**交通部觀光局阿里山國家風景區管理處**

**「公興森態園區旅遊服務設施出租案」契約書(稿)**

**契約編號：ES 111-01**

立契約書人交通部觀光局阿里山國家風景區管理處（以下簡稱甲方）與 （以下簡稱乙方），為乙方向甲方承租

**公興森態園區旅遊服務設施**乙事，經雙方同意訂定本契約，其條款如下：

1. **契約文件及效力**

一、契約包括下列文件：

招標文件及其變更或補充。

投標文件及其變更或補充。

決標文件及其變更或補充。

契約本文、附件及其變更或補充。

依契約所提出之履約文件或資料。

企劃書(含承諾事項)及其他視個案特性納入契約文件者。

二、契約文件，包括以書面、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。

三、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)契約條款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。

(二)招標文件之內容優於投標文件之內容。但投標文件之內容經甲方審定優於招標文件之內容者，不在此限。招標文件如允許乙方於投標文件內特別聲明，並經甲方於審標時接受者，以投標文件之內容為準。

(三)文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。

(四)大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

(五)決標紀錄之內容優於開標或議價紀錄之內容。

(六)同一優先順位之文件，其內容有不一致之處，屬甲方文件者，以對乙方有利者為準；屬乙方文件者，以對甲方有利者為準。

(七)本契約之附件與本契約內之乙方文件，其內容與本契約條文有歧異者，除對甲方較有利者外，其歧異部分無效。

(八)招標文件內之標價清單，其品項名稱、規格、數量，優於招標文件內其他文件之內容。

四、契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，由甲乙雙方依公平合理原則協議解決。如有爭議，依採購法之規定處理。

五、契約文字：

1. 契約文字以中文為準。但下列情形得以外文為準：
2. 特殊技術或材料之圖文資料。
3. 國際組織、外國政府或其授權機構、公會或商會所出具之文件。
4. 其他經甲方認定確有必要者。
5. 契約文字有中文譯文，其與外文文意不符者，除資格文件外，以中文為準。其因譯文有誤致生損害者，由提供譯文之一方負責賠償。
6. 契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、 通知、解釋及其他類似行為所為之意思表示，以中文書面為之為原則。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄、傳真或電子郵件至雙方預為約定之人員或處所。

六、契約所使用之度量衡單位，除另有規定者外，以法定度量衡單位為之。

七、契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

八、契約正本2份，甲方及乙方各執1份，乙方依規定貼用印花稅票。副本4份，由甲方執3份、乙方執1份。副本如有誤繕，以正本為準，乙方應於決標後10日內製作合約送達甲方。

**第二條 出租及委託管理標的**

1. 出租房屋：含變更建造執照上之A棟 G2遊客中心(A棟)、C棟 G2公共廁所、D棟 G2涼亭、A棟 G2(A)涼亭、B棟 G2(B)涼亭、C棟 G2(C)涼亭，及龍美轉運及旅遊服務設施工程(一期) 工作坊，總使用面積共約726.48平方公尺。
2. 出租園區土地及地上設施：嘉義縣番路鄉公田55-87、55-89、55-93、55-168、55-170、56-5地號等6筆，面積共約107,231平方公尺。
3. 委託管理標的：園區範圍詳如本案「出租環境說明」，乙方應負責各項清潔維護與管理。

