

行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處

阿里山入口轉運站 3 樓森 2488 品牌概念館

委外營運標租案

契約書

(標租案號：111CSR13)

中華民國 年 月 日

阿里山入口轉運站 3 樓森 2488 品牌概念館委外營運標租案

林務局嘉義林區管理處

(以下簡稱甲方)

立契約書人：

(以下簡稱乙方)

國有產財產法、國有產財產法施行細則及國有公用不動產收益原則及主管甲方訂定之規定訂定本契約，將甲方之轉運站 3 樓森 2488 品牌概念館設施出租予乙方營運。營運內容如以下條款，營運期間屆滿後，營運權歸還甲方。雙方同意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條、契約文件及效力

一、契約包括下列文件

1. 契約本文、附件及其變更或補充。
2. 招商文件及其變更或補充。
3. 投標文件及其變更或補充。
4. 協商及議約文件。
5. 依契約所提出之履約文件或資料。

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：

1. 契約條款優於招商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。
2. 招商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商文件之內容者，不在此限。招商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。
3. 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
4. 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

四、契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，依主辦甲方解釋；如有爭議，由協調委員會協調之。

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：
 - (1) 特殊技術或材料之圖文資料。
 - (2) 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。
 - (3) 其他經甲方認定確有必要者。

2. 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。
 3. 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、郵寄或傳真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，以公制為之。
- 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、乙方預為合法設立登記之廠商或法人團體，並預於簽訂本契約書檢附公司登記證明文件、非屬營利事業之法人、機構或團體依法預辦理設立登記之證明文件，或營業(稅籍)登記資料，作為本契約書之附件。
- 九、契約正本 3 份，副本，公證單位 1 份存證，餘甲方 1 份及乙方 1 份收執，副本 3 本，由甲、乙方及相關甲方、單位分別執用。副本如有誤繕，乙正本為準。

第二條、出租標的物

一、租賃標的

1. 履約所在地：嘉義縣阿里山鄉中山村 1 鄰南阿里山 55 號。
2. 樓層數：3 樓
3. 房屋租用面積：森 2488 文創品牌概念館，使用面積約 264.67 平方公尺（如附件 1）。
4. 土地使用面積：嘉義縣阿里山鄉阿里山段地號 73-25 號，使用面積約 292.96 平方公尺¹

第三條、租約期限、營業時間

一、租約期限

1. 本契約文件所載日期，除另有約定外，均以日曆天計算，星期日、國定假日或其他休息日均計入。
2. 乙方應於繳清全額履約保證金之日起算二十日內與標租機關簽訂租約，本契約之出租期間自簽訂契約之次月 1 日起至民國 年 月 日共計 3 年，即為營運開始日。經甲方同意，於點交後可提前規劃場佈及營運。
3. 本契約無續約條款，契約屆滿時，甲方再依規定另行辦理公開招租，

¹ 土地使用面積=(出租面積/樓地板面積)*基地面積=(264.67/2,699.14)*2,987.65=292.96(m²)

乙方不得異議或向甲方請求任何損害。

4. 契約屆滿，倘甲方未能及時完成重新招租作業，經甲方書面通知後，乙方應繼續代辦各項服務至甲方所通知之期限，相關權利義務仍按原契約辦理，惟最長不得逾6個月。此期間雙方權利義務依原契約約定為之。

二、營業時間

1. 為配合嘉義縣公共汽車營運時間，營業時間為每週一至週日上午8時00分至下午5時00分。上開營業時間如有需要調整，得事先經甲方同意後，依實際需要調整之。但調整後如有反映造成實際不便，甲方得要求恢復原服務時間或再行調整之。
2. 元旦、春節連續假期、228和平紀念日、清明節、婦幼節、端午節、中秋節、國慶日、行憲紀念日等國定假日，及機關辦理行銷活動期間，甲方為加強服務遊客，乙方應配合營業。
3. 除本契約另有規定外，乙方不得擅自關閉全部營業區域。乙方如有維修或其他必要，應取得甲方書面同意，僅限暫時關閉部分營業區域之營運者，但不得據以減輕或免除本契約所規定之義務，仍應繳付權利金者。為維護安全有緊急維修之必要者不在此限，惟應立即依該條規定通知甲方。

