**交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處**

**114年度淺水灣停車場委託經營管理案契約書**

**租賃契約書**

出租機關：交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處

(以下簡稱機關)

承租人： (以下簡稱廠商)

訂定租賃契約如下：

1. 契約文件及效力
2. 契約包括下列文件：
3. 本契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。
4. 經機關所核定之服務建議書。
5. 契約本文、附件及其變更或補充。
6. 依契約所提出之履約文件或資料。
7. 契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：
8. 招標文件之內容優於投標文件之內容。但投標文件之內容經機關審定優於招標文件之內容者，不在此限。招標文件如允許廠商於投標文件內特別聲明，並經機關於審標時接受者，以投標文件之內容為準。
9. 文件經機關審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
10. 決標紀錄之內容優於開標或評審紀錄之內容。
11. 招標文件內之標價清單，其品項名稱、規格、數量，優於招標文件內其他文件之內容。
12. 契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，應依公平合理原則解釋之。
13. 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，契約書製作費用及稅金全部由廠商負擔。
14. 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。
15. 履約標的範圍、期間：
16. 機關提供本停車場經營資產委託廠商經營。經營資產之所有權及與廠商使用目的不牴觸之物權仍屬機關，廠商僅享有經營之權利。
17. 營業租賃土地：

新北市三芝區大湖段145、147、149、159、160等5筆地號之部分土地，出租面積共計5,343平方公尺。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **行政區** | **地段** | **地號** | **公告 地價 (元/㎡)** | **土地 總面積 (維管範圍) (㎡)** | **出租 面積 (㎡)** | **出租面積 公告地價 (元)** | **使用 現況** |
| 三芝區 | 大湖 | 144 | 580 | 338.08 | - | - | 植栽區 |
| 146 | 580 | 5,340.30 | - | - | 沙灘及植栽區 |
| 145 | 580 | 4,093.82 | 5,003 | 2,901,740 | 小客車及機車 停車場 |
| 147 | 580 | 3,893.71 |
| 159 | 580 | 1,112.52 |
| 160 | 580 | 986.71 |
| 149 | 580 | 964.60 | 340 | 197,200 | 賣亭及 淋浴間 |
| 合計 | | 16,729.74 | 5,343 | 3,098,940 | |