**第三條 租賃期間及考核續約**

1. 租賃期間：
   * 1. 試營運：決標後，甲方即擇期點交『「龍美轉運及旅遊服務設施新建工程(二期)」範圍外』的出租設施與土地，乙方並應於決標日次日起20日內提交該點交區域營運(包括規劃、發展及經營公興自然生態、環境教育、導覽解說等相關活動或其他相關課程)及裝修計畫書，並依本契約「第八條標的物之維護及使用」履約相關規定辦理。
     2. 正式營運：甲方俟「龍美轉運及旅遊服務設施新建工程(二期)」相關工程施作完成後通知乙方，乙方應於甲方通知後次日起20日內提交營運(其中應包括規劃設置阿里山地方特色商品展售區（櫃）)及裝修計畫書，裝修完成後由乙方申報進駐日期，經甲方同意後進駐起算租期及計收租金。
     3. 乙方至遲應於上目甲方同意進駐後2個月內開始營運，屆期未營運者，視為乙方無能力履約，甲方得解除契約，並沒收履約保證金50%。但乙方因甲方因素或特殊情況並經甲方同意後得予展延
     4. 由進駐日期起算租期4年，期間無違約行為或經通知改善事項均於期限內完成，且經機關評估經營管理成效良好者，乙方得檢附自營運期間開始之歷次營運績效報告書及未來期間營運計畫書申請續租5年，承租期最長共9年。
     5. 乙方申請繼續定約，經甲方確認符合優先定約條件者，甲方應研訂繼續營運條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對於甲方之條件拒絕同意，或於40日曆天內雙方仍未達成契約合意者，乙方即喪失優先定約機會。
     6. 租賃期間因地震、土崩、地層滑動等天災或事變等不可抗力或不可歸責於契約當事人之事由，致未能依契約所定期限履約者，乙方得依契約約定申請延長履約期限；如因此不能履約者，得免除契約責任。
     7. 契約期滿前，乙方如有意續約，應於契約期滿三個月 前以書面通知甲方，經甲方書面同意及重新議定租金後另訂租賃契約，乙方始得於契約期滿後繼續使用租賃標的物。
     8. 本契約租期屆滿時契約自動終止，乙方不得主張任何 權利，無民法第451條規定之適用。
2. 考核及優先續約

(一)為瞭解乙方實際經營方式及確認各項承諾事項之執行，本案將辦理年度考核，乙方應依甲方通知時間提送該年度「營運績效報告書」乙式12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書1個月內，組成考核委員會，考核項目包括：營運內容項目及績效（權重20％）、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％）、服務建議書內容及承諾事項之執行情形（權重20％）、新年度經營計劃（權重20％）等事項(各項考評預定項目如後附錄，實際以每年考核編列項目為準)。必要時，由甲方自行視實際需求調整之。

（三）乙方應於考核委員會召開時，提出簡報，並答覆各委員之詢問。如各委員需查閱所提送相關資料及文件之原始紀錄，乙方應充分配合。

（四）各委員認有調查或實地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗，乙方應充份配合。

（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60分以下者評定為「營運績效極差」，總分75分以下者評定為「營運績效差」，75至85分者評定為「營運績效良好」，85至100分者評定為「營運績效極佳」。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）4年合約期間考核3次，2次以上（含2次）未達75分，期滿則無優先續約權。

(七)若經評定為營運績效極差，且經考核委員會認定已違反當初投標營運服務建議書承諾事項，經甲方通知後2個月內仍不改善者，甲方得提前終止契約。

(八)為了解乙方營運情形甲方得召開經營檢討會議，乙方應於收到通知後，依指示配合辦理，不得拒絕。會議結論及乙方配合情形納入考核委員會參考。

**第四條 租金及繳納方式**

1. 本案租金包含固定年租金及浮動租金。
2. 固定年租金及繳納方式：
3. 每年固定年租金分2期繳納，第1年第1期乙方應於甲方通知可進駐日10日內繳清，後續每期固定租金則於下期開始前10日繳納。
4. 4年固定租金總額：新臺幣\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_萬元(含稅)。
5. 浮動租金額度及繳納方式：

(一) 額度：

1.每2個月營業額50萬元以下部分免收。

2.每2個月營業額逾新臺幣50萬元未逾新臺幣150萬元部分 %。

3.每2個月營業額逾新臺幣150萬元未逾新臺幣300萬元以上部分 %。

4.每2個月營業額逾新臺幣300萬元以上部分 %。

5.以上浮動租金依租期開始後店家申報營業稅額計算。

(二) 繳納方式：

販售商品應依規定開立統一發票，配合統一發票更換以每二個月為一期，依每期營業額分級距計收，並於當期結束之次月二十五日以前檢附國稅局401申報書，向甲方申報營業額及繳納每期浮動租金。

