

阿里山國家森林遊樂區香林服務區賣店租賃契約補充規定

出租機關：農業部林業及自然保育署嘉義分署（以下簡稱甲方）

承 租 人：（以下簡稱乙方）

茲為甲方為提供遊客多元服務、提升賣店經營效率及增加政府收入，設置「阿里山國家森林遊樂區香林、祝山服務區賣店」，將租賃標的標租予乙方作為賣店事宜，雙方約定租賃契約條款如下：

第一條 租賃標的

- 一、 租賃地點：嘉義縣阿里山鄉香林村 2 鄰西阿里山 46 號。
- 二、 租賃位置：阿里山國家森林遊樂區 服務區 號賣店，詳如附件 1。
- 三、 租賃範圍：(範例)

土地標示				面積(m ²)	土地使用 分區	使照號碼
縣市	鄉鎮市區	地段	地號			
嘉義縣	阿里山鄉香林村 2 鄰西阿里山 46 號	阿里山段	67-4 號	4.41	風景區-特定目的事業用地	(103)嘉府經使執字第 00062 號

第二條 租賃期間

- 一、 本契約為定期租賃契約，租賃期間自 114 年 1 月 1 日起至 116 年 12 月 31 日止。本契約簽訂後，甲方將租賃物現況點交付予乙方。
- 二、 本契約屆滿後，租賃關係即行銷滅，甲方不另行通知，乙方不得主張民法第 451 條之適用及提出其他異議。

第三條 租金

- 一、 租金總計為新台幣_____元整，乙方應於每年 3 月 15 日前繳清當年上半年租金，計_____元整；下半年租金_____元整，應於當年 7 月 31 日前繳清。

- 二、 乙方若未依本契約規定繳付租金或有遲延繳付之情事，甲方應按月照欠額加收千分之五違約金，未滿一個月，以一個月計，最高以欠額之千分之六十計；經甲方催告，超過 10 天仍未繳付，甲方得終止契約並沒收全部履約保證金，乙方不得求償，如因而造成甲方損失，乙方應負損害賠償責任。但逾期二日以內繳付者，免計收違約金。
- 三、 履約保證金：雙方同意乙方以_____元【按得標租金換算月租金額之二倍】為履行本契約義務之擔保，乙方應於決標次日起十日內給付。
- 四、 乙方違反本契約規定，或因可歸責乙方之事由，造成甲方之損害，或發生乙方應依本契約給付給甲方之違約金、罰金、損害賠償或其他費用等情形時，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中抵扣，抵扣後，乙方應於甲方通知期限內補足該履約保證金，如乙方拒不補足或延遲 10 日內未予補足時，甲方得終止契約，並沒收剩餘之履約保證金，乙方不得請求損害賠償。
- 五、 於租賃期間屆滿或因不可歸責於乙方之事由而終止本契約時，履約保證金經扣抵欠繳租金、處理乙方逾期未遷離之物品或清償損害賠償等金額後，如有剩餘，應無息返還予乙方；如有不足，乙方應另行支付給甲方。
- 六、 因可歸責於乙方之事由而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。

第四條 給付方式

- 一、 乙方繳納租金，由甲方阿里山工作站開立郵政劃撥單，收款戶名為「阿里山工作站房屋租賃租金專戶」，郵政劃撥帳號為「31578968」，劃撥手續費需由乙方負擔。
- 二、 乙方繳納履約保證金、違約金應於本契約繳交期限內，以甲方為受款人之即期銀行本票、即期銀行本行支票、現金、匯款或郵政匯票方式支付。以支票為支付方式者，以「林業及自然保育署嘉義分署」為抬頭名稱；以現金、匯票為支付方式者，金融機構為「中央銀行國庫局(代號:0000022)」，戶名為「農業部林業及自然保育署嘉義分署」，匯款帳號為「24510202122053」，乙方應於匯款完成後將收執聯影本送交甲方備查。

第五條 租賃標的使用限制

- 一、租賃標的所有權人為甲方，乙方應負責租賃標的之清潔維護與安全管理。乙方僅得利用租賃標的物作為經營香林、祝山服務區賣店使用，不得將租賃標的之全部或一部以出借、轉租、頂讓、設定負擔、提供質押或其他方式移轉第三人使用之情事。
- 二、乙方不得於上任意變更租賃標的建物原形、擴建、改建、搭蓋附屬建造物或堆置廢棄物等行為，亦不得佔用非本乙方承租之範圍。
- 三、乙方應接受甲方輔導、管理及參加相關課程。

第六條 稅捐及其他費用負擔

除租賃標的之地價稅及房屋稅由甲方繳納外，其他費用如營業稅、電費、水費、規費(含契約書公證費用、建築物公共安全檢查申報費、消防設備安全檢查申報費)、簡易修繕費用、其他雜支費用及違反法令所造成之行政罰鍰或妨害安全處分等，均由乙方自行負擔，費用之負擔名義人非乙方者亦同。