第四條、租金、保證金及各項費用

一、乙方應交房屋租金、土地租金、電費、網路費、固定經營權利金及其他應支付之相關費用。

1. 年租金總計為新臺幣 元，包含以下費用：
 - (1) 本案採土地及房屋一併標租，年租金最低不得低於土地按當期申報地價總額乘以百分之五及房屋按當期課稅現值乘以百分之十總額，土地及房屋年租金為 元。
 - (2) 部分規費：4萬5,000元，包含公共意外責任險、火災保險、建築物公共安全檢查申報費、消防設備安全檢查申報費及電梯、電扶梯維修保養費、AED租賃費以承租基地面積之百分比(9.8%)²計算，及房屋營業稅、地價稅，採固定金額併同土地及房屋年租金繳納。
2. 營運所產生水費、電費、網路費及其他相關費用由得標廠商自行支付。乙方應於繳納期限內繳清，若逾繳交期應需依規繳清相關逾期費用

² 基地使用面積比例=使用面積/基地面積*100%=292.96/2987.65*100%=9.8%

3. 固定權利金：新臺幣 2 萬 5,000 元整。

二、繳納方式：

1. 年租金

- (1) 乙方應繳之費用，於每年 4 月 30 日前，遇國定假日順延) 以甲方為受款人之即期銀行本行支票、現金、匯款或郵政匯票方式支付。收費金額若不足 1 元以 1 元計算。
- (2) 以支票為支付方式者以「嘉義林區管理處」為抬頭名稱；以現金、匯款為支付方式者，填寫以下匯款資料：
 - i. 解款行：中央銀行國庫局【代號：0000022】。
 - ii. 解款帳號：0751 0201 0300 53。
 - iii. 收款人戶名：行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處租金收入戶。
 - iv. 請附註繳款事由，如「000000000 租金」等，於匯款書附言欄內備註（限 40 個字）。

2. 固定權利金

- (1) 乙方應繳之費用，於每年 4 月 30 日前，遇國定假日順延) 以甲方為受款人之即期銀行本行支票、現金、匯款或郵政匯票方式支付。收費金額若不足 1 元以 1 元計算。
- (2) 以支票為支付方式者以「嘉義林區管理處」為抬頭名稱；以現金、匯款為支付方式者，填寫以下匯款資料：
 - i. 解款行：中央銀行國庫局【代號：0000022】。
 - ii. 解款帳號：2451 0202 1220 53。
 - iii. 收款人戶名：行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處。
 - iv. 請附註繳款事由，如「為辦理 000 等事由之 00 費或 00 保證金，請於匯款書附言欄內備註（限 40 個字內）

三、乙方應自負盈虧負責管理、維護甲方所交付之出租標的物，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐如營業稅及營業所得稅等（但不包括地價稅、房屋稅）、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

四、出租標的物所衍生之各項費用，於甲方交付乙方並經乙方點交完成後概由乙方負擔。

五、履約保證金

1. 乙方應於決標通知（取得得標權之次得標人應於標租機關通知）送達之次日起 30 日內繳交履約保證金新臺幣 3 萬元整，以作為對本案營運期間一切契約責任履行之保證。
2. 乙方履約期間若有不實行為、未完全履約、延遲履約或其他可歸責於

乙方之事由，造成甲方任何形式之損失，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵，如有不足，乙方應依甲方通知期限內補足，否則甲方得逕行終止契約，並循法律程序催繳。

3. 契約屆滿時，乙方依約返還場地且付清應給付甲方之各項費用（包括但不限於欠繳租金、各項稅捐、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等），確定已無其他待解決事項後，如有賸餘，甲方無息退還履約保證金；如有不足，乙方應另行支付甲方。
4. 乙方於契約屆滿前申請終止契約，或可歸責於乙方之事由，而終止契約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但契約期間，因不可歸責於乙方之事由而終止契約者，乙方繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

