交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處

116-119 年白沙灣遊客中心 C 棟建物及淋浴區出租案

契 約 書

出租機關：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）

承 租 人：　　（以下簡稱廠商）

訂定租賃契約如下：

第一條、契約文件及效力

(一)契約包括下列文件：

1. 本契約及其附件、變更或補充。
2. 本案投標須知及其附件、變更或補充。
3. 廠商之「企劃書」或經機關指定、或經雙方同意納入契約之各項約定。
4. 依契約所提出之履約文件或資料。

(二)契約文件效力約定：

1. 本契約所有文件及附件均為契約一部分，與本契約具有相同效力，並得為互相補充、解釋如仍有不明確之處，應依公平合理原則解釋之。
2. 本契約各項文件或條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致發生爭議者，雙方應依第十四條之約定處理。

(三)契約解釋

1. 本契約各條款之效力悉以其內容為準，各條款之標題不影響其內容之意義、解釋或規定
2. 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。
3. 本契約所稱之“人”包括自然人、法人及其他事業團體。
4. 本契約及相關文件疑義之解釋應以中文為主。
5. 本契約所載之日期除另有註明者外，均依日曆天計算，星期六、星期日、國定假日及其他休息日均計入

(四)本契約正本一式 2 份、副本 5 份。機關執正本 1 份、副本 4 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。

(五)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)機關提供本案之土地、建築物、建築內部固定設備、基地上之附屬設施委託廠商營運，其所有權仍屬機關及其他與民間機構使用目的不牴觸之限定物權仍屬機關，廠商享有營運之權利，但仍負責維護管理之義務。

(二)出租標的物：

1. 出租地點範圍：新北市石門區德茂里下員坑 33-6 號，白沙灣遊客中心旁 C 棟建物及淋浴區，總面積 334.5 ㎡，實際範圍以點交時現場指界為準。
2. 營運管理及維護範圍：前項附件中所指營運範圍供廠商經營管理，維護範圍僅得以設置活動式附屬休憩設施供遊客無償使用，並應負擔範圍內基地及設施設備清潔維護之責。
3. 營運設施、設備內容，詳附「白沙灣遊客中心 C 棟建物及淋浴區設施設備點交清冊」。
4. 上述範圍內設施、設備內容，廠商應負保管維護、環境清潔維護、植栽養護與遊客安全維護及秩序管理之責。
5. 廠商依本契約所取得之出租標的物及權利，除經機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔、變賣或為民事執行之標的。

(三)委託經營管理期間及籌備期間：

1. 租賃契約為期 4 年。履約期間自 116 年 1 月 1 日起至 119 年 12 月 31 日止。
2. 廠商應於 116 年 3 月 1 日前完成設備建置並對外正式營運，並於 116 年 2 月 28 日前檢附預定可開始營運等資料函報機關備查。

3.116 年 1 月 1 日至 116 年 2 月 28 日為本案之籌備期間，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。

4.廠商如符合「交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處委外出租案營運管理執行要點」之取得續租權規定，得提出申請續約 1 次，租期延長最多 3 年，廠商應於租約到期 2 個月前向機關以書面提出申請。

第三條、履約管理

(一)各服務項目依廠商「企劃書」中載明執行，並加強和地方合作增加就業機會。如欲調整內容，應以書面報經機關同意始得實施。(例如「皇冠海岸觀光圈展示區代售服務方案」)。

(二)廠商於契約期間每日(含非營業時間)須負責指定清潔維護範圍內之環境清潔、植栽養護、公廁清潔及廢棄物處理等工作，實際範圍以點交時現場指界為準。

(三)廁所空間及水電須全日供遊客使用，廠商每日(含非營業時間)維護周邊環境清潔、公廁維護(隨時保持整潔、有廁紙供遊客使用【提供可溶性衛生紙】、洗手乳、夜間光線充足...等)、廢棄物處理(每日垃圾清運)及設備設施損壞通報等工作(實際範圍以點交時現場指界為準)。

