

115 年觀音山風景區停車場出租案

契約書

招標機關交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處（以下簡稱機關）及得標廠商_____（以下簡稱廠商），將機關之「115 年觀音山風景區停車場出租案」（以下簡稱本管理案）委託專業廠商經營，經營期間屆滿後，廠商應將本管理案經營資產及經營權無條件移轉機關。雙方同意以下之條款：

第一條、契約文件及效力

一、契約包括下列文件：

- （一）契約本文、附件及其變更或補充。
- （二）經機關所核定之企畫書。
- （三）依契約所提出之履約文件或資料。
- （四）上述文件包括書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

二、契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：

- （一）招標文件內之契約條款及投標須知優於招標文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。契約條款與投標須知內容有不一致之處，以契約條款為準。
- （二）契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，應依公平合理原則解釋之。如有爭議，依採購法之規定處理。

三、本契約正本一式 2 份、副本 4 份。機關執正本 1 份、副本 3 份；廠商執正本 1 份、副本 1 份。契約書格式及裝訂依機關指定，契約書製作費用及稅金全部由廠商負擔。

四、本契約屆滿前經機關同意續約，如續約內容除出租期間外，其餘內容均未變動，得免再製作契約書（以機關同意函附為本契約文件）。如續約內容明顯異動有重製續約書之必要（例如：營業空間擴充、租金調整…），由廠商依前款規定辦理。

第二條、履約標的範圍、期間：

一、機關提供本停車場經營資產委託廠商經營。經營資產之所有權及與廠商使用目的不牴觸之物權仍屬機關，廠商僅享有經

營之權利。

二、營業租賃土地：

1. 觀音山風景區路外停車場土地位於新北市五股區觀音西

段 24、26-1、27、28-1、31、38 地號等 6 筆土地。

土地	縣市	鄉鎮市區	段	地號	土地面積 (平方公尺)	合計
	新北市	五股區	觀音西段	26-1	510	1,714 m ²
				27		
				24	692	
				28-1		
				31		
				38	512	

三、委託經營管理範圍：(詳範圍示意圖，附件 1)

(一)機關委託廠商經營管理以計時、計次方式，提供停車服務，並須負責本停車場下列附屬範圍、設施保養及必要之改善。

1.出租範圍：新北市五股區觀音西段 24、26-1、27、28-1、31、38 地號。

2.設施種類：出租範圍之停車場、停車場設施、停車場公廁、停車場週邊人行道及綠地、水泥鋪面、意象設施、停車場秩序、清潔及各項安全維護管理工作等。

3.維護管理範圍:包括遊客中心停車場、生態園區停車場入口至凌雲路三段及民義路往五股方向及風櫃斗湖停車場入口至華富山路往八里方向 **8 米道路**協助派用人力維持交通秩序，避免因停車場客滿造成出入口 3 端點及停車場、聯外通道交通擁塞。

(二)廠商如欲調整部分汽、機車格位數，應先報機關核准後，並向主管機關辦理使用執照變更後始得施作，所需費用概由廠商自行負擔。

四、委託經營管理期間及籌備期間：

- (一)自簽約日起為期 4 年。
- (二)廠商應自簽約日起 3 個月內完成設備建置並對外正式營運。
- (三)自簽約日起至正式營運日前 1 天為本案之籌備期間，籌備期間不計入租賃期間，且不收取土地租金及水電費，惟裝修及籌備期間仍受本契約及相關規定規範。
- (四)廠商應於預定正式營運日前 10 日，檢附預定可開始營運日等資料，並函請機關備查始得營運。
- (五)如履約期間營運管理狀況良好，依廠商提出之營運企劃書完整執行、無缺失或違規，並依據機關委外出租案營運管理執行要點(附件 2)出席營運管理考核會議，經機關審核通過得續約 1 次共 2 年，廠商應於租約到期日前 2 個月提出申請，租期屆滿時，租賃關係即行消滅，機關不另通知。廠商履約期間如有下列情形之一者，機關得不受理優先承租申請：
 1. 未依本契約規定辦理相關保險。
 2. 開始營業後，未經機關同意，擅自停業或歇業，履約期間累計達 5(含)日以上。
 3. 契約履約期間內遭民眾反映事項且影響本處形象，查證屬實 5 件以上。
 4. 履約期間連續 2 次考核分數 75 分以下者。
 5. 其他違反本契約約定，經機關通知改善而不改善事項。
 6. 機關保留未來擴充之權利，擴充項目為本處觀音山風景區之土地，該擴充之期間為原案契約剩餘履約期間(如廠商申請展延契約並經機關審核通過，則剩餘履約期包含展延期間)。

第三條、履約管理：

一、維護管理：

- (一)廠商應負責承租標的設施維護。出租範圍之設施、停車場週邊綠地、停車場四週人行道、停車場公廁、意象設施、停車場秩序、清潔及各相關安全維護管理工作。
- (二)公廁清潔：公廁檢查依「新北市公廁整潔維護檢查評分表」之檢查項目標準辦理。
- (三)植栽養護：維護管理範圍之植栽定期及不定期除草、修剪、