第七條 權利及義務

- 一、甲方僅提供租賃範圍予乙方作為賣店使用，乙方因業務需求自行添購之財產、物品或設備，其所有權歸屬乙方，乙方應自負管理及維護之責，不得向甲方請求任何價金或費用，乙方亦不得要求甲方辦理增購財產、物品或設備。
- 二、因可歸責於乙方之事由致第三人發生損害，應由乙方負損害賠償之全部責任，甲方得要求限期改善，如因而造成甲方任何損害，亦由乙方負損害賠償責任，甲方並得由履約保證金中逕行抵扣。
- 三、乙方應維持租賃範圍之整體形象及周邊清潔，不得有下列行為：包括但不限於使用擴音設備喧嘩叫賣、賣店車輛違規行駛或停放、販售之商品不符規定、以移動式攤位販賣、人員住宿於租賃範圍內、將賣店作為倉庫使用或其他有礙服務區賣店營業秩序之行為。

第八條 保管維護與管理

- 一、乙方就租賃範圍應盡善良管理人責任，對人為破壞危害及第三人佔用情事等均有防止發生之義務，如有發現上述情形，應立即通知甲方。

- 二、 乙方應負責隨時維護租賃範圍之清潔及衛生工作，且租賃範圍之
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。
- 三、 乙方使用租賃範圍之環境衛生、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，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。
- 四、 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。
- 五、 香林服務區後方停車空間，廠商得臨時停放 1 車位使用，惟不得
長期停放(超過 1 星期)、占用或作倉儲、宿營、野炊等用途，如
經發現將記違約 1 次，違約達 3 次則終止本標租契約。

第九條 修繕維護

- 一、 租賃標的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
甲方審核後，始得辦理；如遇不可抗力情事（如地震、颱風、豪
雨、水災、土崩、地層滑動、雷擊等天然災害或經甲方認定之情
事），甲方不負回復原狀之義務，承租人得請求變更或終止租約。
- 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。因乙方怠於修
繕致甲方或第三人受損害者，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。
- 三、 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
致第三人之損害仍須負損害賠償責任。

第十條 保險

- 一、 租賃期間，甲方代乙方投保租賃標的足額之火災保險、公共意
外責任保險附加建築物承租人火災責任保險，所生一切保險費
用由服務區內賣店平均負擔。
- 二、 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，甲方得逕行終止本契約。

第十一條 缺失處理

- 一、 除本契約另有規定外，乙方之行為如有不符合本契約書及附件規定者均屬缺失。
- 二、 乙方如經甲方查獲缺失，經甲方以書面通知限期改善，逾期不改善者，每一缺失事項得處以違約金新臺幣 1,000 元整，且得於改善完成前按日連續處罰。
- 三、 違約金應依本契約補充規定第四條規定方式繳納，若逾甲方指定繳納期限者，則每日加罰新臺幣 500 元整，若逾繳納期限 15 日以上仍未繳清違約金，甲方得逕依第十二條第二項規定終止本契約，並得沒收履約保證金全部。
- 四、 違約金總額以履約保證金之總額為上限。

第十二條 契約終止

- 一、 租賃期間，雙方得隨時合意終止本契約。
- 二、 如有下列情事，甲方得不經催告逕行終止本契約，並得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，甲方如受有其他損害，並得請求損害賠償，甲方並逕行通知乙方終止契約：
 - (一) 違反本契約第三條第二項規定，逾期未繳交租金者。
 - (二) 違反本契約第三條第四項，逾期未補足履約保證金者。
 - (三) 違反本契約第五條第一、二項規定，違反租賃標的使用限制者。
 - (四) 違反本契約第十條第二項規定，怠於修繕維護租賃標的者。
 - (五) 違反本契約第十一條第三項規定，逾期 15 日以上未繳清違約金者。

(六) 乙方或其直系親屬在阿里山森林遊樂區內甲方所訂攤位範圍外經營攤販或白牌車。

(七) 乙方逾六十日未營業或擅自停業全年累計達六十日者。但其未營業或停業係經甲方同意或因不可抗力所致者，不在此限。

(八) 其他可歸責於乙方之事由致終止契約者。

三、 如因政府辦理公共事業或因政策變更，必須收回本契約之租賃範圍或變更其用途或乙方依契約繼續履行反而不符公共利益者，甲方得終止部分或全部契約，甲方得按使用期間比例將已付租金金額退還乙方，乙方不得異議，履約保證金則依本契約第三條第五項規定辦理。

第十三條 返還

一、 本契約屆滿或提前終止時，乙方應於期限屆滿或終止日後 10 日內遷離，並將租賃範圍恢復原狀返還予甲方。乙方同意於期限屆滿時而未返還本契約租賃標的時，應逕受強制執行。