1. 委託經營管理範圍：(詳出租及維護管理範圍示意圖)
2. 機關委託廠商經營管理以計時、計次方式，提供停車服務，並須負責本停車場下列附屬範圍、設施保養及必要之改善。
3. 維管停車場範圍：同出租範圍（詳出租及維護管理範圍示意圖）
4. 設施種類：出租範圍停車場、停車場週邊綠地、人行道、賣亭、淋浴間、公廁、清潔及各項場域安全管理維護工作等。
5. 廠商如欲調整部分汽、機車格位數，應先報機關核准後，並向主管機關辦理使用執照變更後始得施作，所需費用概由廠商自行負擔。
6. 委託經營管理期間及籌備期間：
7. 自決標次日起至116年12月31日止。
8. 本案應於決標次日起1個月內完成點交作業。
9. 廠商應自實際點交日起2個月內完成設備建置並對外正式營運，本期間為籌備期間。
10. 籌備期間不計算租金，且不收取土地租金及水電費，惟裝修及籌備期間仍受本契約及相關規定規範。
11. 廠商應於預定正式營運日前10日，檢附預定可開始營運日等資料，並函請機關備查始得營運。
12. 如營運管理狀況良好，廠商可提出申請續約1次並經機關同意後，得延長租期最多2年，廠商應於租約到期2個月前報請機關核定。廠商履約期間如有下列情形之一者，機關得不受理優先承租申請：
13. 未依本契約規定辦理相關保險。
14. 開始營業後，未經機關同意，擅自停業或歇業，履約期間累計達5(含)日以上。
15. 契約履約期間內遭民眾反映事項且影響本處形象，查證屬實5件以上。
16. 其他違反本契約約定，經機關通知改善而不改善事項。
17. 履約管理：
18. 維護管理：
19. 廠商應負責承租標的設施維護。出租範圍之設施、停車場週邊綠地、停車場四週人行道、停車場秩序、清潔及各相關安全維護管理工作。
20. 公廁清潔：公廁檢查依「新北市公廁整潔維護檢查評分表」之檢查項目標準辦理。
21. 植栽養護：維護管理範圍之植栽定期及不定期除草、修剪、施肥、施藥、澆水等植栽撫育養護工作。
22. 廠商需於履約期間每日清潔維護。維護管理範圍之環境清潔維護工作（含廢棄物清除、每日垃圾清運）。
23. 經營管理：
24. 本機關預計於本案出租維管範圍內(賣亭及公廁)執行中長程改善計劃，得標廠商需無條件配合辦理並為必要營運調整，不得要求機關給付因營運調整之補償或賠償。
25. 廠商應規劃提供遊客旅遊諮詢及摺頁（含借問站設置）、緊急事故通報及救助(簡易急救箱)、簡易餐飲、遊客飲水補給、陽傘租借及淋浴等相關服務。
26. 廠商如有其他規劃，得依經營需要於企劃書提出，或向本處申請核准後，始得實施。
27. 廠商一切營業管理行為均須依循相關法規。各項收費標準與費率應報請本處備查並應於營業場所公開展示價目表，均須依規定開立統一發票或收據，且應載明場名、收費日期、金額及廠商公司全銜。
28. 廠商營業之收費費率、時間、金額及24小時緊急服務專線電話應於停車場入口處明顯標示。並於停車場滿車時，派員至停車場出入口處施行管制措施及勸導候位進場車輛勿占用道路車道。
29. 廠商經營停車場時，須設置巡查日誌表，將每日之現場狀況詳實填寫（含巡場狀況、照明設備、收費系統...等每日簡易功能檢查1次之相關資料、停放7日以上未移動之久停車輛資料及其他不正常情況）。巡查日誌表須存放於現場，以供機關人員不定期至現場查核及調閱（相關政策視機關之作業規定配合調整之）。
30. 廠商應全年無休營運停車場，如遇特殊情事須暫時停止營業者，應先報經機關核准後方得為之。廠商如有維修或其他必要，於取得機關書面同意後，廠商得暫時關閉部分或全部營業區域之經營，期間之租金照計。
31. 須配合將相關停管資料自動介接上傳至交通部TDX平台及本處配合上級政策所需上傳平台(出租期間因政策因素，廠商須配合調整或新增上傳平台)，上傳格式依官方頒布相關標準辦理。
32. 廠商因辦理其他專案活動另行收費時，應先向本處申請核准後，始得實施。
33. 廠商除須提供簡易餐飲、旅遊諮詢及協助活動宣傳外，另至少須提供下列服務項目之一：
    1. 廠商得提供參與本處政策推廣或特色活動之遊客相關優惠（如成為淨灘合作店家、觀光圈促銷優惠活動店家、三芝地區特色活動合作店家等）。
    2. 相關遊憩器材租借(如自行車)及諮詢等遊憩服務。
34. 營運設備、機器等裝置管線不得裸露在外，整體設計須符合廠商所販售餐點內容或搭配現場氛圍，並經機關審核同意後，始得設置。
35. 自行或配合機關辦理各類有關觀光推廣與生態旅遊、遊憩教育之活動，承租營業範圍活化使用(不影響遊客遊憩)，提供多元服務，以吸引遊客到訪。
36. 設置緊急通報聯繫窗口及聯絡電話。
37. 非經機關同意，不得採摘公園內花草樹木。
38. 須遵循消防安全相關規定，配備合格之消防設備；未經機關同意之範圍，禁止任何明火等相關行為。
39. 廠商應負擔事項：