施肥、施藥、澆水等植栽撫育養護工作。

- (四)廠商需於履約期間每日清潔維護。維護管理範圍之環境清潔維護工作（含廢棄物清除、每日垃圾清運），公廁應隨時保持清潔及施備之完善，並隨時補充遊客必要性使用之消耗品（例：衛生紙、洗手乳、酒精或消毒液等）。

二、經營管理：

- (一)各項服務項目廠商應於「企劃書」中載明執行，如欲調整企劃書內容須經機關同意始得實施。
- (二)廠商一切營業行為均須依法規，各項費用之收費標準與費率應報請本處備查並應於營業場所公開展示價目表。
- (三)廠商收費應給予消費者發票，且應載明停車場名、收費日期、金額及廠商公司全銜。
- (四)廠商營業之收費費率、時間、金額及 24 小時緊急服務專線電話應於停車場入口處明顯標示。
- (五)除機關提供之設備外，廠商應自行建置停管系統（車牌辨識）或經機關同意之更優方案及安全維護設備，**廠商如建置屬有柵欄式停車場，廠商應於任何停車場滿車時，派員至該停車場出入口處施行管制措施及勸導候位進場，且車輛勿佔用道路車道。**
- (六)廠商經營停車場時，須設置巡查日誌表（附件 3），將每日之現場狀況詳實填寫（含巡場狀況、照明設備、收費系統...等每日簡易功能檢查 1 次之相關資料、停放 7 日以上未移動之久停車輛資料及其他不正常情況）。巡查日誌表須存放於現場，以供機關人員不定期至現場查核及調閱（相關政策視機關之作業規定配合調整之）。
- (七)廠商應全年無休營運停車場，如遇特殊情事須暫時停止營業者，應先報經機關核准後方得為之。廠商如有維修或其他必要，於取得機關書面同意後，廠商得暫時關閉部分或全部營業區域之經營，期間之租金照計。
- (八)須配合將相關停管資料自動介接上傳至交通部 TDX 平台及本處配合上級政策所需上傳平台（出租期間因政策因素，廠商須配合調整或新增上傳平台），上傳格式依官方頒布相關標準辦理。

(九)廠商因辦理其他專案活動另行收費時，應先向本處申請核准後，始得實施。

(十)營運設備、機器等裝置管線不得裸露在外，整體設計須搭配現場氛圍，並經機關審核同意後，始得設置。

(十一)設置緊急通報聯繫窗口及聯絡電話。

(十二)非經機關同意，不得採摘公園內花草樹木。

(十三)須遵循消防安全相關規定，配備合格之消防設備；未經機關同意之範圍，禁止任何明火等相關行為。

(十四)廠商應負擔事項

(一)廠商應自負盈虧負責管理、維護機關所交付之營運移轉資產，並應負擔受託經營所衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

1. 各項稅捐及人事費：如保險費、稅捐、租賃土地之地價稅、水電費、電話費、網路費、行銷及人事費用等。另廠商僱用之勞工薪資，不得低於勞動基準法最新規定之薪資標準。

2. 設施維護保養費：如清潔費、維修費、材料費、工資、管理及保全費等。

3. 因違反法令應繳納之罰鍰。

4. 依法令應繳納之各項規費。

5. 其他可歸責於廠商所衍生之各項費用。

(二)廠商應隨時維護停車場之衛生及其周邊環境之衛生及整潔、綠美化樹木修剪，廢棄物應迅速處理且做好垃圾分類，不得堆積，並定時清運，相關費用由廠商負擔。如遭環保單位或相關單位取締處分，廠商應負責繳納罰鍰。另廠商亦須加強本標的物滅鼠及登革熱防治工作，以維護大眾衛生。

(三)廠商需向新北市政府申請營業登記許可，取得新北市停車場登記證，始得對外營業。申請所需相關費用由廠商負擔。

(四)機關已於交通部觀光署觀光數據大平臺建置「人車流熱門據點管理資訊整合監控」系統，廠商應配合辦理以下相關事項，其所衍生之網路、通信、軟體、憑證及其他相關費用概由廠商負擔：

停車場入口明顯處需設置騰餘車位顯示器，將本停車場停管

系統內之即時車位資訊，無條件依機關指定之標準格式，提供機關得以利用網路連線存取並應用上開資訊，並得將之公開於網際網路，以供公眾查詢。

(五)廠商於經營管理期間，除本契約第七條規定之不可抗力因素外，如因其他天然災害或人為因素，致營業損失或車輛受損時，概由廠商負責且不得要求終止契約或任何補償。

(六)本停車場之經營不得轉讓、出租或設定負擔。違反前述之禁止規定時，機關得終止契約。

(七)除本契約另有規定外，廠商不得因機關協助事項未能成就，而主張機關違反協助義務。且廠商不得因協助事項未能成就，而對機關為任何主張或減免自己責任。

(十五)優惠措施：

(一)廠商對於機關業務督導之公務車輛免予收費。

(二)廠商得提供符合法定資格條件之遊客相關優惠(如老人福利法、身心障礙者權益保障法、志願服務法)。

(三)配合本處及經本處同意借用場地辦理各類有關推廣觀光與遊憩教育之活動。停車場由機關保留每年 12 天作為推廣觀光活動或相關活動之使用，廠商須配合免費開放停車場供機關使用。

