

交通部觀光署
阿里山國家風景區管理處

福山古道入口區賣店出租案
契 約 書

契約期間	114 年 月 日起至 年 月 日
契約編號	C114-44
承租人	

- (二)自確定進駐日起算租期，由甲方核算第一~四期租金後，第一期租金依限匯入甲方指定之帳戶繳納，其餘各期租金應於各年度 1 月 31 日前一次繳清租金。
- (三)本案主約出租期間共計 3 年，各期租金計算時間如下：(年度日期依實際進駐日調整)
- 1.114 年 0 月 00 日至 114 年 12 月 31 日(第 1 期)，本期租金繳納時間：甲方核算第一年租金後發文通知繳納期限。
 - 2.115 年 1 月 1 日至 115 年 12 月 31 日(第 2 期)，本期租金繳納時間：115 年 1 月 31 日前。
 - 3.116 年 1 月 1 日至 116 年 12 月 31 日(第 3 期)，本期租金繳納時間：116 年 1 月 31 日前。
 - 4.117 年 1 月 1 日至 117 年 0 月 00 日(第 4 期)，本期租金繳納時間：117 年 1 月 31 日前。
- (四)乙方繳納租金應向甲方秘書室出納人員或金融機構繳納。帳戶資料為解款行：台灣銀行嘉義分行(代號 004014)、帳號：014036070694、戶名：觀光發展基金-阿里山風管處 410 專戶。繳款完成請提供相關證明文件，俾利甲方查詢款項入帳事宜。
- (五)乙方如未於期限內繳納租金，經催告後仍未繳納，則自催告之期限之翌日起，每逾一日處以當期欠繳租金千分之二之逾期罰款，逾期罰款以契約金額(當年固定年租金)15%為限。
- (六)連續逾期繳納租金 2 次、或租期中逾期繳納租金累積達 3 次者，甲方得終止契約，且履約保證金不予發還。
- (七)因不可抗力事由(係指地震、颱風、海嘯、洪水、法定傳染病或非當事人所能預見、避免之其他重大災害)，為減輕乙方履約負擔，本出租案租金或跟服務遊客有關費用(清潔費等)，得經甲乙雙方協商同意減免租金

或由甲方支付相關費用，減免費用及期間由雙方協商定之。但水、電、電信、網路費用仍應乙方支付。

(八)若有重大災害，乙方應於警報解除後 1 日內通知甲方，並由甲、乙雙方依本契約第六條之規定辦理設施、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未營業天數之租金減免。

(九)如因可歸責於乙方因素而提前解除契約，其已繳納之租金不予退還；因不可歸責於乙方因素而提前解除契約者，其已繳納之租金依實際租用期間依比例退還。

第四條 履約保證金

(一)乙方需於決標日次日起 30 日內繳交新臺幣 2,800 元做為履約保證金，以擔保乙方應付甲方之違約金、損害賠償及其他依約應付任何費用之給付責任。

(二)繳款帳戶同租金繳款帳戶。

(三)本契約有效期間，若有扣繳情形發生，乙方應自動補足。

(四)乙方不得將此項履約保證金返還請求權讓與他人或出質。

(五)本契約有效期限屆滿或終止，乙方應依本契約規定如期搬遷並交還甲方提供之出租標的，履約保證金於履行本契約全部義務後，扣除乙方積欠甲方之費用後，如有賸餘，憑繳付時之收據由甲方無息返還乙方；如有不足，由乙方另行支付。但履約保證金之發還不解除甲方於發還保證金後所發現乙方應負之任何給付責任或損害賠償責任。

(六)乙方於租期屆滿前申請終止契約，或可歸責於乙方之事由而終止契約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因下列事由而終止契約者，乙方繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

1. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、水災、土石流、土

崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。

2. 核生化事故或放射性污染，達法規認定災害標準或經政府主管機關認定者。

3. 雙方合意終止契約，或其他經甲方認定確屬不可抗力者。

第五條 營運期間相關費用

(一) 乙方承租本區之稅捐（如房屋稅、地價稅、營業所得稅及其他相關稅捐等）概由乙方負責。

(二) 租賃標的範圍水、電等既有設施之費用及維護費用由乙方負責。

(三) 乙方應自負盈虧，負責管理、維護甲方交付之委託經營標的物，並應負擔標的物所衍生之各項清潔、維護、保養、水電、瓦斯、電話、保險、保全等費用。

(四) 乙方依相關法規規定辦理之各項檢查費用均由乙方負擔。

(五) 前一至四款應由乙方如期繳納之稅捐及費用，乙方於限定期日內未繳納，因而產生之滯納金、遲延罰款等概由乙方自行負擔，如經甲方再以書面通知限期繳納而仍未依限繳納者，甲方得逕由履約保證金內扣抵，如有不足並得向乙方請求給付，其情節重大者甲方得終止本契約並要求乙方立即遷出。

第六條 標的物之維護及使用

(一) 乙方應辦事項：建築物主體結構以外之維護、修繕及更新皆由乙方負責。
並包含以下事項：

1. 承租範圍之清潔。

2. 逢重大節慶假日，乙方應加強清潔維護、安全管理與遊客服務等事宜。

3. 各項設備若有損壞無法即時修復時，乙方應負責設置警告牌示並避免遊客接近，涉及建築物主體結構問題應通知甲方進場修繕。

4. 依甲方指定並經雙方合意同意辦理之事項。

5. 乙方如需增建或改建建築物或雜項工作物，應事先以書面徵得甲方同意，並應符合相關法令，在不影響安全及觀瞻原則下辦理，其費用由乙方自行負擔暨自負管理維護之責。
6. 遇有颱風來襲前，乙方應善盡管理之責，做好防颱措施，如有未盡管理，致使設施損壞而需修繕者，乙方應自行負擔修繕等費用，乙方不得異議。
7. 乙方對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋及設施損毀，應於3日內通知甲方查驗，其因乙方之故意或過失所致者，並應照甲方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。
8. 配合政策需要，甲方需於出租範圍內增設設備，乙方須配合辦理，不得拒絕。乙方為營運需要增減或調整各項設施，應報甲方審查同意後施作。

(二) 甲方應辦事項：

1. 負責甲方所施設之設施、設備因颱風、地震、豪雨等天然災害致損壞或故障者之修繕。
2. 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。

(三) 維修項目有權責歸屬不清者，甲乙雙方均得要求召開會議協商。

(四) 乙方不得以本契約之權利或標的物對第三人舉債或作為設定抵押、擔保等其他處分行為。

(五) 乙方不得以向甲方租賃之場所，從事本契約以外之行為；並不得違法使用、存放危險物品或有違反公序良俗之行為。

第七條 經營管理

(一) 經營項目：餐飲服務(禁止明火)、商品販售、體驗活動或其他報經甲方同意之經營項目。

(二) 乙方應依所提送之經營管理計畫書營業管理，乙方未依經營管理計畫書營業管理，經甲方通知限期改善，逾期仍未改善，甲方得依據本契約第

十六條之規定終止契約。乙方若需使用委託管理（出租）標的，應事先經甲方核准。

(三) 乙方承租本契約標的物非經甲方事前書面同意，不得任意為一部或全部之停業或歇業。

(四) 乙方營運項目需事先以書面報請甲方同意，經營項目如涉及營業應依相關法令規定辦理或登記之事項，由乙方自行辦理。

(五) 乙方販售之物品應依食品衛生管理法、消費者保護法等相關法令規定辦理。

(六) 提供符合老人福利法、身心障礙者權益保障法、志願服務法等相關法令規定條件之遊客，法律保障之優惠。

(七) 為維護遊憩品質及遊客安全，乙方對於各出租標的容留人數應有相關規劃。

(八) 乙方如日後成立遊客預約或購票網站，需依交通部觀光署及甲方資安相關規定辦理，並視甲方政策需求於本處電商平台販售。

(九) 乙方得於「管理範圍」擺放非固定式公用桌椅或其他物品(含廣告物、解說牌…等)，設置後乙方並應善盡管理維護責任；相關設置應注意遊客安全，並不得影響通行，如有缺失，經甲方通知改善或撤除，乙方應遵照辦理。乙方並不得限制無消費遊客使用或逗留。甲方如有辦理活動或使用場地須由，乙方應配合甲方需要調整桌椅或相關擺設物品。

