鯉魚潭遊客中心賣店出租經營管理案契約

契約編號：A1513-d11511

契約期間：詳如契約第 2 條

甲方：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
乙方：

鯉魚潭遊客中心賣店出租經營管理案契約
（草案）

立契約書人：

交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處（以下簡稱甲方）

得標廠商　　（以下簡稱乙方）

茲經雙方議定「鯉魚潭遊客中心賣店出租經營管理案契約」(以下簡稱契約)，約定條款如下，以望遵守：

第一條 租賃標的

（詳如附租賃標的範圍示意圖）

（一）地址（代表號)：花蓮縣壽豐鄉池南村環潭北路 12 號。

（二）租賃物：

1. 基地：壽豐鄉潭北段 0666-0000 地號(建物面積)土地，合計面積 249.84 平方公尺(詳如土地及建物清冊及土地建物查詢資料)。
2. 建物：壽豐鄉池南村環潭北路 12 號 1 筆建物，建物面積 249.84 平方公尺（詳如土地及建物清冊及土地建物查詢資料)。

第二條 租賃期間

（一）契約租賃期間自「營運計畫」核定次日起算，為期 5 年。

（二）契約所稱日（天）數，以日曆天計算；本契約所稱期間、數額或其他數值之「以上」、「以下」、「以內」，均包含本數。

（三）乙方應於甲方通知日起 15 天內，備妥「營運計畫」一式 10 份向甲方簡報，乙方應依簡報會議紀錄結論於甲方通知期限內修正完妥送甲方審核，核定後依甲方審定之計畫內容進行營運管理。

（四）乙方如須辦理室內裝修，應在不影響安全及觀瞻原則下，需事先繪製圖說並檢附書面相關資料，納入「營運計畫」向甲方提出申請，經甲方審核同意後始得施工；如涉及依規定應向地方政府申請「室

內裝修許可」時，由乙方自行負責申請手續及費用，應俟取得許可後施工。室內裝修於租約期滿後以歸甲方所有為原則，惟甲方仍得於營運計畫核定時，註明要求乙方拆除之項目。裝修及後續修繕費用由乙方負擔並負責設施安全維護責任，如造成第三者損害須賠償時，乙方應負賠償責任，概與甲方無涉。乙方進行裝修或工程須符合相關法令規定，並負責完備相關法令程序，其有違反者，除應自行負擔相關法律責任外，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。

（五）乙方應於「營運計畫」核定次日起 90 日內，辦妥相關籌備事項並開始營業。乙方若延遲營業，甲方得依違約規定辦理。惟若延遲營業原因係可歸責於甲方之事由，則其延遲之日數得以扣除。

（六）租期屆滿時，契約效力當然終止，甲方無須另行通知，乙方即應依契約第 15 條第 4 款規定辦理遷讓返還租賃物。

第三條 整備期間

（一）自「營運計畫」核定次日起算 90 日內，為乙方之整備期間。乙方應於此期間內完成營業場所裝潢、整理或辦妥營業前準備相關事項，經書面函報甲方同意後開始營業。

（二）整備期間之租金，第 1 個月免收，第 2、3 個月以每月租金百分之五十繳交。乙方逾整備期間，延遲營業者，租金以全額計算繳交。但若延遲營業原因係可歸責於甲方之事由者，則其延遲之日數得以扣除。

（三）如依現況營業不需整備，租金以全額計算繳交。

（四）整備期間如有任何營業行為者，視為已營業，租金以全額計算繳交。但如為服務遊客而經甲方同意者，不在此限。

第四條 租金

（一）每個月租金新臺幣　　元整，年繳新臺幣　　萬元整。

（二）5 年租賃期間租金總額新臺幣　　萬元整。

（三）乙方應於「營運計畫」核定次日起 7 日內繳納第 1 年租金；第 2-5 年租金則於當年租賃期開始前完成繳納。

【範例】決標日 115 年 10 月 15 日，營運計畫核定日 115 年 11 月 10 日:

