

羅山遊客中心附設賣店出租經營管理案 契約(草案)

契約編號：A1513-LS11403

契約期間：民國 114 年 9 月 1 日起至民國 119 年 8 月 31 日止

甲方：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處

乙方：

羅山遊客中心附設賣店出租經營管理契約

立契約書人：

交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處（以下簡稱甲方）

得標廠商（以下簡稱乙方）

茲經雙方議定「羅山遊客中心附設賣店出租經營管理契約」（以下簡稱本契約），約定條款如下，以望遵守：

第一條 租賃標的

（詳如附租賃標的範圍示意圖）

（一）地址（代表號）：花蓮縣富里鄉羅山村9鄰東湖39號。

（二）租賃物：圖示範圍，面積約為30平方公尺。

第二條 租賃期間

（一）本契約為定期租賃契約，自民國114年9月1日起至民國119年8月31日止。

（二）乙方應於簽約日起算3個月內，辦妥相關籌備事項並開始營業。乙方若延遲營業，甲方得依違約規定辦理。惟若延遲營業原因係可歸責於甲方之事由，則其延遲之日數得以扣除。

（三）租賃期間屆滿前如次期契約無法於契約到期前順利決標，經雙方協商後，原契約期限得視實際狀況延長之，每次3個月，最多以2次為限。

（四）租期屆滿前3個月內，乙方無欠租或延遲繳租紀錄，經營期間無違反政府相關法令規定者，得向甲方申請續租一次，經甲方評估並核准後得續租1次，續租租期以2年為限。

（五）租期屆滿時，本契約效力當然終止，甲方無須另行通知，乙方即應辦理遷讓返還租賃物。

第三條 整備期間

- (一) 自簽約日起算，最長3個月，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並開始營業。
- (二) 整備期間之租金，第1個月免收，第2、3個月以每月租金百分之五十繳交。乙方逾整備期間，延遲營業者，租金以全額計算繳交。但若延遲營業原因係可歸責於甲方之事由者，則其延遲之日數得以扣除。
- (三) 如依現況營業不需整備，租金以全額計算繳交。
- (四) 整備期間如有任何營業行為者，視為已營業，租金以全額計算繳交。但如為服務遊客而經甲方同意者，不在此限。

第四條 租金

- (一) 每個月租金新臺幣_____元整。
- (二) 5年租賃期間租金總額新臺幣_____元整。
- (三) 乙方應以6個月為一期新臺幣_____元整，按時繳納予甲方。
- (四) 租金繳納期限：
 1. 第1期(例：114年9月1日至115年2月28日)租金於簽約前繳納。倘有依契約第3條整備期間減收租金之情事，得於第2期租金中扣抵。
 2. 第2期(例：115年3月1日至115年8月31日)：於115年3月1日前繳納。
 3. 第3期(例：115年9月1日至116年2月28日)：於115年9月1日前繳納。
 4. 第4期(例：116年3月1日至116年8月31日)：於116年3月1日前繳納。
 5. 第5期(例：116年9月1日至117年2月28日)：於116年9月1日前繳納。
 6. 第6期(例：117年3月1日至117年8月31日)：於117年3月1日前繳納。
 7. 第7期(例：117年9月1日至118年2月28日)：於117年9月1

日前繳納。

8. 第 8 期 (例：118 年 3 月 1 日至 118 年 8 月 31 日)：於 118 年 3 月 1 日前繳納。

(三) 租金繳付方式：

以匯款方式，匯入：臺灣土地銀行玉里分行，帳號：019-056-03004-5，戶名：觀光發展基金-花東縱谷風管處 406 專戶。

(四) 租金遲延給付

乙方未依本契約約定期限繳納租金者，每逾一日，依當期未繳清數額加收千分之二作為遲延利息。

第五條 乙方應負擔及辦理事項

(一) 乙方應自負盈虧負責經營管理及維護甲方所交付之租賃物及營運資產 (以點交時之財產清冊為準)，並應負擔經營管理衍生之各項稅捐 (除地價稅及房屋稅由甲方負擔外)、人事、規費、維護、清潔、保養、修繕、保管、保險、水電、電話、保全、網路、因違反法令所應繳納之罰鍰及依建築法、消防法或其他法令應申報之相關費用。