(四)若於營運後因政府相關政令及規定之訂定或修訂，對廠商經管業務之執行發生不利影響時，任何一方均得以書面通知他方，就本契約內容、相關期日等予以調整。

(十六)監督：

(一)機關得隨時定人員瞭解廠商使用本停車場、附屬設施及相關經營資產之狀況，廠商不得拒絕。

(二)機關或機關委託之廠商，有權進入本停車場對場內之設施做必要之改善、維護、監督、稽查及檢查等工作，廠商應配合辦理，不得拒絕，並提供相關文件資料與執行必要之測試

(三)廠商應於每月 15 日前填報前 1 個月「巡查日誌表」(附件 3)、「停車場廁所維護紀錄表」(附件 4)、「遊客人數及停車數統計表」(附件 5)，相關表單可自行設計，並經機關同意後使用。

(十七)資通安全管理：

廠商營運本案，若有涉及資通系統/網站、資通訊軟體建置、維運及資通服務提供等作業，須確實遵守「交通部觀光署廠商資通安全管理約定書」辦理。

第四條、租金

- 一、本案租金 1 年總額共計新臺幣_____元整。
 - 二、廠商應於營運日前 10 日繳納第 1 年租金，其餘年度租金於每年 1 月 31 日前繳納當年度全額租金。
 - 三、如遇租期不足年，依當年度騰餘日日數按比例計算年租金。
 - 四、廠商應以現金或金融機構簽發本票、支票、保付支票、郵政匯票(應開立即期金融票據並以機關為受款人)繳入機關帳戶(台灣銀行淡水分行觀光發展基金北觀風管處 412 專戶帳號：1480-3607-0044)。
 - 五、前項租金因房屋課稅現值變動，土地申報地價或租金率調整或其他因素，經機關評估需重新調整時，廠商應於收受機關書面通知之次月起，依照調整之租金繳付之。如於年度中調整，則於次一年度繳交租金時，按月份之比例追加。
 - 六、機關預計於本案出租維管範圍內執行中長程改善計劃，得標廠商需無條件配合辦理並為必要營運調整，不得要求機關給付因營運調整之補償或賠償。
 - 七、因其他因素有重新調整租金必要，廠商自收受機關書面通知之次日起，即依照機關通知之調整後租金繳付。如於年度中調整，則於次一年度繳交租金時，按比例追加。
- 六、租金遲延給付之處理
- (一)逾期繳納未滿 1 個月者，每逾 1 日，照欠額加收千分之五；但逾期 2 日以內繳納者，免予計收。
 - (二)逾期繳納在 1 個月以上，未滿 2 個月者，每逾 1 日，照欠額加收千分之十。
 - (三)逾期繳納逾 2 個月以上者，視為重大違約，機關得不經催告，逕依第二十二條約定終止契約。

第五條、履約保證金

一、履約保證之期間：

廠商履約保證之有效期限，應持續至廠商將機關經營資產移轉至機關接管完成日止。

二、履約保證之金額

廠商於訂約時，應繳納履約保證金計新臺幣_____元整(3個月之租金)予機關，以作為經營期間一切履約責任之保證。

三、履約保證金繳納方式

得以現金或金融機構簽發之本票或支票、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納履約保證金。

四、履約保證之修改

如本契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有失其效力之虞時，廠商應修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付機關。

五、履約保證之押提

廠商違反本契約規定，或因可歸責於廠商之事由，造成機關之損害，或發生廠商應依本契約給付機關違約金、損害賠償或其他費用等情形時，機關得逕行押提履約保證金之一部份或全部，以扣抵廠商應付之金額；扣抵後，廠商應立即補足該履約保證金。

六、履約保證之返還及終止

(一)履約保證金以廠商於履約期間無未完成之應辦事項或應被扣抵違約金之情事者為限。

(二)因不可歸責於廠商之事由而提前終止本契約，於廠商將機關經營資產移轉完成後解除其履約保證責任。

第六條、保險

一、廠商投保義務

本契約期間內，廠商應對經營資產向行政院金融監督管理委員會核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險，

機關應為共同被保險人。

二、保險範圍及種類

經營期間廠商除依法應保之保險外，應維持投保下列保險：

(一)公共意外責任險：以雙方為被保險人，其保費均由廠商負擔：

每一個人身體傷亡新臺幣 600 萬元，每一事故傷亡新臺幣 10,000 萬元，每一事故財物損失新臺幣 600 萬元，保險期間內最高賠償金額為新臺幣 20,000 萬元，無自付額。