(四)為維護觀光場域遊憩品質，每日結束營業後除點交設備外，其戶外相關營業設備須淨空(含廢棄物)。

(五)營業、公廁所需用水用電均由廠商負擔，且不得任意搭設未經機關審查同意之設施，也不得強迫推銷或販售違禁品行為。

(六)服務項目及營業規範：

1.廠商應提供遊客旅遊諮詢及摺頁（含借問站設置）、緊急事故通報及救助(簡易急救箱)、簡易餐飲、遊客飲水補給、淋浴間經營管理及其他等相關服務。

2.營業規範：

(1)營運設備、機器等外觀須經整體設計美化方式，符合廠商所販售餐點內容或搭配現場氛圍。

(2)營運設備、機器等裝置管線不得裸露在外，放置位置須經機關審核同意後設置，不得任意設置。

(3)廠商一切營業行為均須依法規。各項收費標準與費率應報請機關備查並應於營業場所公開展示價目表，均須依規定開立統一發票或收據。

(4)廠商因辦理其他專案活動另行收費時，應先向機關申請核准後，始得實施。

(5)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）。

(6)廠商除須提供簡易餐飲、旅遊諮詢及協助活動宣傳外，另至少須提供下列服務項目之一：

甲、廠商得提供參與機關政策推廣或特色活動之遊客相關優惠（如成為淨灘合作店家、觀光圈促銷優惠活動店家、石門地區特色活動合作店家等）。

乙、相關遊憩器材租借(如自行車)及諮詢等遊憩服務。

(七)機關將視廠商之履約責任、管理要求及其它情況而召開履約管理會議，廠商應配合參加。

(八)廠商如因營運需求增加，而致須新增或變更建築設施、原空間設計、機電設施或系統功能者，廠商應先檢送施工圖說報請機關書面同意後方可自行辦理增修，並於施作後提交修正後之竣工圖送機關核備，相關費用由廠商負擔。

(九)廠商因經營管理需要報經機關核准自行投資興建之一切設施(含動產與不動產)、環境裝飾及增種植栽，其維護工作依契約規範(含附件)辦理，除恢復原狀有重大困難或報經機關同意免予恢復原狀或延長恢復原狀期限之情形外，應於契約期限屆滿、解除或終止 15 日內自行拆除（回）、恢復原狀及原有功能，相關費用由廠商負擔。如廠商拒絕恢復原狀或未能於通知期限內恢復原狀，應由機關無條件取得該設施之所有權，機關得逕處置，所需處置或清險費用由廠商負擔，並得逕自履約保證金扣抵，扣抵後仍有不足款，機關保留追償權。上述留置設施廠商不得向機關或新承租者要求任何收購費用。

(十)機關為提升本販賣部遊憩服務品質，得對出租範圍內各項設施為整建、增建、修建、拆除等工程作業，廠商須配合辦理，施工期間營業損失或施工後所增利益，雙方在不改變主契約條件下，得協議調降、調高或維持租金之內容。

(十一)廠商於承租期間所增加設施、設備應依第九條規定辦理保險，並辦理消防、公共安全之認證及申報，廠商如未依規定辦理而造成機關或第三者損害時，應負全部責任。

(十二)廠商因經營管理所需使用設備及工作物，應符合法令規定，並具有相關持有、使用、維護所需之執照。

(十三)廠商應負擔事項：

1. 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。機關因應管理及行銷需求，裝設監視系統及戶外裝飾燈…等，廠商須無條件提供場地及同意接電，並支付電費。

(3)依法令應繳納之各項規費及，其他可歸責於廠商所衍生之各項費用。

(4)出租設施之用水、用電容量如須擴充，應先向機關申請核准後始得實施，並由廠商負擔相關費用

2. 廠商因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，機關得向廠商求償；本契約經營管理範圍內，發生違規情事或意外事故時，廠商應立即通報機關知悉，並協助機關維護現場完整及蒐證。

3. 廠商應僱用適任之工作人員，以維持高水準及高品質之營運。

(1)優先僱用本地居民。

(2)如有僱用員工，應優先僱用具服務熱忱者，並施以職前教育，

以提升服務品質。

(3)於履約期間應負責僱用員工之相關保險，廠商服務人員因工作而發生意外傷害時，概由廠商自行負責，機關不負賠償責任。

4. 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。

5. 租用本土地及設施者，非經出租機關同意不得設置廠商之店招、LOGO、任何形式之商業廣告、促銷活動看板及其他類似廣告安排等。廠商於本標的物範圍內設置面向外之看板、燈箱及櫥窗等均應經出租機關同意，各看板、燈箱及櫥窗內容以服務項目為限。若需辦理促銷活動，應於活動前十五日以促銷活動企劃書之書面資料向機關申請，經機關審核同意後辦理。廠商如須使用機關之商標或名稱時，應事先徵得機關書面同意後始得使用。

