

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案

出租說明書

壹、 出租緣起：

- 一、 為引進民間充沛資源與活力，有效活化利用公有不動產及相關設施，進而促進當地觀光發展，期望在熱氣球嘉年華期間外，能帶動附近地方繁榮，並提供旅客更優質之服務內容，乃尋求專業廠商營運管理，遂以出租之方式交由民間經營管理。
- 二、 本案標的座於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，配合本處南區遊憩系統以「翱翔迴空，悠遊田里」為發展定位，落實以鹿野高台空域活動遊憩基地，提供熱氣球及飛行傘為主之體驗活動，爰依財政部「國有財產法」第 28 條但書及「國有不動產收益原則」第 3 條第 1 項規定，並參採「政府採購法」（含相關子法）規定之招標及決標程序辦理。
- 三、 本案預估總租金未達新臺幣 150 萬元以上（並於「行政院公共工程委員會-政府電子採購網」刊登出租公告），參採「政府採購法」第 49 條及「中央機關未達公告金額採購招標辦法」第 2 條第 1 項第 3 款規定，以公開徵求廠商提供營運企劃書之公告，公開於主管機關之資訊網路，以取得廠商之營運企劃書，並以評審方式擇符合需要廠商，依序辦理議價。

貳、 出租需求及履約內容：

- 一、 出租標的：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。
- 二、 出租範圍：臺東縣延平鄉永康段、鹿野鄉高台段、鹿野鄉龍安段等區域面積共 20,896.33 平方公尺(如附件 1)。
- 三、 出租期限：自正式營運日起算（由甲方通知）5 年。
- 四、 租金收入：（決標前預估最低租金）

(一) 全部租期計 5 年，總租金新臺幣 100 萬元整。

(二) 每年固定租金新臺幣 20 萬元整。

五、 租金計收方式：（決標前預估最低租金）

(一) 租金繳納方式為每年 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，其餘應於每年 1 月 5 日前繳納 1-6 月租金，7 月 5 日前繳納 7-12 月租金。末日遇假日或未上班日者順延 1 日。

(二) 期日計算：一年以 365 天計算，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。

六、 稅捐：因本案出租範圍而開徵之地價稅由本處負擔。

七、 廠商應執行工作如下：

(一) 承租標的範圍（如附件）之使用、管理、清潔及設施維護等事宜。

(二) 草皮養護：

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。

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。

(三) 在地部落推動旅遊，倘遊程使用泰平山起飛場周邊土地，或有影響承租廠商土地使用時，應配合協調使用時間及範圍。

(四) 其他契約規定事項及其他本處交辦配合事項。

八、 維護及管理責任：

(一) 廠商應僱用或指定專人辦理承租範圍環境清潔及維(養)護工作、安全維護管理、設施巡查與設備狀態檢查(含日常維護(修))、意外(災害)事件通報工作，以及其他相關管理維護工作，並保持環境清潔乾淨，

若查有損壞情形，應立即回報本處。

- (二) 廠商應於營運期間自費負責維護承租範圍內之標的物，如步道、草皮、攝影機等，如有損壞、污損、枯萎、稀疏或雜草覆蓋等情事，廠商須辦理修繕、清潔、復原或賠償(以下稱改善)，經書面通知限期改善未辦理者，由本處逕為改善，所支出之改善費用由廠商負責賠償，另依契約書違約規定辦理罰款。
- (三) 廠商應自負盈虧負責管理，因營業所衍生之各項清潔、自添設備維護、保養、修繕、保管、保險、電話、保全及其他費用(含各項稅捐、自添設備之維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用)，概由廠商負擔。
- (四) 本出租標的以現況出租並點交，如非屬人為破壞而有安全疑慮者，由本處辦理修繕外，餘由承租廠商負修繕、保養、維護及管理責任。
- (五) 本處基於政策需要，得於出租範圍及週邊進行施工，廠商應全力配合，並做必要之營運調整，如有停止營業之需要者，由雙方協議部份租金減免事宜。
- (六) 賠償責任：
 - 1、 廠商承租本出租標的，於履約期間(包含廠商因淡季或其他原因暫停營業期間，以及履約期滿廠商尚未全部撤出承租標的並經本處完成接管期間)，因故意或過失或其他管理欠缺事由致他人(任何第三人)生命、身體、人身自由或財產受有損害或損失，應由廠商負擔全部責任，其因而致本處須負國家賠償責任或其他損害賠償、損失補償責任者，本處得向廠商請求賠償及補償(含訴訟費、律師費、所擔負之賠償金及其他相關費用)，廠商應全額賠償及補償。
 - 2、 所稱管理欠缺，含下列情形：
 - (1) 承租範圍：未確實照顧草皮、局部草皮稀疏、表土裸露或雜草覆蓋等致存活率未達 100%，含設施損壞或有危險之虞，未即時完成修復、未做妥善告示及隔絕設施等有效之緊急應變措施。
 - (2) 委託清潔維護範圍：有損壞或有危險之虞，未即時通報本處辦理