40. 廠商應自負盈虧負責管理、維護機關所交付之營運移轉資產，並應負擔受託經營所衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。
41. 各項稅捐及人事費：如保險費、稅捐、租賃土地之地價稅、水電費、電話費、網路費、行銷及人事費用等。另廠商僱用之勞工薪資，不得低於勞動基準法最新規定之薪資標準。
42. 設施維護保養費：如清潔費、維修費、材料費、工資、管理及保全費等。
43. 其他可歸責於廠商所衍生之各項費用。
44. 廠商應隨時維護停車場之衛生及其周邊環境之衛生及整潔、綠美化樹木修剪，廢棄物應迅速處理且做好垃圾分類，不得堆積，並定時清運，相關費用由廠商負擔。如遭環保單位或相關單位取締處分，廠商應負責繳納罰鍰。
45. 機關因應管理及行銷需求，裝設監視系統、戶外裝飾燈或行銷海報看板等，廠商須無條件配合提供場地及同意接電並支付電費。
46. 在不影響營運前提下，若因機關辦理活動或其他公務需使用場地，廠商應無條件配合，並適當調整營業範圍。
47. 廠商接管經營本案後，承諾協助排除他人占用及任何違規情事。
48. 廠商需向新北市政府申請營業登記許可，取得新北市停車場登記證，始得對外營業。申請所需相關費用由廠商負擔。
49. 廠商於經營管理期間，除本契約第七條規定之不可抗力因素外，如因其他天然災害或人為因素，致營業損失或車輛受損時，概由廠商負責且不得要求終止契約或任何補償。
50. 本停車場之經營不得轉讓、出租或設定負擔。違反前述之禁止規定時，機關得終止契約。
51. 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。
52. 機關已於交通部觀光署觀光數據大平臺建置「人車流熱門據點管理資訊整合監控」系統，廠商應配合辦理以下相關事項，其所衍生之網路、通信、軟體、憑證及其他相關費用概由廠商負擔：停車場入口明顯處需設置剩餘車位顯示器，將本停車場停管系統內之即時車位資訊，依機關指定之標準格式，提供機關得以利用網路連線存取並應用上開資訊，並得將之公開於綱際綱路，以供公眾查詢。
53. 廠商應依政策規定要求配合設置電動車充電樁（交通部因應2050淨零碳排政策，策定至2025年充電樁目標為車位\*2%）
54. 優惠措施：
55. 廠商對於機關及相關單位因業務需求之車輛應免予收費。
56. 廠商得提供符合法定資格條件之遊客相關優惠（如老人福利法、身心障礙者權益保障法、志願服務法）。
57. 配合本處及經本處同意借用場地辦理各類有關觀光推廣與遊憩教育之活動。廠商須配合免費開放停車場供政府使用。此外若於營運後因政府相關政令及規定之訂定或修訂，對廠商經管業務之執行發生不利影響時，任何一方均得以書面通知他方，以就本契約內容、相關期日等予以配合調整。
58. 廠商之聲明：
59. 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。
60. 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。
61. 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。
62. 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。
63. 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。
64. 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。
65. 廠商之承諾：
66. 廠商承諾依契約及「企劃書」執行本計畫。
67. 廠商承諾點交本案營運及維護範圍後，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。
68. 廠商接管經營本案後，承諾協助排除他人占用及任何違規情事。
69. 廠商應全力配合機關與其他行政機關所舉辦各項活動。
70. 管理要求：
71. 廠商應負責維護及管理承租標的與清潔維護範圍，其內容含承租標的物之設施維護、植栽養護、環境衛生清潔、安全管理及緊急事故通報處理等。
72. 廠商販售食品須符合安全及衛生，並接受衛生主管機關抽檢，如販售熟食，所需烹飪器材產生油汙，應自行設置截油槽，必要時，應安裝靜電式油煙處理機，避免油煙空氣汙染及水汙染環境。
73. 賣店室內及外觀得經機關同意後粉刷或其它美化方式，須符合周邊環境及景觀意象；賣店之裝潢及固定設施應送機關核可後始得設置；賣店設置管線不得裸露在外；廠商不得任意搭設未經機關審查同意之可移動或固定設施。
