

交通部觀光署茂林國家風景區管理處
「高雄市六龜區十八羅漢山服務區出租經營管理」契約書(草案)

立契約人交通部觀光署茂林國家風景區管理處（以下簡稱甲方）
 （以下簡稱乙方），茲為甲方提供高雄市六龜區十八羅漢山服務區服務設施建物設施及土地出租予乙方從事提供遊客觀光旅遊相關零售及服務使用，經雙方合意訂立本契約，協議條款如下：

第 1 條 「標的與範圍」

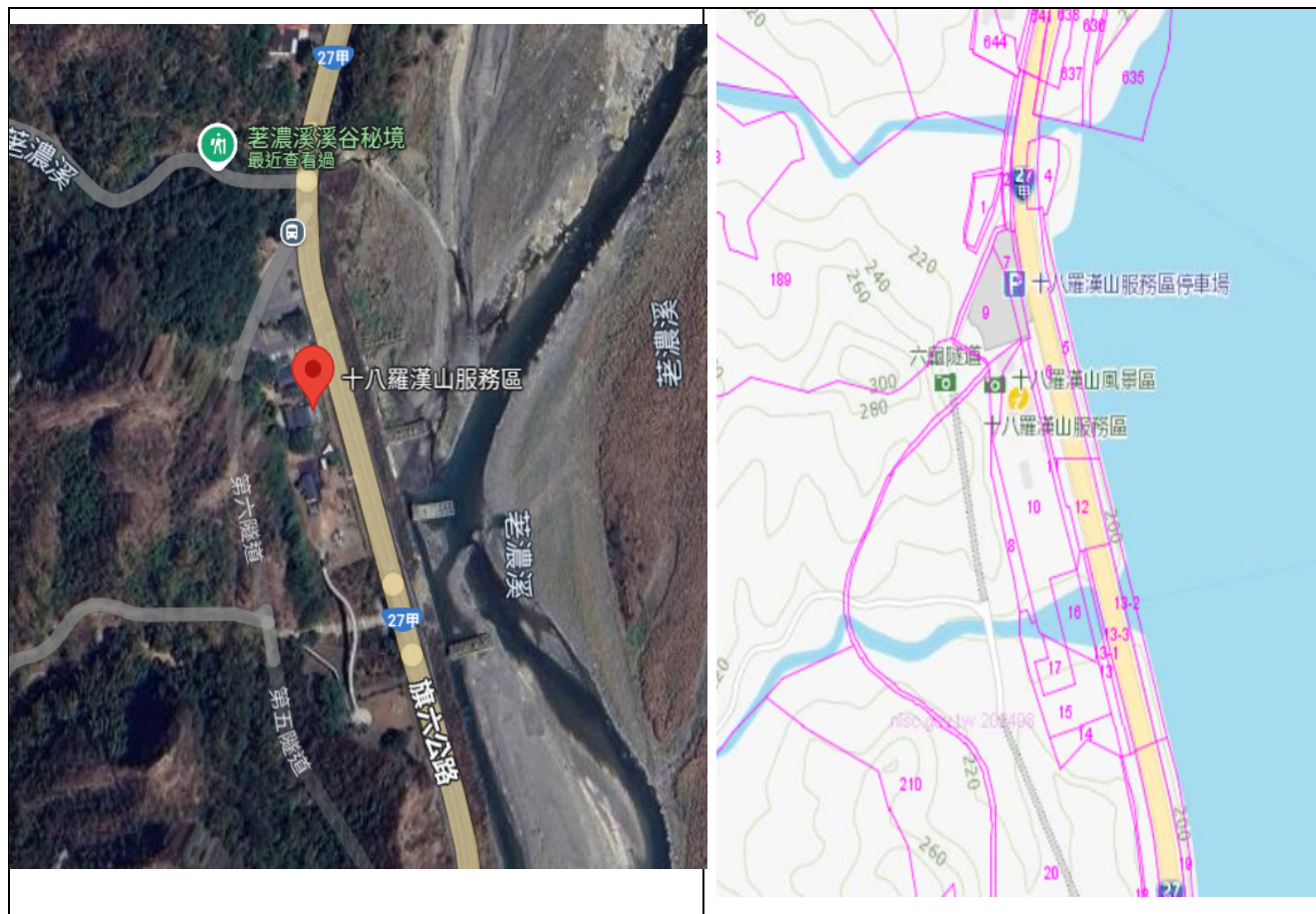
一、出租標的物：如表 1、圖 1、圖 2、圖 3 所示。

（一）出租標的物：本處高雄市六龜區十八羅漢山服務區建物（地址：仙人段 7~10 地號），建物共 3 處，出租面積分別為 1. 賣店為 114.48 平方公尺、觀景亭為 25 平方公尺、解說亭為 59.29 平方公尺，建物所在地之土地為仙人段 10 地號，出租範圍土地面積及認養面積合計 8,404.56 平方公尺。