(二) 定期配合甲方辦理下列事項：

1. 依建築法及消防法相關規定，辦理建築物公共安全檢查及消防安全檢查及申報。
2. 依消防法相關規定實施設施消防安全演練。
3. 依飲用水管理條例等相關法規辦理飲用水設備維護、記錄及檢查。
4. 依職業安全衛生法相關規定維護所僱用勞工之安全。

(三) 其他依相關法令規定應辦事項。

(四) 乙方依本契約規定所應負擔之費用，倘係以甲方名義繳納時，甲方應於收到繳費通知後計算分攤之費用向乙方收取，乙方應於規定期限將款項交予甲方，並由甲方開立乙方已繳費證明送交乙方收執。

(五) 本案涉及資通訊軟體、硬體或服務等相關事務時，乙方執行本案之團隊成員不得為陸籍人士，並不得提供及使用大陸廠牌資通訊產品。

1. 大陸廠牌認定方式：由甲方「從嚴認定」，所有屬大陸廠牌者，無

論其原產地於我國、大陸地區或第三地區等，渠等產品均須納入。

2. 資通訊產品(含軟體、硬體及服務)參考資通安全管理法第 3 條用詞定義。

- (六) 甲方點交乙方代為管理之財產及物品達最低使用年限且不堪使用或依法得報廢者，乙方應通知甲方確認是否辦理報廢或繼續由乙方代為管理。經甲方書面同意報廢後，由乙方配合甲方依法令規定程序辦理，未奉核定前，乙方仍應負保管責任；報廢後，該財產及物品由甲方依行政院函頒財產管理手冊-有關財產及物品之規定處理。
- (七) 除因不可歸責於乙方之事由外，出租標的各項設施之設置或管理有欠缺，致人民生命、身體及財產受損害者，乙方應負一切賠償之責任，並與賠償請求權人達成協議。如經賠償請求權人依法向甲方請求國家賠償，甲方得向乙方請求所有損害及一切費用。
- (八) 甲方如增購財產及物品，乙方同意無條件依本契約約定辦理點交、保管及保險，並負責管理維護，不得要求甲方支付增加之保管維護或其他費用。乙方亦不得片面要求甲方辦理增購財產、物品或設備。
- (九) 如發生緊急事故或意外，影響出租使用範圍內外人員生命財產安全時，乙方得逕行採取搶救、復原、重建或對第三人之賠償等適當措施，以防止生命財產之損失，乙方並應於事故發生後 1 小時內向甲方報告，如甲方有所指示時，乙方應立即遵照辦理。

第六條 經營型態

- (一) 乙方應依甲方現有空間使用型態進行規劃，其固定常態營業項目包括如下：餐飲（但不包括飲酒店業及伙食包作、辦桌等）、觀光遊憩相關產品販售及其他經甲方核准之項目，並代售甲方出版品及開發之商品。上述販售商品及經營型態應遵守相關法令規定，違者由乙方自負其責。若致甲方受損，乙方應負賠償之責。
- (二) 除前項之固定常態營業項目外，乙方如需於租賃範圍外設立臨時性活動攤位或辦理活動時，除須符合政府相關法令外，並應事前向甲方申請，取得甲方同意後，方得辦理。

- (三) 乙方之營業時間需配合甲方需求。
- (四) 乙方欲改變固定常態營業項目，除須符合政府相關法令外，並應向甲方提出申請，經甲方同意後方可實行。
- (五) 乙方之經營管理行為不得違反法令之強制或禁止之規定，亦不得悖於公共秩序或善良風俗。
- (六) 為響應聯合國「2030 永續發展目標(SDGs)」以及環境友善政策，倘乙方為餐飲業者，請配合不使用一次性餐具。

