

阿里山入口轉運站3樓森2488品牌概念館委外營運標租 租賃契約補充規定

第一條 租賃範圍為阿里山入口轉運站 3 樓森 2488 品牌概念館，僅本館可供營業使用，餘公共空間不得施設任何設施及占為己用。

第二條 經營管理及項目

(一)、營業項目：

- 1.經營簡易餐飲，販售文創商品及社區合作商品、森林鐵路相關之紀念品、藝術品等相關商品。
- 2.販售甲方開發、提供之文創、木製商品及特定商品。
- 3.甲方輔導社區開發之林下良品相關商品。
- 4.辦理行銷推廣、展覽等活動。
- 5.其他經機關核准經營項目及商品。

(二)、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，為行銷推廣需要得規劃短期活動體驗、主題銷售或展示，惟活動後負責清潔回復。

(三)、經機關同意後，廠商得無償授權廠商使用機關之商標。

(四)、廠商應維持標租內清潔乾淨，包含租賃區內因營運所產生之廢棄物，應由廠商負責分類整理及清運。

(五)、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。

(六)、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。

(七)、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，乙方須負責賠償及全部之法律責任。

(八)、禁止營業項目：

- 1.檳榔、煙品、違禁品或經政府法令禁止販賣之物品或食品等，影響環境衛生、行車及健康安全之物品，不得販售。
- 2.有違善良風俗之物品。
- 3.非法之報紙、雜誌、書籍、光碟片或電子等產品。

- 4.經政府緊急公布限制或禁止流通之物品或食品。
- 5.卡拉 OK 等噪音設施。
- 6.其他經機關以書面或公告禁止者。
- 7.以上項目之認定若有不明者，以機關認定為準。

(九)、營業時間

1. 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，得事先經機關同意後，依實際需要調整之。調整後如有反映造成實際不便，機關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、端午節、中秋節、國慶日等國定假日，及機關辦理行銷活動期間，機關為加強服務遊客，廠商應配合營業。
3. 除本契約另有規定外，廠商不得擅自關閉營業區域。如有維修或其他必要，應取得機關書面同意，得暫時關閉部分營業區域之營運者。

(十)、得標廠商應提出營運計畫書，經本處核准始得營運，內容應包含：

1. 營業計畫

- (1)營業項目、價目、時間等。
- (2)營運場所空間配置、裝修計畫（需含施工時程、安全維護等規劃，若得標廠商經評估後無裝修之必要，則免提，僅需附租用區域規劃即可）等。

2. 行銷計畫

3. 人力運用計畫（人力配置、服裝、專業訓練、管理事項等）。

4. 安全維護計畫

- (1)環境衛生計畫（垃圾處理計畫、環境整潔維護計畫、污水處理、排煙及截油計畫）（得標廠商經評估後無污水、排煙及截油之必要，則免提）
- (2)消防安全計畫
- (3)建築與設備維護計畫
- (4)保險計畫（應詳列主要保險項目、投保時程、投保金額及被保險人自留及除外不保項目之損失承擔方式）

(十一)、除營運計畫書外，對外舉辦活動或展覽，應事先徵得機關同意後方得辦理，於活動或展覽期滿，應立即將場地回復原狀。

(十二)、得標廠商營業項目、營業時間及其他管理事項應報機關核備後實施，並配合機關各項臨時活動需要期間營業。

(十三)、簡易餐飲應僅供顧客點叫飲、食用之現調、煮及烤食品，不得煎、炒及炸作膳。

第三條 稅捐及其他費用負擔：

除地價稅及房屋稅由機關繳納外，履行本契約規範及經營本契約業務所衍生之一切稅捐及費用【含營業稅、電費（公共用電由機關負擔）、規費(含契約書公證費用)暨其他雜支費用、違反法令所受之罰款、妨害公共安全處分或強制拆除等所需費用等】，均由廠商自行負擔，即使費用之負擔名義人並非廠商亦同。廠商若因欠繳前項各項費用而使機關蒙受損害應由廠商負責賠償。