修復或採取緊急應變措施。

(3) 廠商於履約期間因管理疏失，致本處受各目的主管機關裁處罰鍰(金)者，本處得向廠商請求賠償，廠商應全額賠償本處。

(七) 營業所需自添設備及廢棄物清運：

- 1、 廠商為辦理營業場所所使用之建材、器具、設備(含鷹架、棚架等臨時設施)，須以書面經本處同意後辦理，且應妥善放置及安裝(固定設施應架高)，不得大面積接觸草皮及阻礙人車動線及整體景觀，並應做好安全防護措施及符合現行法令規定(如建築法規、水保法規、消防法規、環保法規…等)，如須向相關權責機關辦理申請許可者，本處提供行政協助，相關行政作業及經費由承租廠商負責，經本處人員查驗(含本處人員平日據點巡查)，如有違反者，每次處罰新臺幣 5,000 元，並得按日連續處罰。
- 2、 廠商於承租範圍(含環境維護範圍)辦理之各項清理、裝修、拆卸之各項廢棄物，應於拆除當天運離承租範圍(含環境維護範圍)，不能於當天運離者，應妥善安置，並於拆除後次日運離，期間應做好安全防護措施，並應遵守現行環境保護相關法令規定，如有違反法令因而受罰者，由廠商負完全責任，如因而致本處受罰者，本處得向廠商求償，未於規定期限內將廢棄物運離者，每次處罰新臺幣 5,000 元，並得按日連續處罰。
- 3、 廠商如有用電需求，應以自備電力為原則，禁止私接電源，若使用發電機，佈線時不可妨礙交通動線及行人安全；為用電安全考量，禁止串接延長線。如有違反者，每次處罰新臺幣 5,000 元，並得按日連續處罰。

參、其他

- 一、 因業務或政策需要，本處得召開履約管理會議或相關會議，並指定廠商負責人或工作人員出席，廠商應予配合，廠商應出席人員未經本處同意而缺席或中途離席者，每次處以新臺幣 2,000 元整違約金，並得依缺席

次數累計處罰。

- 二、 因業務或政策需要，本處得辦理教育訓練、政令宣導及相關學習課程，並指定廠商負責人或工作人員參加，廠商應予配合，廠商應參加人員未經本處同意而缺課或中途離開者，每一課程每次處以新臺幣 2,000 元整違約金，並得依缺課次數累計處罰。
- 三、 廠商執行本案，於履約期間如涉及活動辦理者，每一場次或活動辦理期間，廠商須依行政院核定之「公共場所或舉辦各類活動投保責任保險適足保險金額建議方案」辦理足額保險，所須保險費用，廠商須自行編列，本處不另支付經費，廠商如因漏保或保額不足，致本處受理賠求償者，廠商應負本處損失之賠償責任，本處並得向廠商求償。
- 四、 前項所稱每一場次或活動期間，包含活動延期、改期之保險變更及追加，並須預估每一次參與活動之最高人數，並依「公共場所或舉辦各類活動投保責任保險適足保險金額建議方案」之活動類別型態及級距投保。
- 五、 廠商承租本標的物於履約期間，為營運、宣傳、行銷需要，採購、安裝、租用、借用相關資通訊產品者(如電子看板、跑馬燈、門禁監控、錄攝影設備、空拍機)其硬體設備及操作軟體，不得使用中國大陸製造產品，如有使用應立即更換；另遇非法入侵系統者，廠商應立即採取關機、斷線、斷電等應變措施。廠商違反以上規定者，適用本出租案違約處罰相關規定。
- 六、 本出租說明書為契約一部分，其效力與契約相同；說明書與契約書有競合或不一者，以本出租說明書為準；說明書未及事項，詳本案契約書及其他招標文件。

附件

一、延平鄉永康段 294 地號出租面積 8,666.33m²，維護面積 8,666.33m²。



二、鹿野鄉高台段 211 地號出租面積 5,000m²，維護範圍以承租範圍為基線外推 2m²。



三、鹿野鄉龍安段 951、952 地號出租面積 7,230 m²，維護範圍以承租範圍為基線外推 2m²。