(十) 乙方經營本案所使用資通安全產品應符合「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」規定，於承租範圍內不得使用危害國家、大陸品牌之資通訊產品，若使用則視為違反契約規範。現場設備或服務如發生資通安全事件時，必須立即通報機關，且執行緊急應變處置，並配合機關進行後續處理。

(十一) 甲方因業務或經營管理需要設置各項牌面或設施，乙方應配合甲方辦理。

- (十二)如有意外事故發生時，乙方除即向消防、警政、醫護或相關救災單位尋求支援外，並應向甲方通報。
- (十三)為確保出租標的之服務品質，甲方得不定期派員對乙方經營情形進行了解，甲方巡查人員應出具甲方核發之服務證。對甲方之巡查要求乙方不得規避、妨礙或拒絕，並應提供必要之協助。巡查結果發現乙方經營情形不符合契約或法令規定時，乙方應依甲方通知，立即進行改善。
- (十四)甲方為營業需要，請乙方提供營業相關資料(如消費人數、營業額、環境清潔或設施檢查紀錄等)，乙方不得拒絕。
- (十五)乙方應置管理人員至少 1 名，負責現場管理及作為與甲方之聯絡窗口，管理人員之基本資料(包括：姓名、照片、出生年月日、身份證號碼、工作職掌、連絡方式等)報甲方備查；管理人員異動時，應即函報甲方。
- (十六)乙方對於遊客之申訴意見，應建立適當之處理管道。
- (十七)乙方應遵照勞基法及勞工安全衛生管理法等相關法令規定，維護其工作人員之安全，若其所僱用人員發生傷亡、疾病或意外事件，均由乙方自行負責處理。
- (十八)乙方應協助保管甲方於出租標的內之財產及物品，如有毀損應即時知會甲方，未獲明確通知前不得擅自丟棄或處置。

第八條 權利及責任

- (一)乙方應擔保第三人就履約標的，對於甲方不得主張任何權利。
- (二)除另有規定外，乙方如在履約使用專利品、專利性履約方法，或涉及著作權時，有關專利及著作權，概由乙方依照有關法令規定處理，其費用亦由乙方負擔。
- (三)乙方對個人資料之蒐集、處理及利用應依個人資料保護法規定辦理。
- (四)甲方及乙方應採取必要之措施，以保障他方免於因契約之履行而遭第三人請求損害賠償。其有致第三人損害者，應由造成損害原因之一方負責

賠償。

- (五) 甲方對於乙方、分包廠商及其人員因履約所致之人體傷亡或財物損失，不負賠償責任。
- (六) 乙方依契約規定應履行之責任，不因甲方對於乙方履約事項之審查、認可或核准行為而減少或免除。
- (七) 乙方與其連帶保證廠商如有債權或債務等糾紛，應自行協調或循法律途徑解決。
- (八) 乙方應依相關法令辦理本計畫營運，如有任何故意或過失行為致第三人向甲方或其人員索賠或因而涉訟，乙方應負擔一切相關費用，並賠償甲方及其人員因此所受之一切損害。
- (九) 乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因營運本計畫所生之所有權利義務等，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任。
- (十) 如有違反法令規定而受罰，若歸咎於乙方，悉由乙方自行負擔；如甲方連帶受罰者，其罰鍰仍由乙方全額負擔。
- (十一) 乙方因違約、違反法令，致甲方對乙方提起任何訴訟或強制執行程序，甲方於勝訴時有權向乙方請求因該等訴訟或強制執行程序所支出之律師費。

第九條 罰責

- (一) 乙方於租約期間有缺失或違反本契約之情事，經甲方書面通知限期改善逾期未改善或未達改善標準者，甲方得通知再改善，並得處以每件每日新臺幣 1,000 元之逾期違約金，並得按日連續處罰至改善為止。乙方不按時繳納違約金時，甲方得於履約保證金扣抵；如情形嚴重者，甲方亦得逕自終止本契約。