六、滯納金規定

1. 乙方繳納各項費用不得拖延，若有無故逾期繳納，依下列各款加收違約金：
 - (1) 逾期未滿 1 個月者，照欠額加收該應繳費用百分之二。
 - (2) 逾期滿 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額加收該應繳費用百分之四。
 - (3) 逾期滿 2 個月以上未滿 3 個月者，照欠額加收該應繳費用百分之八。
 - (4) 逾期滿 3 個月以上，照欠額加收百分之十，每逾期滿 1 個月，加收百分之五，最高以欠額之為限。

七、履約期間因營運所衍生之各項費用或因違反法令應繳納之罰鍰，皆由乙方自行負擔。

八、公證費用：本契約應依法送請公證單位作成附帶強制執行公證，所需之公證費由乙方負擔。

九、契約屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，乙方仍應負擔出租標的物之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有相關費用。

第五條、設施使用原則

- 一、甲方應於簽訂租約之日起算 10 日內與乙方會同點交，將出租之財產及物品（以下簡稱財務）列冊並依使用現況點交乙方。清冊應載明財務項目、數量及使用現況（詳如附件 2）。
- 二、乙方所承租之標的物，在本案標的物及設備尚未經甲方點交前，不得要求使用或裝修。完成點交後，承租移轉同時生效，本案標的物及設備即由廠商經營管理（維護）。

- 三、現況如有瑕疵或故障，雙方應於點交之財產及物品清冊中註明。點交後，乙方應盡善良管理人之責任予以保管維護。
- 四、本案標的物及其附屬設備未依前項規定為任何記載者，視為在完整狀態下由廠商點收，嗣後廠商不得提出任何異議。
- 五、標租標的物本體及其內相關設施，應定期維護保養，不得有人為因素導致遺失、減損或毀壞，違者依契約違約相關規定辦理。
- 六、乙方因業務需求自行添購之財產及物品，其所有權歸屬乙方者，乙方應自負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用；其依民法或其他法令規定所有權歸屬甲方者，乙方亦應負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用。
- 七、乙方如欲於出租範圍內之土地、建築物外部、工作物外部、基地上之附屬設施外部張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物，須先經甲方書面同意，始得自行依法令規定完成相關申辦手續。
- 八、乙方不得再轉租或委託經營或與他人合作經營，除經甲方同意與他人合作經營，惟須與合作經營者簽訂合作意願書或再提供第三人使用。
- 九、乙方因營運出租標的物所佔有之營運資產，如為甲方所有，非經甲方書面同意或本契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。
- 十、維護修繕
 1. 標的物之各項設備，以現狀標租，現有之照明設備、消防系統、用電設施系統、給（排）水系統等，或已老舊損壞，所需修繕費用概由乙方自費處理，甲方不負責修復。
 2. 租賃標的物之主要設備與基本設施如消防、水電、燈具等，由廠商負責保養維護與維修，並不得以設備不全或任何缺失為由，拒絕履行契約及拒繳付租金。
 3. 本案標的物(包括附屬設備如附明細表)在租賃期間內，應以善良管理人之注意義務使用維護，除因天災或其他不可抗力之情事致發生毀損滅失外，其餘之損害概由廠商負責回復原狀及負損害賠償責任，如因此致機關遭受損害或第三人向機關請求損害賠償，廠商應賠償機關之損失，廠商不得異議。
 4. 乙方怠於前款修繕維護，甲方得以書面預告通知乙方後，自行或委託第三人修繕維護之，所需費用概由乙方負擔。因乙方怠於修繕至甲方或第三人受損害，乙方應負損害賠償之責。但本項規定不得解釋為甲方負有自行或委託第三人為修繕維護之義務。
 5. 租賃範圍毀損或滅失時，乙方應立即通知甲方。乙方如因故意或過失不履行通知義務仍繼續使用，就不可抗力所生之毀損、滅失至第三人

之損害仍須負損害賠償責任。

十一、租賃點交方式

1. 租賃物及相關設施設備於簽約日起 15 日曆天內由機關書面通知廠商按現況辦理點交。
2. 由雙方指派代表辦理現場會勘，廠商並應出具相關土地、建物登記謄本及設備清冊辦理點交，經雙方確認無誤後，由廠商簽收，廠商不得以實際使用面積與謄本面積誤差要求增加或折減租金。
3. 廠商應自機關通知點交之日起 15 日曆天內完成點交。如因可歸責於廠商之事由致遲延達 1 個月仍無法完成點交時，機關得終止本契約。
4. 廠商如須檢測租賃物之設施，應自費自辦。

