

交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處 泰平山及鹿野休憩區土地出租經營管理契約書(草案)

出租機關：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處（以下簡稱甲方）

承 租 人：（以下簡稱乙方）

茲經雙方同意依國有公用不動產收益原則及相關主管機關訂定之規定，由甲方將第 1 條第 1 項土地出租予乙方從事提供遊客服務使用，甲乙雙方同意藉本契約釐清雙方權利義務，依約確實履行，協議約定條款如下：

第一條 租賃標的及使用範圍

- （一）場地坐落臺東縣延平鄉延平鄉永康段 294、鹿野鄉高台段 211、鹿野鄉龍安段 951、952 等 4 筆地號土地，圖簿面積 38,282.58 平方公尺，出租面積 20,896.33 平方公尺（詳如附件土地清冊）。
- （二）委託營運範圍含承租範圍內環境清潔及草皮維護，乙方應盡善良管理人之責妥善維護與管理。
- （三）乙方於規劃相關硬體設施之設備、裝飾、佈置、出入口與室內動線等事項時，所有設計應符合與在地自然及人文景觀特色融合。

第二條 契約期間

- （一）自正式營運日起算（由甲方通知），計 4 年。
- （二）乙方應於簽約日起 60 日內，辦妥相關事項（包括但不限於依「無動力飛行運動及其經營管理辦法」取得經營許可），以及提供在地部落使用及創意增值服務並開始營業。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）續租期間：
 - 1. 上項租賃期間屆滿，乙方營業如未違反相關法令及本契約規定，且正式開始營運後經甲方 3 次評鑑結果均為 80 分（含）以上「營運績效良好」，得參照政府採購法第 22 條第 1 項第 7 款之規定續租 2 年，以一次為限。
 - 2. 乙方如符合前款資格且有意續租，應於租期屆滿前 30 日內，檢送

續租 2 年之經營企劃書向甲方提出申請，經甲方審核通過後，雙方另行簽立補充協議書約定之，並應另議土地租金及部分契約內容。惟是否續租，甲方仍有最後決定權。

3. 若乙方未於前述規定之期限內提出續租申請，甲方得另行公開標租。
4. 乙方如符合本項第 1 款資格但無意續租，應於租期屆滿前 60 日內，以書面通知甲方。
5. 下期契約如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 3 個月，最多以 1 次為限。

(四) 租賃關係於租賃期間屆滿時，或評鑑結果必須終止經營或因其他原因提前終止契約時消滅，甲方不另通知，乙方不得主張不定期契約及要求任何補償。

(五) 除續租外，乙方應於租賃期滿或提前終止契約後 15 日內復原場地返還甲方。乙方未依限完成返還仍為使用，即為無權占有使用。於完成返還之日前，按本契約約定之土地租金金額按日計算繳納使用補償金予甲方，並不得主張民法第 451 條之適用及其他異議。

(六) 租賃期間屆滿後，乙方應對履約期間損壞或遷移之甲方設施或公共設施予以修復或回復，並將現場堆置的履約機具、器材、廢棄物及非契約所應有之設施全部運離或清除，經甲方驗收認可，始得認定為完成返還。

(七) 乙方返還租賃標的結果經甲方驗收後認為有瑕疵者，甲方得要求乙方限期改善、拆除、搬遷、重作、退貨或換貨（以下簡稱「改正」）。逾期未改正者，除依本條第 8 項規定處理外，甲方並得依本契約第 13 條規定計算逾期違約金。

(八) 乙方不於甲方規定期限內改正、拒絕改正或其瑕疵不能改正，或改正次數逾 2 次仍未能改正者，甲方得自行或使第三人改善，並得向乙方請求償還改善必要之費用。

(九) 期日：

1. 本契約所稱日（天）數，除另有載明外，係以日曆天算，所有日數

均應計入。

2. 履約期間自指定之日起算者，應將當日算入。履約期間自指定之日後或前起算者，當日不計入。
3. 履約標的須於一定期間內送達甲方之場所者，履約期間之末日，以甲方當日下班時間為期間末日之終止。當日為甲方之辦公日，但甲方因故停止辦公致未達原定截止時間者，以次一辦公日之同一截止時間代之。

(十) 履約期限延期：

1. 契約履約期間，有下列情形之一，且確非可歸責於乙方，而需展延履約期限者，乙方應於事故發生或消失後，檢具事證，儘速以書面向甲方申請展延履約期限。甲方得審酌其情形後，以書面同意延長履約期限，不計算逾期違約金。其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達一日者，以一日計。
 - (1) 發生契約規定不可抗力之事故。
 - (2) 因天候影響無法施工。
 - (3) 甲方要求全部或部分暫停履約。
 - (4) 因辦理契約變更或增加履約標的數量或項目。
 - (5) 甲方應辦事項未及時辦妥。
 - (6) 由甲方自辦或甲方之其他乙方因承包契約相關履約標的之延誤而影響契約進度者。
 - (7) 其他非可歸責於乙方之情形，經甲方認定者。
2. 前款事故之發生，致契約全部或部分必須停止履約時，乙方應於停止履約原因消滅後立即恢復履約。其停止履約及恢復履約，乙方應儘速向甲方提出書面報告。

