

農業部林業及自然保育署嘉義分署
阿里山國家森林遊樂區「第一管制站1樓及地下室
閒置空間活化計畫委外營運標租案」契約書

招標甲方：農業部林業及自然保育署嘉義分署（以下簡
稱甲方）得標乙方： （以下簡稱乙方）

雙方訂立下列條款，以資信守。

第一條：租賃標的物、使用範圍與使用限制：

一、租賃標的物：

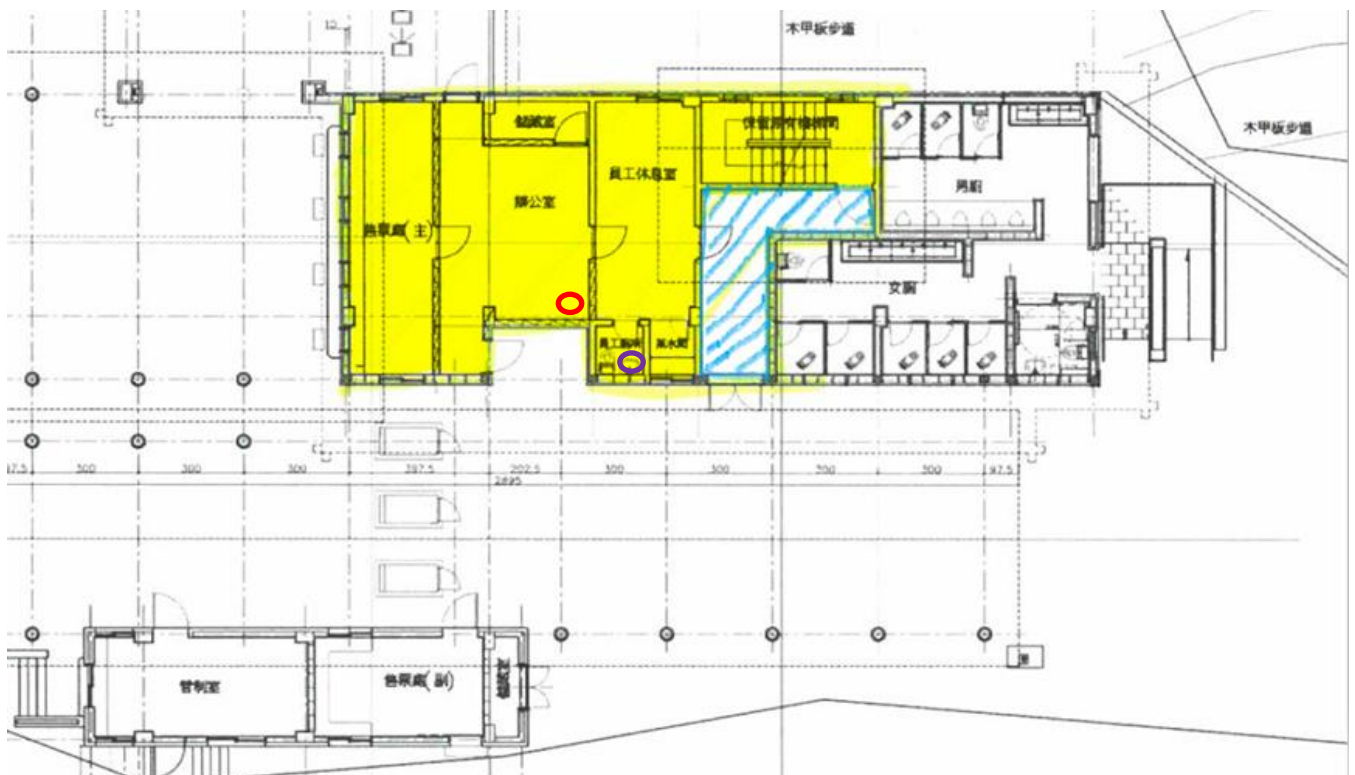
第一管制站1樓及地下室空間，座落：第一管制站基地位於阿里山國家
森林遊樂區內，地號：嘉義縣阿里山鄉阿里山段75-1地號，土地面積
938平方公尺，建築物面積 361平方公尺，租賃範圍詳如下圖並依實際
面積點交範圍為準。