十二、資產返還

1. 除本契約另為約定外，於出租期間屆滿或終止時，乙方應於期限屆滿或終止日後 20 日曆天內遷離，並將租賃範圍恢復原狀返還予甲方。以方同意於期限屆滿時而未依本契約約定返還、點交財物或撤離人員者，超過契約終止 20 日後甲方得逕行收回土地、建築物及各項設備，乙方不得異議。
2. 乙方依本契約約定返還予甲方之資產，除雙方另為協議外，乙方應擔保該資產於返還予甲方時並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。
3. 所有資產除甲方於點交予乙方時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，乙方返還予甲方之所有資產，均須維持堪用之狀態。乙方若有對相關資產製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與甲方或甲方指定之第三人。
4. 乙方如逾期未將所有權屬乙方之設備或物品遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用由乙方負擔，並賠償甲方因此所受一切損害，此項賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之。

十三、室內規劃設計與裝修施工

1. 本租賃標的物及維護範圍不得變更建築結構或改建，倘欲變更或增設設施，廠商必須自行評估合於都市計畫、建管等相關法令規定，經機關同意後始得為之。
2. 相關改善或裝修工程，不得損及原建築物本體結構之安全，違反時經機關通知，逾期未恢復原狀或改善，機關得終止契約收回標的物，廠商並應賠償機關所受損害。
3. 營業所需之裝潢佈置、機電設備增設及建築結構裝修等工程，需徵求機關同意後始得施工。非經機關同意施工，經機關通知限期改善，仍

不改善，機關得逕行拆除，其費用由乙方給付。

4. 相關改善或裝修工程所增添、更換之設備或裝潢，在返還標的物時，應無條件歸屬機關所有，但機關認須遷移清除部分，廠商應無條件遷移清除。

十四、廠商因天然災害所造成之物品或設備損失，機關不負災損責任。

第六條、經營管理及項目

- 一、活動維護管理面積：阿里山入口轉運站 3 樓祈福樹、觀景露臺、3 樓廊道、3 樓安全梯，總計 458.99 平方公尺，不得有任何長期性營利、設置桌椅之行為，於符合法令下，可規畫短期活動體驗、主題銷售或展示，惟需負活動後清潔回復之責（如附件 1）
- 二、乙方於租賃期間得營業項目如下，但甲方認有必要時，得變更或限制其內容：
 1. 現場販售甲方相關商品等商品，委託展售商品合約另訂之。
 2. 配合林務局政策，可設置竹、木育文創、國產材及自然保育等相關商品販售專區。
 3. 其他經本機關認可之營業項目或商品。
- 三、可配合林務局借鏡「愛知目標」與「里山倡議」所提出之「國土生態保育綠色網絡計畫」以下稱國土綠網計畫各林區管理處分別以六大措施規劃相關方案。於租賃區及維護區辦理短期作品展覽、商品販售及手作課程辦理多元類型、不同主題達成與民眾互動、對話之目的，進而使民眾了解國土綠網計畫之生態生產生活永續發展的內涵與意義。
- 四、乙方得不定期經甲方同意後邀集與里山倡議、生態廊道之友善生產、綠網公眾參與及教育推廣及生態服務給付相關手作課程或產品生產之廠商進駐。
- 五、於甲方指定日起承租並經營森 2488 文創品牌網路平台（電腦設備、網路由乙方提供），並依甲方需求更新內容，承租網路平台所需之費用由乙方代繳，檢據支付收據予甲方據實核銷。
- 六、乙方結付館內銷售全款項時，應造具銷售及庫存清冊，於次月 15 日前提送甲方備查。
- 七、甲方無償授權乙方於授權契約規定之範圍內使用甲方之商標。
- 八、乙方之商標或名稱得使用於或出現於員工制服或其他經甲方書面同意之場地、物品或文宣品。乙方為營運出租標的物有使用其商標或名稱之必要時，應於合理且適當之範圍內使用之。如甲方因乙方使用商標或名稱，導致名譽受損，或受有其他之損失，甲方得向乙方求償。
- 九、甲方得要求乙方配合執行為因應重大天災或緊急事件之相關政策如天然

