

交通部觀光署
北海岸及觀音山國家風景區管理處

114 年觀音山硬漢嶺步道登山口賣店出租案契約書

案號：114036

甲方：交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處

乙方：（區）

中華民國 114 年 月 日

目 錄

第一章 總則	5
1.1 契約文件.....	5
1.2 名詞定義與解釋.....	5
1.3 契約解釋.....	5
1.4 依法行政.....	6
第二章 出租經營權限與期間	6
2.2 出租經營權限及權利處分之限制.....	6
2.4 委託經營標的物.....	6
2.5 出租經營工作項目及變更時處理.....	6
2.6 權利處分之限制.....	7
第三章 乙方聲明與承諾及甲方協助之基本事項	7
3.1 乙方之聲明.....	7
3.2 乙方之承諾.....	7
3.3 甲方之協助.....	8
第四章 用地交付與維護	8
4.1 點交.....	8
4.2 使用負擔之事項.....	8
4.3 限制事項.....	9
4.4 禁止事項.....	10
4.5 經營.....	10
4.6 財產及物品管理.....	11
4.7 保全及通報.....	11
4.8 費率及調整.....	11
4.9 保固期協助事項.....	11
5.1 租金金額.....	12
5.2 租金之調整.....	12
5.3 租金繳付時間.....	12
5.4 繳納方式.....	12
5.5 租金遲延給付之處理.....	12
6.1 履約保證之期間	12
6.2 履約保證之金額.....	12
6.3 履約保證金之繳納.....	13
6.4 履約保證金之返還.....	13
6.5 履約保證金之扣抵.....	13
第七章 保險	13
7.1 保險期間與保險範圍.....	13

7.2 保險客體.....	14
7.3 保險單之備查.....	14
7.4 保險給付.....	14
7.5 保險之延長.....	14
7.7 未購買保險之效果.....	14
第八章 爭議之處理	14
8.1 協商	15
8.2 爭議處理	15
8.4 契約繼續執行	15
第九章 不可抗力與除外情事	15
9.1 定義.....	15
9.2 通知與認定程序.....	16
9.3 認定後之效果.....	16
9.4 損害之減輕.....	16
9.5 未受影響部分仍依約履行	16
9.6 終止契約	17
第十章 違約責任	17
10.1 乙方之違約	17
10.2 緊急處分權.....	18
第十一章 契約終止及解除	18
11.1 契約終止之事由.....	18
11.2 契約終止之通知	19
11.3 契約終止之效力.....	19
11.4 終止契約後有效條款.....	20
1. 剩餘履約保證金之返還。.....	20
2. 爭議處理之約定。.....	20
3. 財產及物品返還之約定。.....	20
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。.....	20
第十二章 財產及物品返還	20
12.1 原因.....	20
12.2 返還時與返還後應負之權利義務.....	21
12.3 乙方未依約返還資產之處理.....	21
第十三章 經營管理與設施維護權責	21
13.1 經營管理特別約定.....	21
13.2 設施、設備維護責任界定	22
13.3 天然災害損失處理.....	23
第十四章 附則	23
14.1. 契約之修改.....	24

14.2	通知與文件之送達.....	24
14.3	准據法.....	24
14.4	契約條款之可分性.....	24
14.5	棄權效力.....	25
14.6	契約份數.....	25
第十五章 附件		25
附件 1：販售計畫書(得標廠商應於決標次日起 5 日內檢送販售計畫書)。		
附件 2：賣店出租圖。		
附件 3：賣店設施設備點交清冊。		
附件 4：交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處「觀音山硬漢嶺步道登山口賣店」 協調委員會組織章程。		
附件 5：觀音山硬漢嶺步道登山口賣店區環境清潔及服務品質檢查記點表。		
附件 6：北海岸及觀音山國家風景區管理處重大災害災情速報表。		

交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處

114 年觀音山硬漢嶺步道登山口賣店出租案

立契約書人：

交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處（以下簡稱甲方）。

_____（以下簡稱乙方）。

前言

甲方參考國有財產法第 28 條暨國有公不動產收益原則、「觀音山硬漢嶺步道登山口賣店攤位區出租案投標須知」（以下簡稱投標須知）及相關法令規定之招標程序，由_____得標為本案之得標廠商（乙方）。雙方議定「觀音山硬漢嶺步道登山口賣店攤位區出租案」契約（以下簡稱本契約）條款如下，以資雙方遵守：

