

武陵國家森林遊樂區武陵山莊
國有公用不動產標租工作
招標文件

行政院農業委員會林務局東勢林區管理處公告

109 年 12 月 4 日

109 勢育字第 1093241344 號

主 旨：公告「武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租工作」，請踴躍參加投標。

依 據：國有財產法第 28 條但書及同法施行細則第 25 條。

公告事項：

一、開標日期及地點：訂於 **109 年 12 月 16 日上午 10 時正在本處第二行政辦公大樓第二開標室(臺中市豐原區陽明街 19 號)**當眾開標。當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至恢復上班第一日上午 10 時 00 分同地點開標。

二、投標資格及投標方式

投標資格及應附資料：

(一)廠商登記或設立之證明。

如公司登記或商業登記證明文件、設立或工廠登記證、行業登記證、執業執照、開業證明、立案證明或其他由政府機關或其授權機構核發該廠商係合法登記或設立之證明文件。

廠商得向登記主管機關申請發給「公司證明文件」或「商業登記證明文件」或可透過經濟部(網址：<http://gcis.nat.gov.tw/index.jsp> 商工登記資料)或直轄市、縣(市)政府資訊網站查詢登記資料後列印公開於網站之資料代之。(依經濟部公告「營利事業登記證」自 98 年 4 月 13 日停止使用不再作為證明文件)。

(二)需聘有合格丙級(含)以上證明之廚師。

(三)具餐飲業會員證。

(四)商工登記所營事業資料至少應具有經營觀光遊樂業或觀光旅館業或一般旅館業等項目。

(五)營業稅納稅證明文件(影本)。

營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售與稅額申報收執聯，廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之，新設立且未屆第一期營業稅繳納期者，得以稽徵機關核發之核准設立登記公函代之；經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。營業稅或所得稅之納稅證明，得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。

(六)廠商信用之證明(影本)。

非拒絕往來戶及最近3年內無退票紀錄之票據交換所或受理查詢之金融機構出具之信用證明文件，並符合下列規定：

- 1.查詢日期，應為截止投標日前半年以內。
- 2.票據交換所或受理查詢之金融機構出具之第1類或第2類票據信用資料查覆單。
- 3.查覆單上應載明之內容如下：
 - A.資料來源為票據交換機構。
 - B.非拒絕往來戶。
 - C.最近3年內無退票紀錄。(退票但已辦妥清償註記者，視同為無退票紀錄。機關有證據顯示廠商於截止投標期限前，係拒絕往來戶或有退票紀錄者，依證據處理。)
 - D.資料查詢日期。
 - E.廠商統一編號或名稱。

(七)員工保險契結書及投標切結書。

(八)委託代理授權書(親自參加者免附)。

(九)投標單及服務建議書十份。

(十)押標金。

※投標方式：有意投標者，請於本公告之日起，在辦公時間內洽詢、領取投標須知、投標單、信封及標租租賃契約書(格式)，並依照投標須知規

定填寫投標單，郵遞投標。

- 三、標租不動產之標示、面積、範圍、用途、契約存續期間、租金及其計收基準、稅捐及其他費用負擔、雙方權利義務、使用限制、違約處理、契約終止條款、其他特約事項、都市計畫土地使用分區(或非都市土地使用分區及使用編定)(僅供參考)、當期土地申報地價(或當期房屋課稅現值)、標租底價、租期、押標金、履約保證金及備註事項詳如本公告內容。
- 四、標租土地、房屋、設施現況，請投標廠商逕至現場參觀。
- 五、其他事項詳見投標須知、契約書及標租說明書。
- 六、本公告刊登事項如有錯誤，以實貼於標租機關公告（佈）欄者之公告為準。