- (二)為了解甲方經營情形與服務品質，除甲方自行查核、蒐集遊客意見外，
甲方得委託其他單位以秘密客方式進行查核，各項查核結果與契約規定
不符者，依本條第一款規定辦理。

第十條 保險

- (一)乙方應在契約期間內為出租範圍投保公共意外責任險，保費由乙方負擔，
以甲方及乙方為共同被保險人，於開始營運前將投保契約正本及收據送
交甲方。
- (二)公共意外責任險投保最低金額：
1. 每一個人身體傷亡：新臺幣六百萬元。
 2. 每一意外事故身體傷亡：新臺幣三千萬元。
 3. 每一意外事故財產損失：新臺幣三百萬元。
 4. 保險期間總保險金額：新臺幣六千六百萬元。
 5. 每一意外事故廠商自負額不得超過新臺幣 2,500 元。
- (三)乙方需在承租範圍內投保火險，若因乙方之過失致發生火災，應由乙方
負全責，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部份由乙方負責補足。
- (四)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。
- (五)保險單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負
擔。
- (六)乙方未依契約規定辦理保險、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，由乙方負擔。
- (七)乙方對保險契約上所訂之條款，負有履行之義務，乙方應盡其所能，使
保險契約保持有效，違者概由乙方負責。
- (八)保險事故發生時，乙方應立即以電話告知保險公司及甲方。

第十一條 賠償責任

- (一)如有違反法令規定而受罰，若歸咎於乙方，悉由乙方自行負擔；如甲方連帶受罰者，其罰鍰仍由乙方全額負擔。
- (二)乙方因違約、違反法令，致甲方對乙方提起任何訴訟或強制執行程序，甲方於勝訴時有權向乙方請求因該等訴訟或強制執行程序所支出之律師費。
- (三)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。

第十二條 分租之限制

- (一)乙方不得將本契約標的經營權之全部轉包(租、借)第三人經營。
- (二)附屬設施如戶外空間、商品販售或行銷廣告，經乙方事先以書面申請並經甲方同意後，得委託他人辦理。非經報請甲方核備，不得將部份經營權分包(租、借)第三人經營或以其他變相方法供他人使用。如有違反不待租約期限屆滿，甲方得提前終止契約。
- (三)分包廠商應遵守本契約及相關法令之規定，相關約定不得與本契約有所牴觸。
- (四)甲方對分包廠商不負任何損害賠償責任或補償責任。
- (五)乙方不得以不具履行契約分包事項能力或未依法登記或設立之廠商為分包廠商。
- (六)乙方依前項規定為分包經營，其與甲方之契約關係仍為繼續，並未解除其依本契約應負之各項責任與義務。其因次承租經營者應負責之事由所生之損害，乙方並應負連帶賠償責任。
- (七)乙方如有違反上述規定時，甲方得終止契約，並不予發還履約保證金。

第十三條 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，送達本契約簽訂（或變更生效）之雙方地址及收件人收受。

(二)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。

(三)任一方如欲變更通知地址或傳真號碼，應於變更前 7 日以書面通知他方，始生變更之效力。若未通知者，視為原地址未變更，任一方依原地址送達時，生送達之效力。

第十四條 租賃物之點交及返還

(一)營運資產之處理：

1. 甲方於營運前應會同乙方點交財產及物品，並作成設施設備點交清冊。
2. 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該財物毀損滅失或不堪使用時，乙方應自行購置相同或不低於原財物原有功能之財物替代，至財產年限屆滿為止。
3. 營運期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應將該財物或其替代品現狀返還甲方。

(二)本契約租期屆滿或經終止時，乙方應於期滿或終止後 15 日內遷離(末日為例假日時得順延)，並將本約標的物回復原狀點交返還甲方，並付清租金、違約金及其他賠償。若乙方遷出時有任何物品留置或未恢復原狀，應視為廢棄物論，任由甲方處理，乙方不得異議，甲方因搬移處置或丟棄該器具、傢俱及雜物等所生之處理費用，得自乙方履約保證金中扣除，不足部分得向乙方求償。

