

**農業部林業及自然保育署嘉義分署**  
**縣定古蹟阿里山貴賓館委外營運標租**  
**租賃契約補充規定**

第一條 本補充規定視為契約之一部。

第二條 租賃標的為阿里山貴賓館建物（建物面積：597.5 平方公尺，基地面積總計 1,603.92 平方公尺），僅本館可供營業使用，戶外空間乙方不得增建、擴建。

第三條 經營管理及項目

（一）營業項目：

1.經營餐飲服務，辦理商品銷售、作品展覽、影片投影、休憩活動、課程遊程辦理等**藝文相關**項目，並須符合「**建築物使用類組及變更使用辦法**」之規定。

2.其他經甲方核准經營項目及商品；乙方需配合販售、寄售甲方商品，相關約定詳如附件 1 展售商品約定事項。

（二）日常維護管理面積：包含阿里山貴賓館建物 597.5 平方公尺及戶外空間 1,006.42 平方公尺，總計 1,603.92 平方公尺。

（三）空間利用方式，應依本案縣定古蹟阿里山貴賓館整修工程因應計畫圖籍為主，且不得損及古物現地原貌保存（詳如附件 1）。

（四）乙方應維持營運範圍內清潔乾淨，包含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。

（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食品安全與衛生法令要求，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.其他經甲方以書面或公告禁止者。

7.以上項目之認定若有不明者，以甲方認定為準。

(九) 營業時間

1.營業時間依廠商所提計畫辦理，可結合周邊旅宿遊程、導覽解說遊程、藝文相關活動(如：展示、演出、研習推廣、讀書會、出版品發表會、文史解說及其他創意活動等)，**每年度至少需開館營業 220 天，每月營業時間應於前月 20 日前於館內及網路平台公告周知。**

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，及甲方辦理行銷活動期間，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，乙方不得擅自關閉營業區域。如有維修或其他必要，應取得甲方書面同意，得暫時關閉部分營業區域之營運者。

(十) 得標乙方應依古蹟管理維護辦法及「**縣定古蹟阿里山貴賓館整修工程因應計畫**」提出管理維護計畫，經本分署核准始得營運，內容應包含：

1.古蹟概況

2.管理維護組織及運作

3.日常保養及定期維修

4.使用或再利用經營管理

5.防盜、防災、保險(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)

6.緊急應變計畫

7.其它管理維護必要事項

(1)營業項目、價目、時間、開放範圍、開放限制、解說牌誌、導覽活動、圖文刊物、參觀者應注意事項及其它相關事項等。

(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，若得標乙方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。

(3)行銷計畫。

(4)人力運用計畫(人力配置、服裝、專業訓練、管理事項等)。

(5)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)(得標乙方經評估後無污水、排煙及截油之必要，則免提)。

(6)建築與設備維護計畫。

- (十一)除營運計畫書外，乙方對外舉辦遊程體驗活動或展覽，應事先徵得甲方同意後始得辦理，甲方保留活動分潤收益權利，於活動或展覽期滿，應立即將場地回復原狀。
- (十二)得標乙方營業項目、營業時間及其他管理事項應報甲方核備後實施，並配合甲方各項臨時活動需要期間營業。
- (十三)建物內不得使用明火。

#### 第四條 稅捐及其他費用負擔：

除地價稅及房屋稅由甲方繳納外，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、水電費（公共用電由甲方負擔）、規費(含契約書公證費用)暨其他雜支費用、違反法令所受之違約金、妨害公共安全處分或強制拆除等所需費用等】，均由乙方自行負擔，即使費用之負擔名義人並非乙方亦同。乙方若因欠繳前項各項費用而使甲方蒙受損害應由乙方負責賠償。

#### 第五條 權利及義務：

- (一)租賃範圍之所有權屬甲方所有，乙方僅享有經營之權利，但乙方仍應負責清潔維護與管理。廢棄物應依相關法令規定自行設置必要之處理設施，不得任意棄置於動線上或明顯之處。
- (二)甲方僅提供場所予乙方經營，乙方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，所有權歸屬乙方，其費用一概由乙方負擔，且安裝、保養、清潔、保管、維護、拆除、安全維護等作業，均由乙方自行負擔一切責任及費用，不得向甲方請求任何賠償或費用。
- (三)乙方因執行本契約業務而致第三人及甲方任何損害，除限期改善外，損害概由乙方負損害賠償責任。
- (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、住址、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甲方備查；人員異動時亦應以書面通知甲方備查。
- (五)僱用人員於工作時間應穿著制服並佩帶服務證(乙方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)乙方營業項目須具備相關執照時，必須符合相關法律規範，乙方應對之負一切責任。
- (七)得標乙方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，應接受甲方之監督、檢查。若發現任何違法經營或經營不善者，得標乙方應依甲方所定期限改善，逾期未改善者，則依有關規定處罰。