◎表 1：出租標的設施表

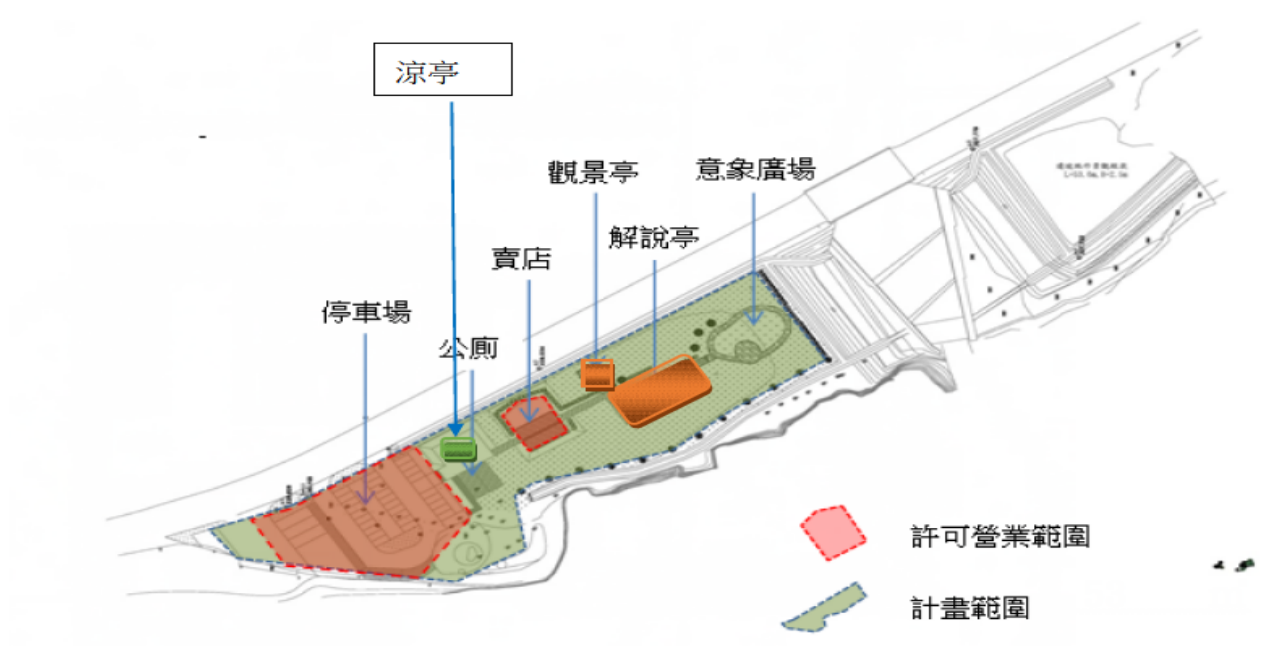
設施名稱	數量	面積(平方公尺)	使用類別
建物設施	3 處	1. 賣店: 114.48 m ² 。 2. 觀景亭: 25 m ² 3. 解說亭: 59.29 m ² 合計面積為 198.77 m ²	與觀光旅遊有關之零售、冷熱飲、餐食、特色伴手禮、商品銷售等相關服務項目
停車場	1 處	1. 大客車: 3 格 2. 自小客車: 26 格 所在處為仙人段 7 及 9 號 面積合計為 643.48 m ² +1819.59 m ² =2,463 m ²	停車場營運，清潔、排障、客訴等
土地(六龜區仙人段 7、8、9、10 號)	4 筆	1. 仙人段 7 號: 643.42 m ² 。 2. 仙人段 8 號: 1250.62 m ² 。 3. 仙人段 9 號: 1819.59 m ² 。 4. 仙人段 10 號: 4690.93 m ² 。 合計上述四筆土地合計面積 8,404.56 平方公尺。 上述四筆土地仙人段 7、8、9 及 10 地號，扣除三處建築物面積 198.77 平方公尺外，其餘面積 8,205.79 平方公尺皆為認養維護部分。	整體區域需落實全區定期及不定期除草、登革熱防治、戶外景觀設施清潔維護，其戶外設施及公廁設施損壞預警措施需通報管處。

