

正本

交通部觀光署雲嘉南濱海國家風景區管理處

「口湖遊客中心出租經營管理案」

契約書

合約編號：1140009003

承辦機關：交通部觀光署雲嘉南濱海國家風景區管理處

承攬廠商：

「口湖遊客中心出租經營管理案」

契約書（稿）

立契約人：交通部觀光署雲嘉南濱海國家風景區管理處（以下稱甲方）

（以下稱乙方）

因甲方提供「口湖遊客中心」建物、設施予乙方，辦理出租經營管理事宜，經雙方同意，訂立契約條款如下。

第一條 契約目的及日期計算

委由乙方辦理口湖遊客中心兼負設施維護、環境清潔維護及遊客安全維護工作，以減少政府人力負擔，提升本景區遊憩服務品質。

本契約所稱簽約日，為點交完成日之次日起第 14 日。

本契約所稱日(天)數，除另有載明外，係以日曆天計算。

第二條 出租標的坐落、範圍、種類及乙方負責辦理事項及範圍：

一、出租標的坐落地號：

雲林縣口湖鄉下湖口段 109-61(部分)地號土地

二、出租建物及設施種類：

（一）出租建物種類(參見附件 1)：

遊客中心西棟：建物面積 131.82 平方公尺。

其他區域空間：202.42 平方公尺。

總面積 334.24 平方公尺。

（二）出租設施種類(參見附件 2)：

冷氣 4 部、0A 辦公隔間 4 組、公文櫃等。

三、乙方負責辦理事項及範圍：

（一）維護管理：出租範圍暨周邊 5 公尺以內之設施、設備及環境之維護管理及遊客安全管理。

（二）清潔維護：

出租範圍暨周邊 5 公尺以內之環境清潔維護。

第三條 契約期間

本契約期間：自民國 115 年 8 月 1 日起至民國 120 年 7 月 31 日止，為期 5 年。

第四條 優先續租權

- 一、本案乙方使用情形經營運管理考核評定良好者(詳附件 3-本處「委外出租案營運管理執行要點」)，達 3 年者，始得優先續約 4 年。
- 二、乙方符合前項條件，且有意優先續約時，應於契約期限屆滿 90 日以前，乙方得提出增加本契約租金 5%以上金額，依本契約其他相同條件，以書面向甲方請求同意優先續約承租。甲方新締約內容與本契約不同時，乙方應以書面通知甲方確認同意變更。
- 三、乙方前項請求，甲方應於受理後 60 日以內，以書面通知乙方審查結果。

第五條 契約租金

- 一、本契約期間租金總額(含稅)為新臺幣_____元整(以下幣別相同)，分 6 期繳納。乙方應於簽約(即點交完成日之次日起第 14 日)同時繳納甲方第 1 期(115 年 8 月 1 日起至民國 115 年 12 月 31 日止)租金計_____元整，嗣後每期租金於每年 1 月 31 日以前繳納。
第一期租金○元整(115.8.1 至 115.12.31)。
第二期租金○元整(116.1.1 至 116.12.31)。
第三期租金○元整(117.1.1 至 117.12.31)。
第四期租金○元整(118.1.1 至 118.12.31)。
第五期租金○元整(119.1.1 至 119.12.31)。
第六期租金○元整(120.1.1 至 120.7.31)。
- 二、乙方應於每期租金繳納期限屆滿前，主動以銀行本票、匯款或現金向甲方繳納，逾期未全額繳納者，以違約論。
- 三、乙方繳納租金得逕至甲方秘書室出納人員(地址：臺南市北門區北門里舊埕 119 號)或金融機構繳納(銀行：第一商業銀行佳里分行，戶名：觀光發展基金-雲嘉南濱海風管處 413 專戶，帳號：624-30-090518)。

第六條 租金延遲繳納之處理

乙方未依第五條規定期限以前繳納租金時，應給付甲方每逾 1 日按當期租金加收 0.2%計算之罰款。逾期繳納在 60 日以上者，甲方得終止本契約，並要求乙方立即返還出租標的物予甲方，乙方不得異議或要求補償。

第七條 履約保證金

- 一、乙方應於決標日起 10 日以內繳交履約保證金新臺幣_____元整（決標租金總額 10%），以擔保乙方確實履行及完成本合約以及應支付甲方之遲延款、損害賠償及其他法律或依約應付予甲方之任何款項及費用之給付責任。
- 二、本契約有效期間，若有扣繳情形發生，乙方應於甲方發文(通知)日之次日起 20 日以內繳納補足。
- 三、前項履約保證金，於本契約期限屆滿或終止契約，經甲方查明乙方依本契約第二十四條規定如期搬遷並返還本契約標的物，且扣除乙方積欠甲方之任何款項、費用後，甲方於 30 日以內，無息發還乙方。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。
- 四、乙方依第二十一、二十二條約定終止契約時，其履約保證金全額不含稅無息退還。