第七條 場地管理及使用

- (一) 甲方提供現有之基本設施(含房舍、消防、空調、水電等)，由乙方負責保養、維護、清潔及消耗品之更換。在乙方正常使用下，因設施老舊故障而需修繕或汰換者，由甲方負責。但如因乙方怠於保養維護義務致設施損壞時，則由乙方負責。
- (二) 乙方依本契約取得租賃權後，其使用、收益等權利之行使，需依本契約及「國有公用不動產收益原則」第 11 條規定辦理。乙方不得轉租、委託他人經營、與他人合作經營、提供第三人使用或設定負擔。
- (三) 租賃期間，乙方不得以任何理由停止或終止一部或全部租賃物之營業。但經甲方書面同意者，不在此限。
- (四) 乙方應全力配合甲方因經營管理所需而採取之有關措施，不得藉故停止營業。如於營業期間因故需停業 1 日(含)以上者，應於 5 日前以書面向甲方申請，經甲方書面同意後，方可停業，停業期滿應立即復業，未經甲方同意停業者，依本契約第 12 條規定，處以違約金。
- (五) 租賃物因乙方之故意或重大過失致失火而毀損、滅失者，乙方應負損害賠償責任。
- (六) 乙方對於甲方所提供之場地設備應善盡維護保管責任，在不影響建物結構體及安全原則下，如擬調整使用空間、內部裝修或設置廣告物，應經甲方書面同意後辦理，且如涉及消防、建築及廣告物管理等相關法令時，乙方並應依程序向相關單位申請核准後始得為之。上開費用概由乙方負擔。

- (七) 乙方應遵守菸害防治法規定。如於甲方之場所有抽煙之行為者，經發現後，甲方得每件處以違約金新臺幣 2,000 元整。
- (八) 租賃場地及依約納入本案清潔維護範圍之環境清潔、廢棄物、廚餘及垃圾等，乙方應自行或自費委託合格業者打掃、傾倒及處理，不得任意丟棄。
- (九) 受限於消防法規，乙方不得以明火(如瓦斯、木炭)烹飪，僅能以電器設備加熱食物提供餐飲。

第八條 衛生及商品管理

- (一) 乙方應有專責衛生管理人員，執行衛生檢查，甲方將定期或不定期予以督導。
- (二) 乙方所僱用之工作人員，每年並作定期健康檢查，凡罹患傳染病及重大惡疾者，皆不得擔任餐飲服務工作。
- (三) 乙方餐飲之原料來源及器具設備須保證絕對衛生，並符合衛生工作流程。須使用經政府衛生機關檢定合格之產品及佐料，並不得販售逾期或腐敗之餐飲。
- (四) 租賃物內外之環境清潔，乙方應遵照甲方分配之責任區，確實整理，勤於打掃。
- (五) 相關設備之設置地點，應事先與甲方充分溝通討論，所增加設備應予美化(費用由乙方負責)，避免與甲方景觀設計牴觸或衝突。
- (六) 乙方應悉遵政府衛生機關訂定之有關食品衛生法規。
- (七) 乙方銷售商品，其售價不得超過市價或違反公平交易法、消費者保護法或其他相關法令之規定。

第九條 人員管理及任用

- (一) 乙方所僱用之工作人員，不得違反相關法令規定。
- (三) 乙方不得僱用非法之外籍勞工或大陸勞工。
- (三) 乙方招募工作人員及與該工作人員間之權利義務關係，應符合勞動基準法等相關法令規定。

(四) 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)應函送甲方備查；管理人員異動時，應即函報甲方。

第十條 保險

(一) 乙方就專業責任、人體傷亡或財務損失之風險，應投保足額及必要之保險。甲方對於乙方及其受僱人員因履約所致之專業責任、人體傷亡或財物損失，不負賠償責任。

(二) 乙方依前項辦理之保險，應包括但不限於如下：

1. 乙方應依中華民國法規為其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。其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險代之。

2. 乙方需就其營業場所之生財器具、設備向保險公司投保火險，以雙方為被保險人並以甲方為受益人或賠款受領人。在租賃期間發生火災時，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部份由乙方補足。