(二)商業火災險（火險暨附加險）：廠商須於委託經營期間投保商業火災險，每年總保險金額為新臺幣 2,000 萬元（火險暨附加險之自負額，依財政部核定承保辦理暨批中規定基本自負額，若無規定須為 0 元）。

(三)相關所需之保險。

三、保險金受益人及其使用

保險事故發生後，除本契約經任一方依本契約相關規定終止者外，財產保險屬於機關經營資產部分之給付應撥入機關暫收款帳戶，用於彌補或重建經營資產因保險事故發生所致之損害，由機關視廠商修復或重置經營資產狀況撥予廠商，如保險金額度不足支應修繕或重建費用，應由廠商負擔差額。

四、保險單之備查

廠商之保險單或投保證明文件應於經營開始前一日，提交已投保之證明文件予機關備查，其因保險期限屆滿而更新或延長保險契約者亦同。

五、保險之理賠

廠商視實際需要自行投保，如廠商未依本契約辦理保險、或辦理之保險致保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他因素，致機關或第三人未能自保險人獲得足以補損害之理賠者，廠商負擔所有損害及損害賠償。

第七條、不可抗力

一、不可抗力之定義

二、本契約所稱不可抗力事由，係指該事由之發生因非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

- (一)戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
- (二)因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
- (三)天災，包括但不限於地震、水災、閃電或任何自然力作用。
- (四)不可歸責於廠商或其承包商所致之罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。

三、通知與認定程序及效果

- (一)任何一方主張不可抗力事件之發生，應於事件發生且客觀上能通知之時起，儘速以書面、信函、傳真或電子郵件方式通知他方。
- (二)在不可抗力事件所生之障礙排除前，廠商不負遲延責任，並得展延本契約義務之相關履行期限，且經營期間得予以延長。
- (三)不可抗力事件發生後，雙方應盡力採取各種必要之合理方法減輕其因此所致之損害或避免損害之擴大。

四、未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

- (一)其餘部分之履行已無法達到契約之目的。
- (二)其餘部分之繼續履行有重大困難者。

第八條、違約之處理程序

一、廠商違約之處理

- (一)廠商於營運移轉期間，如有任何違反本契約之義務或應辦理事項者，或機關認為廠商有經營不善或其他重大情事發生時，除依本契約第九條終止契約外，機關得選擇下列之一種或數種方式處理，並以書面通知廠商：

1. 要求限期改善。
2. 要求廠商繳納經營違約金。
3. 中止廠商經營本停車場設施之一部或全部。
4. 請求損害賠償。

- (二)要求廠商限期改善之程序

1. 機關要求廠商限期改善時，應以書面載明下列事項，通知廠

商：

- (1) 缺失之具體事實。
- (2) 改善缺失之期限。
- (3) 屆期未完成改善之處理。

2. 廠商於期限內未完成改善者，機關得代為執行改善，所生之費用應由廠商負擔。廠商未繳納機關代為改善所生費用時，機關得自廠商繳交之履約保讞金中扣抵之。

(三) 要求廠商繳納違約金之程序

機關得視情節輕重依本契約第十一條規定要求廠商繳納違約金，有持續之情形者，並得按次（日）連續處以違約金，直至改善為止。

(四) 中止廠商經營本停車場設施之一部或全部之程序

1. 機關要求廠商中止經營一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知廠商：

- (1) 中止一部或全部經營之事由。
- (2) 中止經營之日期。
- (3) 中止經營之業務範圍。
- (4) 中止經營後，應繼續改善之項目、標準及期限。
- (5) 屆期未完全改善之處理。

2. 廠商經機關通知定期改善而不改善或雖改善而未達機關要求之標準，致影響本案之經營者，機關亦得要求廠商中止經營本停車場設施之一部或全部。

3. 廠商經機關要求中止經營一部或全部後，經機關認定缺失確已改善者，應以書面限期通知並限期廠商繼續經營。廠商於改善期限屆滿前改善完成者，得向機關申請繼續經營。

第九條、契約之終止

一、終止契約之事由

(一) 契約存續期間內，雙方得以書面合意終止。

(二) 因可歸責於機關之事由：

因可歸責於機關之原因導致營運移轉資產發生重大毀損滅失，使廠商經營產生重大虧損致無法繼續履約者，廠商得終止契約。

(三) 因可歸責於廠商之事由：

1. 廠商有破產或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者。
2. 廠商有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實，情節重大者。
3. 廠商或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響經營者。
4. 廠商受機關督導考核，經機關認定有重大缺失情形達 5 次以上者，機關得終止契約。

(四) 因法令或政府政策變更，廠商繼續執行反不符公共利益。

(五) 因不可抗力之事件。

二、契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期通知他方。

三、契約終止之效力

本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，除本契約另有規定外，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利義務不受影響，契約終止之效力如下：