1. 115 年 11 月 17 日前繳納第 1 年租金及履約保證金。
2. 116 年 11 月 10 日前繳納第 2 年租金。
3. 117 年 11 月 10 日前繳納第 3 年租金。

（四）租金繳付方式：

以匯款方式，匯入：臺灣土地銀行玉里分行，帳號：019-056-03004-5，戶名：觀光發展基金-花東縱谷風管處 406 專戶。

（五）租金遲延給付

乙方未依期限繳納租金者，每逾一日，依當年未繳清數額加收千分之二作為遲延利息，同時依契約第 12 條處以違約金。

（六）租金減免條款

如因天災、事變或其他特殊情形，致園區營運受影響或有暫停營業之必要，乙方得於特殊情形發生後 7 日內，敘明事由及受影響期間向甲方提出租金減免申請；其減免之期間及金額，經甲方審酌實際情形後同意之。

第五條 乙方應負擔及辦理事項

（一）乙方應自負盈虧，負責經營管理及維護甲方所交付之租賃物及營運資產（以點交時之財產清冊為準），並負擔經營管理衍生之各項稅捐（除地價稅及房屋稅由甲方負擔外）、人事、規費、維護、清潔、保養、修繕、保管、保險、水電、電話、保全、網路、因違反法令所產生之罰款(鍰)及依建築法、消防法或其他法令應申報之相關費用。

（二）乙方應定期辦理下列事項：

1.依建築法及消防法相關規定，辦理建築物公共安全檢查及消防安全

檢查及申報。

2.依消防法相關規定實施設施消防安全演練。

3.依飲用水管理條例等相關法規,辦理飲用水設備維護、紀錄及檢查。

4.依職業安全衛生法相關規定維護所僱用勞工之安全。

5.按日統計遊客數量。

6.按月辦理垃圾分類、秤重、紀錄及水電費等相關統計調查。

7.其他配合本處因應相關政策、法令或管理需要所辦理之各項調查、統計及資料提供事項。

(三)其他依相關法令規定應辦事項。

(四)乙方依契約規定所負擔之費用,倘係以甲方名義繳納時,甲方應於收到繳費通知後將該繳費文件交由乙方繳納,乙方應於規定期限完成繳費程序後將繳費收據或證明交予甲方,並由甲方開立乙方已繳費證明送交乙方收執。

(五)涉及資通訊軟體、硬體或服務等相關事務時,乙方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。

1. 大陸廠牌認定方式:由甲方「從嚴認定」,所有屬大陸廠牌者,無論其原產地於我國、大陸地區或第三地區等,渠等產品均須納入。

2. 資通訊產品(含軟體、硬體及服務)參考資通安全管理法第3條用詞定義。

(六)甲方點交予乙方代為管理之財產及物品達最低使用年限且不堪使用或依法得報廢者,乙方應通知甲方確認是否辦理報廢或繼續由乙方代為管理。經甲方書面同意報廢後,由乙方配合甲方依法令規定程序辦理,未奉核定前,乙方仍應負保管責任;報廢後,該財產及物品由甲方依行政院函頒財產管理手冊-有關財產及物品之規定處理。

(七)除因不可歸責於乙方之事由外,出租標的各項設施之設置或管理有欠缺,致人民生命、身體及財產受損害者,乙方應負一切賠償之責任,並與賠償請求權人達成協議。如經賠償請求權人依法向甲方請求國家賠償,甲方得向乙方請求所有損害及一切費用。

(八)甲方如增購財產及物品,乙方同意無條件依契約約定辦理點交、保

管及保險，並負責管理維護，不得要求甲方支付增加之保管維護或其他費用。乙方亦不得片面要求甲方辦理增購財產、物品或設備。

（九）如發生緊急事故或意外，影響出租使用範圍內外人員生命財產安全時，乙方得逕行採取搶救、復原、重建或對第三人之賠償等適當措施，以防止生命財產之損失，乙方並應於事故發生後 1 小時內向甲方報告，如甲方有所指示時，乙方應立即遵照辦理。