附表 1：

標號	不動產標示	面積(平方公尺)	都市計畫土地使用分區或非都市土地使用分區及使用編定(僅供參考)	當期土地申報地價(或當期房屋課稅現值)	標租(年租金率)	租期	使用限制	押標金總額(元)(小數點以下捨去)	履約保證金總額(元)(小數點以下捨去)	備註
1	臺中市和平區武陵路3號	1489.60 m ²	國家公園一般管制區	以稅捐處房屋課稅現值計列1,171,100元	100%	自 110.1.1 起至 113.12.31	屬 H1 類住宿類非旅館使用，限供特定人士短期住宿	57,500	115,000	
2	臺中市和平區七家灣段63-1地號	3085.03 m ²	國家公園一般管制區	3085.03 平方公尺*12元=37,020元	100%	自 110.1.1 起至 113.12.31	屬 H1 類住宿類非旅館使用，限供特定人士短期住宿	1,500	3,000	

附表 2：

標號	動產標示	面積(平方公尺)	都市計畫土地使用分區或非都市土地使用分區及使用編定(僅供參考)	帳面價值	標租(年租金率)	租期	使用限制	押標金總額(元)(小數點以下捨去)	履約保證金總額(元)(小數點以下捨去)	備註
1	設備(如標租設備附表)			10,000	100%	自 110.1.1 起至 113.12.31		1,000	2,000	

武陵森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租設備附表

財產編號	名稱	數量	購置年月	原始成本	累計折舊	帳面價值	存置地點
5-01-05-04-0009 95-0010001	遮日光棚架	1 座	96.5	73,868	63,868	10,000	廚房後
合計						10,000	

附註：

- 1.公告資料及開標結果查詢(網址：<http://dongshih.forest.gov.tw/>訊息專區/最新消息)。
- 2.索取公告資料方式：(1)現購：自公告日起至 **109 年 12 月 16 日 9 時 00 分止**，於上班時間內向本處秘書室(地址：臺中市豐原區南陽路逸仙莊 1 號)購領，每份工本費壹佰元整，每人現購 3 份。(2)請逕自本處網站下載使用。
- 3.倘對標租公告內容尚有其他疑問，歡迎電詢：(04)2515-0855 分機 340 育樂課蕭育志。

東勢林區管理處「武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租工作」投標須知

- 一、本批標租之國有非公用不動產共 1 標，詳如清冊，其現況請投標廠商親至現場參觀。
- 二、本批標租之不動產已於中華民國 109 年 12 月 4 日在本處(以下簡稱標租機關)公告(布)欄及網站(<http://dongshih.forest.gov.tw/>)公告，並訂於 109 年 12 月 16 日上午 10 時 00 分，在臺中市豐原區陽明街 19 號(本處第二行政辦公大樓第二開標室)當眾開標。
- 三、投標資格及應附資料：(詳公告事項)
- 四、押標金金額：新臺幣陸萬元整。
- 五、履約保證金金額於契約期滿或因終止契約交還標租之國有公用不動產且無其他違約情事時無息退還。
- 六、標租不動產租期及使用限制：(詳公告事項)
- 七、標租之不動產，標租機關不予核發土地使用權同意書供承租廠商申請建造執照。但承租廠商因興建雜項工作物需要，得予核發土地使用權同意書，供承租廠商向建築管理機關請領雜項執照後辦理之。
- 八、投標單之填寫，應依下列規定：
 - (一)、以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
 - (二)、投標年租金以中文大寫書寫，並不得低於標租公告下限規定之金額。
 - (三)、填妥投標廠商、負責人姓名、身分證號碼、住址、電話號碼，及外出時代理收件人姓名地址。
- 九、投標廠商應繳納之押標金，限以下列票據繳納：
 - (一)、以本行支票、保付支票、現金繳納押標金之繳納處所或金融機構帳號：標租機關秘書室出納或彰化銀行東勢分行第 5845-04-18681-0-00 號帳戶，戶名：林務發展暨造林基金-東勢處 405 專戶。
 - (二)、經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會及漁會之劃線支票(指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票)或保付支票。
 - (三)、郵局之匯票。
前項押標金票據應符合押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定之格式並以「林務局東勢林區管理處」為受款人。
- 十、投標廠商應將填妥之投標單連同應繳押標金之票據妥予密封於投郵標封內，