- (十一) 為維護雙方之權益，乙方非因戰爭、瘟疫、天然災害、氣候遽變影響或國家財政經濟發生重大變故等不可抗力因素，不得違反本契約規定，否則願依本契約書之規定受罰。

第三條 契約價金之給付

(一) 籌備期間

1. 自簽約日起算至正式營運日前一日為本案籌備期間，原則以 60 日為限，得向甲方申請展延一次。
2. 籌備期間不計入租賃期間，且不收取土地租金，惟籌備期間仍受本契約及相關規定規範。如依現況營業不需整備，或有任何營業行為者，租金以全額計算繳交。
3. 有關本案租賃標的之管理維護責任，於完成租賃標的點交之日（租賃標的點交之日由甲方通知）起，概由乙方負擔。如自本契約簽定之日起 120 日內仍無法完成點交，雙方得合意終止契約，並不得據以要求他方提供任何補償或賠償損失。
4. 乙方得提前結束籌備期間，惟應於預定可開始營運日前 10 日前，檢附經營計畫管理畫書、營業項目相關許可證明（依法律或基於法律授權所定之命令，須經政府許可者，於領得許可文件後，方得開始營運，如依「無動力飛行運動及其經營管理辦法」規定取得營業許可）及預定可開始營運日等資料，向甲方申請開始營運，經甲方書面同意並通知正式營運日後，始得自正式營運日開始營運。

（二）正式營運期間

1. 自正式營運日起算（由甲方通知）4 年，乙方須依約繳納土地租金契約價金。
2. 正式營運期間期滿後，若評鑑優良，得續租 2 年。

（三）土地租金

1. 乙方應於正式營運起算 4 年，總租金新臺幣(下同) _____ 元整，每年租金 _____ 元整。租金繳納方式為每年計 2 期，每期以半年計算。除第一年當期租金應於正式營運日前 5 日繳交，其餘每年應於 1 月 30 日前繳納 1-6 月租金，7 月 30 日前繳納 7-12 月租金。
2. 一年天數以 365 天計，正式營運日之當年度應繳交金額，依承租天數比例計算，未達一日者，以一日計；未達 1 元以無條件進入計算之。

（四）租金繳付方式：

1. 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。

2. 開具支票給付，戶名：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處。

(五) 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 2% 作為遲延利息；如逾 90 日仍未繳付，則按違約處理。

(六) 乙方如獲甲方同意後續展延 4 年，其展延期間之租金總額依雙方議約金額為主，繳納方式依本契約規定辦理。

(七) 乙方逾期未繳交本契約所訂各期租金者，乙方應按法定利率年息百分之 5 計算逾期日數之利息外，並須繳交每次 3,000 元做為懲罰性違約金。乙方於遲延中，經甲方催告仍不於所定之期限內給付時，甲方得終止本租約。

(八) 乙方每年應主動於期限內繳交租金

(九)，甲方無主動通知之義務，如有繳納期限逾期，應由乙方自行負責。

第四條 稅捐及費用

(一) 乙方應依法經營且自行負擔因營業所發生之一切稅捐（包括但不限於營業稅等費用），不得有漏稅或違反政府規定，違者乙方自行負擔其責，甲方得終止契約。

(二) 地價稅及房屋稅由甲方負擔。

(三) 其他法定稅捐及有關使用出租場地所生之水電費、電話費、簡易修繕、管理維護、環境清潔費、廢棄物清除處理費、規費、維修、行銷、人事、因違反法令應繳納之罰鍰及其他一切必要費用，除本契約另有約定外，於本租賃標的點交完成後，均由乙方負責並自負盈虧。

第五條 營運管理

(一) 乙方對外營運之名稱及商標，得由乙方自行設計。惟甲方應於租賃標的內設置識別標誌（設置位置及標誌內容由甲方指定），以供民眾辨識及區別。於本案契約期滿、中止營運或終止契約時，應拆除該標誌。相關設置、維護更新及拆除費用，均由乙方負責。

(二) 乙方營運前應先檢送「營運管理計畫書」含營業時間（其他因素需調

整得報經本處同意或經本處指示酌予調整)、營運收費內容報經甲方核准後實施，乙方如有暫停營運、回復營運或終止營運，亦須先行通知甲方。

(三) 乙方營運非經甲方事前書面同意，乙方不得為一部或全部之停業、歇業、變更營業時間，違反者，甲方得終止契約。

(四) 乙方如有調整營業時間需求，應依本條第 10 項規定，事先報請甲方審核同意，未經甲方事前書面同意，不得任意更改或停止對外營業時間。如正常營業日有延遲營業之情形，依第 13 條第 1 項規定處以逾期違約金(遲延 4 小時以內(含)者，以遲延半日計；遲延超過 4 小時以上者，以遲延一日計算)。