第八條 點交

- 一、乙方應於甲方通知期限內會同辦理點交事宜，甲方將本契約出租標的依點交清冊點交乙方收受，乙方於本契約期間內應善盡管理人之義務妥善維護並保管。
- 二、前項設施於契約有效期間內，若逾政府規定使用年限、乙方應交還甲方依法定程序報廢。
- 三、報廢之場地設施，除經報甲方同意確有汰換之必要及有預算者由甲方購置外，甲方不再購置補充，如乙方認定有需要者由乙方自行購置補充之。
- 四、甲方出租本約標的，僅負有以現狀交給乙方使用之義務，乙方不得要求甲方增添任何設施、設備或改變。
- 五、本契約標的物於點交時，如有尚未完工或尚需修復部分，得於本契約中載明該未完工或尚需修復部分，由甲方於完工或修復再點交乙方維護及保管。

第九條 標的物之使用

- 一、乙方應依本契約目的，契約限制用途與範圍，使用標的。
- 二、乙方不得於本契約標的物上增建、改建、擴建或為任何變更，亦不得擅自變更其用途。其有違反約定，經甲方以書面通知

限期改善而未依限改善者，甲方得自行或委託他人恢復原狀，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，並得予記點處分。

三、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。

四、乙方使用及營運須符合契約及相關法規規定，並取得各該管主管機關同意始得開始營運，相關申請程序由乙方自行依規定提出，並報甲方核備。

五、冷氣設備乙方應每年保養維護一次，所需費用由乙方負擔，並將保養紀錄送甲方備查；如未定期保養發生故障時，應由乙方自行修繕，並負擔修繕費用。

第十條 使用計畫綱要之提送

一、**乙方應自決標日次日起 20 日以內，應提送使用計畫綱要經甲方同意後方能使用出租標的。**

二、如有特殊情事經甲方同意者，使用期限及使用計畫綱要提送期限得展延，各項使用管理皆須依各相關法令規定辦理。

三、乙方應依所提送之出租使用計畫綱要管理，乙方未依出租使用計畫綱要管理，經甲方書面通知限期改善，逾期仍未改善，甲方得依據本契約第二十條之約定終止契約。

四、使用計畫綱要內容應至少包括但不限於以下項目：

（一）使用項目內容。

（二）營業開放時段。

（三）公休日。

（四）雇用員工人數及平均薪資。

第十一條 營業管理規範

乙方營業管理應遵守下列各款規定：

一、乙方應依所提開放時段營業，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。

二、**乙方應自甲方書面同意使用計畫綱要次日起 30 日以內開始開放**，如不能如期對外開放時，甲方得終止契約並沒入乙方已繳之各項費用。乙方應於開放日前 20 日以內，將開業日期、管理人員之學經歷基本人事資料，報請甲方備查。

- 三、乙方未開立統一發票或收據者，不得營業。
- 四、乙方不得於出租範圍外從事任何營利活動，為避免遊客發生危險，乙方應不定期於本約標的範圍內巡視，若遊客因管理不當發生危險，屬乙方應負責。惟乙方如需辦理推廣在地農特產品及其他活動(非營利行為)，需於活動舉辦 15 日以前，報請甲方同意。
- 五、乙方得經營項目如下：
- (一)乙方得經營項目須符合承租廠商登記之營業項目並經報甲方許可之經營項目，且不得違反土地使用管制及從事違反政府法令之各種活動或有違反公序良俗之行為。
- (二)各項經營項目乙方須依相關法令規定辦理。
- 六、乙方所供應之食品材料來源均須符合相關食品衛生管理法規之規定及經過相關食品衛生檢驗合格，必要時須提供相關檢驗合格之證明，另製作飲料、餐點之過程需注意食品之衛生、新鮮與清潔，不得有食品污染之情形發生，如有不慎造成遊客食物中毒之情事及其他身體健康之損害發生，乙方需自負其責。
- 七、依「市售包裝食品營養標示規範」，市售商業完整包裝之食品，應標示營養成分及含量，為消費者提供明確之營養標示訊息。
- 八、標的物設施除乙方經管之場所，乙方得管制人員進出外，若乙方擬設置及採行之管制設(措)施，應報甲方核備，非經甲方核准不得實施。
- 九、乙方應統計每日遊客數、營業額及停車數，於營業日結束時填具日報表留存備查，並按月依附表格式(如附件 4)按月統計填寫填具月報表，由負責人簽章後於次月 5 日以前提報給甲方備查。
- 十、乙方應依甲方提供之回收及垃圾統計表每月統計數據，並按月統計填具月報表(如附件 5)，於次月 10 日以前提報給甲方備查。
- 十一、乙方應負責妥善維護出租及維護範圍內之環境清潔、垃圾清除及衛生消毒工作，所需器具與費用由乙方負擔，乙方

收集之垃圾應自行負責清運。

十二、乙方除所販售之商品廣告外，非經甲方同意不得招攬、出租或設置任何廣告物，本契約所稱廣告物種類同「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」規定。

十三、乙方於經營期間，如須砍伐樹木或拆除舊有地上物，應先報經甲方同意及經相關機關核准，依相關法令辦理。

十四、乙方如有收取各項清潔維護費、租借費、販賣及出租之各項物品、器材、食物或餐飲，其收費標準與費率，應依「風景特定區管理規則」之規定報請甲方備查，價目表應於營業場所公開標示，並依規定開立統一發票或收據。

