

交通部觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處 鼻頭服務區賣店出租經營管理契約書

交通部觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處（以下簡稱機關）出租「鼻頭服務區賣店」（以下簡稱賣店）予○○○○（以下簡稱廠商），經雙方同意訂立契約條款如下：

第一條 依據：為提升賣店之服務品質，機關依「國有財產法」第 28 條但書暨國有不動產收益原則規定辦理出租予廠商。

第二條 履約標的：本出租賣店標的為○攤位，詳如附件 1。

第三條 履約期限：本契約自民國 115 年○月○日起至民國 118 年○月○日止，為期 3 年。

第四條 契約租金：本契約期間租金總額為新臺幣○萬元整，分 4 期繳納。

(1)廠商應於簽約後 14 日內繳納機關第 1 期（中華民國 115 年○月 1 日至 115 年 12 月 31 日止）租金計新臺幣○萬元整。
--

(2)第2期(中華民國116年1月1日至116年12月31日止) 租金計新臺幣○萬元整。

(3)第3期(中華民國117年1月1日至117年12月31日止) 租金計新臺幣○萬元整。

(4)第4期(中華民國118年○月○日至118年○月○日止) 租金計新臺幣○萬元整。

◆第 2 期至第 4 期租金應於每年 1 月 15 日前繳納。

廠商應於每期租金繳納期限屆滿前，主動以銀行本票或現金向機關繳納，逾期未全額繳納者，以違約論。

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、避免之其他重大災害），為減輕廠商履約負擔，本出租案租金或跟服務遊客有關費用（清潔費等），經雙方協商同意減免租金或由機關支付相關費用，減免費用及期間由雙方協商定之。但水、電、電信、網路費用仍應廠商支付。

(租金延遲繳納之處理)

第六條 廠商未依第五條規定期限內繳納租金時，應給付機關每逾 1 日按當期租金加收 0.2%計算之罰款。逾期繳納在 30 日以上者，機關得終止本契約，並要求廠商立即無條件遷出機關「鼻頭服務區賣店出租案」，廠商不得異議或要求補償。

(履約保證金)

第五條 廠商應於簽約後 14 日內繳交履約保證金新臺幣○萬元整(3 年租金總額 10%之金額)，以擔保廠商確實履行及完成本契約以及應支付機關之延遲款、損害賠償及其他法律或依約應付予機關之任何款項及費用之給付責任。

前項履約保證金於本契約屆滿，廠商並依本契約第六條規定如期搬離歸還本契約標的物，且扣除廠商積欠機關之任何款項費用後，機關應無息發還廠商。

但履約保證金之發還，並不解除機關於發還保證金後所發現廠商應負之任何給付或損害賠償責任。

第六條 標的物點交：機關應於簽約後將本契約標的物依清點清冊(附相片)點交廠商收受，廠商於本契約期間內，應盡善良管理人之義務，妥善維護並保管之。

第七條 標的物使用規範：

- 一、 廠商應依本契約限制之用途與範圍使用本約標的物，非經機關事前書面核准，不得於本約標的物上進行新建、增建、改建、修建或任何擅自變更用途之行為。如有違反者，經機關以書面通知限期改善而未依限改善者，機關得委託他人恢復原狀，所需費用由廠商負擔。其因而致機關受損害者，機關並得請求損害賠償。
- 二、 廠商依前項規定經機關同意在本約標的物上增設之任何設施、設備，於契約期限屆滿或終止時，其所有權歸機關所有；但如須拆除恢復原狀廠商應配合移除歸還，逾期未移除機關得逕自僱工代

為拆除，所需費用由保證金中扣除。

三、 廠商於本契約標的物及其營運管理範圍內，不得使用明火、燃燒器具或其他易造成火災之設備。

四、 機關因政策變更、公共建設需要、整體規劃、業務需要或其他重大事由，認有變更出租標的物範圍或收回全部或一部出租標的物之必要時，得以書面通知廠商辦理，廠商應配合辦理，不得拒絕、異議或請求任何損害賠償。

五、 廠商未應依契約規範在攤內擺設營業，如查有擅自於公共空間或通道設攤者，除視同流動攤販論處及記點等處分外，嚴重違反契約規定者，本處得以解約方式收回，爾後不得參與機關之本項承租權利。