第六條 經營型態

（一）乙方應依甲方現有空間使用型態進行規劃，並協助觀光遊憩相關產品推展及其他經甲方核准之項目，同時代為推展甲方出版品及開發之商品。上述推展商品及經營型態應遵守相關法令規定，違者由乙方自負其責。若致甲方受損，乙方應負賠償之責。

（二）除前項之營業項目外，乙方如需於租賃範圍外土地，設立臨時性活動攤位、服務遊客或辦理活動時，須符合政府相關法令外，並於事前取得本處同意後，方得辦理。

（三）乙方之營業時間需配合甲方需求(含活動)，並提供遊客旅遊諮詢服務及置放花東縱谷地區旅遊 DM 相關資料，供遊客索取參閱。

（四）乙方欲改變營業項目，除須符合政府相關法令外，並應向甲方提出申請，經甲方同意後方可實行。

（五）乙方之經營管理行為不得違反法令之強制或禁止之規定，亦不得悖於公共秩序或善良風俗。

第七條 場地管理及使用

（一）甲方提供現有之基本設施(含房舍、消防、電梯等)及植栽(喬木、灌木)，由乙方負責保養、維修、清潔、消耗品之更換及植栽維護(含除草、施肥等)。在乙方正常使用下，因設施老舊故障修繕不符效益或發生自然災害等不可抗力因素，致需汰換者，由甲方負責。但如因乙方怠於保養維護義務致設施損壞或植栽發生病蟲害、枯萎、死

亡時，則由乙方負責。

（二）乙方依契約取得租賃權後，其使用、收益等權利之行使，需依契約及「國有公用不動產收益原則」第 11 條規定辦理。乙方不得轉租、委託他人經營、與他人合作經營、提供第三人使用或設定負擔。

（三）租賃期間，乙方不得以任何理由停止或終止一部或全部租賃物之營業。但經甲方書面同意者，不在此限。

（四）乙方應全力配合甲方因經營管理所需而採取之有關措施，不得藉故停止營業。如於營業期間因故需停業 1 日以上者，應於 5 日前以書面向甲方申請，經甲方書面同意後，方可停業(租期、租金不扣抵)，停業期滿應立即復業，未經甲方同意停業者，則依契約第 12 條規定處以違約金。

（五）租賃物因乙方之故意或重大過失致災，導致毀損、滅失者，乙方應負損害賠償責任。

（六）乙方對於甲方所提供之場地設備應善盡維護保管責任，在不影響建物結構體及安全原則下，如擬調整使用空間、內部裝修或設置廣告物，應經甲方書面同意後辦理，且如涉及消防、建築及廣告物管理等相關法令時，乙方並應依程序向相關單位申請核准後始得為之。上開費用概由乙方負擔。