74. 廠商應僱用適任之工作人員，以維持高水準及高品質之營運，廠商之代理人、受僱人、受任人或其他履約輔助人所為與履行本約義務有關之行為，皆視為廠商之行為並負有連帶賠償責任。受僱人須施以職前教育，提升服務品質，在工作時間內須穿著制服背心或其他資識別為廠商員工之衣飾或配件；廠商須依法替受僱人投保相關保險，若因工作發生意外及傷害時，概由廠商自行負責；且受僱人應受勞基法等相關法令保障。
75. 機關得視廠商之履約狀況、管理情形及其它事由召開履約管理會議，廠商應配合參加。
76. 監督：
77. 機關得隨時派員瞭解廠商使用本停車場、附屬設施及相關經營資產之狀況，廠商不得拒絕。
78. 機關或機關委託之廠商，有權進入本停車場對場內之設施做必要之改善、維護、監督、稽查及檢查等工作，廠商應配合辦理，不得拒絕，並提供相關文件資料與執行必要之測試
79. 廠商應於每月15日前填報前1個月「巡查日誌表」(如契約書附件1)、「停車數統計表」(如契約書附件2)，相關表單可自行設計，並經機關同意後使用。
80. 標的物之維護：
81. 標的物點交：得標者應於決標次日起1個月內與機關依本契約標的物使用現況辦理點交，並經雙方確認無誤，由廠商簽收。點交清冊為契約一部分。財產物品清冊一式2份，雙方各存1份，實際範圍以現場指界為準。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。
82. 廠商對租賃土地及設施應盡善良管理人之保管責任，如設施毀損，應於當日通知機關查驗，其因廠商之故意或過失所致者，並應照機關規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，終止租約時不得要求補償。租賃土地如有下列情形之一者，無論為廠商所為或第三人所為，廠商均應負回復原狀之義務：
83. 堆置雜物
84. 掩埋廢棄物
85. 採取土石
86. 破壞水土保持
87. 其他違反租賃物之效能之使用
88. 破壞環境優美地景
89. 廠商應保持所使用土地及設施完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響公園原有生態及環境與附近居民生活環境，如構成危害或違法情事，廠商應自行負責處理並付損害賠償責任。
90. 廠商應負擔承租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(含公廁所需耗材如衛生紙、酒精、洗手乳)。
91. 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。
92. 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(日曆天)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。
93. 廠商於承租期間所增加設施、設備應依規定辦理保險，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。
94. 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。
95. 租金
96. 本案租金1年總額共計新臺幣 元整。租金每月為新臺幣 元整，第一期租金由正式營運日起算至114年12月31日，依當年度賸餘日日數按比例計算第1年租金，由廠商於正營運日前10日繳納第1年租金，其餘年度租金於每年1月31日前繳納當年度全額租金。
97. 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。
98. 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)。
99. 前項租金因房屋課稅現值變動，土地申報地價或租金率調整或其他因素，經機關評估需重新調整時，廠商應於收受機關書面通知之次月起，依照調整之租金繳付之。如於年度中調整，則於次一年度繳交租金時，按月份之比例追加。
100. 本機關預計於本案出租維管範圍內(賣亭及公廁)執行中長程改善計劃，得標廠商需無條件配合辦理並為必要營運調整，不得要求機關給付因營運調整之補償或賠償。
101. 因其他因素有重新調整租金必要，廠商自收受機關書面通知之次日起，即依照機關通知之調整後租金繳付。如於年度中調整，則於次一年度繳交租金時，按比例追加。
102. 租金遲延給付之處理
103. 逾期繳納未滿1個月者，每逾1日，照欠額加收千分之五；但逾期2日以內繳納者，免予計收。
104. 逾期繳納在1個月以上，未滿2個月者，每逾1日，照欠額加收千分之十。
105. 逾期繳納逾2個月以上者，視為重大違約，機關得不經催告，逕依第二十二條約定終止契約。
106. 履約保證金
107. 履約保證之期間