3. 租賃場所之公共意外責任險、產品責任保險由乙方負責投保，以雙方為共同被保險人並以甲方為受益人，如可歸責於乙方所致之意外事故，由乙方負全部賠償責任。

(1) 公共意外責任險之每一個人體傷亡保險金額不得少於新臺幣 300 萬元整，每一個意外事故傷亡保險金額不得少於新臺幣 1,000 萬元整，每一個意外事故財損保險金額不得少於新臺幣 300 萬元整，保險期間內最高賠償金額不得少於新臺幣 2,400 萬元整，另有提供餐飲服務者，則須附加食物中毒條款。

(2) 產品責任險之每一個人體傷亡保險金額不得少於新臺幣 100 萬元整，每一個意外事故傷亡保險金額不得少於新臺幣 400 萬元整，每一個意外事故財損保險金額不得少於新臺幣 100 萬元整，保險期間內最高賠償金額不得少於新臺幣 1,000 萬元整。

(三) 除前項保險外，其他保險由乙方視實際需要自行投保。

- (四) 乙方應於開始營業前，提送全部保險單正本及收據影本各一式 3 份函送甲方備查。
- (五) 保險期間，若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成甲方或其他第三者受損時，乙方仍應負擔全部賠償或補償責任。

第十一條 乙方之責任及義務

- (一) 乙方應依相關法令負擔本契約善良管理人之營運責任，並應隨時接受甲方之監督與指導。
- (二) 乙方與其代理人、受僱人、受任人、受託人、承包商因本契約之整建或營運所生之義務或債務，或其他有損及第三人權益或安全之情形者，均由乙方完全負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於前述事項之追索、求償或涉訟。否則，如因而致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任。
- (三) 乙方不得假借甲方之名義從事任何行為。乙方如與第三者有金錢財物或法律糾紛，概與甲方無涉。
- (四) 甲方為執行檢查或了解乙方使用租賃物之設施及相關資產狀況，得通知乙方提供相關文件、報表予甲方。乙方應配合辦理，不得拒絕。
- (五) 乙方應依稅法規定確實開立發票給買受人。甲方得檢核營運表報相關資料，乙方不得拒絕。
- (六) 若消費者因食用乙方提供之餐飲而致中毒和發生身體不適等症狀，或因其他事故發生糾紛及爭執事件，或經發現餐飲中有蚊蠅、蟑螂等污穢物，乙方應立即退款並予道歉，並須負全部責任(包括醫療費及其他民事賠償)，甲方並得依違約罰則處以 20 倍以下之違約金。
- (七) 乙方應善盡保管人責任，若因人為疏忽、設備操作不當或其它事故致引起災害而造成人員傷亡，乙方須負全部責任(包括醫療費及其他民事賠償)，甲方並得依違約罰則處以 20 倍以下之違約金。
- (八) 因應政府開放含萊克多巴胺豬肉進口，乙方應依規定標示豬肉原料產地。

第十二條 違約金

(一) 乙有下列任一情事時，經甲方通知限期改善而未改善或未達改善標準者，甲方得通知再改善，並處以每件每日新臺幣 1,000 元之逾期違約金；有持續之情形者，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；如情形嚴重時，甲方亦得逕自終止本契約。

1. 未在甲方許可範圍內營業者。
2. 未經甲方同意擅自架設廣告招牌者。
3. 強行推銷、拉客者。
4. 經營違法、違禁之行業或存放危險物品，影響公共安全者。
5. 未設置現場管理員以維持現場秩序及遊客之安全者。
6. 經遊客反映環境髒亂，經查屬實者。
7. 販賣或出租之餐飲或物品，未於明顯處所標示合理價格者。
8. 其他對風景區有不良影響或損害本處信譽之行為。
9. 非經甲方同意，擅自延遲、停止或暫停營業者。
10. 書件逾期提送者。
11. 除前款各項情事外，違反本契約其他規定事項。

(二) 違約金之總額，以本契約價金總額(即本契約第 4 條第 2 款所列金額)之百分之二十為上限。

(三) 乙方違反本契約規定，除依規定給付違約金外，甲方如另有損害，仍得向乙方請求賠償。

第十三條 履約保證金

(一) 履約保證金新台幣 2 萬元整，乙方應於簽約前完成繳納，以確保本契約之履行。

(二) 乙方履約倘有不符本契約約定或其他可歸責於乙方之事由，造成甲方損失或負擔費用或依本契約約定乙方應給付甲方違約金、損害賠償、遲延利息或其他費用等情形時，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中