(五) 營運現場須有營業時間告示設施及公開標價，其售價應合理並須依規定開立收銀機統一發票(或經稅捐甲方同意免用統一發票證明者)。乙方應主動提供予顧客，不得拒開、漏開、加開，如乙方違反本規定除應負一切法律責任外，甲方得終止本契約。

(六) 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。

(七) 乙方營運之項目，應考量提供遊客安全防護設備，並依相關規定定期保養、檢查；另於遊客消費前，務必於活動行前辦理安全教育，告知風險及注意事項並簽名留存，以茲證明。

(八) 乙方營業範圍及項目，應負責遊客安全及緊急事件通報，如遇緊急意外事件發生，應於發生後 1 小時內完成通報。

(九) 營運管理計畫書

1. 乙方應自完成點交之日(含)起 15 日內，提交「營運管理計畫」(含籌備期及正式營運期等)報經甲方審核同意後，始得自正式營運日開始營運。

2. 前款營運管理計畫書，至少包含下列各項內容：

(1) 人員組織及相關執照。

(2) 收費標準及營運時間：應按經甲方審核同意之企劃書(本契約文件)，載明收費標準及營運時間。

(3) 服務規劃：包含服務內容、設施設備維護計畫、安全監控及緊急事故通報與處理流程、保全及環境清潔計畫、植栽（草皮）養護計畫、使用者申訴管道及客訴處理等。

(4) 行銷宣傳計畫：包含營運行銷計畫及配合甲方重大活動或相關活動之行銷計畫。

3. 非屬乙方之負責人、受雇人員、從業人員等之成員（或分包廠商）合作同意書。

(十) 於租賃期間，乙方擬調整經營模式、營運時間、收費標準或空間利用構想，應先擬具變更經營管理計畫書，向甲方提出申請，經甲方書面同意後始得辦理。

第六條 營運評鑑

(一) 營運績效之評估，應自本案正式營運日之次一年度起，每年 6 月 30 日前辦理前一年度營運績效評估 1 次。但正式營運日晚於該年度 6 月 30 日者，甲方得視實際作業擇期辦理。

(二) 乙方應於營運評鑑會議召開前 15 日前，提送營運績效說明書、財務報表及其他必要資料予甲方及經甲方指定之各委員。乙方所提送之營運績效說明書，應依據甲方及評鑑委員要求所列項目說明及相關數據、資料，予以編製。

(三) 營運績效評估項目及標準：

1. 營運績效評估項目應包含但不限於經營計畫書之執行、契約之履行、是否違法、違約、經營效率、設施維護情形、顧客滿意度、下年度營運計畫等，詳細評估項目及權重分配於下表所示：

項次	評估項目	評估內容說明	權重 (100%)
1	營運情況及履約情形	1. 違反法規事件 2. 違反本契約約定 3. 各項報表及檢查證明提供情形（財務報表、保險單、設備消毒證明等） 4. 場地租金是否按時繳納 5. 前年度績效評估之建議事項辦理情形 6. 政策配合度及創意加值服務	30

2	每年度營運績效	1. 營運收支狀況 2. 各項行銷計畫及推廣狀況 3. 下年度之經營管理及行銷計畫	15
3	顧客滿意度或投訴率	1. 問卷調查之結果 2. 申訴案件數量及處理時程 3. 申訴處理流程之即時性及改善情形 4. 增進滿意度之具體措施與計畫	15
4	設施維護情形	1. 設施、設備之設置及汰換 2. 建物及各設施備維護紀錄 3. 各項硬體設施備增置改善之佐證資料 4. 環境清潔及衛生執行情形 5. 草皮維護管理執行情形	20
5	社會關懷責任	1. 支持社區文化產業發展 2. 提供部落居民就業機會	20

2. 甲方得調整評估項目及其權重，有調整或變更者，應以書面通知乙方，並自下一年度開始實施。

(四) 倘有任一年度評鑑結果未達 60 分，甲方得終止契約；60 分以上未達 80 分，甲方得限期改善。

(五) 前 3 次評鑑結果中有任一次若未達「營運績效良好」(80 分)，則喪失申請續租資格。

(六) 乙方應於評鑑時，提出簡報並答覆各委員之詢問。如委員需查閱所提送相關資料及文件之原始紀錄，乙方應充分配合。委員認有調查或實地勘查之必要時，得赴現場進行參觀及查證工作，乙方應充分配合，不得拒絕。

(七) 乙方須接受甲方每年評鑑營業狀況。

第七條 乙方之權利及責任

(一) 乙方應負擔及辦理事項

1. 乙方應遵守「發展觀光條例」、「風景特定區管理規則」、「無動力飛行運動及其經營管理辦法」及其他現行法規之相關規定，並遵照本契約各項規定。

2. 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（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或其他法令應申報之相關費用。