第一章 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．乙方之「販售計畫書」或經甲方指定、或經雙方同意納入契約之各項約定。
- 4．觀音山硬漢嶺步道登山口賣店設施設備點交清冊。

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，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、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致發生爭議者，雙方應依第八章之約定處理。

1.2 名詞定義與解釋

本契約所用名詞，其定義如下：

- 1．本案：係指觀音山硬漢嶺步道登山口賣店攤位區出租案
- 2．販售計畫書：係指得標廠商於決標日起5日內所提送之販售計畫書(包括商品種類、價格、營業器具等)，經甲方核定後作為本契約附件及執行依據。

1.3 契約解釋

- 1．本契約各條款之效力悉以其內容為準，各條款之標題不影響其內容之意義、解釋或規定。
- 2．本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。
- 3．本契約所稱之“人”包括自然人、法人及其他事業團體。
- 4．本契約及相關文件疑義之解釋應以中文為主。
- 5．本契約所載之日期除另有註明者外，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

乙方應受甲方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上行政行為之拘束。

第二章 出租經營權限與期間

2.1 本契約出租期間:簽約日起至115年4月2日止。

2.2 出租經營權限及權利處分之限制

甲方提供本案之土地、基地上之附屬設施出租予乙方經營，其所有權仍屬甲方及其他與民間機構使用目的不牴觸之限定物權仍屬甲方，乙方享有使用經營之權利，但仍負責維護管理之義務。

2.3 乙方應於決標日起5日內檢送販售計畫書報經甲方審核同意，並於決標起10日內與本處完成簽約；於甲方指定日期前完成投保相關保險並檢附相關證明文件供甲方備查。

2.4 委託經營標的物

2.4.1 標的物位址:觀音山硬漢嶺步道登山口賣店(本處轄管新北市五股區觀音西段1352、1354及1332號共3筆土地上，土地面積2186平方公尺，本案出租之攤位區，每區面積各計12平方公尺)。

2.4.2 出租營運範圍及維護範圍：前項附件中所指營運範圍供乙方經營管理，維護範圍僅得以設置活動式附屬休憩設施供遊客無償使用，並應負擔範圍內基地及設施設備清潔維護之責。(附件2)

2.4.3 委託出租經營設施、設備內容，詳附「觀音山硬漢嶺步道登山口賣店設施設備點交清冊」。

2.4.4 上述範圍內設施、設備內容，乙方應負保管維護、環境清潔維護、與遊客安全維護及秩序管理之責。

2.5 出租經營工作項目及變更時處理

乙方在營運範圍內從事遊客輕食飲料服務，其營業設備及內容，應遵照「販售計畫書」辦理，乙方往後如有增加、更改販售項目，應先函報新修正之「販

售計畫書」，並經甲方核准後，始得增改之。

2.6 權利處分之限制

乙方依本契約所取得之委託經營標的物及權利，除經甲方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔、變賣或為民事執行之標的。

第三章 乙方聲明與承諾及甲方協助之基本事項

3.1 乙方之聲明

3.1.1 乙方對本契約之簽署與履行，無須經任何第三人之同意或許可。

3.1.2 乙方應確實遵守公平交易法及相關法令規定參與本案，如有聯合行為或妨礙公平競爭等情事，經處分確定者，甲方得沒收履約保證金或終止、解除契約，乙方不得提出異議或主張任何權利。