十五、對符合老人福利法、身心障礙者權益保障法、志願服務法、兒童福利法及其他相關法令規定條件之遊客，應給予相關優惠，履約期間相關法令更正者，從修正後法令。

十六、乙方僱用員工應依下列規定辦理：

(一)至少應配置專責管理人員 1 名，於經營期間甲方可隨時與之聯繫。

(二)乙方應就所僱用之人員造具名冊二份，載明姓名(浮貼照片)、出生年月日、身份證統一編號及工作職掌，於開業或僱用日起 20 日以內送交甲方備查，離職時並應以書面通知甲方備查。

(三)乙方僱用員工應佩帶工作證。

(四)乙方應設置簡易醫護站配備足夠救護用品，避免遊客不慎受傷之簡易包紮。

(五)乙方應遵照勞基法及勞工安全衛生法令之規定，維護其工作人員之安全、若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。

十七、敦親睦鄰：為建立良好社區關係，乙方應以主動、積極的態度，關懷社區發展及參與協助地方活動，善盡社會責任與提昇企業形象。

十八、乙方因辦理其他專案活動另收費用時，須先向甲方申請核准後，始得實施。

十九、為避免與民眾產生不必要之糾紛，乙方不得以承租本標的

物之名義，藉由傳銷手法非法吸金。

二十、出租設施用水及用電契約容量、營業設備(包含相關水力、電力設備等)如需擴充，由乙方負擔。乙方應於點交時確認相關設施設備之完善足堪使用。

二十一、甲方為推展觀光、永續及服務遊客之需所舉辦之各項活動，乙方應配合甲方辦理促銷、行銷活動。

二十二、乙方自行辦理或提供公、私立機關團體辦理各項活動，應於活動日前 15 日前提出計畫向甲方報請核備外，並應經活動相關主管機關同意，及符合相關噪音管制法令規定，不得妨礙社區安全與安寧。

二十三、為配合行政院公務員休假國民旅遊卡使用，乙方得配合設置或添購相關設備。

二十四、乙方營業管理除應依「發展觀光條例」、「風景特定區管理規則」及現行法規之相關規定，並遵照本契約各項規定。

二十五、乙方得依其登記營業項目營業，以微波爐、電鍋、烤箱、瓦斯爐、燒烤方式為遊客辦理炊煮服務外，其他未經甲方同意之區域禁止從事任何生火、炊煮事宜。

二十六、出租及維護範圍不得存放危險性油料、易爆物或易燃物品。

二十七、為推廣雲嘉南濱海國家風景區，乙方每年得配合甲方印製摺頁，共同宣傳行銷。

第十二條 自行增加設施、設備檢修及申報

乙方於本契約有效期間自行增加設施(設備)或經營業行為，均應符合相關法令規定。

第十三條 標的物之維修與維護

- 一、**乙方應負責維護本契約標的物於良好之狀況**，如因營業需要乙方須附加設備材料時，應對原有設施及設備色彩與材質有整體考量。**乙方應負責設施、設備之維護以及損壞或故障維修，包含建築物維護、設施設備維護(冷氣機保養維護等)、營業耗材更換(包括照明燈具耗材及冷氣機耗材等)**，除有下列情事，由甲方負責修復外概由乙方為必要之維護及修復，以及負擔費用。

- (一) 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。
 - (二) 建物之基礎結構有安全堪虞者。
 - (三) 全區電力、通訊、供水、消防系統之申報、更新。
 - (四) 設施已達財產登記使用年限且不堪使用，或已達財產登記使用年限而因自然因素腐蝕需維修更換。
 - (五) 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。
- 二、前項維修項目有權責歸屬不清者，甲乙雙方均得要求召會協商。
- 三、因人為使用或保管不當造成損壞者應由乙方自行負擔。
- 四、經甲方點交之設施、設備，如有在保固、保證責任期限內，乙方在該期限期滿前不得增建、改建、擴建或拆遷；期滿後，依第八條第二項或第二十四條第一項約定辦理。
- 五、前項經甲方點交之設備，於保固、保證責任期限內損壞，經鑑定後，如係人為因素使用不當時，相關維修費用及後續維護責任由乙方負責。
- 六、經甲方點交之植栽，如在保活責任期限內，乙方僅負責該植栽區域之環境清潔工作。
- 七、應由乙方繳納之維護、維修費用，乙方未依規定繳納，致標的物受處分時，甲方得終止本契約，乙方不得異議。
- 八、乙方自行設置之設施、設備應由乙方自行負責修繕及負擔費用。
- 九、乙方辦理維護作業時應拍照記錄提供甲方抽查，如怠於辦理本條第一項工作時，甲方得於預告通知乙方後，自行或委託第三人執行該等工作，並請求乙方負擔其費用，乙方絕無異議。其因而致甲方受損害者，甲方得請求乙方損害賠償或依本契約第十六條第一項規定辦理。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。
- 十、乙方應配合甲方施政或施工工項，為必要之營運調整且不得藉詞要求甲方給付任何因營運調整之補償或賠償。但本項規定不得解釋為甲方負有整修、增建設施或設備之義務。甲方施工期間得不計收受施工影響之土地、建築物及地上物租金。