1. 乙方繳納租金應向甲方秘書室出納人員或金融機構繳納，帳戶資料為解款行︰台灣銀行嘉義分行(代號004014)、帳號︰014036070694、戶名︰觀光發展基金-阿里山風管處410專戶
2. 乙方如未依照契約規定期限繳交租金予甲方時，每逾一日處以當期欠繳租金千分之五之逾期罰款，逾期罰款以契約金額（當年固定年租金）**20%**為限。
3. 任一期租金遲繳逾二個月、或連續逾期繳納租金2次、或每5年中逾期繳納租金累積達4次者，甲方得終止契約，且履約保證金不予發還。
4. 為利帳務及個案財務狀況管理及查核，乙方營運前須設獨立帳戶，並為各計畫案申請獨立之統一編號與稅籍編號。若無法符合此項條件，則浮動租金計算結果需取得會計師出具之協議程序執行報告。

**第五條 履約保證金**

一、乙方需於決標日次日起10日內提供本契約4年固定年租金總額之百分之5做為履約保證金，即新臺幣 萬元，以擔保乙方應付甲方之違約金、損害賠償及其他依約應付之任何費用之給付責任。

二、乙方不得將此項履約保證金返還請求權讓與他人或出質。

三、本契約有效期間，若有扣繳情形發生，乙方應自動補足。

四、本契約有效期限屆滿或終止，乙方應依本契約規定如期搬遷並交還甲方提供之出租標的，履約保證金於履行本契約全部義務後，扣除乙方積欠甲方之任何費用，憑繳付時之收據由甲方無息返還乙方。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。

五、乙方所繳納之履約保證金部分不予發還之情形：

1. 有採購法第50條第1項第3款至第5款情形之一，依同條第2項前段得追償損失者，與追償金額相等之保證金。
2. 違反採購法第65條規定轉包者，全部保證金。
3. 因可歸責於乙方之事由，致部分終止或解除契約者，依該部分所占契約金額比率計算之保證金；全部終止或解除契約者，全部保證金。
4. 未依契約規定延長保證金之有效期者，其應延長之保證金。
5. 其他因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，其應由乙方賠償而未賠償者，與應賠償金額相等之保證金。
6. 其他違反本契約規定有不返還保證金之規定者。

六、保證金以定期存款單、連帶保證書、連帶保證保險單或擔保信用狀繳納者，其繳納文件之格式依採購法之主管機關於「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」所訂定者為準。

七、保證金之發還，依下列原則處理：

1. 以現金、郵政匯票或票據繳納者，以現金或記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。
2. 以無記名政府公債繳納者，發還原繳納人。
3. 以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，以質權消滅通知書通知該質權設定之金融機構。
4. 以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納者，發還開狀銀行、通知銀行或保兌銀行。但銀行不要求發還或已屆期失效者，得免發還。
5. 以銀行之書面連帶保證或保險公司之連帶保證保險單繳納者，發還連帶保證之銀行或保險公司或繳納之廠商。但銀行或保險公司不要求發還或已屆期失效者，得免發還。

八、乙方以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納履約保證金者，其有效期應較契約規定之最後期限長九十日。

九、乙方未能依契約規定期限履約或因可歸責於乙方之事由致無法於前項有效期內完成者，履約保證金之有效期應按遲延期間延長之。

十、連帶保證廠商非經甲方許可，不得自行退保。其經甲方查核，中途失其保證能力者，由甲方通知乙方限期覓保更換，原連帶保證廠商應俟換保手續完成經甲方認可後，始能解除其保證責任。

十一、甲依契約規定認定有不發還乙方履約保證金之情形者，除已洽由連帶保證廠商營運而免補繳者外，該連帶保證廠商應於5日內向甲方補繳該不發還金額中，原由連帶保證代之或減收之金額。

**第六條 出租標的物之點交**

1. 甲方指定點交出租標的物日期，乙方應依甲方指定點交日完 成租賃標的物點交，若乙方未到視同完成點交，點交程序不因而停止。
2. 出租標的物非因可歸責於乙方之事由而無法於預定點交日達二個月仍無法完成點交，乙方得請求終止本契約並申請無息退還保證金，但不得追償任何損失及賠償。
3. 雙方同意按出租標的物現況點交。出租標的物點交後，乙方應以善良管理人注意義務，使用、管理及維護租賃標的物。
4. 出租期間，乙方得申請變更水、電、瓦斯登記用戶之名稱。
5. 契約期滿或本契約經解除或終止時，乙方應於返還出租標的物前，負責變更回復原水、電、瓦斯登記用戶之名稱，變更費用均由乙方負責。