(一) 雙方合意終止之效力

雙方就權利義務關係，應另行議定之。

(二) 因可歸責於機關之事由終止契約之效力

機關於扣除廠商依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還廠商留存之履約保證金之全部；廠商得依法向機關請求賠償。

(三) 因可歸責於廠商之事由終止契約之效力

1. 機關得押提並沒收廠商留存之全部履約保證金。
2. 機關得再向廠商請求應給付之違約金、損害賠償及其他依本契約得向廠商請求支付之費用。

(四) 因政府政策變更，廠商繼續執行反不符公共利益時，機關終止本契約之效力

1. 機關於扣除廠商依本契約應付之違約金或其他債務後，返還廠商留存之履約保證金之全部。
2. 廠商得向機關請求補償，但不包括所失利益或其他間接或衍生性之損失。

(五)因不可抗力而終止契約之效力

1. 機關於扣除廠商依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還廠商留存之履約保證金之全部。
2. 依公平誠信原則，由雙方協議後續處理方式。

(六)契約屆滿或終止生效日至完成移轉或點交前，廠商仍應負擔營運移轉標的物之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電語、保全及其他所有相關費用。

(七)終止租約時，廠商應將土地及設施整理回復原狀後，交還機關。廠商若自行增設停管設備系統、監視系統設備，應自行拆除。其餘由廠商修繕、改建部分，應無條件交機關接管收歸國有。

(八)廠商如逾期未將所屬設備或物品遷離者，同意視為廢棄物，任由機關處理，其所生費用由廠商負擔，並賠償機關因此所受一切損害。此項賠償，機關有權自廠商所繳交之履約保證金中扣抵之。另進行結構補強工程期間，廠商應將所屬設備或物品遷離，否則視為廢棄物，任由機關處理，其所生費用由廠商負擔，並賠償機關因此所受一切損害。

第十條、爭議處理

一、雙方平時之聯繫與溝通

- (一)為使本契約順利履行，雙方就履約之履行狀況或需對方協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並定期或不定期以召開會議方式為之。
- (二)雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因本契約所引起或與本契約之私權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。
- (三)雙方同意各授權指派 1 人為專案代表人，代表各方發出或收受各項通知或其他文件。

二、訴訟

協調委員會協調時間以 6 個月為限，雙方之爭議事項如經協調不成立而訴訟者，雙方同意以機關所在地之地方法院為第一審管轄法院。

三、契約繼續履行

除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

第十一條、罰則

- 一、本契約所定辦理期限，除為機關之因素，或有不可抗力之事由外，其餘廠商逾約定期限完成者，應依逾期之日數（不足1日以1日計）按日給付新臺幣 10,000 元整之違約金予機關，經通知廠商限期繳交違約金，屆期未繳交者，按日依該項罰則規定連續處罰。
- 二、得標廠商完成簽約應於三個月內（含內部整修）開始對外營運（包括環境清潔維護），如未能依各項進度期限完成且未向機關申准延期者，機關有權終止一切契約關係並無條件沒收得標廠商已繳之履約保證金；施工中之建築物及相關設施，得標廠商應於契約終止後十五日內自行拆除，逾期不拆除者，機關得逕行拆除，所需費用由得標廠商負擔；或由機關無償取得該等建築物及相關設施所有權，得標廠商不得異議，亦不得向機關請求任何賠償或補償。
- 三、停車場應作為公眾停車使用，不得另行指定其他專用車位供特定對象使用，違反規定機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止。
- 四、機關因辦理活動需使用部分停車空間時，廠商應優先保留供機關之用，違反規定機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限

期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止。

五、廠商應依契約據以辦理，違反規定機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止。

六、廠商收費應製予發票，且應載明場名、收費日期、金額及廠商公司全銜。違反規定機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止。

七、廠商於本停車場內不得存放公共危險物品、供非法使用及其他足以影響公共安全與環境衛生之不當行為，違反規定機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止。

八、廠商如違反停車場法之相關規定，依其規定辦理，且機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止。

九、廠商需向新北市政府申請營業登記許可，取得新北市停車場登記證，始得對外營業。廠商應對外公告收費項目及費率標準。廠商未依公告費率標準收費或任意調漲費率者，機關得處以新

臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止。

十、廠商對於機關業務督導之公務車輛免予收費，違反規定機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止。

十一、廠商應自負盈虧負責管理、維護機關所交付之營運移轉資產，並應負擔受託經營所衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用，如違反，機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止。

十二、營運移轉資產所衍生之各項清潔、維護、設備保養（水電照明設統損壞更換之材料與工資等）、修繕、保管、保險、水電、電話、保全、其周邊環境之衛生及整潔、綠美化樹木修剪，於點交完成後概由廠商負擔。違反規定機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止。

十三、廠商因業務需求增加之後續投資設備項目，或為變更原空間設計或系統功能者，應先經機關同意後，由廠商自費辦理，如變更部分涉及相關消防、建管等事項時，應先取得各該目的事