（七）乙方應遵守菸害防制法規定。如於甲方之場所有抽菸之行為者，經發現後，甲方得每件處以違約金新臺幣 2,000 元整。

（八）租賃場地之環境清潔、廢棄物、廚餘及垃圾等，乙方應自行或自費委託合法業者打掃、傾倒及廢棄物處理，不得任意丟棄。

第八條 衛生及商品管理

（一）乙方應有專責衛生管理人員，執行衛生檢查，甲方將不定期予以檢查或督導。

（二）乙方所僱用之工作人員，每年並作定期健康檢查，凡罹患傳染病及重大惡疾者，皆不得擔任餐飲服務工作。

（三）乙方若有經營餐飲，其原料來源及器具設備須保證絕對衛生，並符

合衛生工作流程。須使用經政府衛生機關檢定合格之產品及佐料，並不得販售逾期或腐敗之餐飲。

（四）租賃區內外之環境清潔，乙方應確實整理，勤於打掃，如發現清潔工作成果不佳時，則依契約第 12 條處以違約金。

（五）相關設備之設置地點，應事先與甲方充分溝通討論，所增加設備應予美化(費用由乙方負責)，避免與甲方景觀設計牴觸或衝突。

（六）乙方應悉遵政府衛生機關訂定之有關食品衛生法規。

（七）乙方銷售商品，其售價不得超過市價或違反公平交易法、消費者保護法或其他相關法令之規定。

第九條 人員管理及任用

（一）乙方所僱用之工作人員，不得違反相關法令規定。

（二）乙方不得僱用非法之外籍勞工或大陸勞工。

（三）乙方招募工作人員及與該工作人員間之權利義務關係，應符合勞動基準法等相關法令規定。

（四）乙方應置管理人員至少 1 名，負責現場管理及作為與甲方之聯絡窗口，管理人員之基本資料(包括：姓名、照片、出生年月日、身份證號碼、工作職掌、連絡方式等)應函送甲方備查；管理人員異動時，應即函報甲方。

第十條 保險

（一）乙方就專業責任、人體傷亡或財務損失之風險，應投保足額及必要之保險。甲方對於乙方及其受僱人員因履約所致之專業責任、人體傷亡或財物損失，不負賠償責任。

（二）乙方依前項辦理之保險，應包括但不限於如下：

1. 乙方應依中華民國法規為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險代之。

2. 乙方需就其營業場所之生財器具、設備向保險公司投保火險，以雙

方為共同被保險人並以甲方為受益人。在租賃期間發生火災時，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部份由乙方補足。

3. 租賃場所之公共意外責任險、產品責任保險由乙方負責投保，以雙方為共同被保險人並以甲方為受益人，如可歸責於乙方所致之意外事故，由乙方負全部賠償責任。

(1) 公共意外責任險之每一個人體傷亡保險金額不得少於新臺幣 300 萬元整，每一個意外事故傷亡保險金額不得少於新臺幣 1,500 萬元整，每一個意外事故財損保險金額不得少於新臺幣 300 萬元整，保險期間內最高賠償金額不得少於新臺幣 2,400 萬元整，另有提供餐飲服務者，則須附加食物中毒條款。

(2) 產品責任險之每一個人體傷亡保險金額不得少於新臺幣 100 萬元整，每一個意外事故傷亡保險金額不得少於新臺幣 400 萬元整，每一個意外事故財損保險金額不得少於新臺幣 100 萬元整，保險期間內最高賠償金額不得少於新臺幣 1,000 萬元整。惟乙方販售之產品無財產損失風險，或保險公司之產品責任險標準保單未包含財產損失項目者，得於報經甲方同意後，依保險公司出具之標準保單辦理。

(三) 除前項保險外，其他保險由乙方視實際需要自行投保。

(四) 乙方應於開始營業前，提送全部保險單正本及收據影本各一式 3 份函送甲方備查。

第 2 年及第 5 年之保險，乙方應於前一年度保險期間屆滿前完成續保，並於續保完成後，提送續保後之全部保險單正本及收據影本各一式 3 份函送甲方備查。

(五) 乙方應依地方主管機關規定，將公共意外責任險之承保保險公司、投保金額及投保期間等揭示資訊，以顯明文字張貼或懸掛於營業場所內明顯處，以保障消費者權益。

(六) 保險期間，若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成甲方或其他第三者受損時，乙方仍應負擔全部賠償或補償責任。

第十一條 乙方之責任及義務

（一）乙方應依相關法令負擔契約善良管理人之營運責任，並應隨時接受甲方之監督與指導。

（二）乙方與其代理人、受僱人、受任人、受託人、承包商因契約之整建或營運所生之義務或債務，或其他有損及第三人權益或安全之情形者，均由乙方完全負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於前述事項之追索、求償或訴訟。否則，如因而致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任。

（三）乙方不得假借甲方之名義從事任何行為。乙方如與第三者有金錢財物或法律糾紛，概與甲方無涉。

（四）甲方為執行檢查或了解乙方使用租賃物之設施及相關資產狀況，得通知乙方提供相關文件、報表予甲方。乙方應配合辦理，不得拒絕。

（五）乙方應依稅法規定確實開立發票給買受人。甲方得檢核營運表報相關資料，乙方不得拒絕。

（六）若消費者因食用乙方提供之餐飲而致中毒和發生身體不適等症狀，或因其他事故發生糾紛及爭執事件，或經發現餐飲中有蚊蠅、蟑螂等污穢物，乙方應立即退款並予道歉，並須負全部責任(包括醫療費及其他民事賠償)，甲方並得依違約罰則處以 20 倍以下之違約金。