**第七條 營運期間相關費用及稅捐**

1. 乙方承租本區之稅捐（如房屋稅、地價稅、營業所得稅及其他相關稅捐等）概由乙方負責。
2. 租賃標的範圍水、電(包括管理站)等既有設施之費用及維護費用由乙方負責。
3. 乙方應自負盈虧，負責管理、維護甲方交付之委託經營標的物，並應負擔標的物所衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保險、保全等費用。
4. 前一至三項應由乙方如期繳納之稅捐及費用，乙方於限定期日內未繳納，因而產生之滯納金、遲延罰款等概由乙方自行負擔，如經甲方再以書面通知限期繳納而仍未依限繳納者，甲方得逕由履約保證金內扣抵，如有不足並得向乙方請求給付，其情節重大者甲方得終止本契約並要求乙方立即遷出。
5. 乙方須依相關法規規定辦理應定期檢查之設備檢查並將檢查結果紀錄送甲方備查，相關費用均由乙方負擔，如有意外概由乙方自行負責。

**第八條 標的物之維護及使用**

1. 乙方應辦事項：

(一)乙方應負責維護本契約標的物的良好狀況，除建築物之基礎結構有安全堪慮或其他經甲方認定有安全堪慮，由甲方負責修復外，餘修繕費用由乙方負擔。

(二)其出租建築物本體、土地、附帶之設施與設備（如消防、水電、冷氣、電梯、自來水系統、消防設備(含年度消防檢查)、監控設備、廣播設備）、植栽及相關開放空間等，其使用管理、清潔整理、養護維修、安全維護及綠美化等相關工作概由乙方負責，其所衍生之費用及消耗品費用(如衛生紙、清潔劑、垃圾袋等清潔用品、印表機耗材、交通指揮用具、導覽器材、員工制服、對講機等)亦概由乙方負責。

(三)應配合甲方需求於適當空間設置資訊站及提供諮詢服務。

(四)各出租建物之室內裝修及生財器具(如收銀機、餐廳經營

用品等)由乙方自行負責。

(五)廁所定期化糞池水肥抽取。

(六)每日辦理各項設備例行性檢查及統計遊客數，並按月報甲方。

(七)各項設備(含委託管理之設施及土地)若有損壞無法即時修護時，乙方應負責設置警告牌示並避免遊客接近並儘速修復。

(八)乙方應於本中心內設置提供自動體外心臟去顫器（英文：Automated External Defibrillator，縮寫：AED），並訓練所僱人員正確操作，以備不時之需。

(九)乙方應配合甲方需求規劃辦理相關活動，並提供相關服務之優惠價格，其內容由乙方定之，經甲方同意後實施。

(十)乙方應配合甲方相關活動或重大節慶等加強旅遊服務。

(十一)甲方通知乙方協助辦理事項。

(十二)乙方若怠於執行上述應辦事項，造成本處或民眾生命及財產之損失，概由乙方負責賠償。

(十三)出租經營項目如涉及營業應依相關法令規定辦理或登記之事項，由乙方自行辦理。

(十四)依甲方指定並經雙方合意同意辦理之事項。

(十五)乙方需甲方配合事項應於建議書內提案，經甲方審查同意後，再納入契約書辦理。

(十六)出租標的物如有消防及安全檢查之必要，由乙方負責。乙方應依法為適當之安全措施，並接受甲方及主管機關檢查。

(十七)出租標的物依相關法令規定應定期施作之消防及安全檢查、簽證及申報等，均由乙方負責，乙方並應將辦理結果以書面通知甲方，並全額負擔相關費用。

(十八)若乙方未依期限辦理消防及安全檢查或消防及安全檢查未通過者，甲方得限期要求乙方改正。逾期未改正或改正後仍未達法定標準者，甲方得代乙方辦理，其相關費用由乙方負擔，乙方並應給付相當於二個月租金總額之懲罰性違約金。

1. 甲方應辦事項：

因天災、事變或其他不可抗力之原因，或不可歸責於乙方之事由致出租標的物損壞而有修繕必要時，經乙方通知甲方查驗屬實，應由甲方負責修繕。但乙方自行所為增設或改裝之設施及裝潢，應由乙方負責修繕。

