

交通部觀光署
北海岸及觀音山國家風景區管理處

114 年度觀音山遊客中心 D 棟出租案契約書
(案號 114031)

機關：交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處

廠商：

中華民國 114 年 月 日

交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處

114 年度觀音山遊客中心 D 棟出租案契約書

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：

第一條、 契約文件及效力：

(一) 契約包含下列文件：

1. 本契約及其附件、變更或補充。
2. 本案招標文件及其附件、變更或補充。
3. 本案投標文件及其附件、變更或補充。
4. 本案決標文件及其附件、變更或補充。
5. 依契約所提出之履約文件或資料。

(二) 契約所含各種文件內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：

1. 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。
2. 文件經機關審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
3. 決標紀錄之內容優於開標或評審紀錄之內容。
4. 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。

(三) 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。

第二條、 本租約定期租賃契約，其期間自民國 114 年 5 月 1 日起至民國 118 年 4 月 30 日止，共計 4 年。如廠商租約期間營運

管理良好，依廠商提出之營運企劃書完整執行、無缺失或違規，並依據機關委外出租案營運管理執行要點出席營運管理考核會議，經機關審核通過得續約 1 次共 2 年，廠商應於租約到期日前 2 個月提出申請。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，機關不另通知。

第三條、租賃標的：

- (一) 出租地點：新北市五股觀音西段 38 地號 1 筆土地。
- (二) 出租範圍：基地面積計 808.65 平方公尺，建築基地面積 428.65 平方公尺，樓地板面積 921.09 平方公尺，包含地上 1、2 層、地下層及戶外空間面積約 380 平方公尺，實際範圍以點交時現場指界為準。
- (三) 維護管理範圍：廠商得依經營需要，於標的物規劃營業空間(含販賣部等)，並於報請機關核備後，始可進行建置作業。營業範圍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。
- (四) 範圍內及設施、設備內容，廠商應負保管維護、環境清潔維護、植栽養護與遊客安全維護及秩序管理之責。

第四條、用途及服務項目：

- (一) 廠商應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、其他等相關服務，其營運項目與活動，應遵照「營運企劃書」辦理，廠商如有其他規劃(如增加、更改經營項目)，得依經營需要於企劃書提出，函報本處申請核准後，始得實施。
- (二) 營業規範：
 1. 廠商於契約期間須負責維護管理範圍內之環境清潔、植栽養護(含拔草、除草、修剪及澆灌)及廢棄物處理等工作。
 2. 營運設備、機器等外觀須經整體設計美化方式，符合廠商所販售餐點內容或搭配現場氛圍。

3. 營運設備、機器等裝置管線不得裸露在外，放置位置須經本處審核同意後設置，不得任意設置。
4. 廠商一切營業行為均須依法規。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。
5. 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。
6. 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）。
7. 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（如成為淨山合作店家、觀光圈促銷優惠活動店家、石門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。
 - (三) 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。

第五條、 廠商履約責任：

- (一) 廠商於契約期間每日(含非營業日)須負責指定清潔維護範圍內之環境清潔、植栽養護(含除草、修剪及澆灌)及廢棄物處理等工作。
- (二) 為維護觀光場域遊憩品質，每日結束營業後除點交設備外，其戶外相關營業設備，須淨空場地(含廢棄物)。
- (三) 建構食品、商品及服務之市場監督、瑕疵或事故發生之通報及預警制度(依法辦理健全下架、召回、回收、銷毀、維修、退換貨或停止服務制度)。
- (四) 各服務項目依廠商「營運企劃書」中載明執行，如欲調整內容，須經機關同意始得實施(服務、設施、造型、量體、外觀、樣式等規劃之營運企劃書，經送機關審核通過後不得變更)。

- (五) 自辦或配合本處辦理觀光推廣、環境教育、旅遊、藝文展示及學術研討等相關活動。
- (六) 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。
- (七) 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。
- (八) 設置緊急通報聯繫窗口及聯絡電話。
- (九) 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。
- (十) 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。
- (十一) 非經機關同意,不得採摘景區內花草樹木。
- (十二) 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。
- (十三) 為確保遊憩服務品質,廠商全年營業日數不得少於300天(週六、週日及國定假日除不可抗力之因素外,應正常營業),並應於契約生效後,於1、4、7、10月10日前檢送前一季之營業日紀錄表。
- (十四) 廠商之聲明:
 1. 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。
 2. 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. 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。
 4. 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。
 5. 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。

6. 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。

(十五) 廠商之承諾：

1. 廠商承諾依契約及「營運企劃書」執行本計畫。
2. 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。
3. 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。
4. 廠商應全力配合機關與其他行政機關所舉辦各項活動。

第六條、 管理要求：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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。

第七條、 標的物之維護：

- (一) 標的物點交：得標者應於簽約日起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。
- (二) 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：
 1. 堆置雜物
 2. 掩埋廢棄物
 3. 採取土石
 4. 破壞水土保持
 5. 其他違反租賃物之效能之使用
 6. 破壞環境優美地景
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 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。

- (六) 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。
- (七) 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。
- (八) 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。
- (九) 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。