租賃範圍

第一管制哨站1樓平面圖

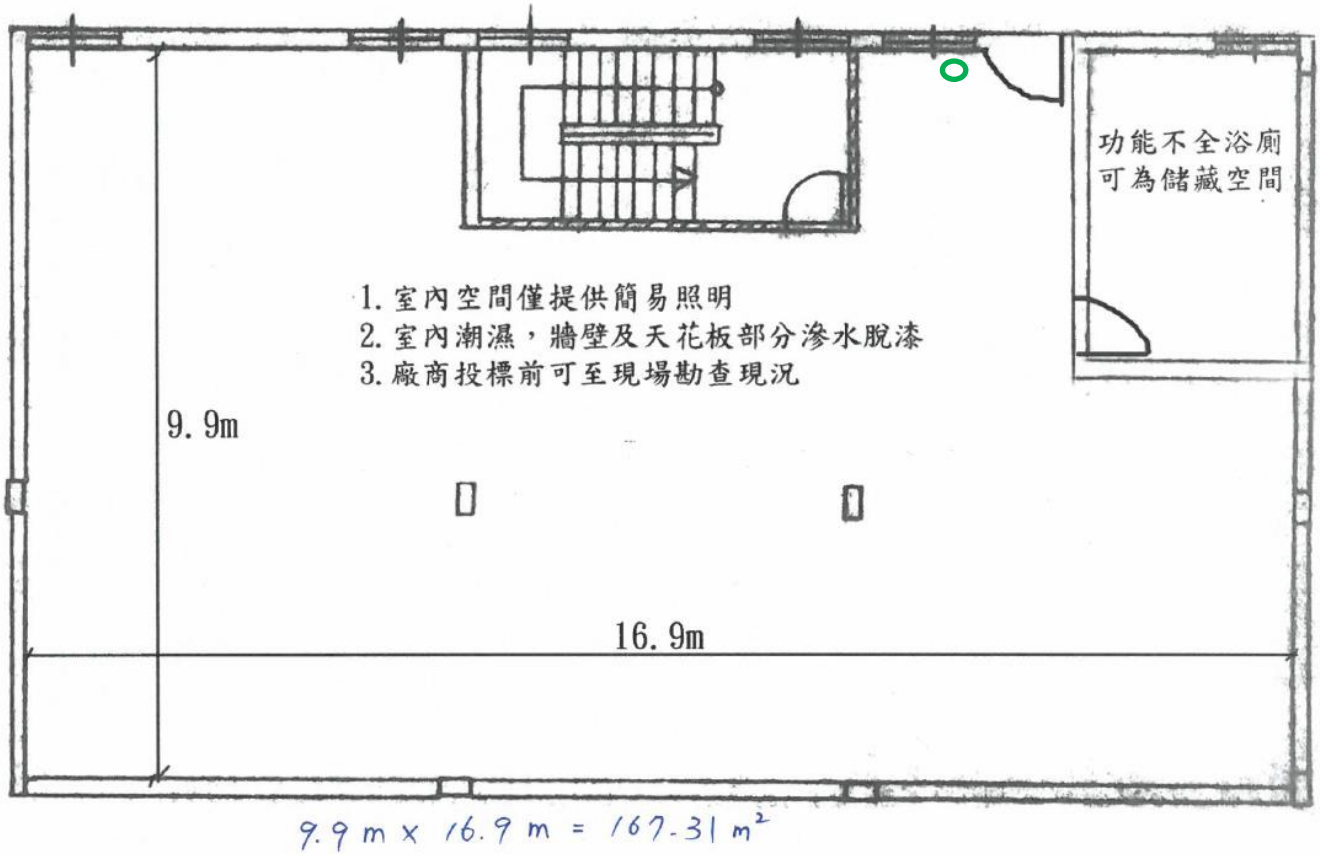
【第一管制哨站1樓標租範圍約109.8平方公尺包含黃色區域及藍色斜線通道區域並扣除紅色區
域面積約3.3平方公尺(監視器控制區)】