3. 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將該繳費文件交由乙方繳納，乙方應於規定期限完成繳費程序後將繳費收據或證明交予甲方，並由甲方開立乙方已繳費證明送交乙方收執。
4. 本契約涉及資通訊軟體、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。
5. 乙方禁止於本契約出租場域使用危害國家資通安全產品，相關危害國家資通安全產品之廠商及清單以主管機關公告或甲方函文通知為準。
6. 甲方得定期或不定期針對乙方於本契約出租場域使用之資通訊產品進行檢查，乙方如有違反前條規定之情形，甲方得依本契約第 2 條第 8 項規定辦理。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 乙方應依消防法相關規定辦理消防設備設置及維護事宜。
11. 乙方應於每年 4 月底前提送會計師事務所查核簽證之年度財務報

表。

12. 乙方每日須執行安全衛生自主管理（含安全衛生、器具及飲水機消毒、環境作業面管理、環境衛生管理及服務人員個人衛生管理…），表格請自行設計，甲方將不定時稽核。

（二）環境清潔管理

1. 乙方應負責維護本契約承租範圍內之環境清潔、垃圾分類、收集清運、病媒蚊清潔及衛生消毒工作，所需器具與清運相關費用均由乙方負擔。
2. 垃圾分類及清運
 - (1) 乙方應遵照環境保護相關法令及甲方規定，清理廢棄物。
 - (2) 租賃及認養範圍內之土地應每日隨時清除垃圾雜物，保持整潔，以及更換符合環保規定之垃圾袋，並請優先使用「環境保護標章」產品。
 - (3) 乙方應有專人負責將服務區垃圾，並按一般垃圾及資源垃圾細目（鐵罐、鋁罐、玻璃瓶、保特瓶）分類，除一般垃圾送交清運外，資源垃圾應按類別交由管道回收。
 - (4) 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。
3. 乙方怠於為前項工作者，經甲方通知乙方仍未辦理者，甲方得自行或委託第三人執行該等工作並請求乙方負擔其費用，其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償及終止契約。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。且乙方若因此而違反相關法令（如被衛生、環保單位開單告發處罰），應由乙方自行負責。
4. 植生景觀維護
 - (1) 定時澆水、剪草、施肥、覆沙、鬆土、打孔、坑洞修補、補灑草種，避免重車入內及使用頻率過高等，以維持正常生長。區內植栽如有異常現象，應即檢討原因，進行整治。

- (2)維持草長 15 公分以下。
 - (3)砍除範圍以承租範圍為基線，外推 2 公尺以上。
 - (4)配合活動經甲方通知修剪（未達 15 公分仍須修剪）。
 - (5)不得使用人工草皮、除草劑或其他禁用藥劑。
 - (6)修剪後之廢棄物需清運，不得隨意丟置。
5. 甲方有權指揮及檢查乙方辦理本契約範圍內各項清潔工作及成果，乙方不得拒絕。如發現未依本契約規定或甲方之指示執行環境清潔及衛生等工作時，甲方得每處每次處以 1,000 元之懲罰性違約金，並得連續處罰，至改善為止。如本項罰款於 30 天內累計達 8,000 元時，甲方得終止契約。
6. 乙方應配合甲方人員辦理設施巡查工作。
- (三) 乙方須配合甲方相關管理及推動觀光遊憩業務之促銷活動、觀光推廣及遊憩教育活動，展示或張貼活動進行之相關物品、海報。
 - (四) 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。
 - (五) 乙方於開始營運後，應依甲方要求提交季報表予甲方審查，其內容包括遊客數、前一季營業收入、甲方或上級督導情形、重大或異常事件紀錄、清潔維護、草坪養護情形，及其他經甲方指示應包括之內容。
 - (六) 乙方非經甲方書面同意，不得將委託經營指定區域經營權全部或部分轉讓予第三人或委託第三人經營，或作為其他用途，違者甲方得終止契約。
 - (七) 乙方租賃期間所辦理之各項活動，應遵守著作權法、專利法等相關智慧財產權之規定，勿抄襲仿冒，如經發現有違反規定觸犯法律，乙方應自行負責所有法律責任。
 - (八) 乙方之一切商品，不得侵犯他人之商標、專利、著作權、服務標章等情事，乙方營業行為不得違反消費者保護法、食品安全衛生管理法、公平交易法、商品標示法及其他相關之規定，並應依消費者保護法所訂定各類定型化契約範本、應記載及不得記載事項之規定辦理；乙方應隨時注意前開規定之修正情形，並依修正後之規定辦理。如經查獲

有任何違法或違規情事，乙方應自負民、刑事等相關法律責任，甲方得終止契約外，如有商譽損失或致發生訴訟，其費用應由乙方支付。

(九) 乙方應僱用合法勞工，並應遵守所有勞動保障、勞工安全等規定，其工作人員與甲方無僱傭關係，在工作期間內之安全，由乙方自行負責（其勞健保由乙方自行投保），如發生傷亡等情事，概由乙方負責。如衍生相關簽證之工作及費用，應由乙方自行辦理並支付之。