◎圖 1：標租地點：



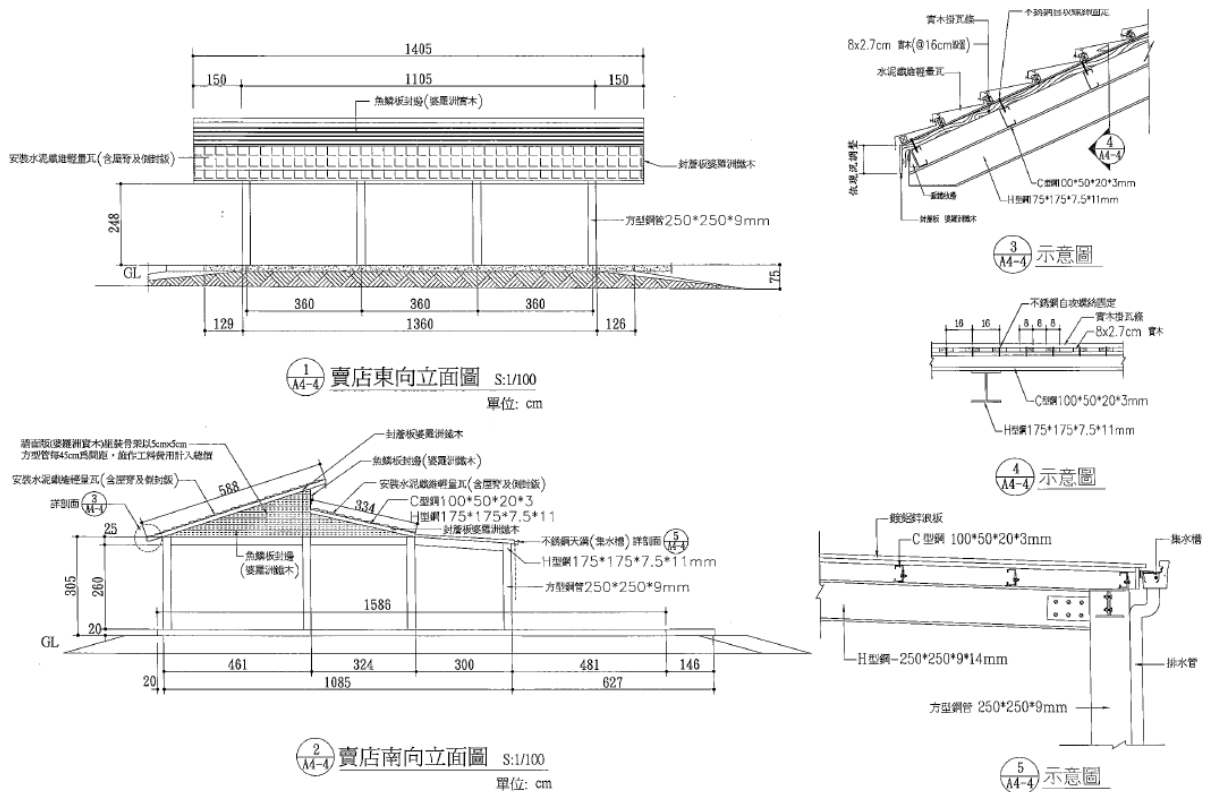
◎圖 2：出租土地及維護範圍：

標租地點



◎圖 3:建物平面圖:

出租面積: 198.77 m²



(二) 附屬區域之維護管理：

除出租標的建物設施外，乙方應就建物周圍及認養區域負責清潔維護管理工作。

二、許可營業項目：

(一)與觀光旅遊有關之零售、冷熱飲、餐食、特色伴手禮、商品銷售等相關服務項目。

(二)其他報經本處同意之經營項目。

三、清潔維護管理範圍：

(一)經營者除對出租標的負責清潔維護管理外，另須負責附屬及認養區域維護管理修繕標的之設施修繕維護、環境清潔維護、垃圾清理、植栽養護工作及負擔因清潔維護所衍生之水電、清潔相關成本支出。

(二)承租經營者須負責承租土地範圍清潔維護(含建物、停車場、廁所及建物周圍之清潔維護。

第 2 條 「契約期限」

自簽約日____年__月__日起至____年__月__日止，計 6 年。乙方承租期間如經甲方每年績效評估會議考評為「營運績效良好」(評分 80 分以上)達 3 次，且同時符合第 19 條規定者，得於原契約期滿前 3 個月優先向

甲方申請議約 1 次，議約完成後取得續約 3 年權利。

若廠商承租期間經本處績效評估會議評比「營運績效差」達 2 次，則甲方得解除契約，續約亦同。

第 3 條 「土地租金、房屋租金」、「經營權利金」及停車場營運收入分潤

一、 租金：

- (一)土地及房屋租金 (6 年)總額計新臺幣_____元整。
- (二)乙方應於簽約(設施點交完成日)後 1 個月內，同時一次繳清第 1 年當年度租金，不足 1 年者，依當年度天數比例繳清(簽約日起至當年度 12 月 31 日)。
- (三)其後年度(依曆年制計算，自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止之租金，乙方應於每年 1 月 31 日前，向甲方繳交租金，最終年度租金由當年度 1 月 1 日起至契約終止日(____年____月____日)，依當年度天數比例繳清。

二、 經營權利金：

- (一)經營權利金依乙方每年總營業收入額度級距，收取不同級距權利金：
 1. 年營業收入未達 200 萬元，免收經營權利金。
 2. 年營業收入達 200 萬元(含)以上，未達 300 萬元級距，收取本級距營業收入總額 3%權利金。
 3. 年營業收入達 300 萬元(含)以上，收取本級距營業收入總額 5%權利金。

※經營權利金計算範例：

1. 例：年營收 250 萬，經營權利金依上述級距計算如下：
 $(250 \text{ 萬} - 200 \text{ 萬}) \times 3\% = 15,000 \text{ 元}$ 。
2. 例：年營收 350 萬，經營權利金為上述級距核算如下：
200 萬以下不收經營權利金。
200 萬至 300 萬經營權利金： $(300 \text{ 萬} - 200 \text{ 萬}) \times 3\% = 30,000$ 。
300 萬至 350 萬營收權利金： $(350 \text{ 萬} - 300 \text{ 萬}) \times 5\% = 25,000$ 。
合 計 55,000 元(30,000+25,000 元)。