1. 乙方如須辦理室內裝修，應事先以書面徵得甲方同意，並應符合相關法令，在不影響安全及觀瞻原則下辦理，其費用由乙方自行負擔暨自負管理維護之責。
2. 乙方不得未經許可不當使用空間設備或經營與本案無關之相關商業交易行為。並不得違法使用、存放危險物品或有違反公序良俗之行為。
3. 因設施損壞或故障，致影響或停止部份設施開放使用時，乙方不得要求減免租金或延長租期。
4. 乙方對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋及設施損毀，應於3日內通知甲方查驗，其因乙方之故意或過失所致者，並應照甲方規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，終止租約時不得要求補償。

**第九條 經營管理**

1. 乙方營業時間應至少涵蓋上午9:00~下午5:00，每星期公休不可超過二日（公休日不得擇於假日）；乙方並得依實際營業狀況，向甲方申請調整。
2. 為社會責任及園區觀光資源使用，生態體驗區應結合當地社區協會以發展生態體驗遊程為主，餘營運項目需事先以書面報請甲方同意始得辦理(含分包廠商)。
3. 相關設置應注意遊客安全，並不得影響遊客通行，除遊客有喧鬧或安全之虞，不得以其他理由排斥或阻礙遊客進入出租標的內。如有缺失，經甲方通知改善或撤除，乙方應遵照辦理。
4. 乙方對於遊客之申訴意見，應建立適當之處理管道。
5. 乙方不得以不合理之收費機制排除一般民眾使用公共設施之權利。
6. 乙方應於出租及管理範圍內適當位置設置垃圾桶，及實施垃圾分類處理，並負責維護與清潔整理。
7. 乙方於出租及管理範圍四周內需保持環境清潔整齊，並負責環境清潔、垃圾收集及衛生消毒工作，所需器具與費用由乙方負擔。乙方怠於為前項工作者，如違反相關法令規定，致主管機關處分（包含罰鍰），由乙方負責；甲方並得於預告通知乙方後，自行委託第三人執行該等工作並請求乙方負擔其費用，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等工作之義務。
8. 乙方之廢棄物及垃圾應以容器或清潔袋盛裝，置於指定或垃圾存放場所。
9. 逢重大節慶假日，乙方應加強清潔維護、安全管理與遊客服務等事宜。甲方因業務或經營管理需要設置各項牌面或設施，乙方應配合甲方辦理之。
10. 乙方應避免妨礙鄰近交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧。於委託營運期間應負睦鄰之責，遇有民眾抗爭、第三人非法佔用土地、設施或類似損鄰事件者，應自行協調處理，並自負一切法律責任。
11. 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(姓名、照片、出生年月日、身份證號碼、工作職掌、連絡方式等)應納入營運計畫書送甲方備查；管理人員異動時，應即函報甲方。
12. 乙方應遵照勞動基準法及職業安全衛生法等相關法令規定，維護其工作人員之安全，若其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。
13. 乙方於經營期間，除應配合相關機關進行公共安全檢查相關作業，並應建立緊急應變機制與每年至少辦理1次緊急應變演練以保障遊客安全。乙方應於辦理前，提送「演練計畫書」與甲方核定，經甲方同意後方得進行演練。