3.1.3 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。

3.1.4 本契約簽署時，乙方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之影響。

3.1.5 乙方擔保所為之陳述及提供口頭承諾或書面資料之說明內容均為完整，並無隱匿或虛偽不實。

3.1.6 乙方參加本案招標時，已完全明瞭本案標的物現況及過去環境變遷及未來對本案營運可能產生之影響，乙方不得以此為由向甲方提出任何要求。

3.1.7 除本契約另有規定外，乙方不得因甲方協助事項未能成就，而主張甲方違反協助義務。且乙方不得因協助事項之未能成就，而對甲方為任何主張或減免自己之責任。

3.2 乙方之承諾

3.2.1 乙方承諾依據「販售計畫書」執行本案，並實現及遵守在商業上、技術上之其他重要承諾增購器具及設施回饋等事項。

3.2.2 乙方與受僱人或任何第三人因營運所發生之權利義務、債權債

務，應由乙方完全負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償、或訴訟，否則如因而致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任，絕無異議。

3.2.3 乙方承諾點交本案基地後，負責辦理設施、設備、環境之清潔維護、及遊客安全維護等工作。

3.2.4 乙方接管經營本案基地後，承諾協助排除他人占用。

3.2.5 甲方與其他行政機關所舉辦各項活動，乙方應全力配合，並給予優惠措施。

3.3 甲方之協助

3.3.1 乙方因執行本計畫而須向相關機關申請或協調遇阻礙時，甲方在法令許可範圍內，得協助乙方與相關機關進行協調。但乙方應自行負責申請之取得並掌控時程。

3.3.2 乙方在營運期間因不可抗力或除外情事，而遭受重大損害時，得由雙方協調補救措施。

第四章 用地交付與維護

4.1 點交

4.1.1 雙方至遲應於簽約次日起 10 日內完成用地、設施點交及現勘營運維護範圍等手續，並列冊記錄保管。

4.1.2 甲方列冊點交乙方代為管理之財產及物品，以點交時現況為準，點交後，乙方應盡善良管理人之責任。

4.2 使用負擔之事項

4.2.1 乙方營業應自負盈虧，並自費負責維護甲方所交付之土地、建築、設施、基地上之附屬設施及負擔因違反法令之罰鍰等。

4.2.2 乙方應負擔基地範圍內因營運衍生之各項稅捐(含地價稅、營業稅等)、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等費用。

4.2.3 乙方如因營運需求增加，而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，乙方應先檢送施工圖說報請甲方書面同意後方可自行辦理增修，並於施作後提交修正後之竣工圖送甲方核備，相關費用由乙方負擔。

4.2.4 乙方因經營管理需要報經甲方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，應負責該等設施之維護管理。且除恢復原狀有重大困難或報經甲方同意免予恢復原狀或延長恢復原狀期限之情形外，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，相關費用由乙方負擔。如乙方拒絕恢復原狀或未能於通知期限內恢復原狀，應由甲方無條件取得該設施之所有權，並得任意處置，其有需要處置或清除費用由乙方負擔，上述留置設施乙方不得向甲方或新承租者要求任何收購費用。

4.2.5 甲方為提升本案賣店遊憩服務品質，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，乙方須配合辦理，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，得協議調降、調高或維持租金之內容。

4.2.6 乙方於經營維護期間所增加設施、設備應依第七章規定辦理保險，乙方如未依規定辦理而造成甲方或第三者損害時，應負全部責任，甲方並得予記點處分。

4.2.7 乙方因經營管理所需使用設備及工作物，應符合法令規定，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 乙方如須使用甲方之商標或名稱時，應以書面徵得甲方同意後始得使用。

4.3.2 乙方非書面申請徵得甲方同意，不得於委託經營範圍內、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 乙方經營管理本案賣店，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。

4.4 禁止事項

4.4.1 禁止販售、陳列法令所禁止之動植物及其標本與加工製品或有違公序良俗物品、圖文。

4.4.2 基地範圍內除販售輕食飲料、紀念品、農特產品及附屬事業外，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。

4.4.3 前項販賣輕食飲料應依據行政院環境部政策，禁用免洗餐具及一次性使用的塑膠吸管；清洗餐具應遵循「餐具清洗良好作業指引」，並搭配環境清潔及消毒以保障民眾外食的安全衛生。另收費價目表應報請甲方備查，內容有異動時亦同。