備註：紫色區域為水錶分錶處。



第一管制哨地下室空間平面圖

備註：綠色區域為電力分錶處。



二、允許營運範圍及項目

- (一) 第一管制哨1樓，須符合「建築物使用類組及變更使用辦法」附表一、附表二G-3類組之規定。
- (二) 第一管制哨地下室空間，用途為貯藏室(僅可作貯藏室使用)。

三、使用限制：

- (一) 建築物以現況使用為原則，若供作零售、餐飲服務營運(不可明火)使用。
- (二) 本建築物不得變更建築結構或改建。
- (三) 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、科技防災系統、無障礙廁所等，所需修繕費用概由乙方自費處理，甲方不負責修復。
- (四) 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，本案標的物及設備即由乙方經營管理(維護)。
- (五) 乙方會同甲方點交本案標的物及其附屬設備等承租權移轉手續時，本案標的物及其附屬設備之規格、式樣、性能、機能等如有不符、不良或瑕疵等情事，雙方應於所交付之設備點交清冊上載明，並於點交後製作點交紀錄留存，惟乙方不得以此為由拒絕點交。
- (六) 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乙方點收，嗣後乙方不得提出任何異議。

四、租賃物點交方式

- (一) 甲方應於決標日起算 30 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給乙方。

(二) 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。

(三) 乙方如須檢測租賃物之設施，應自費自辦。

第二條：租賃期間：

一、本契約之租賃期間計3年。【以決標之日起算3年止（一年以365日計，若遇2月29日則以366日計）】。

二、租賃期間內，乙方因故無法繼續經營時或無故停止對外營業，得經甲方同意後提前終止契約，履約保證金應予沒收及已繳納租金不予發還，以作為懲罰性違約金，乙方並應無條件返還標的物。

三、租賃關係於期限屆滿時消滅，甲方不另行通知，乙方不得主張不定期租賃，或要求任何補償。契約期滿，本案標的物由甲方收回自行處理，乙方不得異議。乙方如拒不交還，應逕受強制執行並沒入履約保證金，以作為懲罰性違約金。

第三條：租金及權利金繳納及其相關規定：

一、固定權利金：新臺幣_____元/年【包括租金(土地年租金、房屋年租金)及定額經營權利金】。

(一)租金：土地年租金新臺幣18,771元整及房屋年租金：新臺幣37,080元整，自決標之日起算30日內繳交向機關公庫繳清，爾後，每年1月16日前繳交。【土地年租金依據現行「國有公用不動產收益原則」規定，以當期申報地價總額之5%估算；房屋年租金參考現行「國有公用不動產收益原則」房屋按當期課稅現值10%計收之規定估算。申報地價（或房屋課稅現值）或租率調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付】。

(二)定額經營權利金：新臺幣_____元整(依廠商固定權利金投標金額扣除土地年租金、房屋年租金而定)。分2期繳納，以半年收租一次。上半年之定額權利金新臺幣_____元整自決標之日起算30日內繳交向機關公庫繳清（爾後，每年1月16日前），下半年之定額權利金新臺幣_____元整應於每年7月16日前（期限最後日如逢星期例假日、國定假日或其他休息日者，得以次日代之）繳清。

二、變動權利金：

(一) 變動權利金按乙方經營本契約所有事業所產生之當年度稅前營業收入就不同級距乘以一定比率計收(四捨五入)，以累進依方式計算變動權利金。

變動經營權利金計收方式說明表

每年繳付當年度稅前營業收入(元)	繳交權利金費率%
6,400,000(含)以下部分	
6,400,001~8,000,000(含)以下部分	
8,000,001~9,600,000(含)以下部分	
9,600,001 (含)以上部分	