6. 廠商應設置服務電話、信箱或網址供消費者反映意見使用，並應負責維護管理、緊急救難聯繫及通報等事宜。遊客申訴服務缺失經查屬實者，廠商應依機關要求限期改善

7. 為維護環境衛生及防止二次公害，廠商所用之容器應使用衛生及環保主管機關允許使用之環保材質。

8. 政府若有相關活動，廠商須配合該活動提供租賃土地供政府使用。此外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，以就本契約相關期日得以展延調整。

第四條、點交

(一)廠商應於 116 年 1 月 31 日前與機關依本契約標的物使用現況辦理點交，並經雙方確認無誤，由廠商簽收。本項財產物品清冊一式 2 份，雙方各存 1 份，實際範圍以現場指界為準點交後，廠商應盡善良管理人之責任。

(二)廠商應於租約到期日起停止營業，並主動於租約到期日後 15 日內完成與機關依契約標的物使用現況辦理返還點交，並經雙方確認無

誤，由廠商與機關簽收(現況如有瑕疵或故障，應限期內修復完成)。本項財產物品點交返還清冊 1 式 2 份，雙方各留存 1 份，實際範圍以現場返還點交為主。若逾期，每天處新臺幣 1,000 元違約金。

(三)廠商自點交完成後應即進行裝潢施工，施工前應先提交施工圖說報請機關同意後方可辦理。

第五條、營業期間：

(一)廠商需於 116 年 3 月 1 日前正式營業，開始營運日並應先行以書面通知機關，廠商逾應開始營運日仍未營業時，按日繳交機關懲罰性違約金新臺幣 1,000 元。前述懲罰性違約金逾 30 日未繳交者，機關得依第十三條約定終止契約。

(二)廠商應配合機關營運時間營業，如因業務需要延長，應函報機關備查。旺季期間(每年五月至十月)除遇天災、颱風等不可抗力因素，每月至少營業 26 日以上，且例假日應開放。淡季期間(每年十一月至隔年四月)除特殊天候外，例假日需正常營業，並應配合機關活動營業服務。廠商於未營業時間仍須負責維護範圍之清潔及設施維護，且配合機關政策進行簽到及管理回報，廠商未善盡本項業務，經機關書面通知而未改善者，機關得視情節依第十五條辦理。廠商應於適當明顯處及網頁公告營業日期、時間等相關訊息。

第六條、設施、設備維護責任界定

(一)廠商應負責維護本契約標的物保持良好狀況，其設施、設備之損壞或故障，除下列情形由機關負責修復外，其餘**出租範圍內設施、設備之維護及損壞或故障修復(包括遊客使用不當導致之損壞或故障、營業耗材)，概由廠商為必要且應立即修復，其修復費用由廠商負擔。**

(二)由機關負責修復之情形：

1.機關建置之設施、設備因天然災害置損壞或故障者。

2.建築物之基礎結構有安全堪慮者。

3.設施已達使用年限且不堪使用或因自然因素腐蝕需維修更換。

4.維修項目有權責歸屬不清者，機關及廠商雙方得召會協商。

第七條、租金

(一)本案租金1年總額共計新臺幣_____元整。第一期租金自116年3月1日起至116年12月31日計算第1年租金，由廠商於116年2月28日前繳納第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。

(二)如因非可歸責廠商事由而依契約規定採取相關措施,致租金有不足1年部分，以當年出租日數乘以平均每日租金（每年以 365 日計算）計算當期租金。

(三)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)**。

(四)除本契約另有規定，於出租期間，租金不予調整。

(五)租金遲延給付之處理：

廠商未依本契約規定期限內繳納租金時，每逾1日，應按當期應繳租金金額乘以0.2%計算之每日違約金給付機關；超過契約規定期限2月仍未繳納租金時視為重大違約，機關得不經催告，逕依第十二條（四）之約定終止契約。