4.5 經營

4.5.1 乙方自點交完成後應即進行裝潢施工，施工前應先提交施工圖說報請甲方同意後方可辦理。

4.5.2 乙方不得擅自關閉全部或部分之營業項目或區域，違者應按日繳交甲方懲罰性違約金新台幣 2,000 元。乙方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，甲方得逕依第 11 章約定終止契約。乙方若有維修或其他必要，經書面報請甲方同意後，得暫時關閉部分或全部之營業項目及區域。

4.5.3 甲方於必要時，有權要求乙方關閉部分或全部之營業項目及區域，乙方應予配合。乙方若因此而有所損失，得向甲方請求賠償，賠償方式由雙方另以書面協議之。

4.5.4 甲方及相關主管機關因業務需要得進入本區督導，乙方應配合，不得拒絕。

4.5.5 契約期間內乙方應配合甲方辦理相關觀光推展、學習教育活動、旅遊諮詢、解說導覽及藝文展示等活動。甲方辦理不收費之公益性活動，乙方

應合力配合，不得以出租場地為由收取其他費用，前述公益性活動不收費辦理次數，契約期間每年以不超過3次為原則。

4.6 財產及物品管理

4.6.1 出租期間，甲方隨時得就財產及物品清冊所列之財產及物品實施盤點，乙方應予配合；甲方得指定人員隨時就乙方所承租之土地，及基地上之附屬設施及相關財產物品之使用狀況進行瞭解。

4.6.2 乙方自行添購之財產、物品或設施設備，乙方應自負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補助金、補償金或損害修復費用；且於契約屆滿、解除或終止後，依第4章用地交付與維護規定處理。

4.6.3 點交後至出租期滿，乙方應負責管理各項設施、財產及物品，並保持設備之正常運作，如因事故造成毀損或短少，乙方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，乙方應負賠償責任及費用。如經賠償請求權人向甲方請求損害賠償，甲方得向乙方請求所有損害賠償及費用。

4.6.5 甲方因前項乙方之缺失而須負國家賠償或其他責任費用時，乙方應負擔全數訴訟費、律師費、賠償、國賠金或相關費用及責任。

4.6.6 出租期間，甲方如因需要於經營範圍內增購各項財產或設施，乙方須依本契約點交約定，辦理點交、保管及維護，不得要求甲方另行或補貼支付之保管維護費用。乙方亦不得要求甲方辦理增購財產或設施。

4.7 保全及通報

4.7.1 乙方應就承租範圍內負責設施安全維護、緊急事故或意外之應變措施及通報(甲方及相關單位，如當地警政、消防)。

4.8 費率及調整

乙方應於「販賣計畫書」中載明販賣之餐飲種類與收費價目，其後乙方如欲調整時，應於修正前報甲方核備。

4.9 保固期協助事項

基地範圍內之機電設備及附屬設施等財物之保固，如甲方當時仍與其他廠商

訂有保固契約，且屬該廠商應負之保固責任者，經甲方通知乙方，乙方應協助甲方監督該廠商之執行成效。

第五章 租金

5.1 租金金額

本契約 1 年租金總額為新台幣_____元整，不足年之租金計算以年租金除以 365 日，乘以實際租用日繳納。

5.2 租金之調整

除本契約另有規定，於出租期間，租金不予調整。

5.3 租金繳付時間

乙方應於簽約日前繳納總租金新台幣_____元整。

5.4 繳納方式

乙方應繳納之租金，除以現金繳納，以金融機構簽發本票、支票、保付支票、郵政匯票支付時，應以即期並以甲方為受款人；或匯入甲方指定之帳戶內。

5.5 租金遲延給付之處理

乙方未依本契約規定期限內繳納租金時，每逾 1 日，應按應繳租金金額乘以 0.2% 計算之每日違約金給付甲方；超過 30 日仍未繳納租金時視為重大違約，甲方得不經催告，逕依第 11 章之約定終止契約。