災害、疾病防範及戰爭等突發狀況。

十、乙方與本案有關之行銷、廣告行為、文宣或辦理之活動，應報甲方備查，乙方所檢具之書面資料應包含其活動之實施方式、期間及效益等其他經甲方要求提供之相關事項。

十一、園區因天然災害等不可抗力因素，甲方宣布休園時，乙方需配合停止營運，租金及定額權利金則於租期屆滿後按比例退還，乙方不得據以要求任何理由之補償。

十二、乙方除維持標租內清潔乾淨，租賃區內因營運所產生之廢棄物，應由乙方負責分類整理及清運。

第七條、營運限制事項

一、乙方應依法完成獨立稅籍作業，以區分本案之營運績效；倘依法令規定無法取得獨立稅籍時，仍應獨立設帳。

二、乙方不得將權利轉讓予第三人或擅自變更營業項目，一經發現，終止契約，已繳納之租金及履約保證金不予退還。

三、乙方勿採購政府政策公告疫區之產品 例如非洲豬瘟疫區產品等。

四、乙方出售商品或服務所得之款項，除法令規定免開統一發票者，並於營業點明顯處張貼稅捐處製發之「免用統一發票」之貼紙外，否則應於收取當時立即開立統一發票，乙方不得以任何方式轉移或逃漏繳納稅賦。

五、乙方於標租範圍內不得從事非法之營業項目，包括賭博、媒介色情等，不得違反善良風氣及良俗。

六、乙方於清潔維護範圍不得作營業使用，但可進行布置及美化，惟若有活動辦理或其他展示及使用需求等，可另行於使用前 20 天向甲方書面提出，或可提出年度使用計畫說明使用時間及方式，另乙方應負清潔責任，維持環境整潔及安全。

七、乙方應定期清潔營業用品外觀，如有影響觀瞻情事者，甲方有權要求乙方限期改善。

八、乙方如提供餐飲，所有食品製造均應符合安全與衛生要求，若因食用乙方提供之食品而引發食物中毒事件，乙方預負責賠償及全部之法律責任。

九、乙方對販售商品之品質，預負瑕疵擔保責任，如因販售之商品危害任何人生命、身體、健康、財產者，乙方應負一切民、刑事責任及賠償相關損失，並以違約論，必要時，甲方得終止契約。

第八條、保險

一、本契約期間內，乙方應對本案之施工整修、營運及資產，向金管會核准設立登記產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。甲方應為共同被

保險人。

二、投保範圍及種類

1. 雇主意外責任險：每人體傷或死亡之保險金額為新臺幣 500 萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額為新臺幣 1500 萬元，保險期間最高累責任為新臺幣 2500 萬元。
2. 如提供餐飲經營，須投保產品責任險：依照食品衛生管理法投保「產品責任險」。
3. 租賃標的因保險事故發生而致毀損、滅失時，乙方應先行自費負責修復至事故發生前之原狀，嗣甲方獲得理賠後，再依乙方修復之進度分期將所得理賠款撥交乙方，如欲理賠不敷支應，概由乙方負擔，乙方若於甲方所訂期限仍未修復者，甲方得自行或委託他人修復，所需費用如理賠不敷支應，則悉由乙方負擔，如乙方於收到甲方前述付款通知，逾一個月仍未支付者，甲方得逕行終止本契約。

三、保險單記載契約規定以外之不保事項，其風險及可能之賠償由廠商負擔。另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，由廠商負擔。

四、乙方對標的物保險期間，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人損害時，乙方應負擔全部責任（含賠償責任）。前項保險期間應涵蓋契約履約期間，並將保單影本置於營業點供民眾查閱。

第九條、違約處理

一、乙方於出租期間，如有任何違反本契約之義務或應辦理之事項者，或可歸責於乙方之經營不善或其他重大情事發生時，除依本契約第 10 條終止契約外，甲方得視情形或分階段方式以下列方式處理，並以書面通知乙方：