- (八) 乙方需維持租賃範圍之整體形象，該建物非住宿設施，原則不得有人員住宿。

#### 第六條 保管維護與管理：

- (一) 乙方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，應通知甲方。
- (二) 乙方販售之餐飲應依國家食品衛生相關法規辦理，若消費者因食用乙方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乙方自行負責。
- (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) 得標乙方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，甲方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，得標乙方應依甲方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) 乙方應依據有關法令規定辦理，並接受甲方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，均由乙方負損害賠償責任，甲方如因此遭受國家賠償之請求時，甲方對乙方有求償權。

#### 第七條 裝設施工：

- (一) 乙方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甲方提出申請，經甲方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甲方提出申請，經甲方核定後始可設立。



- (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甲方提出申請，經甲方核定後始可施工。
- (五) 甲方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乙方向相關單位申請電表及水表供應並由得標乙方支付後續使用水電費。

#### 第八條 修繕維護：

- (一) 租賃範圍如因乙方之過失致毀損或滅失時，乙方應負修繕責任，其費用由乙方負擔；乙方修繕時需檢附相關資料向甲方申請，經甲方核定後，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甲方認定確屬等）由甲方負修繕之責。
- (二) 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，其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。但本款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。
- (三) 租賃範圍毀損或滅失時，乙方應立即通知甲方並停止該等設施之使用。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、滅失致第三人之損害仍須負損害賠償責任。

#### 第九條 保險：

- (一) 乙方應對甲方所提供之設施投保足額(依本分署國有公用房屋建築及設備財產卡登載額度)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乙方負擔。當該等設施、設備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，俟甲方獲得理賠後，再依乙方修復之進度分期將所得理賠款撥交乙方，如理賠款不敷支應，概由乙方負擔。乙方若逾甲方所訂期限仍未修復者，甲方得自行或委託他人修復，所需費用如理賠款不敷支應，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，則甲方得終止本契約。
- (二) 乙方應就專業責任、人體傷亡或財物損失之風險，投保足額及必要之保險。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；甲方對於乙方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) 所需一切保險費用均由乙方負擔，並批註：「本保單之任何變更或提前終止，未經取得林業及自然保育署嘉義分署事先同意者，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**內送交甲方備查。

#### 第十條 履約管理：

- (一) 乙方亦不得以本契約設定任何負擔，或提供質押予第三人，違者甲方得終止契約，乙方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，乙方並非甲方之代理人、合夥人。乙方之代理人、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，均視同乙方之行為，乙方應對之負一切責任。
- (三) 乙方於開始營業後如發生下列情形，應於 7 日前以書面通知甲方並依法向主管甲方辦理變更登記，其違反下列規定致甲方受損害者，甲方得請求損害賠償：
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) 乙方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甲方處理外，甲方得予以終止或解除契約如有造成甲方損失並得請求賠償。

第十一條 甲方因辦理活動或業務之需要，若有調整營業時間需求時，乙方應配合辦理。

#### 第十二條 缺失處理：

- (一) 乙方如有下列情形經查屬實，計缺失 1 次：
1. 違反本**補充契約**規定第**三**條第 1 項規定，租賃範圍內髒

- 亂、有垃圾或其他缺失情形。
2. 乙方或其僱用之員工對待遊客態度不佳，遭客訴經查屬實者。
  3. 違反本補充契約規定第五條第 5 項、第 7 項、第 8 項規定。
  4. 違反本補充契約規定第六條第 3 項，安全設備、用電安全規定。
  5. 除契約第十一三條所列事項外，如有不合契約、本補充契約規定者均屬缺失。
- (二) 乙方如有缺失時，甲方得以書面載明下列事項通知乙方，要求乙方限期改善，並以本補充規定第十二條下列缺失處理方式辦理：
1. 缺失之具體事實。
  2. 缺失改善之期限。
  3. 屆期未完成改善之處理。
- (三) 每一缺失需繳交違約金年租金 2 %。連續違反者得按日按件連續記罰，違約金應於甲方規定期限內繳納，且由甲方繳交公庫作為收入。違約金總額以履約保證金之總額為上限。