第六章 履約保證金

6.1 履約保證之期間

6.1.1 乙方履約保證之有效期限，應持續至乙方將財產及物品返還完成後 2 個月止。

6.1.2 本契約經甲方核准延續契約期限時，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乙方負擔。

6.2 履約保證之金額

乙方應提供總租金百分之十，計新台幣_____元整為履約保證金，擔保乙方履約責任、應繳納租金、懲罰性違約金、損害賠償及其他依契約應繳付甲方之任何費用。

6.3 履約保證金之繳納

6.3.1 繳納時間：乙方應於簽約時完成履約保證金繳納。

6.3.2 繳納方式：履約保證金之繳納方式除得為現金，以金融機構簽發本票、支票、保付支票、郵政匯票支付時，應以即期並以甲方為受款人，或匯入甲方指定之帳戶內。

6.4 履約保證金之返還

在契約期滿，乙方完成財產及物品返還且無待其他須賠償解決事項後，於乙方書面提出申請起兩個月內無息返還。

6.5 履約保證金之扣抵

乙方依契約規定應給付違約金或其他損害賠償或費用予甲方時，甲方得逕自乙方繳交之履約保證金中扣抵。扣抵後，乙方應於7日內補足該履約保證金。

第七章 保險

7.1 保險期間與保險範圍

7.1.1 乙方於點交日起即應就本契約出租及維護管理範圍辦理保險，保險有效期至租約期滿日止，保險範圍乙方除依法應保之保險外，並應附加投保下列保險：

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. 火險及火險附加險。
3. 公共意外責任險（每一個人身體傷亡新臺幣 500 萬元，每一事故身體傷亡新臺幣 1000 萬元，每一事故財產損失，新臺幣 300 萬元；保險期間總保險金額新台幣 5,000 萬元以上）。

7.1.2 保險單記載之不保事項者，其風險之賠償由乙方負擔。

7.2 保險客體

火險以甲方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。其保費均由乙方負擔。

7.3 保險單之備查

乙方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，應於簽約後7日內，送交甲方備查。

7.4 保險給付

可歸責於乙方之事由者，乙方應於保險金額之範圍內，為必要之修復、賠償，費用不足由乙方自行負擔。如因非可歸責於乙方之事由者，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

本契約如因經甲方核准延長契約期限(含續約等)時，乙方應即自費延長相關保險期限。

7.6 賠償責任

7.6.1 乙方因管理本契約經營及維護範圍，致第三人受損害者，乙方應負全部責任。其因而致甲方應負國家賠償責任或其他任何賠償責任時，乙方並應賠償甲方因而所受損害(含訴訟費、律師費與所負擔之賠償金及其他相關費用)。

7.6.2 乙方之代理人、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，皆視同乙方之行為，乙方應依前項規定對甲方負責。

7.7 未購買保險之效果

如乙方未依本契約規定辦理保險，致甲方或第三人未能自保險單位獲得足以填補損害之理賠者，乙方應負擔所有損害及損害賠償，並得由甲方自乙方履約保證金中扣除。

第八章 爭議之處理

8.1 協商

8.1.1 本契約有關之事項發生爭議時，甲乙雙方應本於誠信原則先以協商方式解決之。如無法以協商方式解決，任一方均得請求提送協調委員會處理。

8.1.2 雙方應本公平及誠信原則組成協調委員會，其組織章程。

8.1.3 協調委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面紀錄。委員會得提出協調方案，召集甲乙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 日內向協調委員會以書面提出異議，則協調方案不生效力，否則甲乙雙方均應依協調方案履行不得異議。

8.2 爭議處理

於協調委員會決議提付仲裁或訴訟時，甲乙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，甲乙雙方同意先以仲裁方式解決爭議。

8.3 管轄法院

一方提起訴訟或提撤銷仲裁判斷之訴時，雙方同意以以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理。

8.4 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。

第九章 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，亦非可歸責於乙方之事件及狀態，且足以影響契約一部或全部之履行者。包括：

1. 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，致對乙方之營運或財務狀況發生重大不利影響。
2. 其他事由經雙方合意組成之協調委員會認定屬除外情事者。

9.2 通知與認定程序

9.2.1 任何一方主張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上能通知之時起 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。若就情況之認定於收到通知後 1 個月內雙方仍無法達成協議時，雙方同意逕送協調委員會認定之。

9.3 認定後之效果

甲乙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 損害之減輕

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 1 種以上之補救措施，如雙方於 1 個月內未能達成補救措施協議者，應送協調委員會處理之，協調委員會亦得選用下列 1 種或 1 種以上之補救措施。