第四條 權利及義務：

- (一)、租賃範圍之所有權屬機關所有，廠商僅享有經營之權利，但廠商仍應負責清潔維護與管理。公廁由本處環境清潔廠商負責清潔維護，惟短期活動辦理期間，仍需負責環境及公廁清潔維護。廢棄物應依相關法令規定自行設置必要之處理設施，不得任意棄置。
- (二)、機關僅提供場所予廠商經營，廠商因履行本契約規範及經營本契約業務所需之財產、物品或設備，所有權歸屬廠商，其費用一概由廠商負擔，且安裝、保養、清潔、保管、維護、拆除、安全維護等作業，均由廠商自行負擔一切責任及費用，不得向機關請求任何賠償或費用。
- (三)、廠商因執行本契約業務而致第三人及機關任何損害，除限期改善外，損害概由廠商負損害賠償責任。
- (四)、僱用人員應先造具名冊二份，載明姓名（浮貼照片）、出生年月日、戶籍所在地、身份證統一編號及工作職掌，於開業或僱用之日起十天內報請機關備查，該等人員離職時，得標廠商亦應以書面通知機關備查。
- (五)、僱用人員於工作時間應穿著制服並佩帶服務證（廠商應製作員工識別證供遊客識別及進出遊樂區使用），以資識別。
- (六)、廠商營業項目須具備相關執照時，必須符合相關法律規範，廠商應對之負一切責任。
- (七)、得標廠商租賃期間之服務品質、營業項目、營業時間及其他管理事項及為目的之使用、行銷或贊助等業務，應接受機關之監督、檢查。若發現任何違法經營或經營不善者，得標廠商應依機關所定期限改善，逾期未改善者，則依有關規定處罰。
- (八)、廠商需維持租賃範圍之整體形象，該建物非住宿設施，不得有人員住宿。

第五條 保管維護與管理：

- (一)、廠商就租賃及養護範圍應負善良管理人責任，對人為破壞危害等均有防止發生之義務，如有發現上述情形，應通知機關。
- (二)、廠商販售之餐飲應依國家食品衛生相關法規辦理，若消費者因食用廠商提供之餐飲而致中毒、發生身體不適等症狀，或因其他事故發生糾紛及爭執事件，其法律責任與醫療賠償等由廠商自行負責。
- (三)、租賃範圍之用電安全及消防設施等應依相關法令規定設置，電氣用品之用電量不得超出插座之容許負載容量。
- (四)、得標廠商經營本契約業務之環境衛生、安全設備、用電安全或廢棄物處理等事項，機關得逕行或會同主管機關實施定期或不定期檢查，若發現任何違法經營或經營不善者，得標廠商應依機關或主管機關所定期限改善，逾期未改善者，則依有關規定處罰。
- (五)、廠商應依據有關法令規定辦理，並接受機關及主管機關之監督指導，因其設置管理有欠缺、設施保管不善或應停止使用之設施繼續使用所致第三人之任何損害，均由廠商負損害賠償責任，機關如因此遭受國家賠償之請求時，機關對廠商有求償權。

第六條 裝設施工：

- (一)、廠商不得任意變更建物原形、擴建、改建或搭蓋附屬建造物。
- (二)、不得擅自變更現有裝潢設計，應事先繪製圖說及檢附相關書面資料向機關提出申請，經機關核定後始可進行變更施工。
- (三)、營業需求之標誌設計與規劃（如廣告牌、海報、解說、警告等），不得擅自設置，應事先繪製圖說及檢附相關書面資料向機關提出申請，經機關核定後始可設立。
- (四)、營業需求之給水或排水設備，應事先繪製圖說及檢附相關書面資料向機關提出申請，經機關核定後始可施工。
- (五)、機關可提供各一處獨立供電控制箱、給水及排水，惟獨立水電需由得標廠商向相關單位申請電表及水表供應並由得標廠商支付後續使用水電費。

第七條 修繕維護：

- (一)、租賃範圍如因廠商之過失致毀損或滅失時，廠商應負修繕責任，其費用由廠商負擔；廠商修繕時需檢附相關資料向機關申請，經機關核定後，始可施工；如遇不可抗力事件（地震、颱風、豪雨、冰雹、水災、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害或經機關認定確屬等）由機關負修繕之責。

- (二)、廠商怠於前款修繕維護，機關得以書面預告通知廠商後，自行或委託第三人修繕維護之，所需費用概由廠商負擔，其因而致機關受損者，機關並得請求損害賠償。但本款規定不得解釋為機關負有自行或委託第三人為修繕維護之義務。
- (三)、租賃範圍毀損或滅失時，廠商應立即通知機關並停止該等設施之使用。廠商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、滅失致第三人之損害仍須負損害賠償責任。