(二)經營權利金繳付方式：

1. 乙方應於次年 6 月 30 日前，依會計師事務所查核簽證之年度財務報表所列之總營業收入，於 15 日內(7 月 15 日前)依本契約規定之比例，繳付前一年度之經營權利金予甲方。
2. 營運第一年未滿一年者，依該年度天數比例繳交經營權利金；營運最終年之經營權利金，應於契約期限屆滿後 60 日內，依會計師查核簽證之總營業收入及本契約規定之比例繳付甲方。
3. 繳付方式：向本處出納人員繳納，或利用銀行及其分行繳納入本處帳號，或以電匯方式繳納。(銀行名稱：臺灣土地銀行高樹分行；帳戶：觀光發展基金 411 專戶；帳戶號碼：125-056-00003-5)。

三、 停車場營運收入分潤：

乙方可視營運狀況向甲方提出停車場營運收費機制，屆時再另議停車場面積租金及營運權利金分潤訂定議定書，由乙方納繳併同年度租金納繳期間繳納。

四、 乙方如獲甲方同意後續展延 3 年，其展延期間之租金總額依雙方**議約議價**金額為主，繳納方式依本條第一項規定辦理。

五、 乙方逾期未繳交本契約所訂各期租金、經營權利金者，乙方應按**臺灣銀行基本放款利率【基準利率(月調)+2.14%】**之年息百分之 5 計算逾期日數之利息外，並須繳交每次新臺幣 3,000 元做為懲罰性違約金。乙方於遲延中，經甲方催告仍不於所定之期限內給付時，甲方得終止本租約。

六、 乙方每年應主動於期限內繳交租金及權利金，甲方無主動通知之義務，如有繳納期限逾期，應由乙方自行負責。

第 4 條 「履約保證金」

- 一、 乙方於本契約簽訂前應提供租金總額之十分之一計新臺幣_____元做為履約保證金(續約後，依續約租金總額十分之一為履約保證金)，擔保乙方確實履行完成本契約履約內容及應支付甲方之遲延利息、違約金、損害賠償及其他法律或依約應付予甲方之任何款項及費用之給付責任。
- 二、 履約保證金得以下列一種方式繳交，其中第(五)款至第(八)款之格式應採「押標金保證金暨其他擔保品作業辦法」所訂之格式，否則不予接受。

(一) 現金。

(二) 銀行支票或銀行本行支票。(應為即期並以本處為受款人)。

(三) 銀行保付支票。(應為即期並以本處為受款人)

(四) 無記名政府公債。

(五) 設定質權之銀行定期存款單。(應記載本處為質權人)

(六) 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀。(應記載本處為受益人)

(七) 銀行書面連帶保證。

(八) 銀行簽發以銀行為付款人之匯票或郵政機關之郵政匯票。(應以本處為受款人)

- 三、 履約保證金，退還方式如下列：

於完成本契約期限(含延長期限)，並無待解決事項時，乙方得申請無息退還，惟須扣除乙方依約須繳交而尚未繳交之逾期利息、賠償或違約金等任何款項。

- 四、 乙方依契約本文第 17 條規定如期搬遷並經甲方點交確定後歸還本約標的物，且扣除乙方積欠甲方之逾期利息、罰款、賠償或違約金等任何款項費用後，無息發還乙方。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。

第 5 條 「標的物點交、維護」

- 一、 甲方於本契約簽訂後將本契約標的物依清點清冊點交乙方收受，乙方於本約期間內應盡善良管理人之義務妥善維護並保管之。
- 二、 本契約標的物於點交時如有尚未完工或尚須修復部分，得於本約清點清

冊中載明該未完工或尚須修復部分，由甲方於一定期限內完工或修復再點交乙方維護並保管之。

- 三、點交之辦理，由甲、乙雙方會同現場測試相關設備，設施有故障時，由乙方做成紀錄送請甲方修繕完成後點交，未列於上開紀錄內之設施視同已經甲、乙雙方認同，乙方應無條件接受甲方點交之設備。
- 四、乙方對甲方所點交之設備，倘需新設水電設備或自行投資興建之設施，應事先規劃，備妥改善或「新建計畫書」，提交甲方審核後方得為之，違反上述規定時，處以新臺幣 3,000 元懲罰性違約金，甲方並得限期停業並回復原狀，如不於所定期限內停業或回復原狀者，甲方有權依第 16 條第 4 項處以罰款，或命停業或令回復原狀，如不遵甲方之命停業或回復原狀，甲方得終止契約。
- 五、更換甲方所點交之設備，乙方應將上開所更換設備完整點交甲方收存，未點交者視同乙方管理不善，應無條件賠償甲方損失。

第 6 條 「本約標的物之使用」

- 一、乙方應依本約目的，於本約限制之用途與範圍內使用本約標的物之一部或全部，非經甲方事前書面核准，不得私將本約標的物之承租權一部或全部讓與，亦不得將本標的物之一部或全部轉租、分租、借用、質押或於其上增建、改建、擴建或為任何變更或種植任何植栽，亦不得擅自變更其用途。其有違反者，經甲方以書面通知限期改善而未依限改善者，甲方得終止契約或考量實用性予以保留，並得自行或委託他人恢復原狀，所需費用由乙方負擔，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。
- 二、本約標的物中之建築物，基於原設計及安全性考量，禁止於其改建、打鑿等行為；非經甲方事前書面核准，不得增設任何構造物。
- 三、乙方依前項規定經甲方同意在本約標的物上興建完成之任何建築物或設施，除自行投資建設部分無償讓與甲方外，餘應於契約期限屆滿或終止前自行拆除、恢復原狀，否則由甲方任意處置，乙方絕無異議。
- 四、乙方經甲方同意在本約標的物上興建建築物、設施、設備而於契約期滿或終止時未完工者，準用前項規定。
- 五、乙方應妥善維護租賃物及其內部原有裝潢設備，於租賃契約期滿不另續約時，乙方應負責原狀完好交還甲方。