（七）乙方應善盡保管人責任，若因人為疏忽、設備操作不當或其它事故致引起災害而造成人員傷亡，乙方須負全部責任(包括醫療費及其他民事賠償)，甲方並得依違約罰則處以 20 倍以下之違約金。

（八）因應政府開放含萊克多巴胺豬肉進口，乙方應依規定標示豬肉原料產地。

（九）乙方因販售餐飲有使用瓦斯炊煮食物之行為時，其所需之消防安全設備，應符合有關法規之規定，其所增加之費用概由乙方負責，若因炊煮而引發火災或發生意外，乙方應負責所有賠償責任。

前項設備或場所若依現行法令規定免辦理消防檢修申報或設置檢查者，承租人應出具設備之國家安全認證證明（如 BSMI 認證)、定期

維護/安檢紀錄或安全切結書以代之，並應隨時確保設備操作及環境安全。

第十二條 違約金

（一）乙有下列任一情事時，經甲方通知限期改善而未改善或未達改善標準者，甲方得通知再改善，並處以每件每日新臺幣 1,000 元之逾期違約金；有持續之情形者，並得按日連續處罰至改善為止。乙方不按時繳納違約金時，甲方得於履約保證金扣抵；如情形嚴重時，甲方亦得逕自終止契約。

1. 未於許可範圍內營業或佔用公共空間者。
2. 未經甲方同意擅自架設廣告招牌者。
3. 有強迫推銷、拉客情形者。
4. 經營違法、違禁之行業或存放危險物品，影響公共安全者。
5. 未維持現場秩序及遊客安全者。
6. 環境髒亂、植栽養護情形不佳者。
7. 未於明顯處標示商品合理價格者。
8. 對風景區有不良影響或損害本處信譽之行為。
9. 非經甲方同意，擅自延遲、停止或暫停營業者。
10. 保險過期或未依契約投保者。
11. 供遊客使用之設備有安全之虞者。
12. 遷出作業未完善者。
13. 未於期限內繳納租金者。
14. 拒不提供契約範圍內之營運相關資料予甲方檢核者。
15. 除前目所述情事外，違反契約其他規定事項者。

（二）違約金之總額，以契約價金總額(即契約第 4 條第 2 款所列金額)之百分之二十為上限。

（三）乙方違反契約規定，除依規定給付違約金外，甲方如另有損害，仍得向乙方請求賠償。

第十三條 履約保證金

（一）履約保證金為契約價金總額之百分之十，計新臺幣　　整，乙方應於決標後 7 日內完成繳納，以確保契約之履行。

（二）乙方履約倘有不符契約或其他可歸責於乙方之事由，造成甲方損失或負擔費用或依契約乙方應給付甲方違約金、損害賠償、遲延利息或其他費用等情形時，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵。扣抵後，乙方仍應於於甲方通知之日起 30 日內補足該履約保證金之差額。

（三）除契約另有規定或有得不予發還之情形者外，於符合發還條件且無待解決事項後 30 日內無息發還。

第十四條 契約變更

契約如有未盡事宜，得經雙方另以書面修訂或補充之。

第十五條 契約終止

（一）甲方之終止

乙方有下列情事之一時，甲方得不經催告，以書面通知終止本契約，並沒收履約保證金，乙方不得異議或要求任何補償。甲方因乙方違約而致之損害如逾上開金額時，仍得向乙方請求損害賠償。

1. 積欠租金 60 日以上，經甲方書面催告 7 日內仍未繳清者。
2. 因可歸責於乙方之事由，致租賃物滅失時。
3. 營業違規，經主管機關調查屬實者。
4. 以支付他人佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他利益為方法，促成契約之簽訂者。
5. 違反契約約定，經甲方 3 次以上通知仍未獲改善者。
6. 未依契約第 13 條第 2 款規定，於甲方通知之日起 30 日內補足履約保證金之差額者。
7. 發生重大意外事故(如火災、氣爆等)，並可歸責於乙方者。
8. 違約金之總額達契約價金總額之百分之二十者。