第十四條 保險

- 一、乙方應於簽約日起 30 日以內開始營業前，投保火險及公共意外責任險(含颱風險)，並於本契約有效期間維持其有效，保險期限屆滿而更新或延長保險契約者亦同；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，並予記點處分。
- 二、以上保費由乙方全額負擔，受益人應登記為甲方，保險公司所簽發證明乙方已投保之證明文件及保險單影本附具保險條款各乙份送交甲方備查，其因保險期限屆滿而更新或延長保險契約者亦同。
- 三、乙方投保之責任保險保險金額如下：
 - 每一個人身體傷亡：新臺幣 1,000 萬元。
 - 每一事故身體傷亡：新臺幣 3,600 萬元。
 - 每一事故財產損失：新臺幣 2,000 萬元。
 - 保險期間總保險金額：新臺幣 6,600 萬元。
- 四、乙方應為本契約設施及設備投保新臺幣 2,000 萬元火險。在乙方營業管理期間發生火災時，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部分由乙方補足；但因天災或其他不可抗力事由致生火災者，不在此限。
- 五、乙方因投保延遲致無法於規定時間內開始營業/使用，甲方得終止契約並沒入乙方已繳之各項費用，其因保險期限屆滿而更新或延長保險契約者亦同。非經甲方事先以書面同意，乙方不得任意變更或刪減保險內容。

第十五條 天然災害損失處理

- 一、遇有颱風來襲前，乙方應善盡管理之責，作好防颱措施(如附件 6)，如有未盡管理，致使設施損壞者其修繕費用由乙方負擔。
- 二、如有災損，乙方應於颱風警報解除後 1 日以內檢附「重大災害災情速報表」(如附件 7)通知甲方，並由甲、乙雙方依本契約第十三條約定辦理設施、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。

第十六條 賠償責任

- 一、乙方於契約有效期間，因營業管理本契約出租及維護範圍，致第三人受損害者，乙方應負全部責任。其因而致甲方應負國家賠償責任

或其他任何賠償責任時，乙方並應賠償甲方因而所受一切損害（包括訴訟費、律師費與所負擔之賠償金及其他相關費用）。

- 二、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。

第十七條 配合事項

- 一、甲方及相關主管機關有權隨時進入出租及維護範圍督導，並於必要時得進入出租及維護範圍進行整修工作，增建或興建必要設施或設備或利用本契約土地之上空、地面或地下作為通道或架設管線或工作設施，但應預先通知乙方，乙方應配合修正。乙方於接獲甲方通知後，應配合為必要之營業調整，惟乙方不得因此要求甲方給付因營業調整之補償或賠償。
- 二、乙方對於甲方人員或經甲方核准進入出租及維護範圍為學術研究、規劃、調查、踏勘、測量、營業管理督導者或管理處與地方團體機關交流等公務使用，應於查核身分後給予協助。
- 三、乙方於經營期間，應配合主管機關進行相關公共安全聯合稽查等作業乙方不得拒絕。
- 四、為確保出租標的服務品質，甲方得定期或不定期派員對乙方經營情形進行瞭解，甲方巡視人員應出具甲方核發之服務證，對甲方之巡視要求乙方不得規避、妨礙或拒絕，並應提供必要之協助，巡視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。
- 五、乙方應對甲方及相關主管機關督導所提之建議，應確實配合辦理改善；如同一情事於1年以內經甲方3次書面通知限期改善，逾期仍未改善者，甲方得終止契約且不負擔損害賠償責任。

第十八條 轉租之限制

- 一、依據民法第443條規定辦理。
- 二、標的物或建物(房屋)，如需轉租於他人，仍須經甲方同意方可辦理，違者，甲方得終止契約且不負損害賠償責任。
- 三、乙方依前兩項規定為轉租經營，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。

第十九條 應通知甲方之事項

一、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。

- (一)停業、歇業或復業。
- (二)公司地址變更。
- (三)名稱、負責人、經理人等相關職員之變更。
- (四)營業項目變更。

二、乙方於開業後如有下列情形之一者，應立即通知甲方，不限於書面方式。

- (一)出租標的發生出險情事。
- (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。

第二十條 終止契約

一、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，甲方得終止本契約且不負損害賠償責任。

- (一)未依約定之開始營運日開始對外營業。但因不可抗力經乙方向甲方申請核准展期者，不在此限。
- (二)開始營業後，未經甲方同意，擅自停業或歇業。
- (三)任一期租金遲繳逾 60 日者。
- (四)乙方損毀甲方所提供之設施或其他設備而不負責修復者。
- (五)乙方經營事業有妨礙風景特定區之交通、安全、衛生或觀瞻者。
- (六)違反法令規定或本契約其他約定事項累積逾 10 次者。
- (七)乙方有本契約第七條第二項情事，經甲方通知後，未依規定期限，補足履約保證金。
- (八)乙方有本契約第六條、第十條第三項或第十四條第五項或第十七條第三項或第十八條第一項、第二項或第二十六條第一項、第四項或第二十七條第四項所約定之情事。