第八條、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

廠商應繳納履約保證金，計新臺幣　　萬元整（3個月租金，年租金/12*3)，擔保廠商履約責任、應繳納租金、懲罰性違約金、損害賠償及其他依契約應繳付機關之任何費用。

(三)履約保證金之繳納

1.繳納時間：廠商應於簽約前完成履約保證金繳納。

2.繳納方式：同租金繳納方式。

(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)履約保證金之扣抵

1.在契約期滿，廠商完成財產及物品返還且無待其他須賠償解決事項後，於廠商書面提出申請起兩個月內無息返還。

2.廠商於租期屆滿前申請終止租約者，應於 3 個月前預告機關始得為之，或可歸責於廠商之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。

(六)履約保證之返還及終止

1.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。

2.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。

第九條、保險

廠商於點交日起即應就本契約出租及維護管理範圍辦理保險，保險有效期至租約期滿日止，保險範圍廠商除依法應保之保險外，並應附加投保下列保險：

(一)火險及火險附加險（以重置成本 1,000 萬元為基礎足額投保）

(二)投保之公共(第三人)意外責任險及團體意外傷害險，其最低保險金額如下：

1.每一個人身體傷亡：新臺幣 600 萬元。

2.每一事故身體傷亡：新臺幣 3,000 萬元。

3.每一事故財產損失：新臺幣 500 萬元。

4.保險期間總保險金額：新台幣 6,000 萬元。

(三)公共意外責任保險，每一事故之自負額以新臺幣 2,500 元為上限。

(四)雇主意外責任保險：保險期間總保險金額 1,000 萬。

(五)其他保險(如食物中毒險)得由廠商視實際需要自行投保，如未投保而發生賠償責任時，由廠商負責。

(六)本契約如因經機關核准延長契約期限(含續約等)時，廠商應即自費延長相關保險期限。

(七)廠商完成投保火險及火險附加險、公共意外責任險之保險單副(影)本，應於營運前，送交機關備查。

(八)廠商因管理本契約經營及維護範圍，致第三人受損害者，廠商應負全部責任。其因而致機關應負國家賠償責任或其他任何賠償責任時，廠商並應賠償機關因而所受損害(含訴訟費、律師費與所負擔之賠償金及其他相關費用)。

(九)如廠商未依本契約規定辦理保險，致機關或第三人未能自保險單位獲得足以填補損害之理賠者，廠商應負擔所有損害及損害賠償，並得由機關自廠商履約保證金中扣除。

第十條、不可抗力

(一)不可抗力之定義

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：

1. 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。
2. 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
3. 天災，包括但不限於地震、水災、閃電或任何自然力作用。
4. 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。
5. 因法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為或決策重大變更，致對廠商之營運或財務狀況發生重大不利影響。

(二)通知與認定程序及效果

1. 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。
2. 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。
3. 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。

(三)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：

1.其餘部分之履行已無法達到契約之目的。

2.其餘部分之繼續履行有重大困難者。

第十一條、違約之處理程序

(一)廠商違約之處理

1.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、營運考核會議中提出廠商應改善事項或其他重大情事發生時，除依本契約第十二、十三條終止契約外，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)中止廠商經營機關場所設施之一部或全部。

(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(公文、e-mail、line、簡訊等)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證金中扣抵之。

(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十五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)中止廠商經營本契約規定場所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契約規定場所設施之一部或全部。

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。

第十二條、租賃土地或設施有下列情形之一時，機關得終止租約，廠商不得要求賠償：

(一)政府因舉辦公共公用事業需要或依法變更使用時。

(二)政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。

(三)機關因法令限制、開發利用或另有使用計畫有收回必要時。

(四)廠商逾第七條所定繳納租金期限 2 個月，仍未繳納租金者。

(五)租賃土地或設施滅失時。

(六)廠商騰空並清潔恢復原狀申請退租時。

第十三條、因可歸責於廠商而有下列情事之一者，構成違約，機關得終止租約：

(一)廠商缺失，經機關要求廠商限期改善，逾期仍未改善者。

(二)未經機關同意，擅自就使用土地及設施任意增建或改建者。(若經同意，而廠商裝修、增建或改建地上物，仍需依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，廠商應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由廠商自行負擔。)

