應由乙方完全負責，絕不異議。本標的物及其附屬設備因自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責修理。

第十四條 各類保險投保規定

乙方應負擔下列各項保險費用，並以簽約日為投保起始日，於簽約後 30 日曆天內檢附各類保險單副（影）本，提交甲方收存：

- 一、 本案之**公共意外責任險及雇主意外責任險**（契約期間）由乙方負責投保，並應將投保契約送交甲方報備，其他保險得由乙方視實際需要自行投保，如未投保而發生賠償責任時，由乙方負責。

投保最低金額：每一個人身體傷亡：新臺幣 600 萬元

每一事故身體傷亡：新臺幣 3,000 萬元

每一事故財產損失：新臺幣 300 萬元

期間總保險金額：新臺幣 6,600 萬元

- 二、 乙方如因營運設置或管理瑕疵致生損害於第三人時，應由乙方負損害賠償責任，並立即知會甲方，如致生損害甲方時亦同。

第十五條 乙方與第三人之權利義務歸屬

- 一、 乙方及其於承租期間所聘（僱）用人員，有關其權利與義務，應由乙方依勞動基準法及相關法令規定辦理，如有爭紛由乙方按民法第 188 條規定負責。
- 二、 乙方不得僱用不合法之國際移工。
- 三、 乙方及其僱用人員不得在營業場地有賭博、酗酒、毆鬥、存放違禁物品或收留嫌疑犯等甲方認為有安全顧慮者及其他不法情事。
- 四、 除本契約另有約定或可歸責甲方之事由外，乙方與其受僱人或任何第三人因營運所發生之權利義務、債權債務，應由乙方按民法第 188 條規定負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於前述事項之任何追索、求償或訴訟，如因而致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任。
- 五、 契約期滿不再續約或因可歸責於乙方之終止、解除契約時，乙方所聘雇之工作人員，乙方應負責安排工作或資遣，相關資遣費用由乙方自行負責。出租期間乙方工作人員之資遣亦同。

第十六條 契約轉讓

- 一、 除本契約有其他約定外，任一方非經他方事先書面同意外，不得移轉或轉讓其在本契約之任何權利、義務、債權、債務、責任、利益或收益予任何第三人。
- 二、 任何違反本契約規定之移轉或轉讓，對於本契約當事人均不生效力。

第十七條 契約變更要件

有下列情事之一者，甲乙雙方得於情事發生後 30 日曆天內，以書面要求變更契約：

- 一、 法令有變更者。
- 二、 營運宗旨或經營項目變更者。

- 三、 技術設備更新者。
- 四、 營運內容經評估有變更必要者。
- 五、 標的物管理權有移交者。
- 六、 其他不可抗力因素影響契約。

當事人一方接到他方變更契約要求後，應與他方協議變更計畫，並依實際需求提出契約變更內容之相關文件予甲方，經雙方同意並作成書面且經雙方簽名或蓋章後執行。

第十八條 契約終止或解除要件

於出租期間有下列情形之一者，甲方得終止或解除契約：

- 一、 本契約有效期間內，如因法令變更、任一方主體消滅等無法繼續履行契約之情形時，雙方均可要求終止本契約，惟應於 45 天前以書面通知他方述明原因，並結清本契約各項手續及費用。
- 二、 任一方無故任意要求解除或終止契約，或任一方因可歸責於他方之事由，逕行解除或終止本契約時，如違約方為乙方，甲方得沒收乙方所繳納之全額履約保證金，如有其他應由乙方支付而未支付之費用、罰款、違約金、行政罰鍰等，乙方仍應繳納之；如違約方為甲方，甲方除應返還乙方所繳納之全額履約保證金外並賠償乙方因此所受之損害。
- 三、 甲方為配合國防政策需要、或因重大國家開發計畫、或因天災需重新修建有收回標的物之必要事由。
- 四、 於簽約後經甲方通知，任一方無故不完成點交者。
- 五、 出租管理之原因消滅者。
- 六、 都市計畫變更者。
- 七、 任一方有重大應改善事項，經他方通知限期改善而不改善或經改善仍不符甲方要求者。
- 八、 違反相關法令規定情節重大者。