(二) 變動權利金於每年度2月28日前，乙方應按本契約會計師簽證 或自結財務報表，計算並繳交前一年度變動權利金費用。

三、承租乙方應自負盈虧負責管理、維護甲方所交付之標的物，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐(惟地價稅、房屋稅由甲方負責)、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

四、乙方應在前款**租金及權利金繳納**日期前，逕於限期內向甲方指定收款銀行繳納

(一)租金：

戶名：中央銀行國庫局【代號： 0000022 】，帳號：0751 0201 0300 53【共 14 碼】)繳納，收款人戶名：農業部林業及自然保育署嘉義分署租金收入戶，匯款種類：公庫匯款，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)。

(二)權利金：

戶名：中央銀行國庫局【代號： 0000022 】，帳號：2451 0202 1220 53【共 14 碼】)繳納，收款人戶名：農業部林業及自然保育署嘉義分署，匯款種類：公庫匯款，請附註繳款事由，如「**為辦理 000等事由之定額經營權利金或變動權利金**」，請於匯款書附言欄內備註(限 40 個字)。

(三)如逾期繳納，甲方得以下列之規定，累進計算遲延違約金或解除本案租賃契約，乙方絕無異議：

1. 逾期未滿 15 日者，每日依欠額加收2%。
2. 逾期 15-30日之日數依欠額加收4%。
3. 超過逾期30日之日數，依欠額加收6%，甲方得不經催告，逕為解除本案租賃契約。

五、乙方應繳納之租金或遲延違約金，逾期30日以上未繳納時，甲方得不經催告，逕為終止本案租賃契約，並自履約保證金中扣除，剩餘之履約保證金應予沒收，以作為懲罰性違約金。

第四條：乙方經營應納之稅捐、水電費、維護費、修繕費、清潔清運費、因營運所需相關費用及應依法辦理建築物公共安全、消防安全檢查，財物損失險、公共意外責任險等均由乙方負擔。

第五條：營運所產生水費及電費，甲方依分錶實際使用度數每半年向得標乙方收取水電費，乙方需於甲方規定繳費期限內完成繳費。(水電費計算方式依電力公司及自來水公司規定每度單價乘以使用度數計價)。

第六條：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，其餘之損害概由乙方負責回復原狀及負損害賠償責任，如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求損害賠償，乙方應賠償甲方之損失，乙方不得異議。

第七條：本案標的物以現狀出租，期間乙方因營業、管理需要必須改善或裝修時(包含增添、更換內部設備與裝潢)，概由乙方自行規劃設置，應事先繪製圖說，提送裝修工程計畫書徵得甲方同意核准後始得為之，一切費用概由乙方負擔。如需甲方協辦事項，甲方在法令規定範圍內得以協助。

一、相關改善或裝修工程，不得損及原建築物本體結構之安全，違反時經甲方通知，逾期未恢復原狀或改善，甲方得終止契約收回標的物，乙方並應賠償甲方所受損害。

- 二、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，應無條件歸屬甲方所有，但甲方認須遷移清除部分，乙方應無條件遷移清除。

第八條：履約保證金：

- 一、乙方應依據標租須知(詳如附件)規定繳納履約保證金共新臺幣 5 萬元整，應於決標日起 15 日內一次繳清全額履約保證金。乙方以設定質權之金融機構定期存款單充當履約保證金者，以該完成職權設定之金融機構定期存款單送達標甲方之日期為履約保證金繳清之日。
- 二、乙方於租賃期限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應予沒收，以作為懲罰性違約金，乙方不得要求扣抵租金、遲延違約金或任何費用。
- 三、租期屆滿或契約終止並完成點交，如無待解決事項者，除乙方違約依規定需扣除履約保證金之情形外，若無需付任何賠償或給付義務時，甲方無息發還。