第 7 條 「出租營運管理事項」

- 一、乙方營運前，應先檢送「營運管理計畫書」(含營運規劃及收費內容、緊急救援及救護措施計畫)予甲方審核，經甲方同意後始得開始對外營運；乙方如有暫停營運、回復營運或終止營運，亦須先行通知甲方。
- 二、乙方營運非經甲方事前書面同意，乙方不得為一部或全部之停業、歇業、變更營業時間，違反者，甲方得終止契約。
- 三、乙方應依相關法令規定僱用員工，並符合勞基法令之規定。
- 四、乙方營運，應於明顯處所公開標價，其售價應合理，並須依規定開立收

銀機統一發票(或經稅捐機關同意免用統一發票證明者)，違者，甲方得按日處以新臺幣 2,000 元之違約金。

- 五、乙方於承租區域內，非經甲方事前書面同意，不得設置、招攬或出租任何非經甲方同意之營業商業行為及廣告。
- 六、乙方應遵守「發展觀光條例」、「風景特定區管理規則」及其他現行法規之相關規定，並遵照本契約各項規定。
- 七、乙方營業範圍及項目，應負責遊客安全及緊急事件通報，如遇緊急意外事件發生，**應於發生後 1 小時內完成通報**。
- 八、乙方於開始營運後，應於**每月 10 日前函送月報予甲方備查，其內容包括遊客數、前月份營業收入、場域維護工作日志**，另需配合甲方或上級督導情形、重大或異常事件紀錄、清潔維護情形、每年履約管理會議暨績效評估會議委員所提意見改善事宜，及其他經甲方政策應包括之內容。
- 九、乙方需配合甲方辦理年度性觀光行銷之促銷活動、觀光推廣及遊憩教育活動。
- 十、乙方應遵照勞基法及勞工安全衛生法令之規定，維護其工作人員之安全，若其所僱員工發生傷亡、疾病或意外事件，均由乙方自行負責處理及賠償，與甲方無涉。
- 十一、本契約簽訂同時即代表乙方於投標前已充分了解承租區週邊相關環境，除**應充分配合公務機關各項工程開發施工需要**外，任何因自然環境（不含本契約條款第 12 條規定）或人為施工、抗爭等行為所引發之障礙，乙方均應自提應變計畫，因上述條件所引起之損失，由乙方自行負責，不得向甲方要求任何補償或救濟。
- 十二、乙方應於「營運管理計畫書」中敘明營業時間(【其他因素需調整開放時間得報經本處同意或經本處指示酌予調整】)，報經甲方核准後實施。
- 十三、為維護雙方之權益，乙方非因戰爭、瘟疫、天然災害、氣候遽變影響或國家財政經濟發生重大變故等不可抗力因素，不得違反本契約規定，否則願依本契約書之規定受罰，絕無異議。
- 十四、乙方於營運期間，得向甲方申請增設營運所需設施、設備等，甲方得視需求研議是否增設，惟增設之設施、設備所需總費用，乙方應於契約期間，每年平均分攤增加至年租金繳交甲方，繳納方式同第 3 條第一項。
- 十五、乙方營運之項目，應考量遊客安全，並依相關規定定期保養、檢查；必要時應先行辦理安全教育(告知風險及注意事項)。
- 十六、乙方應備有**緊急救援、救護措施計畫**。
- 十七、乙方營運應配合國家法令政策、中央機關、地方縣市政府及本處公告，如遇有颱風警報公告停止上班，非經甲方同意，不得營運。
- 十八、乙方應**每年配合甲方辦理上半年履約管理會議、下半年履約管理會議暨績效評估會議**，乙方需製作簡報及彙整列印甲方規定所需之資料，

向甲方說明營運成果事項，另績效評估會議倘營運期間未滿一年翌年將不予對前一年進行績效評分。

十九、乙方應配合甲方人員每月辦理設施巡查工作。

第 8 條 「公共安全檢查」

乙方於承租期間自行營運或增加設施(設備)，應依相關規定自行(或委由專人)定期檢查(如消防安檢)，並將檢查結果通知甲方，如造成甲方或第三者損害者，乙方應負全部責任。

第 9 條 乙方倘依本契約規定經甲方同意作辦公室以外之營業行為，乙方應於營運前依下列規定辦理「保險」：

一、保險期間及範圍

於契約存續期間，乙方應就本計畫營運資產在營運期間內，就可能遭受或引發之事故所生責任投保必要之保險，並維持保單效力。該保險內容，須包括對任何第三人之生命、身體健康及財產等損害賠償責任，其保險範圍為全區(仙人段 7、8、9、10 地號)。