(十) 乙方於甲方場所履行契約時，應恪遵中華民國相關之法令規章及甲方規定，如有違反，應負全責，並賠償甲方因此所受之損失；其所雇用勞工意外事故責任及因作業造成之第三人事故責任，概由乙方負責。

(十一) 乙方提供之餐飲及設備，應符合餐飲衛生相關法令規章及衛生機關之要求，如有第三人因飲用乙方提供之餐飲導致身體病害或其他嚴重事故時，乙方應負被害人醫療費用及其他傷害損失，一切法律責任，概與甲方無涉。

(十二) 乙方之設備、佈置、各類廣告標示之設置或外觀招牌懸掛等設施施作，均應符合建築、消防、無障礙、公共安全等相關法規規定，且須經甲方同意後始得施作；乙方若有其他變更，須送甲方審核。如乙方未經甲方同意，或經甲方通知限期改善，仍不改善，甲方得逕行拆除，並由乙方支付費用。施工期間應做好安全維護，並依照建築、施工法規等規定辦理，如有意外，應由乙方全權負責。

(十三) 乙方應配合甲方及其他相關單位之各項稽核與抽查，不得藉故拒絕、拖延，違者乙方自行負擔其責任，甲方得終止契約。

(十四) 租賃標的由甲方將相關設施列冊交予乙方，甲方得就點交予乙方之相關設備及財產實施每年一次之盤點，乙方應配合辦理。點交租賃標的時，倘現況有固定無法移動之資產或設備，乙方應無條件全部承受，非經甲方事前書面同意，不得任意移動或變更該資產或設備之用途；除此之外，租賃標的內如留有未列入營運資產清冊之任何資產或設備，乙方應自行清點後，並自行與該項資產或設備之管理甲方協商是否留用及留用之條件。

(十五) 所有設備於本案籌備期間、租賃期間，均由乙方負責保養、維護及

修繕，乙方應盡善良管理人之責，若因故意或重大疏忽致甲方及鄰近甲方房舍及設施毀損時，應依市價賠償，甲方並得逕行自履約保證金中扣除或請求必要之損害賠償。

(十六) 其他非甲方點交之相關設備，除本契約另有約定外，概由乙方自行購置、保養、維護及修繕。

(十七) 契約期滿或提前終止後，就甲方點交之資產、設備及已附合為不動產之重要成分而屬甲方所有者，乙方應保持完好可用之狀況，無償交與甲方。

(十八) 乙方應於契約期滿或提前終止後 15 日內，將使用場地及設施無條件復原，並依上項規定交還各項資產及設備予甲方，並將依本條第 14 項規定留用之資產或設備交還予各該管理機關。乙方逾期不處理滯留之非屬甲方或管理機關之物品，甲方得依廢棄物自行處理，乙方不得異議，其清理搬運所需費用甲方得逕由履約保證金扣抵，乙方逾期，每逾一日罰一年期土地租金及房屋使用費合計總金額之千分之一，不足部分得向乙方追償。

(十九) 乙方不得假藉甲方名義從事任何活動，如與第三者有金錢財物或法律糾紛，應自行負責處理，概與甲方無涉。

(二十) 乙方使用租賃物，應受下列限制：

1. 不得作違反法令或約定用途之使用。
2. 不得擅自將租賃物或租賃權之全部或一部轉租或轉讓。
3. 不得要求設定地上權。
4. 不得有施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為，如構成危害或違法情事，乙方應自行負責處理並負損害賠償責任。
5. 乙方應負責租賃標的及設備之管理清潔維護，經常保持整潔，垃圾及廚餘等依規定分類按日清運；使用範圍內之建築物及附屬設施（備）若有損壞，乙方應立即通報甲方，如有可歸責於乙方致受損壞者，乙方須即時派員修繕，且甲方得對乙方請求損害賠償。

(二十一) 乙方因使用或管理租賃標的不當，損害人民生命、身體或財

產，導致國家或甲方負損害賠償責任時，甲方得向乙方求償。

(二十二) 當事人變更、死亡或法人人格消滅：

1. 土地管理機關變更時，由變更後之管理機關承受本租約廠商之相關權利義務。
2. 乙方轉讓其租賃權，應先經甲方同意。經甲方同意者，除法令另有規定外，應於移轉事實發生之日起一個月內會同受讓人向甲方申請過戶換約。
3. 乙方死亡，與他公司合併或其他原因致人格消滅者，其繼承人或繼承人欲繼續租用者，應於乙方死亡之日起六個月內或法人人格消滅後三個月內檢具證明文件向甲方辦理變更名義之手續。但不可歸責於繼承（受）人或經各主管甲方核准者得申請展期。
4. 繼承人或繼承人逾前兩款規定期限申請過戶或繼承換約，每超過一個月加收一個月土地租金及房屋使用費合計總金額之違約金，但至多不得超過六個月。甲方並得終止租約。