二、乙方違反前項各款，甲方得依實際情形請求損害賠償，其履約保證金不予發還。有第(三)款情形者，並應追繳所欠租金及逾期罰款，乙方不得異議。

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。

- (一) 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 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。
- (二) 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 30 日以內解決者。
- (三) 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 60 日以內更換負責人者。
- (四) 簽訂本契約後，乙方百分之五十以上之股份經移轉或二分之一以上股東經變更者。
- (五) 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。
- (六) 乙方未依第七條第一項規定期限向甲方繳清履約保證金。
- (七) 其他依法令通知乙方停業或停工者，仍繼續營業或施工者。
- (八) 甲方依第二十五條第一項規定終止契約者。

四、甲方依本條第一項、第三項約定終止本契約時，乙方所繳之履約保證金不予發還，其因而致甲方受損害者，甲方得請求損害賠償。

五、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、法定傳染病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，乙方應於接獲甲方發文（通知）日之次日起 30 日以內停止營業，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。

第二十一條 合意終止契約

經甲、乙雙方協商合意者，得終止本契約。乙方應無條件返還，並於甲方書面發文（通知）日之次日起 14 日以內結束營業並終止契約。溢繳租金及履約保證金全額不含稅無息退還，且依第二十四條約定點交設施歸還甲方。

第二十二條 情事變更終止契約

一、本出租案係為「促進民間參與公共建設法」前暫行措施，故租賃期間甲方如依「促進民間參與公共建設法」招商成功，本出租案應予

(視同)終止契約。乙方應於甲方書面發文(通知)日之次日起 30 日
以內結束營業終止契約，並返還標的物點交予甲方。

二、本契約期間內，因法令規定、建物基礎結構安全、政府建設規劃或
天然災害等原因，致本契約出租及維護範圍之一部或全部需封閉
整建或改建，且乙方需全部暫停營業時間達 180 日以上者，本契
約雙方均得於情事發生 30 日以前書面通知對方終止契約，受通知
之一方不得拒絕；但情況緊急者，通知時間不在此限。

三、依前項規定終止本契約時，任一方均不得向他方要求損失補償或
損害賠償。

第二十三條 終止契約租金之返還

本契約於屆期以前終止者，乙方已繳納之租金未到期者，甲方應依
比例不含稅無息返還乙方；依第二十一及二十二條約定終止者，於
終止契約次日起依比例無息退回已繳租金。

第二十四條 租賃物之返還

一、本契約期間屆滿或經終止時，乙方應於期滿或終止日次日起 14 日
以內遷離本約標的，並將本約標的物回復原狀交還甲方，其留置之
物品並應自行搬離，否則由甲方任意處置，乙方絕無異議，處理費
用由乙方負擔，但得由履約保證金或未到期之租金內扣除。

二、乙方未依前項規定遷離本設施，甲方得採取必要之法律行動，取回
本約標的及驅離乙方，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。

三、乙方未依前項規定遷離返還或未依第九條第二項規定辦理，或未
將本契約標的物回復原狀交還甲方，甲方得逕行派人員進駐管理，
並取回本契約標的物及禁止乙方進入，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。

第二十五條 特別約定事項

一、乙方如有違反本契約條款經限期改善仍未改善累積逾 10 次，則不
待租約期限屆滿，甲方得提前終止契約，並沒收乙方之履約保證
金，充作其違約之懲罰性賠償。

二、乙方於租約終止、解除、或租賃期滿時，未即刻依約騰空遷讓交還
本約標的，自租約終止或租賃期滿日次日起第 15 日到遷空交還日
止，每日應給付違約金，其計算方式每逾 1 日按年租金加收 0.2%

計算。

三、第二條第二項出租標的之其他區域空間：202.42 平方公尺，乙方同意開放公眾使用。

第二十六條 罰則

一、乙方有違反下列情形者，經甲方視情節輕重要求乙方繳納違約金每件每日新臺幣 1 萬元整，有持續之情形者，並得按日連續罰至改善為止。乙方不按時繳納違約金時，甲方得押提履約保證金一部或全部，情形嚴重時亦得逕自終止本契約。

(一)除本契約另有約定外，若乙方有缺失或違反本契約之情事。

(二)甲方對乙方經營情形有查證權，乙方不配合、拒絕提供相關資料或提供不實資料者。

(三)乙方不得對甲方人員或受甲方委託之廠商人員給予期約、賄賂、傭金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益。

(四)違反本處「廠商資通安全管理約定書」。

二、甲方為落實管理，得不定期實施環境清潔、服務品質、植栽養護、安全維護及遊客服務情形檢查，並針對不合格之檢查項目記點處分（如附件 8 檢查記點表）。

三、前項乙方之違規事項，甲方除依檢查表項目予以記點外，經通知限期改善，若乙方逾期未改善者，得以連續檢查，並處以加倍累計記點處分。

四、乙方受前項記點處分，於本契約有效期間內累計達 30 點者。甲方得依據本契約第二十條之規定終止契約。

五、乙方怠於履行第二項之義務時，甲方得於預告通知乙方後，自行或委託第三人執行該工作並由乙方負擔其費用，乙方不得異議，其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。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工作之義務。