第九條：工作管理規範

一、使用限制：

- (一)本標案基地不得違反建築、都市計畫與消防法規等相關規定。
- (二)本建築物乙方因營業、管理需要必須改善或裝修時(包含增添、更換內部設備與裝潢)，應由乙方自行規劃設置，並於租賃期間起 2 個月內，繪製圖說，提送裝修工程計畫書徵得甲方同意核准後始得為之。
- (三)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，承租權移轉同時生效，本案標的物及設備即由乙方經營管理(維護)。
- (四)乙方會同甲方點交本案標的物及其附屬設備等承租移轉手續時，本案標的物及其附屬設備之規格、式樣、性能、機能等如有不符、不良或瑕疵等情事，雙方應於所交付之設備點交清冊上載明，並於點交後製作點交紀錄留存。
- (六)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乙方點收，嗣後乙方不得提出任何異議。

二、設施使用與維護管理

- (一)租賃期間甲方提供現有之基本設施(含房舍、消防、水電、燈具等)，乙方應盡善良管理人之責，若有故意或重大疏忽而建築物及設施毀損時，應依市價賠償甲方並得自履約保證金中扣除，並依相關法令規定究責。
 - (二)惟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，需徵求甲方同意後始得施工。非經甲方同意施工或經甲方通知限期改善，仍不改善，甲方得逕行拆除，其費用由乙方給付。
 - (三)營業處所之主要設備與基本設施如消防、水電、燈具等，由乙方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。
 - (四)乙方之設備或各類廣告標示之設置，非經甲方同意，不得任意為之。
 - (五)乙方在設備之使用、場地之裝潢及管理，應符合建築法、室內裝修法、環保及消防等相關規定，使用耐火材料施作；有關土建、電氣、瓦斯、給(排)水、消防、空調等部分，應由專業建築師、電機技師、消防技師等簽證，且隨時檢查。若因違法導致災害發生，則一切財產、建物之損失與修復，人員之傷害賠償，概由乙方自行負責(含災害現場及周邊被波及之處所)。
 - (六)乙方因天然災害所造成之物品或設備損失，甲方不負災損責任。
- ### 三、租賃義務
- (七)乙方應依法經營且自行負擔因營業所發生之一切稅捐，不得有漏稅或違反政府規定，違者乙方自行負擔其責，甲方得終止契約。
 - (八)乙方應依法申請營業登記始可營運，乙方若簽訂本契約 10 日內未依法申請營業登記，甲方得逕行中止契約。
 - (九)乙方須負責垃圾、廚餘清理費用，以及違反廢棄物清理法，經環保稽查甲方開立之罰單費用。
 - (十)乙方就其委託經營業務，應以本身名義對外簽訂契約及收費，並自負盈虧。

- (十一)乙方應負一切承租期間所需之人事、業務、管銷及經營管理延伸之相關費用。
- (十二)租賃期間發生國家賠償事件時，乙方應負責與請求權人協商和解，若和解不成立，而由甲方依規定賠償請求權人後，對於乙方有求償權。
- (十三)乙方須配合第一管制哨1樓及地下室空間整體視覺系統，展現經營特色、營造空間的藝術美感。
- (十四)乙方營業必須合法使用統一發票，乙方不得拒開、漏開、加開，如乙方違反時除應負一切法律責任外，甲方得終止本契約。
- (十五)乙方應規範工作人員之服務態度、應對禮節，並嚴禁與民眾爭吵、滋事。