廠商履約保證之有效期限，應持續至廠商將機關經營資產移轉至機關接管完成日止。

1. 履約保證之金額

廠商於訂約時，應繳納履約保證金計新臺幣 元整(2個月之租金)予機關，以作為經營期間一切履約責任之保證，繳納同租金繳納方式。

1. 履約保證之修改

如本契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有失其效力之虞時，廠商應修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付機關。

1. 履約保證之押提

廠商違反本契約規定，或因可歸責於廠商之事由，造成機關之損害，或發生廠商應依本契約給付機關違約金、損害賠償或其他費用等情形時，機關得逕行押提履約保證金之一部份或全部，以扣抵廠商應付之金額；扣抵後，廠商應立即補足該履約保證金。

1. 履約保證之返還及終止
2. 履約保證金以廠商於履約期間無未完成之應辦事項或應被扣抵違約金之情事者為限。
3. 因不可歸責於廠商之事由而提前終止本契約，於廠商將機關經營資產移轉完成後解除其履約保證責任。
4. 保險
5. 廠商投保義務

本契約期間內，廠商應對經營資產向行政院金融監督管理委員會核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險，機關應為共同被保險人。

1. 保險範圍及種類

經營期間廠商除依法應保之保險外，應維持投保下列保險：

1. 公共意外責任險：以雙方為被保險人，其保費均由廠商負擔：每ㄧ個人身體傷亡新臺幣600萬元，每ㄧ事故傷亡新臺幣10,000萬元，每ㄧ事故財物損失新臺幣600萬元，保險期間內最高賠償金額為新臺幣20,000萬元，無自付額。
2. 商業火災險（火險暨附加險）：廠商須於委託經營期間投保商業火災險，每年總保險金額為新臺幣2,000萬元（火險暨附加險之自負額，依財政部核定承保辦理暨批中規定基本自負額，若無規定須為0元）。
3. 相關所需之保險。
4. 保險金受益人及其使用

保險事故發生後，除本契約經任一方依本契約相關規定終止者外，財產保險屬於機關經營資產部分之給付應撥入機關暫收款帳戶，用於彌補或重建經營資產因保險事故發生所致之損害，由機關視廠商修復或重置經營資產狀況撥予廠商，如保險金額度不足支應修繕或重建費用，應由廠商負擔差額。

1. 保險單之備查

廠商之保險單或投保證明文件應於經營開始前一日，提交已投保之證明文件予機關備，其因保險期限屆滿而更新或延長保險契約者亦同。

1. 保險之理賠

廠商視實際需要自行投保，如廠商未依本契約辦理保險、或辦理之保險致保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他因素，致機關或第三人未能自保險人獲得足以補損害之理賠者，廠商負擔所有損害及損害賠償。

1. 不可抗力
2. 不可抗力之定義
3. 本契約所稱不可抗力事由，係指該事由之發生因非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響契約一部或全部之履行者，包括但不限於：
4. 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、

暴動、內戰、恐怖活動。

1. 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
2. 天災，包括但不限於地震、水災、閃電或任何自然力作用。
3. 不可歸責於廠商或其承包商所致之罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
4. 通知與認定程序及效果
5. 任何一方主張不可抗力事件之發生，應於事件發生且客觀上能通知之時起，儘速以書面、信函、傳真或電子郵件方式通知他方。
6. 在不可抗力事件所生之障礙排除前，廠商不負遲延責任，並得展延本契約義務之相關履行期限，且經營期間得予以延長。
7. 不可抗力事件發生後，雙方應盡力採取各種必要之合理方法減輕其因此所致之損害或避免損害之擴大。
8. 未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，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之目的。
2. 其餘部分之繼續履行有重大困難者。
3. 違約之處理程序
4. 廠商違約之處理
5. 廠商於營運移轉期間，如有任何違反本契約之義務或應辦理事項者，或機關認為廠商有經營不善或其他重大情事發生時，除依本契約第九條終止契約外，機關得選擇下列之一種或數種方式處理，並以書面通知廠商：
6. 要求限期改善。
7. 要求廠商繳納經營違約金。
8. 中止廠商經營本停車場設施之一部或全部。
9. 請求損害賠償。
10. 要求廠商限期改善之程序
11. 機關要求廠商限期改善時，應以書面(公文、e-mail、line、簡訊等)載明下列事項，通知廠商：

(1)缺失之具體事實。

(2)改善缺失之期限。

(3)屆期未完成改善之處理。

1. 廠商於期限內未完成改善者，機關得代為執行改善，所生之費用應由廠商負擔。廠商未繳納機關代為改善所生費用時，機關得自廠商繳交之履約保證金中扣抵之。
2. 要求廠商繳納違約金之程序

機關得視情節輕重依本契約第十一條規定要求廠商繳納違約金，有持續之情形者，並得按次（日）連續處以違約金，直至改善為止。

1. 中止廠商經營本停車場設施之一部或全部之程序
2. 機關要求廠商中止經營一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知廠商：