以掛號函件於開啟信箱前寄達臺中豐原郵政第 752 號信箱或臺中市豐原區南陽路逸仙莊 1 號東勢林區管理處秘書室。逾期寄達者，不予受理，原件不予退還。

十一、投標方式：投標文件須於 109 年 12 月 16 日上午 9 時 00 分前以下列二種方式擇一辦理：(1) 專人送達：投標廠商得以專人送達方式，於投標截止日期前，將投標文件標封送達標租機關秘書室(臺中市豐原區南陽路逸仙莊 1 號)。(2) 郵遞寄達：投標廠商得以郵件方式投寄投標文件標封，並於投標截止日期前，寄達臺中豐原郵政第 752 號信箱，投標廠商應自行估算寄達時間，如有延誤應自行負責。凡逾時者均不予受理。

十二、投標廠商可於開標當時到場參觀。

十三、開標、評選及決標：

- (一)、開標時間及地點：中華民國 109 年 12 月 16 日上午 10 時，於標租機關第二行政辦公大樓第二開標室(臺中市豐原區陽明街 19 號)。
- (二)、投標時請將資格文件、投標單及服務建議書 1 式 10 份一併裝入投標文件標封投遞，符合資格且經評選為優勝廠商，依優勝順位辦理議價。評選及決標方式參考政府採購法 22 條第 1 項第 9 款專業服務評選方式及準用最有利標決標原則辦理，公開評選時間由招標機關另行通知。
- (三)、由標租機關於開標時間前 1 小時派員前往郵局，開啟信箱取回投標函件，於開標時當眾點明拆封審查。
- (四)、開標進行中有關細節部分，如投標廠商與標租機關或其他投標廠商間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣布之。
- (五)、停止招標一部分或全部不動產時，由主持人於開標時當場宣布。
- (六)、有下列情形之一者，投標無效：
 - 1、投標單及押標金票據，二者缺其一者。
 - 2、押標金金額不足或其票據不符本須知第八、九點規定者。
 - 3、投標單所填年租金塗改未認章、或雖然認章而無法辨識、或低於標租底價(年租金)、或不符本須知第八點第(二)款規定之書寫方式者。
 - 4、投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
 - 5、投標單之格式與標租機關規定之格式不符者。
 - 6、投標單內另附條件或期限者。
- (七)、評選及決標：參考政府採購法準用最有利標方式辦理。
- (八)、依據國有公用不動產收益原則第九條，本標租案高野大飯店股份有限公司得以決標之同一租金優先承租。

十四、押標金於開(決)標後，除得標廠商外，其餘應由未得標廠商持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單所蓋相同之印章無息領回押標金之票據。

十五、得標廠商應給付履約保證金、租金及訂約權利金，計收標準如下：

(一)、履約保證金：新臺幣壹拾貳萬元整。

(二)、租金：

1、標租不動產年租金底價計收基準如下：

(1)土地及建築改良物(含設備)一併標租者，土地按當期申報地價總額，乘年租金率 100% 為計算基礎，計 37,020 元；建築改良物(含設備現值)按當期課稅現值，乘年租金率 100% 為計算基礎，計 1,181,100 元(含設備現值 10,000 元)，每年年租金底價總計新臺幣 1,218,120 元(稅額另計)，投標廠商投標金額應依規大於或等於底價(新臺幣 1,218,120 元，稅額另計)。