第八條 稅捐：本契約標的物應納之地價稅及房屋稅由機關負擔外，其餘所有廠商經營本標的物應納之一切稅捐，由廠商自行負責。

第九條 營業費用負擔：廠商經營本標的物所需水、電與等各項費用由廠商自行負擔。

第十條 營運遵守事項：廠商（含受雇於廠商之清潔人員）應接受機關督導與管理，並確實遵守下列事項：

一、環境清潔衛生：

- （一）廠商應隨時維護標的物範圍及其環境衛生與整潔（含照明、電扇、用餐區、溝渠、儲物間通道及出入走道）。
- （二）賣店區內公共設施之清潔維護由廠商自行負責維護清潔管理，包含所收集之垃圾，其所需費用由所有承租人(廠商)負擔。
- （三）機關得不定期對本出租範圍實施環境清潔及服務品質檢查，並針對檢查不合格項目依「環境清潔及服務品質檢查表違規記點之規定」進行記點處分、罰則或終止契約。

二、食品衛生：

- （一）廠商販賣餐飲應符合衛生，以出售包裝之食物為主；如出售未經包裝食物，應以符合衛生之餐具盛裝。
- （二）販賣生鮮海產類，需具備冷藏設備，且生食、熟食應分別擺設，

並注重食物鮮度，以確保食品衛生。

(三) 販賣輕食飲料應依據行政院環境部政策，禁用免洗餐具及一次性使用的塑膠吸管；清洗餐具應遵循「餐具清洗良好作業指引」，並搭配環境清潔及消毒以保障民眾外食的安全衛生。

(四) 為提昇賣店食品衛生品質，機關得隨時會同衛生單位辦理食品查驗；如於契約期限內遭有關衛生單位查驗不合格者，累計達 2 次，機關得逕以解約論處，爾後不得參與機關本項標租作業，廠商不得異議。

(四) 廠商如販售過期、腐壞食品，經遊客申訴並查證屬實者，機關將予記點處分；年度累計達 2 次者，機關得終止契約，廠商不得異議。

三、人員衛生：

(一) 廠商或受僱廠商之僱用員工每年至公立醫院辦理一次身體健康檢查，體檢報告廠商應建檔備查。如患有可能造成食品汙染之疾病者，應即停止販賣或雇用。

(二) 必要時機關可隨時要求廠商或其僱用員工限期前往進行健康檢查，並提出檢查表報告供複查，廠商或其僱用員工不得拒絕。

(三) 廠商於營業時應穿戴整潔工作衣、帽，以防頭髮、頭屑及雜物落入食物中。

四、物品販賣：

(一) 販賣各項物品、食物或餐飲售價應合理，且應公開標價於明顯處所。

(二) 廠商販賣之物品，應依約定範圍擺放，不得擅自變更、擴大營業範圍或任意佔用公共空間，破壞環境整潔。

(三) 廠商不得販售檳榔、走私品、20 公分以下龍蝦及各項違禁品。

五、設施維修：廠商應善盡管理人之責任，維護本契約標的物於良好之狀況，除天然災害致損壞故障或涉及建築物基礎、結構或全區電力、通訊、供水、消防、照明系統之更新及機關認定非可歸責廠商之因素造

成者外，現有設施、設備損壞及故障者，概由廠商負責維修，其費用並由廠商自行負擔。

六、秩序維護：廠商不得以擴音器、麥克風攬客兜售或以阻擾遊客動線行進方式招攬遊客。

七、消防安全：廠商應於賣店明顯處自備消防滅火器，並定期維護呈堪用狀態。

八、營業時間：除不可抗力因素，廠商原則以週休二日為主。如因故未能依約營業，請報請本處核准後施行。另停業前應以書面通報機關同意後，始得暫停營業。

九、公共設施使用：公共設施與空間，包括用餐桌椅、電燈、電扇等，該造型、規格及色彩應儘量一致，且不得佔用或擅自區隔個別使用。

第十二條 營運督導與改善：機關及相關主管機關有權隨時進入本契約標的物督導，但應儘量以不影響廠商正常營運為原則，廠商亦應於營業時間間隨時配合督導。

機關於必要時進入本契約標的物進行整修工作或附加必要設施時，應預先通知廠商，廠商亦不得拒絕。廠商於接獲機關通知後，如需配合營運調整，廠商不得因此要求機關給付因營運調整損失之補償或賠償。

第十三條 轉租、轉讓之限制：廠商所標租攤位應自行經營，不得私自轉讓、轉租或委託、僱用他人經營，凡經查有違反，經機關查獲且書面通知仍未履約改善者，除終止契約外，必要時並得沒入其所繳保證金，廠商不得異議，並願放棄先訴抗辯權。