「演練計畫書」至少應載明作業流程、參與單位、標準作業程序圖、演練劇本、人力配置表、緊急通聯表等。

1. 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。
2. 為確保出租標的之服務品質，甲方得定期或不定期派員對乙方經營情形進行瞭解，甲方巡查人員應出具甲方核發之服務證。對甲方之巡查要求乙方不得規避、妨礙或拒絕，並應提供必要之協助。巡查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。
3. 營運資產之處理：
4. 甲方於營運前應會同乙方點交財產及物品，並作成設施設備點交清冊。
5. 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該財物毀損滅失或不堪使用時，乙方應自行購置相同或不低於原財物原有功能之財物替代，至財產年限屆滿為止。
6. 委託營運期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應將該財物或其替代品現狀返還甲方。
7. 不可抗力致租賃標的物不堪使用
8. 出租期間，因不可歸責於乙方之事由，致出租標的物一部滅失者，乙方得按滅失部分比例，請求減少租金。乙方應於前開情事發生後七日內通知甲方，如乙方怠於通知，甲方自收受乙方通知翌日起計算減少租金，乙方不得主張溯及減少租金。
9. 前項情形，若出租標的物存餘部分，不能達於出租之使用目的時，乙方得依第十九條第一項約定終止本契約，並應依第十六條約定返還出租標的物。
10. 前二項情形，乙方不得向甲方請求任何賠償。
11. 乙方於承租期間應逐日填寫遊客數、環境清潔紀錄表、設施檢查紀錄等留存備查，並於次月5日前提交月報予甲方備查。
12. 乙方需不定期配合甲方進行業務相關受訓。
13. 其他：嚴格禁止販賣違禁品及經政府法令禁止販賣之物品

或食品。

**第十條 保險**

一、乙方應在契約期間內為出租範圍投保公共意外責任險、火險及地震險，保費由乙方負擔，以甲方及乙方為共同被保險人，於開始營運前將投保契約正本及收據送交甲方。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。

二、公共意外責任險：理賠金額為每人體傷或死亡新台幣600萬元以上、每一事故體傷或死亡新台幣3,000萬元以上，總投保金額為新台幣6,600萬元。

三、火險：保險標的為機關點交之財產及物品，保險金額不得低於新台幣9,200萬元整。

四、地震險:保險標的為租賃房屋，保險金額不得低於新臺幣4,000萬元，以甲方為被保險人及受益或賠償受領人。

五、若因乙方之過失致發生火災，應由乙方負全責，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部份由乙方負責補足。

六、保險單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負擔。

七、乙方未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。

八、乙方對保險契約上所訂之條款，負有履行之義務，乙方應盡其所能，使保險契約保持有效，違者概由乙方負責。

九、保險事故發生時，乙方應立即以電話告知保險公司及甲方。

**第十一條 權利及責任**

1. 乙方應擔保第三人就履約標的，對於甲方不得主張任何權利。
2. 乙方履約，其有侵害第三人合法權益時，應由乙方負責處理並承擔一切法律責任及費用，包括甲方所發生之費用。甲方並得請求損害賠償。
3. 除另有規定外，乙方如在履約使用專利品、專利性履約方法，或涉及著作權時，有關專利及著作權，概由乙方依照有關法令規定處理，其費用亦由乙方負擔。
4. 甲方及乙方應採取必要之措施，以保障他方免於因契約之履行而遭第三人請求損害賠償。其有致第三人損害者，應由造成損害原因之一方負責賠償。
5. 甲方對於乙方、分包廠商及其人員因履約所致之人體傷亡或財物損失，不負賠償責任。
6. 乙方依契約規定應履行之責任，不因甲方對於乙方履約事項之審查、認可或核准行為而減少或免除。
7. 乙方與其連帶保證廠商如有債權或債務等糾紛，應自行協調或循法律途徑解決。
8. 乙方經營期間，乙方應負完全責任。其因可歸責於乙方而致甲方需負國家賠償責任或其他任何賠償責任時，乙方需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)。
9. 乙方對個人資料之蒐集、處理及利用應依個人資料保護法規定辦理。
10. 乙方架設之遊程或販售產品之各類網頁/網站，需符合甲方資安各項規定，販售產品並需加入甲方電商平台販售。

**第十二條 分包之限制**

1. 乙方不得將本契約標的經營權之全部轉包(租、借)第三人經營。
2. 附屬設施如餐飲、販售商品或行銷廣告，經乙方事先以書面申請並經甲方同意後，得委託他人辦理。非經報請甲方核備，不得將部份經營權分包(租、借)第三人經營或以其他變相方法供他人使用。如有違反不待租約期限屆滿，甲方得提前終止契約。
3. 分包廠商應遵守本契約及相關法令之規定，不得對本契約有所牴觸。
4. 甲方對分包廠商不付任何損害賠償責任或補償責任。
5. 乙方不得以不具履行契約分包事項能力或未依法登記或設立之廠商為分包廠商。
6. 乙方依前項規定為分包經營，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責任與義務。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。
7. 分包單位之收入應納入乙方之營收。