第十九條 契約終止之財物（務）處理

契約期滿、終止或解除契約時，財產之處理依下列規定辦理；如有損害，乙方應負賠償責任：

- 一、 乙方出租土地、建築物及設備應於契約期滿、終止或解除契約等

原因發生時起 30 日曆天內依據點交清冊點交返還甲方。出租標的物逾 30 日曆天未點交返還，甲方亦得依行政執行規定強制執行，但因合理使用所生之自然損耗，不在此限。

- 二、 乙方出租期間補充之設備或設施，如與土地、建築物及水電基本設施不可分離者，或非破壞主物本身無法分離者，或經甲方同意後得將裝潢及附著於場地之設備，其所有權屬甲方，乙方不得要求任何補償。
- 三、 乙方遺留之物品，於逾本條項第一款約定之點交返還期限，經甲方通知日起 15 日曆天內未搬離者或因地址不明無法通知者，由甲方逕行處理，乙方不得提出異議。甲方處理費用得逕由履約保證金扣抵，不足額度並得向乙方追償。
- 四、 乙方於承租期間所招攬之他方，除經甲方同意外，應同時終止在本場所之經營行為，並撤離物品，乙方須負通知與搬離清空之責任。
- 五、 乙方更換甲方所點交之設備，應將所更換設備完整點交甲方收存，未點交者視同乙方管理不善，應無條件賠償甲方損失。
- 六、 乙方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，除另有規定外乙方應負責回復原狀交還甲方。
- 七、 乙方不得再行使本標的物經營管理人身分之權利，或因經營本標的物受贈之權利。
- 八、 甲方依契約終止或解除契約時，甲、乙雙方應儘速完成清點數量及點驗結算財物及租金作業，乙方不會同辦理時，甲方得逕行辦理結算，必要時，得洽請公正、專業之鑑定機構協助辦理，結算結果應以書面通知乙方。

第二十條 續約

乙方得於本契約期滿 6 個月前以書面方式申請優先續約，須提送未來工作計畫重點（含前期營運成果說明）予甲方進行審核，甲方依營運績效評鑑結果辦理續約，雙方應另議租金及部分契約內容後，再行續約 3 年。若乙方於本契約期滿 6 個月前，未向甲方申請優先續約，視為放棄優先續約之機會。

第二十一條 契約文件效力

本案投標須知、乙方之企劃書皆為本契約之附件，效力與本契約同；本契約如有未盡事宜，悉依中華民國各相關法令辦理之，契約內容如生疑義，由雙方依公平原則解釋之。

第二十二條 通知

除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以書面信函為之，並應以掛號郵遞或專人送達之方式，送達下列之雙方地址及收件人收受始得生效。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。

甲方地址：臺中市霧峰區中正路 738 號

收件人：交通部觀光署參山國家風景區管理處

電話：04-23312678

傳真號碼：04-23396201

乙方地址：

收件人：

電話：

傳真號碼：

任一當事人如欲變更前述通知地址、電話或傳真號碼應於變更 7 日前以書面通知他方當事人，始生變更之效力。送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第二十三條 管轄法院

有關本契約所生或與本契約有關之訴訟，甲乙雙方同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

第二十四條 契約份數

本契約正本 1 式 2 份，由甲、乙雙方各存 1 份，副本 6 份由甲方分別陳轉備用，如有誤繕，以正本為準。

第二十六條 檢舉受理單位

- 一、交通部採購稽核小組：電話：02-23492790、傳真：02-23895930、地址：臺北市中正區仁愛路 1 段 50 號。

- 二、 法務部調查局檢舉電話：02-29188888、信箱：新店郵政 60000 號信箱。臺中調查站檢舉電話：04-23038888、信箱：臺中郵政 60000 號信箱。
- 三、 交通部觀光署政風室電話：02-27214194、傳真：02-27818753、地址：臺北市忠孝東路 4 段 290 號 9 樓。
- 四、 法務部廉政署受理檢舉電話：0800-286-586；檢舉信箱：臺北郵政 14-153 號信箱；傳真檢舉專線：(02) 2562-1156；電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw；24 小時檢舉中心地址：臺北市中山區松江路 318 號 2 樓。

立契約書人：

甲方：交通部觀光署參山國家風景區管理處

法定代理人：曹忠猷

地址：臺中市霧峰區中正路 738 號

電話：04-2331-2678

甲方印信

甲方印信

乙方：

代表人：

地址：

統編：

電話：

乙方印信

乙方印信

中 華 民 國 年 月 日