六、甲方有權隨時指揮及檢查乙方辦理本契約範圍內各項環境清潔及垃圾回收等工作，乙方不得拒絕；如發現工作成果不符標準時，得按日（次）處以懲罰性違約金。

七、本契約記點，折算懲罰性違約金時，每點為新臺幣 1,000 元。

第二十七條 稅捐及水、電其他費用

- 一、因出租所衍生之房屋稅及地價稅由甲方全額負擔；其餘其他一切稅捐由乙方全額負擔。
- 二、因乙方營業應繳納之稅捐、水電、污水處理使用費由乙方自行負責。
- 三、於出租範圍內全部之經營、管理、維護及其他一切費用等(含水、電、電話、網路、環境清潔及營業相關設備等費用)悉由乙方負責。
- 四、前三項應由乙方如期繳納之費用，乙方於限定期日以內前未繳納，經甲方以書面通知限期繳納而未依限繳納，其應繳納費用及遲延罰款，甲方得由乙方繳交之履約保證金或未到期之租金扣繳，乙方不得異議，扣繳不足款，乙方並須在甲方發文(通知)日之次日起20日以內補足，否則甲方得終止本契約並要求乙方立即遷出。
- 五、本約標的，乙方如有自行申請安裝獨立水、電表需求時，相關費用悉由甲方負責。

第二十八條 權利之行使

除有限定期日之特別規定外，本契約任何一方，未行使其依本契約應享有之任一權利，不得視為放棄該權利或其他有關之權利。

第二十九條 契約生效及修改

本契約自簽約日起生效，如有未盡事宜，其變更或修改應經雙方以書面為之。

第三十條 契約條款之效力

本契約之任何條款或約定因故致部分無效時，其他條款於法令限制範圍內不受影響。

第三十一條 契約之完整性及標題說明

- 一、本契約附件為本契約內容之一部分與本契約條款具有相同之效力，其有不同約定者，以本契約為準。
- 二、本契約及其附件構成雙方當事人之完整契約，並取代雙方先前以書面或口頭明示或顯示所為一切關於本契約之含意。
- 三、本契約條款之標題僅為便利而使用，並不影響本契約條款之意義、解釋或規定。

第三十二條 律師費

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，甲方於勝訴時得向乙方請求因該等訴訟或強制執行程序所支出

之律師費及程序費用。

第三十三條 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，送達本契約簽訂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，隨後以前項方式立即補送書面通知。
- 三、任一當事人如欲變更下列通知地址或傳真號碼應於變更7日以內，以書面通知他方當事人，始生變更之效力。

甲方：(地址) 727008 臺南市北門區北門里舊埕119號

收件人：交通部觀光署雲嘉南濱海國家風景區管理處

電話：06-7861000

傳真號碼：06-7861212

乙方：(地址)

收件人：

電話：

傳真號碼：

第三十四條 適用法令

本契約未盡事宜悉依中華民國各相關法令辦理之。

第三十五條 協商

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、避免之其他重大災難），為減輕乙方履約負擔，共體時難，跟服務遊客有關的費用（如清潔費等），經甲、乙雙方協商同意得由甲方支付，減免期間由雙方協商定之。但水、電、電信、網路費用仍應乙方支付。

第三十六條 公證約定

- 一、乙方同意於甲方通知期限以前執本契約書共同前往公證單位辦理公證，並就下列事項於公證書中載明：『承租人願給付如本契約書所載之租金或違約金，及於租期屆滿後交還本契約所載之標的物，如不履行時，均應逕受強制執行。』。
- 二、公證費用由甲、乙雙方平均分攤。

第三十七條 管轄法院

因本契約所生或與本契約有關之訴訟，甲乙雙方合意以臺灣臺南地

方法院為第一審管轄法院。

第三十八條 契約份數

本契約正本 3 份副本 5 份(含附件)，正本 1 份於辦理公證時由公證單位存證，其餘 2 份由甲、乙雙方各執 1 份為憑；副本 4 份由甲方收執，1 份存乙方收執。

第三十九條 附件

本契約書附件如下：

1. 甲方提供乙方經營之場地建物清冊 1 份。
2. 甲方提供乙方經營之場地設施清冊 1 份。
3. 出租案營運管理執行要點。
4. 每日遊客人數、在地員工、營業額暨停車數統計表。
5. 每日回收及垃圾統計表。
6. 防颱自主檢查表。
7. 重大災害災情速報表。
8. 環境清潔及品質服務檢查記點表。

立契約人：甲方：交通部觀光署雲嘉南濱海國家風景區管理處

法定代理人：處長 徐振能

上之代理人：

地址：臺南市北門區北門里舊埕 119 號

乙方：

法定代理人： (簽名蓋章)