(二十三) 乙方因更名或住址、電話等資料有變更時，應即通知甲方記載於本租約變更記事欄。

(二十四) 乙方於取得租賃物得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，乙方除負法律責任外，甲方並得撤銷本契約，乙方所繳履約保證金、土地租金不予退還。

(二十五) 保密義務：

雙方對所有由他方提供經標明為「機密」之有關技術或商業性文件或其他任何資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前揭露予任何第三人，或供作任何與本契約無關目的之使用。但下列情形不在此限：

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者。
2. 上述資料非因任一方違反保密義務而業已對外公開者。
3. 為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。

(二十六) 乙方應配合出席相關會議，並配合辦理相關事項。

第八條 場地管理及使用

(一) 乙方於營運期間，得向甲方申請增設營運所需設施、設備等，所需費

用均由乙方負擔，且需報經甲方事前書面核准始得辦理。除自行投資建設部分無償讓與甲方外，餘應於契約期限屆滿或終止前自行拆除、恢復原狀，否則由甲方任意處置，乙方絕無異議。

- (二) 乙方於承租區域內，非經甲方事前書面同意，不得設置、招攬或出租任何非經甲方同意之營業商業行為及廣告。
- (三) 乙方怠於保養維護義務致設施(草皮)損壞時，概由乙方負責。
- (四) 乙方依本契約取得租賃權後，其使用、收益等權利之行使，需依本契約規定辦理。乙方應依「國有公用不動產收益原則」第 11 條規定，不得將不動產轉租、委託他人經營、與他人合作經營或提供第三人使用，但因業務需求，有提供多元服務必要，經主管甲方同意者，不在此限。
- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 租賃標的因乙方之故意或重大過失致毀損、滅失者，乙方應負損害賠償責任。
- (八) 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。
- (九) 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，查報後，甲方得每件處以違約金 1,000 元整。
- (十) 本契約簽訂同時即代表乙方於投標前已充分了解承租區周邊相關環境，除應充分配合公務甲方各項工程開發施工需要外，任何因自然環境(不含本契約條款第 12 條規定)或人為施工、抗爭等行為所引發之障礙，乙方均應提供應變計畫，因前述條件所引起之損失，由乙方自行負責，不得向甲方要求任何補償或救濟。
- (十一) 乙方營運應配合國家法令政策、中央甲方、地方縣市政府及本處公告，如遇有颱風警報公告停止上班，非經甲方同意，不得營運。

第九條 保險

- (一) 除依法應投保之強制保險外，乙方應分別於籌備期間、正式營運期間及依約提前或展延正式營運期間，投保並維持下列各項保險：
1. 乙方就公共意外責任險、專業責任、人體傷亡或財務損失之風險，應投保足額及相關法令規定必要之保險。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。如在本契約簽訂後，前述最低投保金額修正提高時，乙方應於其修正公告後 1 個月內辦理加保或提高保險金額。如有自負額由乙方自行負責。
 2. 產品責任險：乙方或分包廠商、進駐廠商如有提供餐飲或食品，應依「食品業者投保產品責任保險」規定投保產品責任保險，最低投保金額不得低於「食品業者投保產品責任保險」第二條之規定；如在本契約簽訂後，前述最低投保金額修正提高時，乙方應於其修正公告後 1 個月內辦理加保或提高保險金額。如有自負額由乙方或分包廠商、進駐廠商自行負責。
 3. 雇主意外責任險，如有自負額由乙方自行負責。
 4. 其他必要之保險，如有自負額由乙方自行負責。
- (二) 保險單記載契約規定以外之不保事項，其風險及可能之賠償由乙方負擔。另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。
- (三) 除前項保險外，其他保險由乙方視實際需要自行投保。
- (四) 保險客體：公共意外責任險以雙方為被保險人。其保費均由乙方負擔。
- (五) 乙方依契約應投保之險種，如保險公司均無法受理或無此商品時，乙方得提出證明文件及替代險種，經甲方同意後，改以其他保險投保。乙方需將全部保險單及收據影本交甲方備查。
- (六) 乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。
- (七) 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、汽機車第三人責任險維護其工作人員之安全，若其所僱員工發生傷亡、疾病或意外事件，均由乙方自行負責處理及賠償，與甲方無涉。其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險代之。

第十條 履約保證金

- (一) 乙方應於標次日起算 15 日內完成繳納履約保證金○○元整(按得標租金計算 2 個月租金總額)，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) 於租期屆滿時，甲方得逕行用以抵付欠繳之土地租金、違約金、拆除地上物或騰空、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，則通知乙方另行支付，乙方應付完全之賠償責任。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。
- (四) 乙方於租期屆滿前申請終止租約時，或可歸責於乙方之事由而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還，欠繳之土地租金及違約金等費用應由乙方另行支付。但因不可歸責於乙方之事由而終止租約者，乙方繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