業主管機關核准後始得花作，並於泥作完成後，提交修正後之竣工圖 2 份送機關備查。前述設備於契約屆滿或終止辦理移轉時，除依規定屬於機關之設備者外，其餘設備廠商應自行拆除並予以復原，所需費用概由廠商負擔。其涉及都市計畫、消防、建築管理、環保等相關法令者，廠商應依規定自行完成相關申辦手續，其所衍生之費用悉由廠商負擔。違反規定機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止。

十四、機關已於交通部觀光署觀光數據大平臺建置「人車流熱門據點管理資訊整合監控」系統，廠商應配合辦理以下相關事項，其所衍生之網路、通信、軟體、憑證及其他相關費用概由廠商負擔，違反規定機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止：

停車場入口明顯處需設置賸餘車位顯示器，將本停車場停管系統內之即時車位資訊，無條件依機關指定之標準格式，提供機關得以利用網路連線存取並應用上開資訊，並得將之公開於網際網路，以供公眾查詢。

十五、機關或機關委託之專業廠商，有權進入本停車場，如違反機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止。

十六、廠商應全年無休經營本停車場，未經機關同意，擅自關閉本

停車場部分或全部之經營者，機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止。

十七、廠商應不定期接受機關督導考核、指導、查察、觀摩或駐場瞭解經營、維護及定期提送調查表等資料，經督導缺失有違反規定機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止；另經機關認定有重大缺失情形達 5 次以上者，機關得依規定終止契約。

十八、廠商應於議約完成後，依機關通知之期限前提供履約保證金予機關。遲延給付機關履約保證金時，機關應分別按廠商未繳納之履約保證金，計算逾期日數，按日依未繳納之履約保證金總額千分之二連續處以廠商經營違約金，直至廠商完成繳納日止。

十九、廠商之保險單或投保證明等文件應於經營開始前 1 日或保險單或投保證明期限屆滿後 30 天內，提交已投保之證明文件予機關備查，違反規定機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止。

二十、廠商如逾期未依本契約規約返還、點交經營資產或撤離人員者，機關得逕行收回土地、建築物及各項設備；機關得處以新臺幣 50,000 元整並要求廠商立即改善，如不立即改善，應按日處以新臺幣 50,000 元之違約金至廠商改善完成外，並得終止契約，並向廠商請求相關之損害賠償。

- 二十一、管理人員有服務態度不佳或消極不作為之情形，機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止。
- 二十二、本停車場應配合進行相關演練（如消防演練），違反規定機關得處以新臺幣 3,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 5,000 元之違約金至廠商改善完成為止。倘同一年度發生相同缺失累積 2 次者，第 3 次起機關得處以新臺幣 10,000 元整並要求廠商限期改善，如未期限內改善完成，應按日處以新臺幣 10,000 元之違約金至廠商改善完成為止。

第十二條、其他約定

一、契約之修改

本契約條文如有未盡事宜、意義不明或因不可抗力之發生或因政策、法令、情事變更，致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行或為符合公共利益者，經雙方同意後得辦理契約變更、修正或補充之。本契約之變更、修正或補充應以書面為之，並經雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

二、國家賠償責任

廠商違反本契約應盡義務或善良管理人注意義務，致民眾發生傷亡或財物損失時，廠商及其保證人應連帶負一切損害賠償責任，如因致使機關負國家賠償責任時，廠商及其保證人應對機關連帶負一切損害賠償責任。

三、調整維管範圍：機關因應政策、管理、維持秩序、遊客市場等需求或不可抗力事由，得調整(含擴大、縮減面積) 或重新規劃本案標的範圍，廠商應配合機關調整、規劃，其租金應依調整後實際使用範圍依比例計算，並自變更之次月起，重新計算租金（現場點交為準）。

四、契約標的範圍內涉及資通訊軟體、硬體或服務等相關事務，廠商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，包含但不限於系統軟體、行動裝置應用程式、網路設備、電子看板、手機、電腦、伺服器、監視器、無線網路基地台、遙控無人機、物聯網設備、資安相關軟體或硬體設備、可進行資料處理或具有控制功能之硬體等（詳廠商資通安全管理約定書）。