三、營業規範

- (一)甲方得對乙方所委託經營管理之場所實施定期或不定期財產檢查，乙方不得推諉拒絕。
- (二)乙方不得擅自增建、修建、改建或新建地上建築改良物、設置雜項工作物或其它設施，違者即終止租約。
- (三)乙方就標租標的辦理保存、修復、再利用或維護管理等，如違反建築相關法令規定，經甲方或主管機關通知限期改善或回復原狀，乙方屆期未辦理者，甲方即終止租約，乙方應付損害賠償責任。
- (四)甲方得定期或不定期召開營運管理會議，乙方需配合提供營運維管所需資料，包括但不限於每季營收財務報表、日常巡護管理報表、消防設備檢修情形、訪客意見回饋情形、投保情形等。
- (五)乙方非經甲方書面同意，不得將設施經營權全部或部分轉讓予第三人或委託第三人經營，或為其他用途，違者甲方得終止契約。
- (六)乙方之一切商品，不得侵犯他人之商標、專利、著作權、服務標章等情事，乙方營業行為不得違反消費者保護法、公平交易法、商品標示法及其他相關之規定。如經查獲，乙方應自負民、刑事等相關法律責任，甲方得終止契約外，如有商譽損失或致發生訴訟其費用得由乙方支付。

- (七)乙方應僱用合法勞工，其工作人員與甲方無僱傭關係，在工作期間內之安全，由乙方自行負責(其勞健保由乙方自行投保)，如發生傷亡等情事，概由乙方負責。
- (八)乙方於甲方場所履行契約時，應恪遵中華民國相關之法令規章及甲方規定，如有違反，應負全責，並賠償甲方所受之損失；其所雇用勞工意外事故責任及因作業造成之第三人事故責任，概由乙方負責。
- (九)乙方提供之餐飲及設備，應符合衛生甲方之要求，如有第三人因乙方提供之餐飲導致身體病害或其他嚴重事故時，乙方應負責被害人醫療費用、其他傷害損失與一切法律責任，概與甲方無涉。
- (十)乙方不得假藉甲方名義從事任何活動，如與第三者有金錢財物或法律糾紛，應自行負責處理，概與甲方無涉。
- (十一)乙方於有下列情事之一時，應於 7 日內以書面通知甲方，其變更並不得損及甲方權益，變更後之組織應概括承受本契約之所有權利與義務：法定代理人變更時、公司之組織變更時、總公司（總店）之地址變更時、變更章程、營業項目或資本結構變更時。

四、保險事項

- (一)乙方應於租賃期間，投保下列保險：公共意外責任險、雇主意外責任險、專業責任險、財物損失險、火災險(含地震險、火險附加颱風洪水險)等，保險契約正本應於投保後 5日內送交甲方。
- (二)場所空間範圍為本案用地(含出租範圍、義務維護管理範圍)及其附屬設施所需之用地。
- (三)公共意外責任險：必須加註「食物中毒保險」條款，每一個人體傷責任至少新臺幣 200萬元，每一意外事故體傷責任保險金額不得低於新臺幣 1,000萬元，每一意外事故財損責任保險金額不得低於新臺幣 200萬元，保險期限內之最高賠償金額不得低於新臺幣 2千4百萬元。不得低於嘉義縣供公共使用營利場所強制投保公共意外責任險自治條例之要求。
- (四)產品責任險：依照食品衛生管理法投保「產品責任險」。

(五)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乙方負擔。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，由乙方負擔。

五、營業場所之歸還

- (一)契約期滿或終止後，將經甲方會勘確認有使用需要之營業場所設施（如固定裝潢及設備），應保持完好可用之狀況，無償交還與甲方。
- (二)如甲方無提出前項所有權之歸屬之主張，乙方應於契約期滿或終止後 10 日內清理現場，將使用場地及設施無條件復原，並交還甲方各項設備，乙方逾期不處理置留之非甲方物品，甲方得依廢棄物自行處理。其清理費所需費用得逕由履約保證金扣抵。

第十條：乙方在租賃期間，負責人(含董事長、總經理)、地址（法人所在地、人民團體會址或商業所在地）有變更或資本變更，均應隨時函告甲方，否則不得以其變更對抗甲方，甲方依原地址送達，如無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期為合法送達之日期。