**第十三條 通知**

1. 依本契約所發之通知，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。
2. 如事屬緊急，得先行以口頭通知或以傳真送達，隨後以前述方式立即補送書面通知。
3. 任一方如欲變更通知地址或傳真號碼，應於變更前7日以書面通知他方，始生變更之效力。

**第十四條 罰責**

1. 除本契約另有約定外，若乙方於租約期間有缺失或違反本契約之情事，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，甲方亦得逕自終止本契約。
2. 前述情況嚴重者，甲方並得逕自代為改善，並於違約金外每日加收年租金2%之代為改善費用。甲方得將違約金及代為改善費用由履約保證金內扣除，乙方不得異議。
3. 為了解甲方經營情形與服務品質，除甲方自行查核、蒐集遊客意見外，甲方得委託其他單位以秘密客方式進行查核，各項查核結果與契約規定不符者，依本條第一款規定辦理。

**第十五 終止契約**

1. 契約期間內乙方如要求終止契約，應於3個月前知會甲方，經甲方同意後得終止契約。乙方所繳交之履約保證金及已繳租金不予發還。
2. 乙方有下列任一情事時，經甲方書面通知限期改善而仍未依限改善者，甲方得依契約第十四條計算逾期違約金，若再不改善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。

（二）開始營業後，未經甲方同意，擅自停業或歇業。

（三）乙方損毀甲方所提供之設施或其他設備而不負責修復者。

（四）乙方經營事業有妨礙風景區之交通、安全、衛生或觀瞻者。

（五）違反法令規定或本契約其他規定事項者。

（六）乙方違反前項各款，甲方得依實際情形請求損害賠償，其履約保證金及已交付而未到期之租金不予發還。有第（三）款情形者，並應追繳所欠租金及當年期未到期租金。

1. 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一百八十五條第一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一個月內解決者。

（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；且未能於兩個月內更換負責人者。

（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）乙方未依規定期限向甲方繳清履約保證金。

（七）甲方依前六項規定終止本契約時，乙方所繳之履約保證金及已交付而未到期之租金均由甲方無條件沒收，乙方絕無異議；其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。

1. 因政府政策變更、整體經濟狀況大幅變動或因不可抗力事由（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、對乙方之營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行。或甲方因開發利用或另有使用計畫有收回必要時、或環境資源保（復）育之必要或有其他重大事故發生，得提前終止契約。
2. 依前款情事需終止租約時，乙方應於接獲甲方通知之日起30日內停止營業，並交由甲方接管，租金按實際經營日數依比例扣除，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。

**第十六條 出租物之返還**

一、本契約租期屆滿或經終止時，乙方應於期滿或終止後**15日**內遷離本約標的(末日為例假日時得順延)，並將本約標的物回復原狀點交返還甲方(如雙方同意不需回復原狀交還甲方則為例外)，並付清租金、違約金及其他賠償。若乙方遷出時有任何物品留置或未恢復原狀，應視為廢棄物論，任由甲方處理，乙方不得異議，甲方因搬移處置或丟棄該器具、傢俱及雜物等所生之處理費用，得自乙方履約保證金中扣除。

二、乙方未依前項規定遷離，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、乙方返還租賃標的物時，應在甲方上班時間內為之，且不得以任何理由向甲方要求任何費用，亦不得以甲方應先退還履約保證金為交還租賃標的物之藉口。

**第十七條 契約生效及變更**

一、本契約書自簽約後生效，如有未盡事宜，其變更或修改應經

雙方以書面為之。

二、有下列情事之一時，雙方得於情事發生後30日內以書面要求變更契約：

(一) 法令有變更者。

(二) 服務需求變更者。

(三) 有情事重大變更，非當時所得預料，而依原約定顯失公平者。

三、甲乙雙方接到他方變更契約之要求後應於30日內以書面答覆。

四、甲方於必要時得於契約所約定之範圍內通知乙方變更契約(含

新增項目)，乙方於接獲通知後應向甲方關提出契約標的物範

圍、租金、期限、付款期程或其他契約內容須變更之相關文件。

租金之變更，其底價依採購法第46條第1項之規定。

五、甲方為防止或除去對公益之重大危害，得於必要範圍內變更

契約內容，乙方不得拒絕。

六、乙方於甲方接受其所提出須變更之相關文件前，不得自行變更契約。除甲方另有請求者外，乙方不得因前項之通知而遲延其出租期限。

七、契約之變更，非經甲方及乙方雙方合意，作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

八、雙方如無法達成變更契約之合意，得終止契約。但甲方為維護公益，得於補償廠商之損失後，命其繼續履行原約定之義務。

九、乙方不得將契約或債權之部分或全部轉讓予他人。但因公司合併、銀行或保險公司履行連帶保證、銀行實行權利質權或其他類似情形致有轉讓必要，經本機關書面同意者，不在此限。