二、 乙方應自行負責搬遷，不得任意破壞或向甲方請求任何補償費用或給付。乙方逾期未遷離之物品，均同意任由甲方處置，所需費用概由乙方負擔，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代表(理)人之書面簽字同意，不得任意增刪或修改。

第十五條 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。

第十六條 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；逾爭議發生後 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：

(一) 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。

(二) 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。

三、 本契約以中華民國法律為準據法，本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與本契約有關之意思表示。

第十八條 乙方之送達地址或聯絡電話有變更時應立即通知甲方。

第十九條 本契約應依公證法規定送請公證單位做成附帶強制執行公證，所需之公證費由乙方負擔。

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行程序，於甲方取得勝訴確定判決時乙方應支付相關所生之費用(包括但不限於訴訟費用及律師費用)。

第二十一條 本契約未盡事宜悉依中華民國各相關法令辦理之。

第二十二條 本約正本乙式 2 份、副本 2 份，甲、乙雙方各執 1 份，由甲方、乙方雙方及相關機關（單位）分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

附件 1：租賃範圍圖面。

附件 2：建物使用執照、地籍圖。

立合約人(甲方)：農業部林業及自然保育署嘉義分署

法 定 代 理 人：分署長 張岱 (簽章)

地 址：嘉義市林森西路1號

電 話：05-2787006

立合約人(乙方)： (簽章)

授 權 代 理 人：

國民身分證(法人)統一編號：

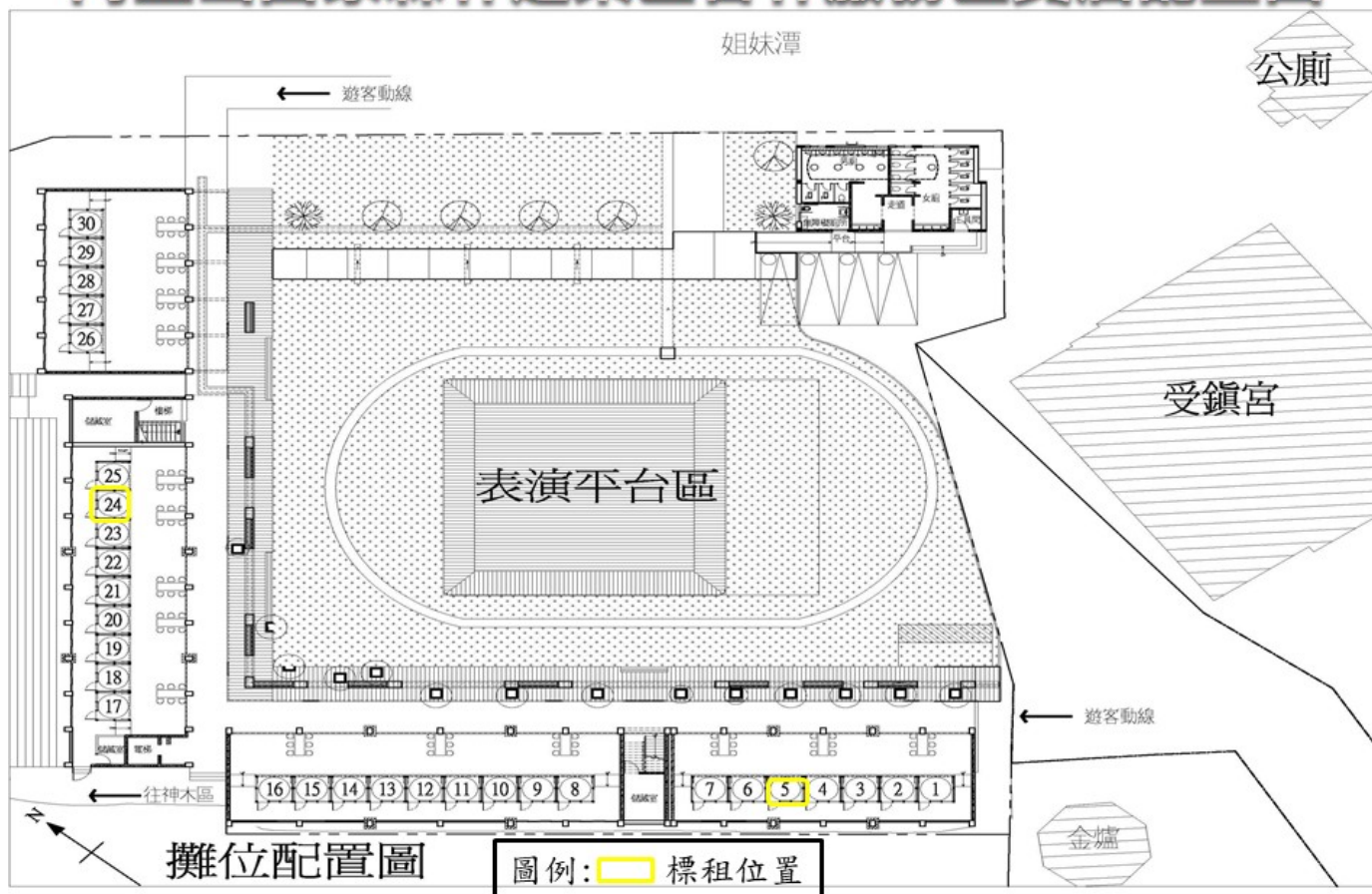
電 話：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件 1 租賃範圍圖(香林 5、24)