第八條、租金：

- (一) 租金金額
 1. 租金：年總租金為新臺幣_____元整。廠商應自契約期間每年繳付租金新臺幣_____元整。
 2. 如因營運績效良好並經機關同意續約者，廠商應依 8.2 條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。
 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。

(二) 租金繳付時間

廠商應於簽約日同時繳納第1期(114年5月1日至115年4月30日止)租金，其餘每年租金應於每年5月5日前繳納當年度全年額度之租金（續約年租金繳納時間亦同）。

(三) 租金繳納方式

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)。

(四) 租金遲延給付之處理

1. 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。
2. 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。
3. 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。

第九條、履約保證金

- (一) 廠商於簽約時完成履約保證金繳納，計新臺幣_____元整(3個月租金，年租金/12*3)，以擔保廠商履約責任，於租期屆滿時，抵押欠繳租金、違約金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，且無待解決事項後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由廠商另行支付。
- (二) 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。
- (三) 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二款期限，其辦理續約相關費用由廠商負擔。
- (四) 繳納方式：同租金繳納方式。
- (五) 返還方式：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。
- (六) 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(日曆天)補足該履約保證金。

- (七) 廠商於租期屆滿前申請終止租約者，應於三個月前預告機關始得為之，或可歸責於廠商之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於廠商之事由而終止租約者，廠商繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

第十條、 因本合約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：

- (一) 廠商使用土地及設備所生之其他稅捐，由廠商負擔。
(二) 其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

第十一條、 本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之稅金、水電費、瓦斯費、電話費、環境清潔費、廢棄物處理費、因廠商未善盡職責產生之罰款(如環境未維持整潔而遭保或衛生機關罰款)及其他一切必要費用，均由廠商負擔。

第十二條、 保險

- (一) 廠商應於營業前自行投保火險、公共(第三人)意外責任保險及僱主意外責任保險，並為雇用員工投保團體意外傷害險、勞工保險、全民健康保險等。
(二) 投保之公共(第三人)意外責任險及團體意外傷害險，其最低保險金額如下：
1. 每一個人身體傷亡：新臺幣 600 萬元。
2. 每一事故身體傷亡：新臺幣 3,000 萬元。
3. 每一事故財產損失：新臺幣 500 萬元。
4. 保險期間總保險金額：新臺幣 6,000 萬元。
(三) 公共意外責任保險，每一事故之自付額以新臺幣 2,500 元為上限。
(四) 僱主意外責任保險，保險期間總保險金額新臺幣 1,000 萬。
(五) 火險及其附加險，以重置成本 1,000 萬元為基礎足額投

保。

- (六) 其他保險(如食物中毒險、車險及其附加險等)得由廠商視實際需要自行投保，如未投保而發生賠償責任時，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。
- (七) 保險客體：火險以機關為被保險人(及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。
- (八) 保險單之備查：廠商完成投保之保險單副(影)本，應於營運前送交機關備查。
- (九) 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並將續保之文件副(影)本送交機關備查。

第十三條、廠商因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，機關得向廠商求償。

第十四條、廠商依本契約所取得之權利或其他權益，除為規定之改善計畫或適當措施所需，且經機關書面同意者外，不得轉讓、出租、變賣、設定負擔或為民事執行之標的。

第十五條、廠商因經營本案所取得之營運資產、設備，如為機關所有，非經機關書面同意或本契約另有約定外，不得轉讓、出租、變賣或設定負擔。

第十六條、廠商承諾廠商與其代理人、受雇人、受任人或任何第三人因營運本案所生之所有權利義務、債權債務等，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、求償或涉訟，機關如因廠商而受損，廠商應對機關負賠償責任，廠商或其代理人、受雇人、受任人在任何情況下，均不得就其與第三人間之債權債務相關事宜，向機關提出任何請求或要求任何賠償。

第十七條、廠商如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本租約時，機關得自廠商已付履約保證金中抵扣；其有不足者，

得通知廠商給付，廠商應負賠償之完全責任。

第十八條、廠商之地址、電話有變更時，應由廠商通知機關記載於「變更紀事」欄。

第十九條、因本租約所生爭議涉訟時，雙方合意以機關所在地方法院為第一審管轄法院。

第二十條、特約事項：

- (一) 租用本土地及設施者，非經機關同意不得設置廠商之店招、LOGO、任何形式之商業廣告、促銷活動看板及其他類似廣告安排等。廠商於本標的物範圍內設置面向外之看板、燈箱及櫥窗等均應經機關同意，各看板、燈箱及櫥窗內容以服務項目為限。若需辦理促銷活動，應於活動前 15 日(日曆天)以促銷活動企劃書之書面資料向機關申請，經機關審核同意後辦理。廠商如須使用機關之商標或名稱時，應事先徵得機關書面同意後始得使用。
- (二) 廠商應設置服務電話、信箱或網址供消費者反映意見使用，並應負責維護管理、緊急救難聯繫及通報等事宜。
- (三) 為維護環境衛生及防止二次公害，廠商所用之容器應使用衛生及環保主管機關允許使用之環保材質，避免使用一次性塑膠容器。
- (四) 政府若有相關活動，廠商須配合該活動提供租賃土地供政府使用。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，以就本契約相關期日得以展延調整。
- (五) 調整範圍：
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(縮減面積)或重新規劃本案標的範圍，廠商應配合機關調整、規劃，財務返還點交依第二十五條辦理；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。