第十四條 罰則：廠商違反第十條各項規定者，經書面通知限期改善及累積違規記點達 20 點者，處以新臺幣 1,500 元之違約金，並得連續處罰之，累積違規記點達 100 點以上者，機關得沒入廠商保證金及終止契約。本項違規次數計算方式，係以契約期限內累計計算之。

終止契約後，廠商應在 15 日內賠償一切損失，並自行遷離。

機關不定期對廠商實施環境清潔及服務品質檢查，發現有違規事項，經通知限期改善，廠商若未完成改善，機關得以連續檢查違規記點處

分。

機關檢查廠商契約範圍內各項環境清潔、公共衛生、秩序、遊客服務等工作，廠商不得拒絕；如發現工作成果不符標準時，得按日（次）處以懲罰性違約金新臺幣 500 元。

第十五條 終止契約：廠商有下列違規事項經查證屬實者，除終止契約撤銷現有承租權，必要時機關並得沒入其保證金，並願放棄先訴抗辯權：

一、違反第四條租金繳付期限規定者。

二、違反第十三條規定，經查證屬實者。至於後續其與第三人所生之爭執，由廠商自行負責，概與機關無涉。

三、違反第十條第八項規定，未經報備核准，契約期間內經機關查獲 3 次以上未營業，經通知仍未改善又被查獲者。惟未營業當日，如遇突發事故或不可抗力因素，經事故消失後 7 日內檢具證明者，不在此限。

四、廠商於契約有效期間，違反第十條第一項第（三）款，經記點處分累計達 100 點者。

第十七條 情事變更終止契約：本契約期間內，因法令規定、政府政策規劃、發展建設或天然災害等原因，致本契約出租及維護範圍之一部或全部需封閉或改建，且廠商需全部暫停營業時間達 6 個月以上者，本契約雙方均得於 3 個月前以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。

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。

第十八條 標的物返還：如契約屆滿未續約或終止時，廠商應於期滿或終止日次日起 15 日內遷離原承租標的，並將原承租標的回復原狀交還機關，其留置於標的內之物品應自行搬離；逾期未搬，由機關逕行僱工搬離，其所需費用由廠商保證金等支付，廠商絕無異議。

廠商未依前項規定將標的交還機關，機關得採取必要法律行動收回，

所需費用由廠商或依第十五條規定由法定繼承人負擔，其因而致機關受損害者，機關並得請求損害賠償。

第十九條 損害賠償：廠商因經營管理本契約標的，致第三人受損害者，廠商應自行負責。其因而致機關需負國家賠償責任或其他任何賠償責任時，廠商並需賠償機關因而所受一切損害（包括訴訟費、律師費、所負擔之賠償金及其他相關費用）；情節重大者，機關得終止本契約。

第二十條 契約生效及修改：本契約除另有規定外，自簽約日起生效。

本契約條款變更或修改，應經雙方以書面為之。

第二十一條 契約條款之效力：本契約任何條款因故，致使部分無效時，其他條款應不受影響，而仍維持其效力。

第二十二條 通知方式：依本契約所發之通知，應以書面為之，並以郵遞或專人送達方式郵送至下列收件人及地址。如事屬緊急，得先行以口頭、電話或傳真通知。

機 關

收 件 人：交通部觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處

地 址：新北市貢寮區福隆里興隆街 36 號

電 話：(02) 2499-1115

傳真號碼：(02) 2499-1170

廠 商

收 件 人：

地 址：

電 話：

傳真號碼：

雙方任一當事人如欲變更前述通知地址、電話或傳真號碼應於變更日起 3 日內以書面通知他方當事人，始生變更之效力。

第二十三條 管轄法院：本契約所生有關訴訟，雙方當事人合意以台灣基隆地方法院為第一審管轄法院。

第二十四條 契約份數：本契約書正本 2 份，雙方各執 1 份，副本 3 份機關收存。

第二十六條 契約附件：

本契約附件計有：

附件 1：出租經營管理範圍簡圖

附件 2：承租者身分證影本

附件 3：服務品質檢查記點表

附件 4：年度營運績效考核表

附件 5：業者承租據點使用資訊設備切結書

附件 6：餐具清洗良好作業指引

附件 7：設施設備點交清冊

印

立契約書人

機 關：交通部觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景
區管理處

法定代理人：游麗玉

地 址：新北市貢寮區興隆街 36 號

電 話：(02)24991115

傳 真：(02)24991170

印

廠 商：

身分證號碼：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件 1：出租經營管理範圍簡圖



附件 2：承租者身分證影本

身分證欄	身分證欄