立契約書人：

機 關：交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處

法定代理人：處長吳建志

地 址：新北市石門區德茂里下員坑 33-6 號

電 話：(02) 8635-5100

廠 商：

負 責 人：

營利事業統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 115 年 月 日

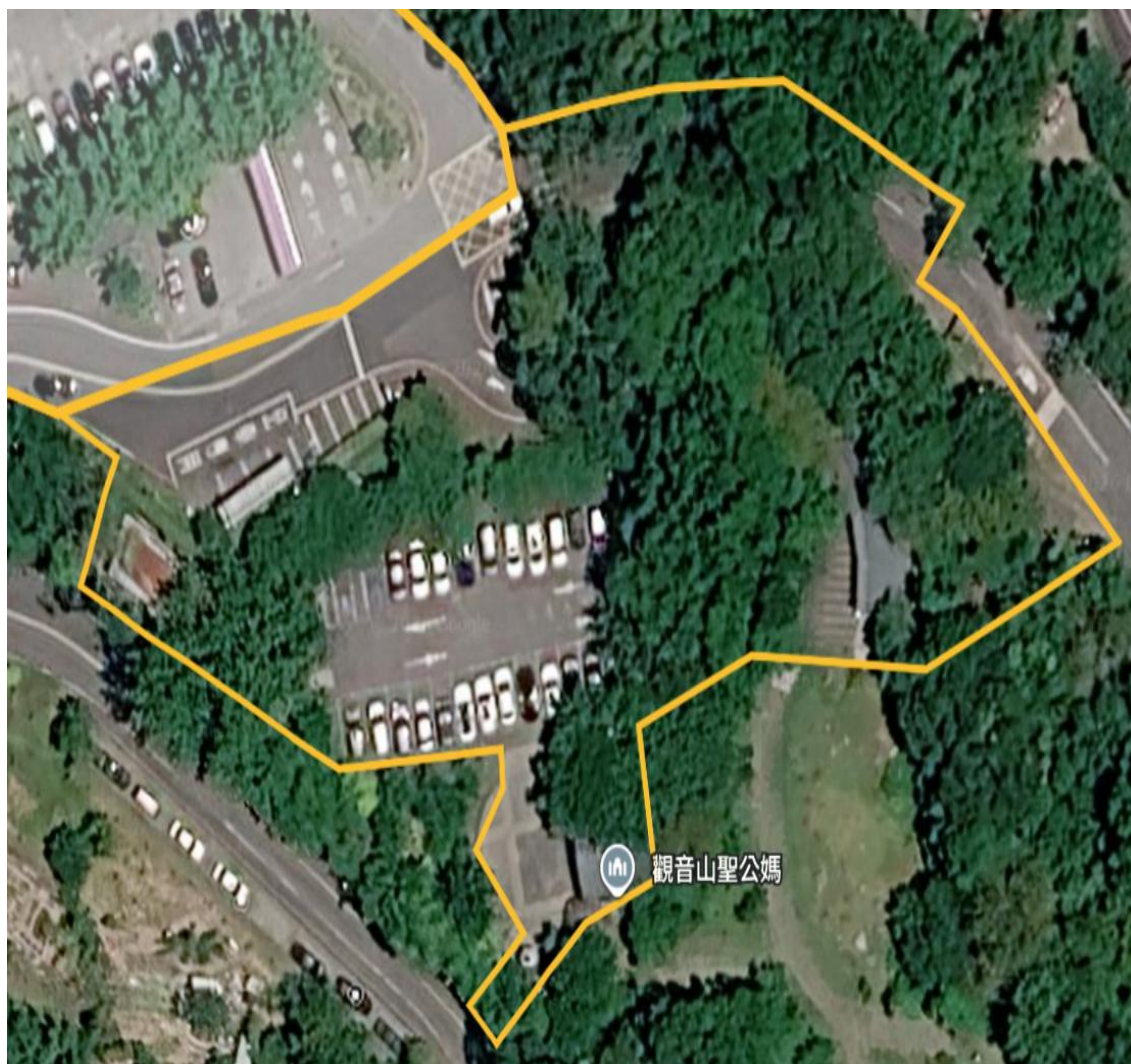
附件 1-1:出租範圍示意圖



附件 1-2 觀音山遊客中心停車場維管範圍示意圖

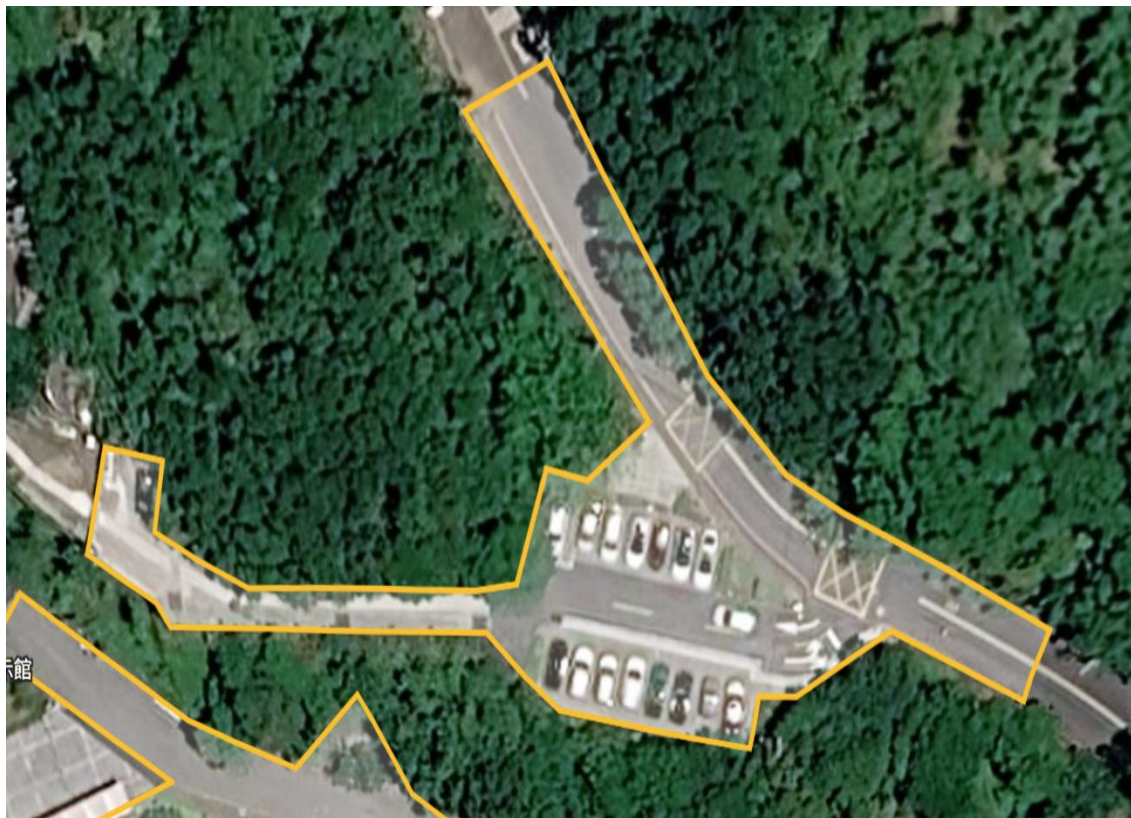


附件 1-3 觀音山生態園區停車場維管範圍示意



圖

附件 1-4 觀音山楓櫃斗湖停車場維管範圍



附件 2

委外出租案營運管理執行要點

112.12.27訂定

114.09.08修訂

- 一、為辦理本處委外出租案之營運管理，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；惟出租案屬單純性質，經本處機關首長核准者，得不適用本要點之規定。
- 三、各出租案於契約滿1年後之第2年起每年進行1次營運管理考核為原則，發生重大違約、事故或本處認定有必要時得增加考核次數。
本要點施行前已簽約之案件，仍依契約內容辦理；惟經雙方同意者，得提前適用本要點。
- 四、營運管理考核小組成員共5名組成，其中外聘委員3名，內聘委員2名(含1名召集人)，經機關首長核定後聘任之。
前項外聘委員任期以4年為一任，委員之選聘由業務單位(管理科)簽核。
考核會議之召開，應有全體委員二分之一（含）以上出席，且外聘委員不得少於三分之一。
委員如與受考核對象有直接或間接利害關係，應自行申報並迴避評核作業。
- 五、考核指標(各單位可依據出租案性質調整考核項目及配分，須於簽約前訂之)：

項次	考核項目	配分
1	契約約定事項	40
2	環境品質及設施管理維護情形	20