(三)乙方未依前項規定遷離，甲方得採取必要之法律行動，取回本約標的，斷水斷電及驅離乙方，所需費用由乙方負擔，其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。

(四)乙方返還租賃標的物時，應在甲方上班時間內為之，且不得以任何理由向甲方要求任何費用，亦不得以甲方應先退還履約保證金為交還租賃標

的物之藉口。

第十五條 契約生效及變更

- (一)本契約書自簽約後生效，如有其他為履行契約之需，不影響公共利益及公平合理經雙方合意，其變更或修改應經雙方以書面為之。
- (二)乙方於開業後如有下列情形之一者、應即以書面通知甲方及有關主管機關備查，否則其因而致使甲方遭受任何損害時，乙方應負一切賠償責任。
 - 1. 停業、歇業或復業。
 - 2. 名稱、負責人、經理人或公司地址之變更。
 - 3. 營業項目變更。

第十六條 終止契約

- (一)契約期間內乙方如要求終止契約，應於3個月前知會甲方，經甲方同意後得終止契約。
- (二)乙方有下列任一情事時，經甲方書面通知限期改善逾期未改善者，甲方得依契約第八條規定辦理，再不改善甲方得終止本契約且不負損害賠償責任。
 - 1. 未依約定之開始營運日開始對外營業。
 - 2. 開始營業後，未經甲方同意，擅自停業或歇業。
 - 3. 乙方損毀甲方所提供之設施或其他設備而不負責修復者。
 - 4. 乙方經營事業有妨礙交通、安全、衛生或觀瞻者。
 - 5. 違反法令規定或本契約其他規定事項者。
- (三)乙方有下列任一情事時，甲方得不經催告立即終止本契約。
 - 1. 未配合標租機關於本契約所訂期限內辦理點交。
 - 2. 乙方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一百八十五條第一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。

3. 因與第三人發生債務紛爭致債權人至本營業現場索債或聲請法院至本營業現場執行查封程序未能於一個月內解決者。
 4. 乙方負責人因違反法律致被判有期徒刑確定，因而不能負責經營；且未能於兩個月內更換負責人者。
 5. 乙方有重大違約或重大違反法令致嚴重影響其經營之能力或甲方聲譽者。
 6. 乙方未依規定期限向甲方繳清履約保證金。
 7. 甲方依前六項規定終止本契約時，乙方所繳之履約保證金及已交付而未到期之租金均由甲方無條件沒收，乙方絕無異議；其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。
- (四) 出租標的物有下列情形之一時，甲方得終止契約：
1. 政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
 2. 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
 3. 甲方因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
 4. 因甲方收回部分出租標的物，致剩餘部分無法達到原用途，經乙方申請終止契約者。
 5. 租賃房屋滅失時。
 6. 乙方騰空(出租之營運設備，應於申請退租前完成點交程序)申請退租時。
 7. 因不可歸責於乙方之原因，致出租標的物不堪為原來之使用者。

第十七條 契約條款之效力

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完全有效。

第十八條 本契約以中華民國法律為準據法，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第十九條 其他

一、乙方對於履約所僱用之人員，不得有歧視性別、原住民、身心障礙或弱勢團體人士之情事。

二、乙方授權之代表應通曉中文或甲方同意之其他語文。未通曉者，乙方應備翻譯人員。

第二十條 本契約正本 2 份，由雙方各執 1 份；副本 6 份，甲方 5 份，乙方 1 份，以為憑據。

第二十一條 本契約如有未盡事宜，悉依中華民國各項法令及誠實信用原則公平解決之。

立約人（甲方）：交通部觀光署阿里山國家風景區管理處

法定代表人：處長 黃怡平

統一編號：13995091

地址：602037 嘉義縣番路鄉觸口村車埕 51 號

電話：05-2593900

傳真：05-2594406

立約人（乙方）：

負責人：

統 編：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日