第十一條：本案標的物，有下列情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止租約收回房地或終止契約之一部或全部，依法處理，乙方不得異議，且不補償乙方因此所生之損失：

- 一、因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用。
- 二、乙方使用標的物或設施違反政府有關法令或政策。
- 三、乙方因維護不良、經營不善或無故停止營業，足以影響公共安全或公眾利益。
- 四、乙方轉租或分租第三人者。
- 五、乙方有破產或其他重大情事，致無法繼續履約。
- 六、乙方未依約定期限繳交租金或違約金，經甲方限期催繳，屆期仍不繳納時。
- 七、乙方未於甲方通知期限內依通知內容或相關規定辦理應辦理事項。

- 八、乙方違反本租約約定時，經甲方限期改善而仍不改善。
- 九、違反環境保護或勞工安全衛生等有關法令，情節重大者。
- 十、違反法令或其他契約規定之情形，情節重大者。

第十二條：應逕受強制執行事項：

乙方如不按期給付租金、違約金或甲方代為支付水、電費等費用，與租賃期間屆滿，不交還標的物時均應逕受強制執行。

本契約訂約完成，並依公證法規定辦理公證始生效力，所需公證費用概由乙方負擔，乙方不得拒絕履行公證義務。

第十三條：本案標的物附屬設備：照明設備、消防系統、機電設施系統、給(排)水科技防災系統、無障礙廁所、無障礙停車格等承租範圍內設備，甲方重申以現狀租賃。

第十四條：附則

- 一、本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之。
- 二、乙方應隨時接受甲方督導、考核、觀摩、進場瞭解營運狀況及設備維護等事宜。
- 三、乙方營業行為或銷售之商品，如違反規定受主管甲方處罰或損及消費者安全、健康或權益時，乙方應負一切法律責任及損害賠償，與甲方無涉。因乙方之營業行為或銷售服務致甲方遭受任何損壞或賠償時，應由乙方負責處理。
- 四、乙方不得以甲方代理人或代表之名義或受任人、受僱人之身分對外為任何法律行為，乙方不得以前揭僱用職員或對外承擔、承諾債務或擔任保證等事宜。
- 五、就本契約之履行及各項義務之遵守，乙方之受僱人及任何使用本案標的物之使用人如有故意過失情事時，視為乙方之故意過失。
- 六、甲方對於乙方及其人員因履約所致之人體傷亡或財務損失，不負賠償責任，對於人體傷亡或財務損失之風險，乙方應投保必要之保險。
- 七、乙方依契約規定應履行之責任，不因甲方對於履約事項之審查、認可或核准行為而減少或免除。

八、租賃期間如發生糾紛或損害賠償或罰款等民事、刑事或行政責任時，與甲方無涉，概由乙方負完全責任。

九、租賃期間乙方須防範性騷擾事件發生，應訂定性騷擾防治原則，設立申訴管道、懲處辦法、教育訓練方案及其他相關措施。

十、甲方如對標的物設施(備)進行改善工程時，乙方應配合辦理，不得以任何理由拒絕，亦不得要求減繳租金或求償。

第十五條：本租賃契約如有未盡事宜，依民法規定辦理或由雙方協議之。

第十六條：本案契約涉訟時，雙方同意以臺灣嘉義地方法院為第一審管轄法院。第

十七條：本契約正本 3 份，自決標日起 30 日曆天內完成公證手續，由甲方、乙

方與法院公證處(或民間公證人)各執 1 份。副本 3 份由甲方留用。副

本如有誤繕，以正本為準。

立契約人

機關：農業部林業及自然保育署嘉義分署
代表人：張岱
地址：嘉義市東區林森西路 1 號
電話：05-2787006

廠商：
統一編號：
地址：
電話：
負責人：
身分證統一編號：

中 華 民 國 1 1 3 年 月 日