第八條 保險：

- (一)、廠商應對機關所提供之設施投保足額火險及火險附加險（水災、颱風、地震及土石流等）災害產險，並應**投保公共意外責任附加承租責任建築物法律保險**，所需一切保險費用均由廠商負擔。當該等設施、設備因保險事故發生而致毀損、滅失時，廠商應先行自費負責修復至事故發生前之原狀，俟機關獲得理賠後，再依廠商修復之進度分期將所得理賠款撥交廠商，如理賠款不敷支應，概由廠商負擔。廠商若逾機關所訂期限仍未修復者，機關得自行或委託他人修復，所需費用如理賠款不敷支應，則悉由廠商負擔。如廠商於收到機關前述付款通知，逾一個月仍未支付者，則機關得終止本契約。
- (二)、廠商應就專業責任、人體傷亡或財物損失之風險，投保足額及必要之保險。廠商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；機關對於廠商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。
- (三)、以上保險期限不得短於本契約租賃期間，所需一切保險費用均由廠商負擔，並批註：**「本保單之任何變更或提前終止，未經取得林務局嘉義林區管理處事先同意者，不生效力」**。並將保險單、保險契約正本及保險費繳納收據副本，應於簽約後 30 日內送交機關備查。

第九條 履約管理：

- (一)、廠商亦不得以本契約設定任何負擔，或提供質押予第三人，違者機關得終止契約，廠商已繳履約保證金不予退還。
- (二)、雙方確認為獨立之契約當事人，廠商並非機關之代理人、合夥人。廠商之代理人、受僱人、受任人、承攬人或其他使用人所為與履行本契約義務有關之行為，均視同廠商之行為，廠商應對之負一切責任。

(三)、廠商於開始營業後如發生下列情形，應於 7 日前以書面通知機關並依法向主管機關辦理變更登記，其違反下列規定致機關受損害者，機關得請求損害賠償：

- 1.登記地址之變更。
- 2.名稱、負責人之變更。
- 3.組織章程變更。
- 4.營業項目之變更。

(四)、雙方於租賃期間依本契約所發之通知，應以書面方式用掛號郵寄或親自送達至本契約簽署頁所載之地址。如事屬緊急，得先行以電話或傳真方式通知，隨後立即以上述方式補送書面通知。任一方地址如有變更，應於 7 日前以上述書面方式通知他方，否則對他方不生拘束力。

(五)、廠商履約期間應遵守森林法及野生動物保育法及相關規定，如有違反者除依法報請相關機關處理外，機關得予以終止或解除契約如有造成機關損失並得請求賠償。

第十條 機關因辦理活動或業務之需要，若有調整營業時間需求時，廠商應配合辦理。

第十一條 違約處理：

(一)、廠商未按時繳納租金，每延遲 1 日，機關得按日依年租金 1 % 計算違約金。

(二)、廠商如有下列情形經查屬實，計點 1 次：

- 1.違反第四條第 1 項規定，租賃範圍內髒亂、有垃圾或其他缺失情形。
- 2.廠商或其僱用之員工對待遊客態度不佳，遭客訴經查屬實者。
- 3.違反第四條第 6 項、第 7 項、第 9 項規定。
- 4.違反第五條第 3 項，安全設備、用電安全規定。
- 5.其他違反本契約之相關規定。

(三)、每一記點需繳交罰款年租金 1 %。連續違反者得按日按件連續記點處罰，罰款應於機關規定期限內繳納，且由機關繳交公庫作為收入。若逾規定期限未繳交罰款，每逾 1 日加重其罰款 1/2，若逾規定期限 15 日仍未繳清罰款，逕依第十二條終止本契約。