3	遊客申訴處理情形	20
4	財務績效審查(營運收支明細表)	20
合計		100

(一) 契約約定事項

1. 依契約約定承租廠商之履約情形，履約期限等約定事項。

2. 承租廠商因故意或過失未盡善良管理人之義務時或明知其危害而履約導致管理處損失時，視為違反契約約定事項。

(二) 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），每案加1—3分，上限5分。
2. 配合辦理評鑑獲獎，每一項國內獎項加1分，國際獎項加3分。

(三) 遊客申訴處理情形

於合約生效期間承租場域之遊客申訴案件，經通知未如期改善酌減分數。

(四) 財務績效審查(營運收支明細表)

承租廠商提出之營運收支明細表應包含每月各項主要收入及支出項目分析，供管理考核小組確認整體營運財務狀況。

(五) 減分項目

1. 經機關通知改善缺失，未於期限內完成改善，每案扣1—3分。
2. 履約期間若發生重大違約、嚴重安全事件，或因營運管理疏失引發重大負面輿論，致影響本機關形象或公信力者，得視情節輕重扣減 5—10 分。

(六) 考核標準：

1. 連續2次考核分數達85分(含)以上，逕取得優先續租權，於續租前得不為受考核對象。
2. 履約期間之考核分數平均達80分以上未達85分者，廠商取得續租權。
3. 履約期間之考核分數平均75以上未達80分者，於最後一次考核會議討論該案得否續租。
4. 連續2次考核分數75分以下者，機關得評估解約或取消其續租權。
5. 違反契約約定事項超過3個，當次考核不得評定80分以上。

六、 考核結果以書面方式個別通知受考核對象，並做為各出租營運管理場域續租權判定之依據。

七、 承租廠商如對考核結果有異議，應於通知送達後7日內提出書面申覆，由機關複審後於14日內以書面回覆。

八、 本要點經機關首長核定於公告後三日施行，修正時亦同。

附件 3

巡查日誌表

停車場：

年 月

[illegible]

停車場廁所維護紀錄表

年 月

[illegible]

遊客人數及停車數統計表

年 月

計本月非假日遊客數：