二、保險種類

(一) 商業火險(附加地震險)，保險金額不得低於新台幣 1,000 萬元。

(二) 公共意外責任險：

1. 每一個人身體傷亡：保額不得低於新台幣 5,000,000 元

2. 每一意外事故傷亡：保額不得低於新台幣 25,000,000 元

3. 每一意外事故財損：保額不得低於新台幣 3,000,000 元

4. 自負額不得高於 3%。

(三) 僱用員工之勞工保險、全民健康保險、雇主責任險。

三、保險客體

火險以甲方為被保險人即受益人或賠款受領人，公共意外責任險以雙方為被保險人。其保費均由乙方負擔。

四、乙方依契約應投保之險種，如保險公司均無法受理或無此商品時，乙方得提出證明文件及替代險種，經甲方同意後，改以其他保險投保。

五、乙方依本契約約定投保之各類保險，其保險單及批單之正本，應送甲方備查。除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得擅自更改保單內容，致原保險條件更為不利。乙方或保險人批改前應以書面通知甲方，批改後之保單亦應副知甲方。

六、下列事項得為保險人不保之事項：

(一) 戰爭或類似戰爭行為。不論是否宣戰。

(二) 內亂。

(三) 依政府命令所為之扣押、沒收、徵用、充公或破壞。但可歸責於廠商者，不在此限。

(四) 核子反應、核子輻射或放射性污染。

(五) 其他依契約規定或經機關書面同意者。

七、保險單記載前款以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負擔。

八、乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。

九、乙方未依本契約規定辦理保險、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。

第 10 條 「本約標的物之保養及維修」

- 一、乙方應負責維護本約標的物於良好之狀況，其設施、設備之損壞或故障除有後列條件者由甲方負責修復外，餘概由乙方為必要且應立即之修復，其費用並由乙方負擔。
 - (一)甲方所施設之設施、設備因颱風、地震、豪雨等天然災害致損壞或故障者。
 - (二)建築物之基礎結構有安全堪慮者。
 - (三)其他經甲方認定非可歸責乙方因素造成者。
- 二、前項涉及設施、設備修復部分，不包含廠商自行投資興建之設備。
- 三、甲方點交乙方之設備，乙方應負全部保管及維修責任，倘有遺失或損壞情形時，應於 30 日內或經甲方同意期限內增補所遺失之設備及修復所損壞之設備，未依本項規定達成者，依本條款第 15、16 條之規定辦理。

第 11 條 「本約標的物之環境清潔」

- 一、乙方應負責維護本契約第 1 條第 1 項承租範圍(含認養範圍)內之環境清潔、垃圾分類、收集清運、病媒蚊清潔及衛生消毒工作，所需器具與清運相關費用均由乙方負擔。
- 二、乙方怠於為前項工作者，經甲方通知乙方仍未辦理者，甲方得自行或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及終止契約。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。且乙方若因此而違反相關法令（如被衛生、環保單位開單告發處罰），應由乙方自行負責。
- 三、甲方有權隨時指揮及檢查乙方辦理本契約範圍內各項清潔工作及成果，乙方不得拒絕。如發現未依本契約規定或甲方之指示執行環境清潔及衛生等工作時，甲方得每處每次處以新臺幣 2,000 元之懲罰性違約金，並得連續處罰，至改善為止。如本項罰款於 30 天內累計達新臺幣 8,000 元時，甲方得終止契約。

第 12 條 「天然災害損失處理」

- 一、因地震、颱風、豪雨等天然災害致本約標的物損壞時，甲、乙雙方應立即依本契約第 10、11 條之規定辦理設施、設備修復及環境整理工作。如非可歸責乙方因素造成乙方無法繼續營業達 5 天以上者，乙方得向甲方請求自通報確認損壞日起之未營業天數之年租金比例減免，並於本契約期滿後累計一併無息退還。
- 二、前項規定不包含乙方自行投資興建之設施。

第 13 條 「清潔督導」

- 一、乙方所屬員工除履行本契約之規定外，並應共同遵守甲方於園區之各項措施及規定。

- 二、乙方應要求工作人員其穿著保持整潔，注意禮貌。
- 三、乙方應嚴格禁止工作人員在工作區域圍聚嬉戲或大聲喧嘩。
- 四、乙方工作人員應接受甲方承辦單位及各級長官之督導，如有工作不力或賭博、粗暴或危害甲方或第三者行為者，甲方得隨時通知乙方更換人員，乙方不得拒絕。
- 五、乙方執行營業行為、清潔維護工作時，因業務疏失致使遊客及民眾傷亡時，經鑑定責任確屬乙方時，除依法處理外，其善後事宜概由乙方負責。
- 六、乙方僱用工作人員，應依勞基法及其他相關規定辦理，如發生勞資糾紛應由乙方自行處理，概與甲方無涉，如造成甲方損失，並應照章賠償。
- 七、乙方應為所屬員工辦理相關工作意外責任保險，所屬員工於執行業務時，所發生意外及安全事件時，其責任概由乙方負責，與甲方無涉。
- 八、乙方之清潔用具、自行車及相關器材、設備應妥為收藏，嚴禁任意堆放。
- 九、甲方有權隨時指揮及檢查乙方辦理本契約範圍內各項清潔工作，乙方不得拒絕。