(1)中止一部或全部經營之事由。

(2)中止經營之日期。

(3)中止經營之業務範圍。

(4)中止經營後，應繼續改善之項目、標準及期限。

(5)屆期未完全改善之處理。

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之標準，致影響本案之經營者，機關亦得要求廠商中止經營本停車場設施之一部或全部。
2. 廠商經機關要求中止經營一部或全部後，經機關認定缺失確已改善者，應以書面限期通知並限期廠商繼續經營。廠商於改善期限屆滿前改善完成者，得向機關申請繼續經營。
3. 契約之終止
4. 終止契約之事由
5. 契約存續期間內，雙方得以書面合意終止。
6. 因可歸責於機關之事由：

因可歸責於機關之原因導致營運移轉資產發生重大毀損滅失，使廠商經營產生重大虧損致無法繼續履約者，廠商得終止契約。

1. 因可歸責於廠商之事由：
2. 廠商有破產或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者。
3. 廠商有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實，情節重大者。
4. 廠商或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響經營者。
5. 廠商受機關督導考核，經機關認定有重大缺失情形達5次以上者，機關得終止契約。
6. 因法令或政府政策變更，廠商繼續執行反不符公共利益。
7. 因不可抗力之事件。
8. 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期通知他方。

1. 契約終止之效力

本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，除本契約另有規定外，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利義務不受影響，契約終止之效力如下：

1. 雙方合意終止之效力

雙方就權利義務關係，應另行議定之。

1. 因可歸責於機關之事由終止契約之效力

機關於扣除廠商依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還廠商留存之履約保證金之全部；廠商得依法向機關請求賠償。

1. 因可歸責於廠商之事由終止契約之效力
2. 機關得押提並沒收廠商留存之全部履約保證金。
3. 倘經扣抵廠商原繳履約保證金仍不足以支應機關因此所生之損害者，機關得優先以廠商先行繳納之定額權利金扣抵之，廠商不得異議。
4. 機關得再向廠商請求應給付之違約金、損害賠償及其他依本契約得向廠商請求支付之費用。
5. 因政府政策變更，廠商繼續執行反不符公共利益時，機關終止本契約之效力
6. 機關於扣除廠商依本契約應付之違約金或其他債務後，返還廠商留存之履約保證金之全部。
7. 廠商得向機關請求補償，但不包括所失利益或其他間接或衍生性之損失。
8. 因不可抗力而終止契約之效力
9. 機關於扣除廠商依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還廠商留存之履約保證金之全部。
10. 依公平誠信原則，由雙方協議後續處理方式。
11. 契約屆滿或終止生效日至完成移轉或點交前，廠商仍應負擔營運移轉標的物之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電語、保全及其他所有相關費用。
12. 終止租約時，廠商應將土地及設施整理回復原狀後，交還機關。廠商若自行增設停管設備系統、監視系統設備，應自行拆除。其餘由廠商修繕、改建部分，應無條件交機關接管收歸國有。
13. 廠商如逾期未將所屬設備或物品遷離者，同意視為廢棄物，任由機關處理，其所生費用由廠商負擔，並賠償機關因此所受一切損害。此項賠償，機關有權自廠商所繳交之履約保證金中扣抵之。另進行結構補強工程期間，廠商應將所屬設備或物品遷離，否則視為廢棄物，任由機關處理，其所生費用由廠商負擔，並賠償機關因此所受一切損害。
14. 爭議處理
15. 雙方平時之聯繫與溝通
16. 為使本契約順利履行，雙方就履約之履行狀況或需對方協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並定期或不定期以召開會議方式為之。
17. 雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因本契約所引起或與本契約之私權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。
18. 雙方同意各授權指派l人為專案代表人，代表各方發出或收受各項通知或其他文件。
19. 訴訟

協調委員會協調時間以6個月為限，雙方之爭議事項如經協調不成立而訴訟者，雙方同意以機關所在地之地方法院為第一審管轄法院。

1. 契約繼續履行

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、解釋或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