(四)、罰款總額以履約保證金之總價為上限。

第十二條 契約終止：

- (一)、廠商如有下列情事，經機關書面通知廠商限期改正而未依限改正者，機關得終止本契約，並沒收廠商所繳納之履約保證金及已繳納而尚未到期之租金，機關如有其他損害，並得請求廠商賠償：
- 1.租金延遲繳交超過 15 日者。
 - 2.履約保證金未於決標起 10 日內繳清。
 - 3.違反第二條規定，營業項目及其他管理事項與廠商報機關核備之資料不符者。
 - 4.違反第六條第 1 項規定，變更建物原形、擴建、改建或搭蓋附屬建造物之情事。
 - 5.違反第六條第 2 項規定，廠商裝設施工未向機關申請核准，擅自施工或設立。
 - 6.違反第七條規定，廠商修繕時未向機關申請，或未經機關同意後擅自施工。
 - 7.違反第九條規定，廠商不得以本契約設定任何負擔，或提供質押予第三人。
 - 8.違反契約及契約補充規定，機關得記點 1 次，當月發生 3 次違犯者。
 - 9.罰款總額達履約保證金之總價。
 - 10.違反法令或本契約規定情節重大者。
- (二)、廠商或其雇用人員違反森林法第 50 條至 56-2 條，經主管機關裁處或法院判決但違反該法第 56-3 條達 2 次以上者才適用。
- (三)、廠商或其雇用人員違反野生動物保育法第 40 條至 51 條，經主管機關裁處或法院判決但違反該法 51-1 條達 2 次以上者適用。
- (四)、如因政府辦理公共事業或因政策需要，必須收回本契約之租賃範圍或變更其用途，致機關須終止本契約時或因政策變更，廠商依契約繼續履行反而不符公共利益者，機關得終止或解除部分或全部契約，機關得按已付租金金額及使用期間比例退還廠商，廠商不得異議。

第十三條 返還

- (一)、契約屆滿或提前終止時，廠商應於期限屆滿或終止日後 15 日內遷離，並將本契約租賃範圍恢復原狀交還機關。
- (二)、廠商依本契約約定返還予機關之資產，除雙方另為協議外，

廠商應擔保該資產於返還予機關時並無瑕疵或減失其通常效用之瑕疵。

- (三)、租約屆滿時廠商應自行負責搬遷，不得任意破壞或向機關要求任何補償費用或給付，廠商未依本契約約定返還、點交財物或撤離人員者，機關得逕行收回土地、建築物及各項設備，廠商不得異議，所有廠商存留物品，均任由機關處置，其所需衍生費用概由廠商負擔，或由履約保證金內扣除，不足部分，另請廠商補繳。

第十四條 本契約自簽訂之日起生效，除本契約另有規定外，本契約條款非經雙方有代表權人之書面簽字同意，不得任意增刪或修改。

第十五條 如本契約任何條款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。

第十六條 爭議處理：

- (一)、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，得以提起民事訴訟。

(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.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履約期限或免除契約責任。

(三)、本契約以中華民國法律為準據法，契約所生或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為第一審管轄法院。

第十七條 本契約之附圖及附件均為本契約之一部分，與本契約具有相同效力，如該等附件內容與本契約規定相牴觸者，以本契約規定優先適用。本契約及該等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與本契約有關之意思表示。本契約應經臺灣嘉義地方法院公證，所需之公證費由廠商負擔。廠商同意於期限屆滿時而未交還本契約租賃範圍、租金及電費等，願依公證法第 13 條規定，應逕受強制執行。

第十八條 本契約如有任何疑義，廠商應立即請求機關解釋，並依誠信原則履約。

第十九條 如因廠商違反法令或本契約規定，致機關對廠商提起有關之訴訟及強制執行政程序，機關於勝訴時廠商應支付相關費用。

第二十條 本契約未盡事宜悉依各相關法令辦理之。

附則

- 第 1 條 廠商履約前應製作雇用人員名冊 1 式 3 份，送交機關(含工作站)備查，並於履約前對雇用人員進行森林法、文化資產保存法及野生動物保育法之職前教育並作成紀錄，列為機關督導查核項目。
- 第 2 條 廠商負有約束雇用人員遵守森林法、文化資產保存法或野生動物保育法之責任。如廠商雇用人員有違反森林法、文化資產保存法或野生動物保育法情事者，應計罰廠商違約金。但廠商已善盡約束雇用人員之責任，其人員違反森林法、文化資產保存法或野生動物保育法者，經廠商主動通報機關或警察單位，則不計罰違約金。
- 第 3 條 廠商雇用人員履約期間，有傷害或竊取林木、漂流木情事者，廠商應負違約金賠償責任，其違約金金額以被害林木之 20 倍價金或契約價金總額百分之二擇較高者計罰。(特殊情形時可另行訂定更高倍數罰則)
- 第 4 條 廠商雇用人員履約期間，經契約圖說註明或機關另行指示應保存之植物、土方、石塊及綠帶等，不得恣意移動或損壞。違反者，廠商應負違約金賠償責任，其違約金金額以每次每人新台幣 10,000 元計罰。
- 第 5 條 廠商人員有違反森林法、文化資產保存法或野生動物保育法者，機關得辦理終止契約。