扣抵。扣抵後，乙方仍應於自甲方通知之日起 30 日內補足該履約保證金之差額。

(三) 除本契約另有規定或有得不予發還之情形者外，於符合發還條件且無待解決事項後 30 日內無息發還。

第十四條 契約修改

本契約未盡事宜，於不違反法令及公序良俗，得經雙方另以書面修訂或補充之。

第十五條 契約終止

(一) 甲方之終止

乙方有下列情事之一時，甲方得不經催告，以書面通知終止本契約，並沒收履約保證金，乙方不得異議或要求任何補償。甲方因乙方違約而致之損害如逾上開金額時，仍得向乙方請求損害賠償。

1. 乙方積欠租金 2 個月(含)以上，經甲方書面催告 7 日內仍未繳清者。
2. 因可歸責於乙方之事由，致租賃物滅失時。
3. 乙方因本契約有關之營業違法，經有關機關調查屬實者。
4. 乙方以支付他人佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他利益為方法，促成本契約之簽訂者。
5. 其他乙方因違反本契約，經甲方通知改善而未改善，情節重大者。

(二) 乙方之終止

乙方如有下列情事之一者，應以書面通知甲方，於甲方書面同意後，終止本契約：

1. 因現有法令規定或修訂，致使乙方無法繼續經營者。
2. 因設備遭受重大毀損修復困難者。

(三) 雙方協議終止

因政府政策變更或因不可抗力事由（係指地震、颱風、海嘯、洪水或非當事人所能預見、避免之其他重大災難），致乙方繼續執行反不符公共利益或甲方因觀光遊憩設施建設、管理之需（如甲方於租賃期間依

促參法或興辦事業規定辦理完成委託民間經營作業時)、環境資源保(復)育之必要或有其他重大事故發生,需終止契約者,乙方應於接獲甲方通知之日起90日內停止營業,並交由甲方接管,其留存之履約保證金於扣抵乙方依契約應支付之違約金或其他債務後,併同溢繳租金依其使用期日比例予以無息發還。

(四) 契約終止後之效果

1. 乙方應於契約終止日起15日內,將使用場地及設施無條件復原遷出,並交還甲方各項設備,不得繼續營業或運用。屬乙方之設備物品應自行撤離,不得藉故拖延或要求任何補償費用。其經由甲方同意乙方修繕或增建部份,無條件交甲方接管,乙方不得請求補償,未經甲方同意之裝修工程,應予拆除回復原狀。逾期未取走之設備或物品視為拋棄,任由甲方處理,甲方並得向乙方請求清除該等設備或物品之費用,乙方不得異議。
2. 如乙方未能依前項規定於15日內完成遷出作業,甲方得依契約第12條規定處以違約金。
3. 如因可歸責於乙方之事由致終止契約者,乙方所繳之保證金應予沒入。

第十六條 組織變動或職權變動

甲方如因組織變更或職權變動,致本契約之甲方名義有所變更時,乙方同意配合相關作業,不得為任何異議。

第十七條 準據法

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。

第十八條 契約份數

契約書正本1式3份,由甲乙雙方各執1份,1份留存公證處;副本5份,由甲方持4份,乙方持1份。

第十九條 契約公證

(一) 本契約應經法院或民間公證人公證，公證費用由乙方負擔。

(二) 雙方同意就以下事項，逕受強制執行：

1. 乙方未依約定期限給付租金。
2. 乙方未於租賃期限屆滿時返還租賃物。
3. 乙方未依約給付違約金。

立契約書人

甲 方：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處

法定代理人：許宗民

地 址：978044
花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村 17 鄰興鶴路 2 段 168 號

電 話：03-8875306

傳 真：03-8875358

乙 方：

負 責 人：

統 一 編 號：

地 址：

電 話：

傳 真：

中 華 民 國 1 1 4 年 月 日