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

不可抗力事件之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之目的。
2. 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

9.6 終止契約

經協調委員會認定無法以 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，乙方得請求終止本契約。

第十章 違約責任

10.1 乙方之違約

乙方於營運管理期間，如有任何違反本契約之義務或「販售計畫書」內容之事項，或其他重大違約情事發生時，甲方得選擇下列之 1 種或數種方式處理，並以書面通知乙方：

1. 要求限期改善。(詳第 10.1.1 條)
2. 要求乙方繳納懲罰性違約金。(詳第 10.1.2 及 10.1.3 條)
3. 中止乙方營運一部或全部。(詳第 10.1.4 條)
4. 終止本契約

10.1.1 要求乙方限期改善之程序

1. 甲方要求乙方限期改善時，應以書面載明下列事項通知乙方：
 - (1) 缺失之具體事實。
 - (2) 缺失之改善期限。
 - (3) 改善後應達到之標準。
 - (4) 屆期未完成改善之處理。
2. 乙方未於期限內完成改善者，甲方得代為執行改善，所生之費用應由乙方負擔。

10.1.2 甲方得視缺失情節要求乙方繳納懲罰性違約金，乙方未依規定期限繳納並改善缺失情節者，每件每逾 1 日，乙方應繳納懲罰性違約金新台幣 1 千元，並按日連續懲罰；逾 20 日仍未改善者，甲方得逕依第 11 章約定終止契約，甲方並得自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

10.1.3 乙方依本契約或雙方協議須提報之資料，乙方仍未於期限內提報者，每逾 1 日甲方得要求乙方繳納懲罰性違約金新台幣 1 千元，並按日連續懲罰；逾 20 日仍未改善者，甲方得逕依第 11 章約定終止契約，甲方並得自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

10.1.4 中止乙方營運之程序

1. 乙方經甲方通知定期改善而不改善，或雖改善而未達甲方要求之標準，致影響本案目標者，甲方亦得要求乙方中止營運一部或全部。
2. 乙方應對甲方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年內經甲方3次書面通知限期改善，逾期仍未改善者，甲方得終止契約且不負擔損害賠償責任。
3. 甲方要求乙方中止營運一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：
 - (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. 乙方經甲方中止營運一部或全部後，乙方於改善期限屆滿前完成改善者，得以書面向甲方申請繼續營運；若乙方於改善期限屆滿仍未改善者，甲方得終止本契約。

10.2 緊急處分權

乙方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，甲方得視情節令乙方停止營運之一部或全部。

第十一章 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 因歸責於乙方事由之終止。

1. 乙方有違反本契約第4.5.1條、第4.5.2條、第5.5條、第10.1.2條、第10.1.3條、第13.2.2條規定之義務或應辦理事項，甲方得依本條規定逕行通知乙方終止本契約。

2. 乙方申請解除租約或未經甲方同意，擅自停止營業一部分或全部者。
3. 乙方有違約或違法，致影響其經營本賣店之能力或甲方聲譽者。
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. 未書面申請並經甲方同意，於出租經營範圍內、外、周邊土地及建物設置廣告物者。
6. 乙方將出租經營權之轉租、借予第三人經營者。
7. 乙方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。
8. 乙方與第三人發生債務糾紛，致債權人至本賣店現場索債或聲請法院至本賣店現場執行查封程序，而未能於1個月內解決者。
9. 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
10. 乙方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。
11. 簽訂本契約後，乙方50%以上之股份經移轉或二分之一以上股東經變更，未事前知會甲方同意後辦理者。
12. 因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
13. 其他依法令通知乙方停業或停工，仍繼續營業或施工者。

甲方依前述各款規定終止本契約時，乙方所繳之履約保證金及已交付而未到期租金不予發還，其因而致甲方受損害者，甲方得請求損害賠償。

11.1.3 非可歸責於乙方事由之終止。

1. 因政府政策變更，乙方繼續執行不符公共利益時，甲方得終止本契約。
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，提交仲裁或訴訟，經裁定或判決非可歸責於乙方事由，乙方得終止契約者。