第十一條 契約變更及轉讓

- (一) 甲方於必要時得於契約所約定之範圍內通知乙方變更契約(含新增項目)，乙方於接獲通知後應向甲方提出契約標的、價金、履約期限、付款期程或其他契約內容須變更之相關文件。
- (二) 乙方於甲方接受其所提出須變更之相關文件前，不得自行變更契約。除甲方另有請求者外，乙方不得因前項之通知而遲延其履約期限。
- (三) 甲方於接受乙方所提出須變更之事項前即請求乙方先行施作或供應，其後未依原通知辦理契約變更或僅部分辦理者，應補償乙方所增加之必要費用。
- (四) 契約之變更，非經甲方及乙方雙方合意，作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。
- (五) 乙方不得將契約或債權之部分或全部轉讓予他人。但因公司合併、銀

行或保險公司履行連帶保證、銀行實行權利質權或其他類似情形致有轉讓必要，經甲方書面同意者，不在此限。

(六) 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。

第十二條 契約終止

(一) 甲方之終止

1. 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) 乙方對於本約標的物之維修、環境清潔及衛生，如怠忽執行，情節重大，有礙觀瞻及人體健康者。

(4) 乙方因本契約有關之營業違法，經有關甲方調查屬實者。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 逾期繳納各項稅捐及費用者。

(8) 因與第三人發生債務紛爭致債權人至本區營業現場索債或聲請法院至本區營業現場執行查封程序而未能於 1 個月內解決者。

2. 植生不良致表土裸露面積達 1 平方公尺以上，經甲方通知限期改善，仍未符合契約要求，甲方得終止契約，並得自行招商修復，所需費用概由乙方負責，乙方不得拒絕，亦不補償因此所生之損失。

(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. 因場域遭受重大毀損修復困難者。

（三）雙方協議終止

如有法令修訂、環境變遷或事實需要者，雙方得協議終止，並以書面為之。

（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 10 條規定扣罰違約金。
3. 如因可歸責於乙方之事由致終止契約者，乙方所繳之保證金及未到期之租金均不予發還，其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。
4. 乙方如有違反前條各款規定或法律禁止之行為或不履行本契約情事，甲方除得逕行終止租約外，並得即時終止租賃標的物之水電，斷水電後之損失，由乙方自行負責。且乙方繳付之履約保證金不得請求返還，而應無條件由甲方沒收，絕無異議，若拖延遷讓，則自終止本契約之翌日起至將租賃標的物交還甲方接管日止，按每逾 1 日 3,000 元違約金計罰，甲方如因而受損害時，並得請求損害賠償。
5. 終止租約後，乙方應即交還租賃物，並清償各項費用，違者，甲方得依民法第 445 條（不動產出租人之留置權規定辦理。又乙方搬遷後若有存置於區內之任何物品不移去者，視為遺留之廢棄物，任由甲方處理，費用由乙方負擔，以上費用必要時甲方得先行支付再向乙方收取。

（五）除本契約另有約定外，有下列情形之一時，甲方得隨時終止租約，乙方絕無異議，且不得請求任何補償。

1. 因舉辦公用事業需要、公務使用需要或依法變更使用時。
2. 政府實施國家政策或都市計畫有收回必要時。
3. 甲方因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
4. 乙方債信不良、跳票拒往、自行歇業、受強制執行、自行或遭他人聲請破產、解散、重整經法院裁定准許時。
5. 因重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的時。
6. 目的事業主管機關認定應收回者。
7. 其他合於民法或其他法令規定者。

(六) 除本契約另有約定外，乙方履約有下列情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止契約或解除契約之部分或全部，乙方並應賠償甲方因此所受之所有損害。

1. 因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
2. 偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。
3. 無正當理由而不履行契約者。
4. 未於通知期限內依規定辦理者。
5. 有其他重大情事，致無法繼續履約者。
6. 乙方未依契約規定履約，經甲方限期改善而仍未改善者。
7. 違反環境保護或勞工安全衛生等有關法令，情節重大者。
8. 違反法令或其他契約規定之情形，情節重大者。
9. 乙方如遭書面投訴，經甲方查證屬實，且經甲方限期改善而仍未改善，情節重大者。
10. 乙方未依約定期限繳交土地租金或違約金，經甲方限期催繳，屆期仍不繳納時。

(七) 甲方未依前二項規定通知乙方終止或解除契約者，乙方仍應依契約規定繼續履約。

第十三條 違約金

(一) 乙方有下列任一情事時，經甲方通知未改正者，甲方得按次處罰乙方 2,000 元懲罰性違約金或併同終止契約：

1. 未在甲方許可範圍內營業，未依甲方規定之時間營業或未經本處同

意擅自改設相關擺設或私自增設任何販賣設施等超出範圍者。

2. 強行佔用公共空間作為個人或營業使用之行為。
3. 未經甲方同意擅自架設廣告招牌者。
4. 強行推銷、拉客者、任意向遊客收費。
5. 經遊客反映該區域髒亂或有污染環境之行為者，經查屬實者。
6. 經營違法、違禁之行業或存放危險物品，影響公共安全者。
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. 乙方未依契約配合填報工作季報表，且未於下一季度起算 10 日內送季報表至本處備查者。
9. 未依規定辦理承租範圍定期檢修、維護或除草等。
10. 未依規定辦理相關保險者。
11. 其他對風景區有不良影響或損害本處信譽之行為。