### 第十三條 契約終止：

- (一) 除契約本文規定事項外，乙方如有下列情事，經甲方書面通知乙方限期改正而未依限改正者，甲方得終止本契約，並沒收乙方所繳納之履約保證金及已繳納而尚未到期之租金，甲方如有其他損害，並得請求乙方賠償：
1. 租金延遲繳交超過 15 日者。
  2. ~~履約保證金未於決標通知送達之次日起 30 日內一次繳清全額。~~
  3. 2. 違反本補充契約規定第三條規定，營業項目及其他管理事項與乙方報甲方核備之資料不符者。
  4. 3. 違反本補充第七條第 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. 4. 違反本補充第七條第 2 項規定，乙方裝設施工未向甲方申請核准，擅自施工或設立。
  6. 5. 違反本補充第八條規定，乙方修繕時未向甲方申請，

或未經甲方同意後擅自施工。

7.6. 違反本補充第十條第 1 項規定，乙方不得以本契約設定任何負擔，或提供質押予第三人。

8.7. 違反契約及契約補充規定，甲方得記缺失 1 次，當月發生 3 次缺失違反者。

9.8. 違約金總額達履約保證金之總價。

10.9. 違反法令或本契約規定情節重大者。

- (二) 乙方或其雇用人員違反森林法第 50 條至 56-2 條，經主管甲方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) 乙方或其雇用人員違反野生動物保育法第 40 條至 51 條，經主管甲方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，致甲方須終止本契約時或因政策變更，乙方依契約繼續履行反而不符公共利益者，甲方得終止或解除部分或全部契約，甲方得按已付租金金額及使用期間比例退還乙方，乙方不得異議。

#### 第十四條 返還

- (一) 契約屆滿或提前終止時，乙方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甲方。
- (二) 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瑕疵或減失其通常效用之瑕疵。
- (三) 租約屆滿時乙方應自行負責搬遷，不得任意破壞或向甲方要求任何補償費用或給付，乙方未依本契約約定返還、點交財物或撤離人員者，甲方得逕行收回土地、建築物及各項設備，乙方不得異議，所有乙方存留物品，均任由甲方處置，其所需衍生費用概由乙方負擔，或由履約保證金內扣除，不足部分，另請乙方補繳。

第十五條 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。

第十六條 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。



第十七條 爭議處理：

- (一) 甲方與乙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；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. 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。
- (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。

第十八條 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抵觸者，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，所需之公證費由乙方負擔。乙方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。

第十九條 本契約如有任何疑義，乙方應立即請求甲方解釋，並依誠信原則履約。

第二十條 如因乙方違反法令或本契約規定，致甲方對乙方提起有關之訴訟及強制執程序，甲方於勝訴時乙方應支付相關費用。

第二十一條 本契約未盡事宜悉依各相關法令辦理之。

附則

第 1 條 乙方履約前應製作雇用人員名冊 1 式 3 份，送交甲方(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，列為甲方督導查核項目。

第 2 條 乙方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。如乙方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，應計罰乙方違約金。但乙方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，經乙方主動通報甲方或警察單位，則不計罰違約金。

- 第 3 條 乙方雇用人員履約期間，有傷害或竊取林木、漂流木情事者，乙方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 乙方雇用人員履約期間，經契約圖說註明或甲方另行指示應保存之植物、土方、石塊、古蹟內文物及綠帶等，不得恣意移動或損壞。違反者，乙方應負違約金賠償責任，其違約金金額以每次每人新台幣 5,000 元計罰。
- 第 5 條 乙方人員有違反森林法、文化資產保存法或野生動物保育法者，甲方得辦理終止契約。
- 第 6 條 本場域禁用大陸廠牌資(通)訊產品，乙方應自行盤點資(通)訊設備，尤其禁止電視牆及跑馬燈等具大眾傳播媒介設備使用大陸產品。

【附件1】各空間使用說明