阿里山國家森林遊樂區香林服務區賣店配置圖



阿里山國家森林遊樂區香林服務區賣店建物相關設施

攤位編號：香林5號

	
賣店正面	賣店櫃臺
	
電源、電箱	水龍頭
	
天花板與氣窗	插座

阿里山國家森林遊樂區香林服務區賣店建物相關設施

攤位編號：香林 24 號

	
賣店正面	賣店櫃臺
	
水龍頭	電箱與電源
	
天花板與氣窗	

附件 2：建物使用執照、土地建物查詢資料

香林服務區

嘉義縣政府	使用執照
(103)嘉府經使執字第00062號	
起造人：行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處代表人：廖一光	
建築地址：嘉義縣阿里山鄉香林村2鄰西阿里山46號	
附件所列建築物經查依核准圖說建築完竣茲檢附圖說乙份准予給照使用	
上給 行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處代表人：廖一光 收執	
	
本執照應加蓋主管機關印信後始得生效	
縣長張花冠	
中華民國 103年 07月 03日	校對：林淑鈴 監印：廖啓祥

白水五區竹芝
林淑鈴
103年7月8日

嘉義縣政府 使用執照		(103)嘉府經使執字第00062號				
起造人	姓名	行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處代表人:廖一光				
	住址	嘉義市林森西路1號		統一編號	66558837	
設計人	姓名	陳信齊	事務所	陳信齊建築師事務所		
監造人	姓名	陳信齊	事務所	陳信齊建築師事務所		
承造人	姓名	洪振智	營造廠	綠藍營造有限公司		
基地概要	地 號	阿里山鄉阿里山段07-4地號				
	地 址	嘉義縣阿里山鄉香林村2鄰西阿里山46號				
	使用分區	風景區(特定目的事業用地)				
	基地面積	騎樓地	***	保留地面積	***	合 計
退縮地		***	其 他	***	5019.19 m ²	
建築物概要	層棟戶數	地上2層 1幢 1棟 1戶		法定空地面積	1990.96 m ²	
	建蔽率	20.61 %		總樓地板面積	1379.33 m ²	
	容 積 率	33.64 %		建物高度	8.3 m 層高 7.3 m	
	建造類別	新建	構造種類	鋼筋混凝土(RC)·磚造		
	建築面積	783.28 m ²				
	法定防空避難面積	地上 ***	地 下	***		
	停車輛數	法定停車	地上 ***	自設停車	地上 ***	獎勵停車
		室內	地下 ***	室內	地下 ***	室內
		室外	室外 ***	室外	室外 ***	室外
	工程造價	陸佰捌拾玖萬陸仟陸佰伍拾元整(\$6,896,650)				升降機:1部
雜項工程	***					
建造執照	建照號碼	(102)嘉府經管執字第00020號		開工日期	102年07月10日	
	供公眾使用建築物	無留設開放空間		竣工日期	103年02月13日	
備註	房屋建造完成之日起30日內應向嘉義縣財政稅務局(或分局)申報房屋稅額,課徵房屋稅。 建築法第77條規定,建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。 領照後請勿擅自增建,否則依違章建築處理辦法及嘉義縣違章建築處理計畫辦理。 本案為新建建築物同時完成室內裝修施工,申請建造執照時內含室內裝修圖說一併許可,併使用執照竣工查驗。					



建築物概要表

■公眾使用 ☐ 一般使用

本概要表 共1頁/本頁第1頁		樓層概要 共 2 項	
【防空避難室面積】地上 0m ²		地下 0m ²	其中兼停車空間 0m ²
【1.各樓層概要】			
【棟別】		【層別】U0010：地上001層	
【使用類組】B2：【商場百貨類場所】		【樓層高度】3.5m	
【申請面積】783.28m ²		【露台面積】0m ²	
【陽台面積】0m ²			
【2.各樓層概要】			
【棟別】		【層別】U0020：地上002層	
【使用類組】D2：【文教設施類場所】		【樓層高度】3.5m	
【申請面積】596.05m ²		【露台面積】0m ²	
【陽台面積】0m ²			