(六) 禁止使用中國廠牌資通訊產品：

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）。

第二十一條、違約責任

(一) 廠商之缺失

廠商於本契約期間，如有任何違反本契約之義務或內容之事項或其經營事業有妨礙風景特定區之交通、安全、衛生或觀瞻，或有管理不善（指廠商承租期間，於公共安全、服務品質環境清潔維護或相關管理事項違反法令或契約者）或其他重大情事發生者，均屬缺失，機關得以下列方式處理：

1. 機關得要求廠商限期改善，並以書面(公文、e-mail、line、簡訊等)載明缺失之具體事實、改善缺失之期限、改善後應達到之標準、屆期未完成改善之處理等事項，通知廠商。
2. 廠商應於期限內改善缺失，如逾期仍未完成改善，機關得代為改善或以違約處理，並以書面(公文、e-mail、line、簡訊等)通知廠商。但如缺失情形足以嚴重影響本計畫之營運時，機關得逕以違約處理。
3. 前款機關代為改善費用，由廠商負擔。
4. 同一缺失由機關 2 次書面通知限期改善，逾改善期限仍未改善者，機關得要求廠商繳納懲罰性違約金，其缺失紀錄將納入續約考量。但如缺失情形足以嚴重影響本計畫之營運時，機關得逕行辦理終止契約且不負擔損害賠償責任。
5. 前項懲罰性違約金，以每件每日累計，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。廠商未依規定期限繳納並改善缺失情形者，出租機關得逕依第 23.1 條終止契約，機關並得依第 17 條逕行辦理。

(二) 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。

第二十二條、租賃土地或設施有下列情形之一時，機關得終止租約，廠商不得要求賠償：

- (一) 政府因舉辦公共公用事業需要或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- (三) 機關因法令限制、開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
- (四) 廠商逾第8條所定繳納租金期限2個月，仍未繳納租金者。
- (五) 租賃土地或設施滅失時。
- (六) 廠商騰空並清潔恢復原狀申請退租時。

第二十三條、因可歸責於廠商而有下列情事之一者，構成違約，機關得終止租約：

- (一) 廠商缺失，經機關要求廠商限期改善，逾期仍未改善者。
- (二) 未經機關同意，擅自就使用土地及設施任意增建或改建者。
(若經同意，而廠商裝修、增建或改建地上物，仍需依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，廠商應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由廠商自行負擔。)
- (三) 違反法令或約定用途之使用。
- (四) 廠商擅自將租賃土地及其設備之全部或一部轉租或讓與其租賃權予他人，或有50%以上之股份經移轉，且未事前知會機關同意後辦理者。
- (五) 廠商之公司登記或商業登記證明文件或營利事業登記證登載內容變更時，變更後廠商之資格條件未符合投標審查時之規定者。
- (六) 產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境者。

(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。)

(七)因與第三人發生債務紛爭，致債權人至本案營運現場索債或聲請法院至本區現場執行查封程序，而未能於30日內解決者。

(八)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。

第二十四條、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。其由廠商修繕、改建或增建部分，應無條件交機關接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

第二十五條、財產及物品返還

(一)原因

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。
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。
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(日曆天)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。

(二)返還時及返還後之權利義務

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。
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。

(三) 廠商未依約返還資產之處理

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。
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。
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。

第二十六條、經營管理與設施維護權責

(一) 經營管理特別約定

1. 廠商雇用員工，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。
2. 廠商於經營管理範圍販售餐飲、商品或提供服務，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。
3. 廠商如因疏於維護經管範圍內之環境清潔，而受環保或衛生機關罰款，其罰款由廠商負責。
4. 本契約經營管理範圍內，發生違規情事或意外事故時，廠商應立即通報機關知悉，並協助機關維護現場完整及蒐證。
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。
6. 本經營管理範圍不得存放危險性油料、易爆物或易燃物品。
7. 廠商應遵守個人資料保護法 不得浮濫索取遊客個人資料。
8. 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。
9. 出租設施之用水、用電容量如須擴充，應先向機關申請核准後始得實施，並由廠商負擔相關費用。

(二) 設施、設備維護責任界定

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：

- 1-1 機關建置之設施、設備因天然災害置損壞或故障者。
- 1-2 建築物之基礎結構有安全堪慮者。
- 1-3 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。
- 1-4 維修項目有權責歸屬不清者，機關及廠商雙方得召會協商。

2. 本契約標的物之維護管理

2-1 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。

2-2 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。

2-3 廠商應負責營運及維護範圍內之環境清潔、垃圾收集清運、植栽草坪、設施設備等，所需器具與相關費用由廠商負擔。

2-4 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。

(三) 天然災害損失處理

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。
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。

第二十七條、契約份數

- (一) 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。
- (二) 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：

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

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 年 月 日