（二）乙方之終止

乙方如有下列情事之一者，應以書面通知甲方，經甲方評估並以書面同意後，方可終止契約：

1.因現有法令規定或修訂，致使乙方無法繼續經營者。

2.因設備遭受重大毀損修復困難者。

（三）雙方協議終止

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觀光遊憩設施建設、管理之需（如甲方欲辦理公共建設或於完成委託民間機構經營作業時）、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，乙方應於接獲甲方通知之日起90日內停止營業，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。

（四）契約終止後之效果

1.乙方應於契約終止之日起 15 日內，將使用場地及設施無條件復原遷出，並交還甲方各項設備，不得繼續營業或運用。屬乙方之設備物品應自行撤離，不得藉故拖延或要求任何補償費用。其經由甲方同意乙方修繕或增建部份，無條件交甲方接管，乙方不得請求補償，未經甲方同意之裝修工程，應予拆除回復原狀。逾期未取走之設備或物品視為拋棄，任由甲方處理，甲方並得向乙方請求清除該等設備或物品之費用。

2.如乙方未能依前項規定於 15 日內完成遷出作業，甲方得依契約第12條規定處以違約金，惟經甲方同意展延者不再此限。

3.如因可歸責於乙方之事由致終止契約者，乙方所繳之保證金應予以沒入。

第十六條 優先續約

（一）為瞭解乙方實際經營情形及確認各項承諾事項之執行，乙方應於各年

度租賃期間屆滿後3個月內，提送該年度之「營運績效報告」一式10份，送甲方辦理營運考核。

（二）甲方於收到乙方所送營運績效報告3個月內，應組成考核委員會並完成考核，考核項目包括：營運內容及項目（權重30%）、環境清潔及設施維護情形（權重20%）、甲方政策之配合度（權重20%）、承諾事項之執行情形（權重20%）、新年度經營計畫（權重10%）等事項。必要時，甲方得視實際需求調整考核項目，並事先告知乙方。

（三）乙方應於考核委員會召開時充分配合提出簡報，並答覆各委員之詢問；如各委員有查閱乙方所提送相關資料及文件原始紀錄之需要，乙方應予配合。

（四）各委員認有調查或實地勘驗之必要時，得進行調查或實地勘驗，乙方應充分配合。

（五）各委員充分瞭解乙方營運狀況後，就各考核項目予以評分：總分未達70分者評定為「營運績效差」；71分以上未滿80分者評定為「營運績效及格」；81分以上者評定為「營運績效良好」。完成考核後，甲方應將考核結果以書面通知乙方，以作為出租經營期間屆滿，乙方是否得與甲方優先續約之依據。

（六）5年合約期間考核4次，2次以上評定為「營運績效良好」者，期滿時得優先續約，優先續約之租賃期間最多以1次3年為限；符合優先續約資格者，得於原租賃期間屆滿前向甲方提出續約申請，經甲方審核同意後辦理續約。

第十七條 準據法

本契約以中華民國法律為準據法，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 契約份數

契約正本一式 3 份，由甲乙雙方各執 1 份，1 份留存公證處；副本一式 7 份，由甲方持 6 份，乙方持 1 份。

第十九條 契約公證

（一）契約應經法院或民間公證人公證，公證費用由乙方負擔。

（二）雙方同意就以下事項，逕受強制執行：

1. 乙方未依約定期限給付租金。

2. 乙方未於租賃期限屆滿時返還租賃物。

立契約書人

甲　　方：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處

法定代理人：許宗民

地　　址：978004
花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村 17 鄰興鶴路 2 段 168 號

電　　話：03-8875306

傳　　真：03-8875358

乙　　方：

負 責 人：

統 一 編 號：

地　　址：

電　　話：

傳　　真：

中　華　民　國　　１１５　　年　　月　　日