上之代理人：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

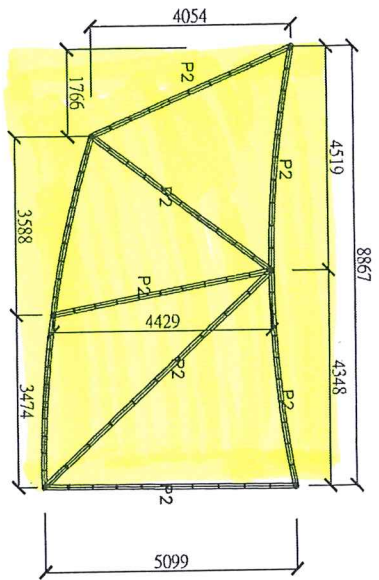
附件 1 經營之場地建物、清冊

出租範圍土地

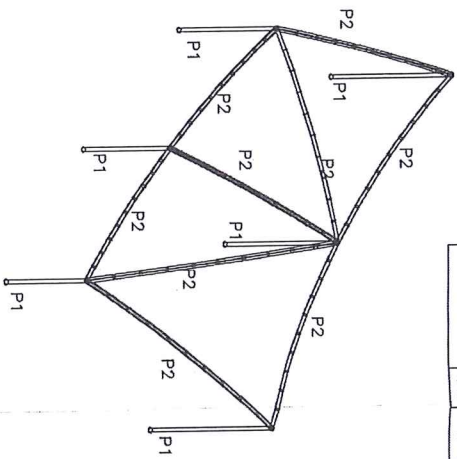
項次	地號	面積(平方公尺)	備註
1	雲林縣口湖鄉下湖口段 109-61 地號土地	334.24	遊客中心圖示區域

詳見下圖

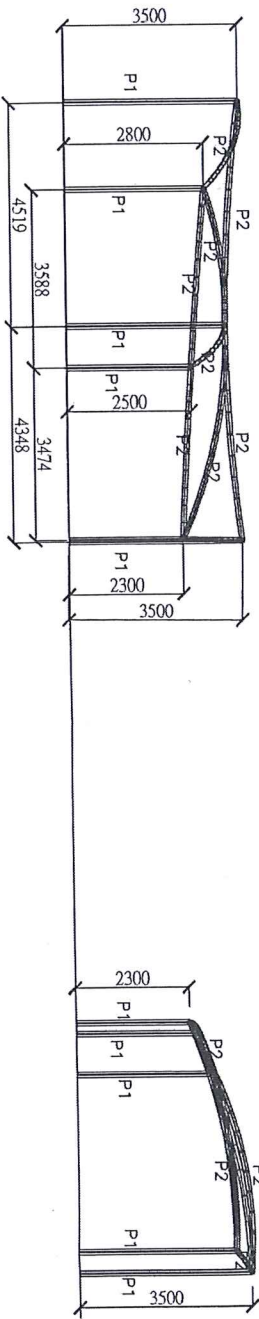
編號		尺寸		型號
Metal Structure	P1	P- $\phi 114.3 \times 8.56t$		ASTM-A53B
	P2	P- $\phi 101.6 \times 5.7$		ASTM-A53B



鋼構平面圖
S=1/100



鋼構透視圖
S=1/100



鋼構正立面圖
S=1/100

鋼構側立面圖
S=1/100

註：1.施作前承商須提供鋼構加工圖，須經由機關及監造單位同意後方可施作。
2.圖說尺寸僅供參考，施作位置經機關或監造單位同意可依現況調整施作位置，依實作數量結算。

竣工圖 單位:mm

天泉建設有限公司

工程

交通部觀光署雲嘉南
濱海國家風景區管理處

技師：林永福	設計：何竣瑋	工程名稱：口湖遊客中心周邊休憩空間建置工程	設計單位：華 聯工程顧問 有限公司	技師執業圖記	圖序：03
日期：114年10月	繪圖：呂俞欣	圖名：鋼構平面圖	比例尺		張數：10

附件 2

經營之場地設施清冊

項次	名 稱	數量	備 註
1	吸頂日光燈	34 盞	
2	LED 吊燈	2 盞	
3	吊扇	3 組	
4	冷氣	4 部	
5	冷氣遙控器	3 支	
6	滅火器	2 支	
7	OA	4 組	
8	公文櫃	4 個	
9	效率櫃	1 組	
10	電錶	1 處	電號:19-50-1637-40-1
11	水錶	1 處	水號:5E-61-6730-80-K
12			
13			
14			
15			

附件 3

交通部觀光署雲嘉南濱海國家風景區管理處 委外出租案營運管理執行要點

112.3.1 訂定
112.9.22 修定

- 一、為辦理本處委外出租經營案之營運管理，特制定本要點，各委外出租案之管理程序，依本要點規定辦理。
- 二、適用對象為與本處訂有營運管理出租案之場域。
- 三、各出租案於契約滿 1 年後之第 2 年每年進行營運管理考核 1 次，必要時得增加次數，契約屆滿當年免進行考核。
本要點施行前已簽約出租案，考核週期從其契約內容約定，不受本要點規定辦理。
- 四、營運管理考核小組共 7 名，其中外聘委員 3 名，內聘委員 4 名(含 1 名召集人)，小組經機關首長核定後聘任之。
前項外聘委員聘任以 4 年為一聘，委員之更替由業務單位(管理課)簽核。
- 五、考核指標：