1. 罰則
2. 本契約所定辦理期限，除為機關之因素，或有不可抗力之事由外，其餘廠商逾約定期限完成者，應依逾期之日數（不足l日以l日計）按日給付新臺幣5,000元整之違約金予機關，經通知廠商限期繳交違約金，屆期未繳交者，按日依該項罰則規定連續處罰。
3. 停車場應作為公眾停車使用，不得另行指定其他專用車位供特定對象使用，違反規定機關得處以新臺幣5,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣5,000元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積2次者，第3次起機關得處以新臺幣10,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣10,000元之違約金至廠商改善完成為止。
4. 機關對於機關業務督導之公務車輛免予收費，因機關辦理活動需使用部分停車空間時，廠商應優先保留供機關之用，違反規定機關得處以新臺幣3,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣5,000元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積2次者，第3次起機關得處以新臺幣10,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣10,000元之違約金至廠商改善完成為止。
5. 廠商應依契約據以辦理，違反規定機關得處以新臺幣3,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣5,000元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積2次者，第3次起機關得處以新臺幣10,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣10,000元之違約金至廠商改善完成為止。
6. 廠商收費應製予發票，且應載明場名、收費日期、金額及廠商公司全銜。違反規定機關得處以新臺幣3,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣5,000元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積2次者，第3次起機關得處以新臺幣10,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣10,000元之違約金至廠商改善完成為止。
7. 廠商於本停車場內不得存放公共危險物品、供非法使用及其他足以影響公共安全與環境衛生之不當行為，違反規定機關得處以新臺幣3,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣5,000元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積2次者，第3次起機關得處以新臺幣10,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣10,000元之違約金至廠商改善完成為止。
8. 廠商如違反停車場法之相關規定，依其規定辦理，且機關得處以新臺幣3,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣5,000元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積2次者，第3次起機關得處以新臺幣10,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣10,000元之違約金至廠商改善完成為止。
9. 廠商需向新北市政府申請營業登記許可，取得新北市停車場登記證，始得對外營業。廠商應對外公告收費項目及費率標準。廠商未依公告費率標準收費或任意調漲費率者，機關得處以新臺幣3,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣5,000元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積2次者，第3次起機關得處以新臺幣10,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣10,000元之違約金至廠商改善完成為止。
10. 廠商應自負盈虧負責管理、維護機關所交付之營運移轉資產，並應負擔受託經營所衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用，如違反，機關得處以新臺幣3,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣5,000元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積2次者，第3次起機關得處以新臺幣10,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣10,000元之違約金至廠商改善完成為止。
11. 營運移轉資產所衍生之各項清潔、維護、設備保養（水電照明設施損壞更換之材料與工資等）、修繕、保管、保險、水電、電話、保全、其周邊環境之衛生及整潔、綠美化樹木修剪，於點交完成後概由廠商負擔。違反規定機關得處以新臺幣3,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣5,000元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積2次者，第3次起機關得處以新臺幣10,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣10,000元之違約金至廠商改善完成為止。
12. 廠商因業務需求增加之後續投資設備項目，或為變更原空間設計或系統功能者，應先經機關同意後，由廠商自費辦理，如變更部分涉及相關消防、建管等事項時，應先取得各該目的事業主管機關核准後始得施作，並於泥作完成後，提交修正後之竣工圖2份送機關備查。前述設備於契約屆滿或終止辦理移轉時，除依規定屬於機關之設備者外，其餘設備廠商須自行拆除並予以復原，所需費用概由廠商負擔。其涉及都市計畫、消防、建築管理、環保等相關法令者，廠商應依規定自行完成相關申辦手續，其所衍生之費用悉由廠商負擔。違反規定機關得處以新臺幣3,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣5,000元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積2次者，第3次起機關得處以新臺幣10,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣10,000元之違約金至廠商改善完成為止。
13. 機關已於交通部觀光署觀光數據大平臺建置「人車流熱門據點管理資訊整合監控」系統，廠商應配合辦理相關事項，其所衍生之網路、通信、軟體、憑證及其他相關費用概由廠商負擔，違反規定機關得處以新臺幣3,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，按日處以新臺幣5,000元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積2次者，第3次起機關得處以新臺幣10,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣10,000元之違約金至廠商改善完成為止：

停車場入口明顯處需設置剩餘車位顯示器，將本停車場停管系統內之即時車位資訊，無條件依機關指定之標準格式，提供機關得以利用網路連線存取並應用上開資訊，並得將之公開於網際綱路，以供公眾查詢。