(三)違反法令或約定用途之使用。

(四)廠商擅自將租賃土地及其設備之全部或一部轉租或讓與其租賃權予他人,或有 50%以上之股份經移轉,且未事前知會機關同意後辦理者。

(五)廠商之公司登記或商業登記證明文件或營利事業登記證登載內容變

更時，變更後廠商之資格條件未符合投標審查時之規定者。

(六)產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境者。(如構成危害或違法情事，廠商應自行負責處理並付損害賠償責任。)

(七)因與第三人發生債務紛爭，致債權人至本案營運現場索債或聲請法院至本區現場執行查封程序，而未能於 30 日內解決者。

(八)廠商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或依公司法之規定解散者。

(九)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。其由廠商修繕、改建或增建部分，應無條件交機關接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

第十四條、爭議處理

(一)雙方平時之聯繫與溝通

1. 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。
2. 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。
3. 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。

第十五條、罰則

(一)廠商繳納懲罰性違約金，以每件每日累計，並得按日連續懲罰至改善為止，廠商未依規定期限繳納並改善缺失情節者，機關得逕依第十三條約定終止契約，機關並得自廠商繳交之履約保證金中扣抵之。

(二)廠商依本契約或雙方協議須提報之資料，廠商仍未於期限內提報者，每逾 1 日機關得要求廠商繳納懲罰性違約金新臺幣 1,000 元，並得按日連續懲罰至改善為止。

(三)逾期違約金，以日為單位，按逾期日數，每日依新臺幣 1,000 元整計算逾期違約金，所有日數（包括放假日等）均應納入，不因履約期限以工作天或日曆天計算而有差別。因可歸責於廠商之事由，致終止或解除契約者，逾期違約金應計算至終止或解除契約之日止：廠商如未依照契約所定履約期限完成履約標的，自該期限之次日起算逾期日數。

第十六條、財產及物品返還

(一)原因

1. 廠商於契約屆滿或經機關通知廠商終止租約日起，機關得派員進駐現場辦理接管事宜，廠商應予配合協助。
2. 契約屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，廠商仍應負擔營運標的物之各項稅捐、規費、維修、人事、清潔、維護、水電、電話、保全及管理衍生之相關費用。
3. 除本契約另為約定外，於委託營運期間屆滿或終止時，廠商應依當時最新之財產及物品清冊，於 15 日(日曆天)內將機關具有所有權之財產及物品無條件返還予機關，並點交財物及撤離人員。

(二)返還時及返還後之權利義務

1. 廠商依本契約規定返還予機關之財產及物品，廠商應擔保該資產於返還予機關時，除自然老舊外，並無瑕疵或滅失或減少其通常效用。
2. 廠商返還予機關之所有資產，均須維持正常運作狀態。廠商若有對相關財產及物品製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與機關或機關指定之第三人。

(三)廠商未依約返還資產之處理

1. 廠商未依本契約規定返還、點交財物或撤離人員者，每逾 1 日機關得要求廠商繳納懲罰性違約金新臺幣 1,000 元，按日懲罰至廠商依約返還資產完畢，機關如受有其他損害並得請求賠償。
2. 廠商如逾期未依本契約規定返還、點交財物或撤離人員者，機關得逕行收回土地、建築物及各項設施設備，相關費用由廠商負擔。

第十七條、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)善盡管理人保管責任

廠商對租賃土地及設施應善盡管理人之保管責任，如設施毀損，應於當日通知機關查驗，其因廠商之故意或過失所致者，並應照機關規定價格賠償，或按原狀修復作為賠償，終止契約時不得要求補償。租賃土地如有下列情形之一者，無論為廠商所為或第三人所為，廠商均應負回復原狀之義務：

1. 堆置雜物
2. 掩埋廢棄物
3. 採取土石
4. 破壞水土保持
5. 其他違反租賃物效能之使用

(三)國家賠償責任

廠商違反本契約應盡義務或良善管理人注意義務，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。

(四)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(「擴充範圍」係指出租土地周邊範圍，並以不超過原出租面積之50%為原則)，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）。

(五)契約標的範圍內涉及資通訊軟體、硬體或服務等相關事務，廠商不得提供及使用中國廠牌資通訊產品，包含系統軟體、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)。

(六)廠商之代理人、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，皆視為廠商之行為並負有連帶責任。

(七)廠商應依「交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處委外出租案營運管理執行要點」辦理。

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　　116　　年　　月　　日