1. 要求限期改善；
2. 終止乙方營運出租標的物設施之一部或全部；
3. 請求損害賠償。
4. 中止或解除契約。

二、乙方於期限內未依改善標準完成改善者，甲方得代為執行改善，所生之費用應由乙方負擔。

第十條、契約終止

一、終止營運出租標的物設施之一部或全部之程序

1. 乙方經甲方通知定期改善而不改善或雖改善而未達甲方要求之標準，致影響本案之營運者，甲方得要求乙方終止營運出租標的物設施之一

- 部或全部。
2. 甲方要求乙方終止營運一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：
 - (1) 終止全部或一部營運之事由。
 - (2) 終止營運之日期。
 - (3) 終止營運之業務範圍。
 - (4) 終止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
 - (5) 屆期未完全改善之處理。
 3. 乙方經甲方要求終止營運一部或全部後，經甲方認定缺失確已改善者，應以書面限期通知乙方繼續營運。乙方於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請繼續營運。

二、契約終止或解除之事由

1. 契約存續期間內，雙方得以書面合意終止或解除。
2. 因可歸責於甲方之事由終止或解除：因可歸責於甲方之原因導致出租予經營標的物發生毀損滅失，其情節重大者。
3. 因可歸責於乙方之事由終止或解除。
 - (1) 乙方有破產或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者。
 - (2) 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
 - (3) 乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響營運者。
 - (4) 乙方違反本契約之其他義務，其情節重大者。但如其性質屬於可改正者，應先經甲方定期催告乙方改正。
4. 因政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方得終止或解除本契約。
5. 因不可抗力事件而終止或解除契約。
6. 任一方終止或解除本契約時，應以書面載明契約終止或解除事由、終止或解除契約之意思表示及終止或解除之日期通知他方。
7. 甲方終止部分或全部契約，乙方應依限期無條件歸還租賃標的，甲方須按使用期間比例將以付租金金額退還乙方，乙方不得異議。

第十一條、本契約之附件均為本契約之一部分，與本契約具有相同效力，如該等附件內容予本契約規定相牴觸者，以本契約規定優先適用。本契約及相關附件構成雙方當事人間之完整合意，取代雙方先前以書面或口頭、明示或默示所為一切予本契約有關之意思表示。

第十二條、本契約任何條款如經法院認定為無效時，該條款不影響本契約其他條

款，本契約其他條款仍應繼續有效。

第十三條、爭議處理

- 一、雙方因履約而生爭議者，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；於爭議後 30 日內未能達成協議者，得提起民事訴訟解決之。
- 二、履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：
 1. 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。
 2. 如乙方因爭議而暫停履約，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履約期限或免除契約責任。
 3. 本契約以中華民國法律為準據法，本契約所生與本契約有關之訴訟雙方當事人合意以臺灣嘉義地方法院第一審管轄法院。

第十四條、本契約未盡事宜悉依中華民國各相關法令辦理之。

第十五條、其他特約事項

- 一、不可抗力之定義係指：
 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. 因病毒及傳染疾病等傳播導致之疫情；
 4. 天災，包括但不限於地震、水災、閃電或任何自然力作用；
- 二、在不可抗力事件所生之障礙排除前，乙方不負遲延責任，並得展延本契約義務之相關履行期限，且營運期間得予以延長。
- 三、因不可抗力事件之發生，依本契約之規定處理 30 日後，乙方仍無法繼續興建營運時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於事件發生 60 日後仍無日後仍無法達成協議時，任法達成協議時，任何一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。何一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