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之日期。

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 因可歸責於乙方事由終止契約之效力

1. 甲方得沒收乙方留存履約保證金之一部分或全部，以扣抵乙方應給付之違約金、損害賠償及其他依本契約甲方有權向乙方請求支付之費用。
2. 甲方得向乙方請求損害賠償。

11.3.3 因政策變更，不符公共利益終止本契約之效力

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方剩餘之履約保證金。
2. 乙方得向甲方請求賠償，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. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方剩餘之履約保證金。
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

1. 剩餘履約保證金之返還。
2. 爭議處理之約定。
3. 財產及物品返還之約定。
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。

第十二章 財產及物品返還

12.1 原因

12.1.1 乙方於契約屆滿或經甲方通知乙方終止租約日起，甲方得派員進駐現場做接管事宜，乙方應予配合協助。

12.1.2 契約屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，乙方仍應負擔本賣店出租經營之各項稅捐、規費、維修、人事、清潔、維護、水電、電話、

保全或管理衍生之相關費用。

12.1.3 除本契約另為約定外，於出租經營期間屆滿或終止時，乙方應依當時最新之財產及物品清冊，於15日內將甲方具有所有權之財產及物品無條件返還予甲方，並點交財物及撤離人員。

12.2 返還時與返還後應負之權利義務

12.2.1 乙方依本契約規定返還予甲方之財產及物品，乙方應擔保該資產於返還予甲方時，除自然老舊外，並無瑕疵或滅失或減少其通常效用。

12.2.2 乙方返還予甲方之所有資產，均須維持正常運作之狀態。乙方若有對相關財產及物品製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與甲方或甲方指定之第三人。

12.3 乙方未依約返還資產之處理

12.3.1 乙方未依本契約規定返還、點交財物或撤離人員者，每逾1日甲方得要求乙方繳懲罰性違約金新台幣5,000元，按日懲罰至乙方依約返還資產完畢，甲方如受有其他損害並得請求賠償。

12.3.2 乙方如逾期未依本契約規定返還、點交財物或撤離人員者，甲方得逕行收回土地、建築物及各項設施設備，相關費用由乙方負擔。乙方之代理人、受僱人、受任人、承攬人或其他履行輔助人所為與履行本約義務有關之行為，皆視同乙方之行為，乙方應依前項規定對甲方負責及擔負相關賠償費用。

第十三章 經營管理與設施維護權責

13.1 經營管理特別約定

13.1.1 乙方得依天候狀況及服務遊客情形，自行決定營業日期，並報請甲方核備，但甲方事先告知辦理活動需要，乙方應配合開放營運。

13.1.2 乙方所販售之商品或餐點，應依商品標示品及食品安全衛生管理辦法辦理。

13.1.3 乙方僱用員工應定期辦理體檢，避免法定傳染病。在工作時間應一律穿

著制服並佩帶服務證（由乙方自製），以資識別，並應加強員工教育訓練，提升服務品質。

13.1.4 乙方於出租經營範圍內應維持環境清潔，如因乙方疏於維護而受環保機關罰款，其罰款由乙方負責。

13.1.5 乙方不得以承租本賣店之名義非法吸金。

13.1.6 本契約出租經營區域範圍內，發生意外事故時，乙方應通報甲方知悉，並協助甲方維護現場完整及蒐證。

13.1.7 遊客申訴服務缺失經查屬實者，甲方得予以記點處分。

13.1.8 本賣店不得存放危險性油料、易爆物或易燃物品。

13.1.9 為推廣本風景區，乙方應配合甲方共同宣傳需求，甲方所印製各類摺頁、導覽書籍、手冊，得置於本賣店發送；另乙方得配合於本賣店銷售甲方出版之出版品，相關程序均依「政府出版品管理辦法」規定辦理。

13.1.10 乙方不得浮濫索取遊客個人資料，並應依法落實個人資料保護工作。

13.1.11 乙方倘因辦理專案活動須另收費用，應先向甲方申請核准後始得實施。

13.1.12 出租設施之用水、用電契約容量如須擴充，由乙方負擔相關費用。

13.2 設施、設備維護責任界定

13.2.1 乙方應負責維護本賣店於良好之狀況，其設施、設備之損壞或故障，除有下列情形者由甲方負責修復外，其餘出租範圍內設施、設備之維護以及損壞或故障修復（包括遊客使用不當導致設施、設備損壞或故障、營業耗材），概由乙方為必要且應立即之修復，以及費用負擔。