項次	考核項目	配分
1	契約約定事項	40
2	環境品質管理維護情形	30
3	遊客申訴處理情形	30
合計		100

考核指標加減分項目(基本分為 80 分)：

(一) 環境品質管理維護情形

1. 為提升服務品質，廠商得提出爭取分數之措施(例如：公益活動或行銷措施等)。
2. 配合辦理評鑑獲獎，每一項國內獎加 1 分，國際獎加 2 分。

(二) 遊客申訴處理情形

遊客申訴案件，經通知未如期改善酌減分數。

考核標準：

- (一) 受考核對象平均分數達 80 分以上者，評定為良好。
- (二) 違反契約約定事項超過 3 個，當年度不得評定 80 分以上。
- (三) 連續 2 年評定 70 分以下者，應喪失優先續租權。
- (四) 連續 2 年評定 85 分以上者，逕取得優先續租權，於續租前得不為受考核對象。

- 六、考核結果做為各出租營運管理場域優先續租權判定依據，並以書面方式個別通知受考核對象。
- 七、本要點經機關首長核定後施行，修正時亦同。

附件 4 ____年____月遊客人數、在地員工、營收金額暨停車數統計表

地點：

日期	星期	遊客人數	營收金額	在地採購 金額	停 車 數		
					大客車 停車數	小客車 停車數	機 車 停車數
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							

27							
28							
29							
30							
31							
本月非假日遊客數					本月大客車停車數		
本月假日遊客數					本月小客車停車數		
本月營收金額					本月機車停車數		
本月在地採購金額					本月在地員工數		
負責人					填表人		

附件 5 年 月回收及垃圾統計表

日期	星期	資源回收類					一般垃圾	總計
		保特瓶	鐵鋁罐	玻璃瓶	廢紙	其他	垃圾	
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								

28								
29								
30								
31								
總計								

附件 6 防颱自主檢查表

「雲林縣口湖遊客中心出租經營管理案」防颱豪雨措施自主檢查表

完成 檢查 時間	年 月 日 時	颱風警報發佈時間	颱風豪雨名稱： 海上： 年 月 日 時 陸上： 年 月 日 時
項次	檢查項目	執行結果	補充說明
1	關閉各處門窗		
2	清理排水溝、排水孔、天溝保持暢通 <input type="checkbox"/> 無此項目		
3	加強固定或收妥之物品(如招牌、告示牌、垃圾桶、帳篷、遮陽網…等) <input type="checkbox"/> 無此項目		
4	測試緊急照明設備運作功能 <input type="checkbox"/> 無此項目		
5	設置沙包或防水閘門 <input type="checkbox"/> 無此項目		
6	測試各項設備功能正常運作(如抽水馬達、監視系統、電力系統…等) <input type="checkbox"/> 無此項目		
7	水域遊憩或其他危險區域須封閉管制人員進出 <input type="checkbox"/> 無此項目		
8	其他應辦理事項		
承租廠商：			
巡檢人員：		現場負責人：	

※本表應依本出租經營管理案契約書規定先行報予甲方備查，相關執行成果照片於颱風警報解除後 1 日內併同「重大災害災情速報表」交予甲方備查。

附件 8 「雲林縣口湖遊客中心出租經營管理案」環境清潔及服務品質檢查記點表

檢查日期：____年____月____日

檢查項目			合格	不合格 (請註明點數)	備註 (合格請於欄位打勾， 不合格請註明點數)
(一) 契約約定 事項(40%)	無擅自增建、改建、擴建或任意變更或種植及修剪任何植栽(1~5 點)				
	依規定辦理公共安全保險 (8 點)				
	經營項目符合甲方備查之使用計畫綱要內容(8 點)				
	於明顯處所公開販賣物品之標價(4 點)				
	無違約招攬或出租或設置任何廣告物(1~5 點)				
	所販售商品合法標示(5 點)				
	提供餐飲炊煮服務，烹調加熱方式，符合甲方規定(5 點)(無則免)				
(二) 環境品質 管理維護 情形(30%)	服務品質	工作人員佩帶工作證(1~3 點)			
		工作人員在勤(4 點)			
		工作人員服務態度(1~3 點)			
		賣店及餐飲衛生情形(3 點)(無則免)			
	環境清潔	園區及建築物空間清潔(1~3 點)			上、下午垃圾撿拾各 1 次
		指示牌、告示牌、解說牌保持清潔(1~3 點)			
		垃圾筒內垃圾無溢出(1~3 點)			
		排水溝清潔(3 點)			
		水域週邊環境清潔(1~5 點)			颱風及大雨過後應加強清潔
	(三) 遊客申訴處理情形(1~30 點)				

承租廠商現場人員簽名：

本次記點合計共（ ）點

檢查人：