第 14 條 「賠償責任」

- 一、乙方對本約標的物之設施、設備及遊憩設施與新增設之設施設備及販售物品，未善盡保管與維護之責任，致第三人受損害者，乙方應負全部責任。另本約標的物因乙方或經乙方同意使用標的物之人故意或過失引發火災而致損毀、滅失者，乙方均應對甲方負賠償責任。其因而致甲方需負國家賠償責任或其他任何賠償責任時，乙方並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）。
- 二、乙方之代理人、受僱人、受任人、承攬人或其他履行輔助人所為與履行本約義務有關之行為，皆視同乙方之行為，乙方應依前項規定對甲方負責。

第 15 條 「終止契約」

- 一、乙方有下列任一情事時，甲方得終止本契約：
 - （一）簽定本約後，未經甲方事前書面之同意，乙方將承租區之一部分或全部承租權讓與、或將標的物一部分或全部轉租、借用、質押、委託他人者。
 - （二）違反第 3 條第 4 項，逾期繳納租金超過 60 日以上者。
 - （三）違反第 5 條第 4 項、第 6 條第 1 項，未經甲方同意，乙方擅自將本區建物增建、改建、擴建或新建相關設施者。
 - （四）違反第 7 條第 1 項，未經甲方同意而開始對外營業。
 - （五）違反第 7 條第 2 項，開始營業後，未經甲方事前書面同意，擅自停業或歇業或變更營業時間。
 - （六）違反第 10 條、第 11 條第 2、3 項，乙方對於本約標的物之維修、環境清潔及衛生，經甲方書面連續通知達 2 次仍無故不改善者。
 - （七）違反第 16 條第 4 項各款行為者。
 - （八）違反第 18 條第 4 項逾期繳納各項稅捐及費用者。

- (九) 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 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。
 - (十) 因與第三人發生債務紛爭致債權人至本區營業現場索債或聲請法院至本區營業現場執行查封程序而未能於 1 個月內解決者。
 - (十一) 乙方有違約或違反法令致影響其經營本區之能力或甲方聲譽者。
- 二、甲方依前款規定終止本契約時，乙方所繳之履約保證金及已交付而未到期之租金均不予發還，其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。

第 16 條 「違約及違規罰責」

- 一、乙方如有違反前條各款規定或法律禁止之行為或不履行本契約情事，甲方除得逕行終止租約外，並得即時終止租賃標之物之水電，斷水電後之損失，由乙方自行負責。乙方依本契約第 4 條規定所繳之履約保證金不得請求返還，而應無條件由甲方沒收，絕無異議，若拖延遷讓，則自終止本契約之翌日起至將租賃標之物交還甲方接管日止，按每逾 1 日 3,000 元違約金計罰，甲方如因而受損害時，並得請求損害賠償。
- 二、終止租約後，乙方應即交還租賃物，並清償各項費用，違者，甲方得依民法第 445 條（不動產出租人之留置權）規定辦理。又乙方搬遷後若有存置於區內之任何物品不移去者，視為遺留之廢棄物，任由甲方處理，費用由乙方負擔，以上費用必要時甲方得先行支付再向乙方收取。
- 三、除前條規定範圍外，有關屬乙方依據本契約或雙方協議須提報之文件資料或應辦事項，應於契約規定或雙方議定或甲方指示之期限內提送或辦理，如有逾期，每逾 1 日罰 2,000 元整，並須逕行繳交甲方，乙方絕無異議。
- 四、乙方有下列任一情事時，經甲方通知未改正者，甲方得按次處罰乙方新臺幣 2,000 元懲罰性違約金或併同終止契約：
 - (一) 未在甲方許可範圍內營業，未依甲方規定之時間營業或未經本處同意擅自改設相關擺設或私自增設任何販賣設施等超出範圍者。
 - (二) 強行佔用公共空間作為個人或營業使用之行為。
 - (三) 未經甲方同意擅自架設廣告招牌者。
 - (四) 強行推銷、拉客者、任意向遊客收費。
 - (五) 未備置污水、廚餘回收儲存設備或有污染環境之行為者。
 - (六) 經遊客反映該區域髒亂，經查屬實者。
 - (七) 經營違法、違禁之行業或存放危險物品，影響公共安全者。
 - (八) 販賣或出租之餐飲或物品，未於明顯處所標示合理價格者。
 - (九) 本標租提供簡易輕食，須使用符合環保規定之器皿。
 - (十) 乙方未依契約配合填報每月場域維護工作日誌及營運月報表(含前月營收及遊客人數統計表)，且未於每月 10 日前送至本處備查者。

- (十一)未依第 10 條第 1 項辦理標的物定期檢修、維護或除草等。
- (十二)未依第 9 條規定辦理相關保險者。
- (十三)其他對風景區有不良影響或損害本處信譽之行為。

五、違反前項各款規定拒不改善者，甲方得終止本契約。

第 17 條 「本約標的物返還」

- 一、 本契約期間屆滿或契約期間內終止契約時，除甲方因須移交與第三人之需要而另指示返還期限外，乙方應於期滿或終止前完成遷離本區並應依第 6 條第 3、4、5 項規定辦理後，將本約標的物回復原狀交還甲方，其留置本區物品，除經甲方同意留用之物品外，其餘均應自行搬離，否則由甲方任意處置，乙方絕無異議，惟處理留置物品所需費用應由乙方負擔。
- 二、 乙方違反前項規定時，甲方得處以每日 3,000 元之懲罰性違約金，直至乙方依約將租賃物返還甲方，並沒收乙方所繳之履約保證金，如另有損害，甲方並得請求賠償，甲方依司法途徑請求返還租賃物所支出之律師費亦應由乙方負責賠償。