出租機關（甲方）：

代表人：

地址：

電話：

傳真：

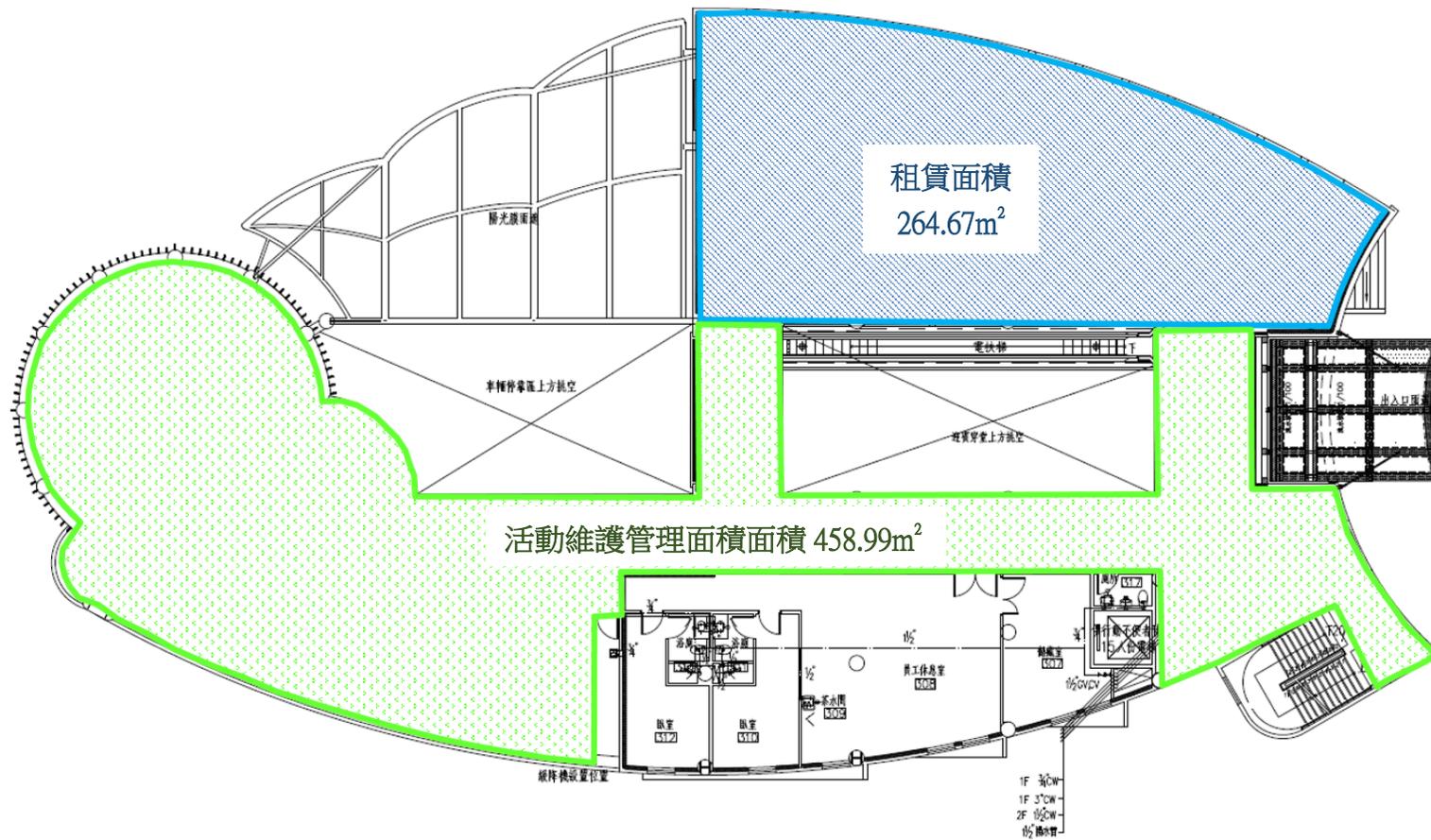
承租機關（乙方）：

代表人：

地址：

電話：

傳真：



三層平面圖 SCALE:1/100

阿里山入口轉運站 3 樓森 2488 品牌概念館

委外營運標租

財產及物品之交付清單

交付之財產交付之財產及物品資料如下表，仍以日後實際交付之財產清冊為準。

一、房屋財產

建物名稱	所在地址及地段地號	數量及規格	樓板面積(m ²)
阿里山轉運站	嘉義縣阿里山鄉中山 村 1 鄰南阿里山 55 號	3 樓森 2488 品牌概念館	264.67