**第十八條 爭議處理**

1. 為避免爭議，雙方所為的意思表示，均應以正式公文(雙掛號)郵寄送達對方；地址如有變更，應即通知對方，否則對方所為之意思表示，縱因郵遞未達遭退件亦生效力。
2. 本機關與廠商因履約而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得以下列方式處理之：
3. 於徵得本機關同意並簽訂仲裁協議書後，依仲裁法規定提付仲裁，並以機關指定之仲裁處所為其仲裁處所。
4. 提起民事訴訟。
5. 依其他法律申(聲)請調解。
6. 依契約或雙方合意之其他方式處理。
7. 履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：
8. 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。但經本機關同意無須履約者不在此限。
9. 廠商因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長出租期間或免除契約責任。
10. 本契約以中華民國法律為準據法，並以機關所在地之地方法院(臺灣嘉義地方法院)為第一審管轄法院。

**第十九條 其他**

1. 乙方在租賃期間應盡善良管理人之責，維護出租租賃標的之完整。
2. 乙方對於履約所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士之情事。
3. 乙方履約時不得僱用或試圖僱用甲方之人員或受甲方委託辦理契約事項之機構之人員。
4. 乙方授權之代表應通曉中文或甲方同意之其他語文。未通曉者，乙方應備翻譯人員。
5. 乙方販售之物品應依食品衛生管理法、消費者保護法等相關法令規定辦理。
6. 營運期間若有違反法令規定而受罰，若歸咎於乙方，悉由乙方自行負擔並於收到通知後15日內繳交予甲方；如甲方連帶受罰者，其罰鍰仍由乙方全額負擔。
7. 本契約正本2份副本6份，正本由甲、乙雙方各執壹份為憑；副本5份由甲方收執，1份由乙方收執。
8. 本契約如有未盡事宜，悉依民法、國有財產及政府採購相關法令規定辦理，並得參照政府採購主管機關頒訂之勞務採購契約範本條文所列原則。

立契約書人

甲 方：交通部觀光局阿里山國家風景區管理處

代表人：處長 洪維新

地址：60246嘉義縣番路鄉觸口村車埕51號

電話：(05)2593900

傳真：(05)2594309

乙 方：

負責人：

地址：

電話：

傳真：

中 華 民 國 年 月 日

**附錄**

**交通部觀光局阿里山國家風景區管理處出租案考核項目內容**

**一、營運內容項目及績效（權重20％）**

1. 人員服裝儀容及紀律
2. 遊客服務態度及提供正確資訊能力
3. 服務內容滿足遊客各項需求(餐飲、購物、休憩)
4. 販售商品內容具有主題、創意
5. 各期營業額度(提供遊客量統計、收入、水電報表、繳交租金、稅捐等佐證資料)

**二、環境清潔及設施維護情形（權重20％）**

1. 廁所及各項設施清潔
2. 各項設備保養及安全管理
3. 環境綠美化
4. 緊急應變機制及危機處理能力

**三、甲方政策之配合度（權重20％）**

1. 出席本處辦理各項教育訓練
2. 本處活動配合辦理情形
3. 本處交辦事項執行情形

**四、服務建議書內容及承諾事項之執行情形（權重20％）**

1. 廠商服務建議書內容(如氛圍營造、商品販售、服務項目等)及歷年考核決議執行情形
2. 契約應辦事項執行情形

**五、新年度經營計劃（權重20％）**

1. 服務品質維持提升
2. 硬體改善維護
3. 商品研發
4. 行銷推廣與活動舉辦

以上為預定考核項目，實際以每年考核編列項目為準。