1. 廠商應全年無休經營本停車場，未經機關同意，擅自關閉本停車場部分或全部之經營者，機關得處以新臺幣3,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣5,000元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積2次者，第3次起機關得處以新臺幣10,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣10,000元之違約金至廠商改善完成為止。
2. 廠商應不定期接受機關督導考核、指導、查察、觀摩或駐場瞭解經營、維護及定期提送調查表等資料，經督導缺失有違反規定機關得處以新臺幣3,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣5,000元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積2次者，第3次起機關得處以新臺幣10,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣10,000元之違約金至廠商改善完成為止；另經機關認定有重大缺失情形達3次以上者，機關得依規定終止契約。
3. 廠商應於議約完成後，依機關通知之期限前提供履約保證金予機關。遲延給付機關履約保證金時，機關應分別按廠商未繳納之履約保證金，計算逾期日數，按日依未繳納之履約保證金總額千分之二連續處以廠商經營違約金，直至廠商完成繳納日止。
4. 廠商之保險單或投保證明等文件應於經營開始或保險單或投保證明期限屆滿後30天內，提交已投保之證明文件予機關備查，違反規定機關得處以新臺幣3,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣5,000元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積2次者，第3次起機關得處以新臺幣10,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣10,000元之違約金至廠商改善完成為止。
5. 廠商如逾期未依本契約規約返還、點交經營資產或撤離人員者，機關得逕行收回土地、建築物及各項設備；機關得處以新臺幣50,000元整並要求廠商立即改善，如不立即改善，應按日處以新臺幣50,000元之違約金至廠商改善完成外，並得終止契約，並向廠商請求相關之損害賠償。
6. 管理人員有服務態度不佳或消極不作為之情形，機關得處以新臺幣3,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣5,000元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積2次者，第3次起機關得處以新臺幣10,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣10,000元之違約金至廠商改善完成為止。
7. 本停車場應配合進行相關演練（如消防演練），違反規定機關得處以新臺幣3,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣5,000元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積2次者，第3次起機關得處以新臺幣10,000元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣10,000元之違約金至廠商改善完成為止。
8. 其他約定
9. 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之發生或因政策、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或為符合公共利益者，經雙方同意後得辦理契約變更、修正或補充之。本契約之變更、修正或補充應以書面為之，並經雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

1. 國家賠償責任

廠商違反本契約應盡義務或善良管理人注意義務，致民眾發生傷亡或財物損失時，廠商及其保證人應連帶負一切損害賠償責任，如因致使機關負國家賠償責任時，廠商及其保證人應對機關連帶負一切損害賠償責任。

1. 調整維管範圍：機關因應政策、管理、維持秩序、遊客市場等需求或不可抗力事由，得調整(含擴大、縮減面積)或重新規劃本案標的範圍(「擴充範圍」係指出租土地周邊範圍，並以不超過原出租面積之50％為限)，廠商應配合機關調整、規劃，其租金應依調整後實際使用範圍依比例計算，並自變更之次月起，重新計算租金（現場點交為準）。
2. 契約標的範圍內涉及資通訊軟體、硬體或服務等相關事務，廠商不得提供及使用中國廠牌資通訊產品，包含系統軟體、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有控制功能之硬體等（詳廠商資通安全管理約定書）。

立契約書人：

機　　關：交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處

法定代理人：處長陳煜川

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113年月日

**附件1「114年度淺水灣停車場委託經營管理案」停車場巡查日誌表**

停車場：年月

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **日期** | **簽名** | **巡邏狀況** | **備註** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**附件2「114年度淺水灣停車場委託經營管理案」停車數統計表**

**停車場：**年月

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 日期 | 星期 | 停車數 | | 備註 |
| 大客車  停車數 | 小客車  停車數 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |
| 16 |  |  |  |  |
| 17 |  |  |  |  |
| 18 |  |  |  |  |
| 19 |  |  |  |  |
| 20 |  |  |  |  |
| 21 |  |  |  |  |
| 22 |  |  |  |  |
| 23 |  |  |  |  |
| 24 |  |  |  |  |
| 25 |  |  |  |  |
| 26 |  |  |  |  |
| 27 |  |  |  |  |
| 28 |  |  |  |  |
| 29 |  |  |  |  |
| 30 |  |  |  |  |
| 31 |  |  |  |  |
| 合計 | |  |  |  |