1. 甲方所施設之設施、設備因颱風、地震、豪雨等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. 出租經營範圍內電力、通訊、供水、消防或照明系統做全面性之更新工程。

4. 其他經甲方認定非可歸責於乙方因素造成者或甲乙雙方協議由甲方負

責維修項目。

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，甲乙雙方得召會協商。

13.2.2 本約標的物之維護管理

1. 為落實經營管理，甲方得不定期進入本案出租經營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以記點處分，或按日(次)處以懲罰性違約金新台幣 500 元整。
2. 乙方針對前款違規事項，甲方除依檢查表項目記點外，並通知限期改善，乙方逾期未如期完成改善者，得以連續處以加倍累計記點處分。
3. 乙方受記點處分，於契約有效期間內累計達 100 點者。甲方得依據本契約第 11.1.2 條規定終止契約。
4. 乙方應依甲方提供之基本環境清潔、設施維護等規範負責維護出租範圍內環境清潔、垃圾收集清運及衛生消毒設施、植栽維護等工作，所需器具與相關費用由乙方負擔。
5. 乙方怠於辦理前款工作者，甲方得於通知乙方後，自行或委託第三人執行該等工作，並請求乙方負擔其費用或由履約保證金中扣抵之，其因而另使甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。但本項規定不得解釋為甲方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 遇有颱風來襲前，乙方應善盡管理之責，作好防颱措施，如有未盡管理，致使設施損壞及後續所需修繕費用，乙方應負責該等費用。
- 13.3.2 乙方應於颱風警報解除後 1 日內，依據「交通部觀光署北海岸國家風景區管理處重大災害災情速報表」通報甲方，並由甲乙雙方依本契約第 13.2.1 條之規定辦理設施、設備修復及環境整理工作。如非可歸責乙方因素造成無法繼續營業達 15 日曆天以上者，乙方得向甲方請求自通報確認損壞日起之無法營業天數之租金減免。

第十四章 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者，經雙方同意後得修正或補充之。本契約之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。

14.2 通知與文件之送達

14.2.1 通知送達

除本契約另有訂定者外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面信函為之，並於送達對方時生效，如有即行改善時效必要時，得先以傳真（同時電話確認收執）或電話通知乙方或受僱人即生通知效力（隨後另函通知）。

除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準。

甲方地址：25341 新北市石門區德茂里下員坑 33-6 號

甲方電話：(02) 86355100、傳真號碼：(02) 26366675

乙方地址：

乙方電話：

傳真號碼：

14.2.2 地址變更

當事人之任何一方變更地址時，應於變更前依前項約定以書面通知他方，否則他方如按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

14.3 准據法

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。

14.4 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，僅該條款之規定失其效力，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。

14.5 棄權效力

任何一方放棄本契約某一條款之權利時，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。

14.6 契約份數

本契約正本一式 2 份、副本 3 份，甲方執正本 1 份、副本 3 份，乙方執正本 1 份。契約書格式、裝訂依甲方指定，契約書之製作費用全部由乙方負擔。

第十五章 附件

本契約附件計有：

附件 1：販售計畫書(得標廠商應於決標次日起 5 日內檢送販售計畫書)。

附件 2：出租範圍圖。

附件 3：賣店設施設備點交清冊。

附件 4：交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處「觀音山硬漢嶺步道登山口賣店攤位區出租案」協調委員會組織章程。

附件 5：觀音山硬漢嶺步道登山口賣店區環境清潔及服務品質檢查記點表。

附件 6：北海岸及觀音山國家風景區管理處重大災害災情速報表。

立契約書人

甲 方：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：陳煜川

地 址：新北市石門區德茂里下員坑 33-6 號

電 話：(02)86355100

傳 真：(02)26366675

承辦人電話：02-22928888#26

乙 方：

身 分 證 編 號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國

年

月

日