(二) 乙方違反本契約規定，最遲應於甲方書面通知之限期內改善完成。如逾期，甲方得要求乙方支付本契約總價（即租金總額）千分之一之違約金，並得連續為之，直至改善為止。同一事由第 3 次違犯者，得加倍罰扣。

(三) 違約金之總額，以本契約價金總額之 20% 為上限。

(四) 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。

(五) 違反前項規定拒不改善者，甲方得終止本契約。

第十四條 爭議處理

(一) 甲方與乙方因履約而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得以下列方式處理之：

1. 於徵得甲方同意並簽訂仲裁協議書後，依仲裁法規定提付仲裁，並以甲方指定之仲裁處所為其仲裁處所。
2. 提起民事訴訟。
3. 依其他法律申（聲）請調解。
4. 依契約或雙方合意之其他方式處理。

(二) 履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：

1. 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。但經甲方同意無須履約者不在此限。
2. 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。

(三) 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。

第十五條 契約條款之效力及解釋權

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仍完全有效。對契約內容解釋有疑義時，以甲方之解釋為準。

第十六條 通知

- (一) 依本約所發之通知，應以書面為之，並應以掛號郵遞或專人送達之方式，送達雙方地址及收件人收受。如事屬緊急，得先行以口頭、訊息通知或以電子郵件或傳真送達，隨後以前述方式立即補送書面通知。
- (二) 任一當事人如欲變更通知地址、電話或傳真號碼應於變更10日前以書面通知他方當事人，始生變更之效力。否則致前項通知無法送達者，由受送達當事人自行負責。
- (三) 依本約所發之通知，如以存證信函載明本契約所載之住址，或經依前項規定所變更之住址，並付郵局送達，縱有無法送達之情形，亦以已送達論。

第十七條 適用法令

- (一) 本契約未盡事宜悉依中華民國各相關法令辦理之。
- (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，甲方得向乙方請求因該等訴訟或強制執行程序所支出之合理律師費。

第十八條 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或契約終止時返還租賃物。

第十九條 其他

- (一) 本租賃物不讓售。
- (二) 本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之，並記載於變更記事。
- (三) 本契約之標租公告及投標須知等相關資料皆為本契約附件，屬契約內容。
- (四) 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。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。
- (五) 乙方應要求工作人員其穿著保持整潔，注意禮貌。
- (六) 乙方工作人員應接受甲方承辦單位及各級長官之督導，如有工作不力或賭博、粗暴、飲酒及危害甲方或第三者行為者，甲方得隨時通知乙方更換人員，乙方不得拒絕。
- (七) 乙方執行營業行為、清潔維護工作時，因業務疏失致使民眾傷亡時，經鑑定責任確屬乙方時，除依法處理外，其善後事宜概由乙方負責。
- (八) 乙方僱用工作人員，應依勞基法及其他相關規定辦理，如發生勞資糾紛應由乙方自行處理，概與甲方無涉，如造成甲方損失，並應照章賠償。
- (九) 乙方對於履約所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士之情事。
- (十) 乙方履約時不得僱用甲方之人員或受甲方委託辦理契約事項之機構之人員。
- (十一) 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。
- (十二) 甲方與乙方間之履約事項，其涉及國際運輸或信用狀等事項，契約未予載明者，依國際貿易慣例。
- (十三) 甲方及乙方於租賃期間應分別指定授權代表，為履約期間雙方協調與契約有關事項之代表人。
- (十四) 乙方應為所屬員工辦理相關工作意外責任保險，所屬員工於執行業

務時，所發生意外及安全事件時，其責任概由乙方負責，與甲方無涉。

(十五) 乙方之清潔用具、載運車輛及相關器材、設備應妥為收藏，嚴禁任意堆放。

(十六) 乙方與其代理人、受僱人、受任人、受託人、承包商因本契約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。

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 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 7 份，由甲方持 6 份，乙方持 1 份。

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：處長 許○○

地 址：97844 花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村 17 鄰興鶴路 2 段 168 號

電 話：03-8875306

乙 方：

法定代理人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 1 1 4 年 ○ 月 ○ 日

交通部觀光署花東縱谷國風景區管理處

泰平山及鹿野休憩區土地出租經營管理

土地清冊

編號	土地標示				登記面積 (m ²)	出租面積 (m ²)	備註
	鄉鎮市	段別	地號	使用地類別			
1	延平鄉	永康段	294	特定目的事業用地	8,666.33	8,666.33	
2	鹿野鄉	高台段	211	遊憩用地	14,457.8	5,000	
3	鹿野鄉	龍安段	951	農牧用地	9,772.68	4,820	
4	鹿野鄉	龍安段	952	農牧用地	5,385.77	2,410	
				總計	38,282.58	20,896.33	