第 18 條 「稅捐及水電費」

- 一、 乙方承租本區之稅捐，除地價稅外，如房屋稅、營業所得稅及其他相關稅捐或營運產生之稅捐等概由乙方負責。
- 二、 本契約期間，因乙方新設水電設施或營運衍生之水費、電費概由乙方自行負擔；如水費因技術性問題無法分割，乙方應每月向甲方繳納新台幣 200 元水費，或由甲、乙雙方依乙方實際用水情形，協商合理費用繳納甲方。
- 三、 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（含污水處理設備及污水處理費用）、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保險、保全及其他所有費用。
- 四、 前三項應由乙方繳納之稅捐及費用，乙方如未繳納致使甲方因此受損害時，乙方應負責賠償，甲方亦得以履約保證金扣抵，但是否以履約保證金扣抵，甲方有選擇之權。如甲方不選擇由履約保證金扣抵，而請求乙方賠償，若乙方不於甲方所定期限內賠償，甲方即得終止本契約。如甲方選擇以履約保證金扣抵，但仍有不足額時，甲方得請求乙方賠償不足之額，若不於所定期限內賠償，甲方即得終止本契約。

第 19 條 優先續約

- 一、 契約期間，乙方如無違反契約第 15、16 條規定情節重大及終止契約，且承租期間經本處每年辦理一次績效評估會議評比「營運績效良好」達 3 次，得於原契約期滿前 3 個月優先向甲方申請議約 1 次，議約完成後取得續約 3 年之權利；若乙方未依前述期限內向甲方申請議約者，視為自行放棄該等權利(甲方無主動通知之義務，乙方應自行掌握優先議約申請期程)。
- 營運績效評分：

1. 平均評分:100~90 分評定為營運績效優良。
2. 平均評分:89~80 分評定為營運績效良好。
3. 平均評分:79~70 分評定為營運績效尚可。
4. 平均評分:69~60 分評定為營運績效差。
5. 平均評分:59~0 分評定為營運績效劣。

二、若廠商承租期間經本處績效評估會議評比「營運績效差」達 2 次，則甲方得解除契約，續約期間亦同。

第 20 條 「權利之行使」

除有限定期日之特別規定外，本契約任何一方，未行使其依本契約應享有之任一權利，不應視為放棄該權利或其他有關之權利。

第 21 條 「契約生效及修改」

本契約自簽約日起生效，除本契約另有規定外，本契約條款之變更、修改或延長租期應經雙方以書面為之。

第 22 條 「契約條款之效力及解釋權」

本契約之任何條款或約定因故而無效時，其他條款應不受影響而仍完全有效。對契約內容解釋有疑義時，以甲方之解釋為準。

第 23 條 「契約之完整性及標題說明」

本契約及其附件構成雙方當事人之完整契約，而本契約條款之標題僅為便利使用，並不影響本契約條款之意義、解釋或規定。

第 24 條 「律師費」

乙方因違約、違反法令，致甲方對乙方提起任何訴訟或強制執行程序，甲方得向乙方請求因該等訴訟或強制執行程序所支出之合理律師費。

第 25 條 「通知」

- 一、依本約所發之通知，應以書面為之，並應以掛號郵遞或專人送達之方式，送達雙方地址及收件人收受。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。
- 二、任一當事人如欲變更通知地址、電話或傳真號碼應於變更 10 日前以書面通知他方當事人，始生變更之效力。否則致前項通知無法送達者，由受送達當事人自行負責。
- 三、依本約所發之通知，如以存證信函載明本契約所載之住址，或經依前項規定所變更之住址，並付郵局送達，縱有無法送達之情形，亦以已送達論。

第 26 條 「適用法令」

本契約未盡事宜悉依中華民國各相關法令辦理之。

第 27 條 「管轄法院」

因本契約所生或與本契約有關之訴訟，甲、乙雙方合意以台灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

第 28 條 「特別條款」

1. 本標租案參照政府採購法第 22 條第 1 項第 7 款「後續擴充」得後續擴充

3 年(優先議約)，以一次為限。其租金採取議約方式辦理，變動權利金則同原標租方式收取。

2. 甲方如因法令或政策變更、工程建設、業務推動等有土地及設施使用需求，或契約持續履約致使甲方遭受損害等情事，甲方得提出契約終止，乙方不得異議。
3. 乙方因不可抗力因素向甲方提出解約，可經甲方同意後辦理。
4. 契約未規定事項，得由甲、乙雙方共同討論並依相關規定辦理。

第 29 條 「契約份數」

本契約正本 2 份，由雙方各執 1 份；副本 6 份，甲方 6 份，乙方 1 份，以為憑據。

立契約書人：

甲 方：交通部觀光署茂林國家風景區管理處

法 定 代 理 人：處 長 簡慶發

地 址：高雄市六龜區新威里新威 171 號

統 編：07890892

電 話：07-6871234

乙 方：

法 定 代 理 人：

地 址：

統 編：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日