(2)每年年租金依決標金額計收(稅額另計)，110 年年租金於決標日起一個月內繳交，次(111)年起每年一月底前就各該期租金之總額一次自動向標租機關繳納。

2、決標訂約後，法令規定逕予出租之租金率發生變動，該法令規定逕予出租之租金率高於得標廠商契約租金率時，改按法令規定逕予出租之租金率計收。

3、租賃期間土地申報地價、房屋課稅(含設備)現值有變動時，其租金應配合調整。

(三)、訂約權利金：8,000,000 元(稅額另計)於決標日起一個月內繳交。

十六、得標廠商應繳之履約保證金，除本須知第二十點另有規定外，應於決標後三十日內，自行選擇以現金或公、民營銀行之定期存單設定質權繳交。所繳押標金得抵繳履約保證金或第一個月租金。

十七、得標廠商有下列情形之一者，應沒收所繳之全部押標金：

(一)、投標廠商放棄決標訂約者。

(二)、逾期不繳履約保證金、未繳清履約保證金者或繳清履約保證金逾期未簽訂標租契約書者。

(三)、依投標單所填投標廠商或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收者。

得標廠商未依前點規定期限繳納履約保證金者，則另行依法重新招標處理。標租機關依第一項及前項規定沒收押標金或履約保證金額度，以得標廠商依

本須知規定應繳納之押標金或履約保證金金額為限，溢繳部分予以退還。

十八、得標廠商於繳清履約保證金，應於三日內與標租機關簽訂標租租賃契約書；第一項履約保證金，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償、未繳罰款等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由得標廠商另行支付。

得標廠商於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於得標廠商之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於得標廠商之事由而終止租約者，得標廠商繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

得標廠商於租期屆滿前，經標租機關同意移轉租賃權者，已繳交之履約保證金於受讓廠商繳交同額之履約保證金後無息退還。

十九、標租契約書簽訂後，標租機關應將租賃物點交予得標廠商。

二十、投標者對本說明書及投標須知、契約書及相關資料應詳閱，參與投標者對投標文件或國有房地標租租賃事宜若有疑義，應於本標公告領標日起十日內以書面向機關提出，未提出者均視為完全了解並同意本須知及契約書之各項規定。機關不另舉辦現場說明，投標者應自行前往現場勘查。

二十一、標租公告內載明按現狀標租者(詳公告備註欄)，其地上物之騰空拆遷補償等事宜概由得標廠商自行處理。

二十二、標租之不動產租期屆滿需重新標租者(詳公告備註欄)，於地上物移轉為國有後辦理。但地上物無須移轉為國有者，得於租期屆滿前辦理。重新標租時，原得標廠商得以得標之同一租金優先承租。

前項重新標租，於租期屆滿前由原承租廠商得標或優先承租者，其起租日期為原有租期屆滿之次日。

二十三、標租之不動產為租期屆滿重新標租者，如得標廠商非為原承租廠商，標租機關應通知原承租廠商於接獲通知之十日內，以書面表示是否願以決標之租金優先承租，並依下列方式辦理：

(一)、原承租廠商表示願意承租者，應同時繳納相當於押標金之金額，並於接獲通知之日起三十日內繳納履約保證金及辦理訂約事宜。

(二)、原承租廠商逾期未表示優先承租，或於表示優先承租而未繳納相當於押標金之金額、或逾期未繳納履約保證金辦理訂約者，其優先權視為放棄。由標租機關通知得標廠商於十五日內繳納履約保證金及辦理訂約事宜。

二十四、決標後簽訂標租契約書時，本投標須知作為契約附件。

二十五、其他未列事項悉依「國有非公用不動產出租管理辦法」、「國有非公用不動產標租作業程序」、「國有公用不動產收益原則」及標租租賃契約書辦理。

東勢林區管理處標租國有公用不動產投標單

標號	1091C063		
投標廠商	投標廠商		蓋章
	負責人姓名		
	住址		
	聯絡電話		
收件代理人	姓名		
	住址		
	聯絡電話		
標的物	土地：臺中市和平區七家灣段 63-1 地號 房屋(含附表設備)：臺中市和平區武陵路 3 號 (各項租金計算均依招標文件所述年租金率計算之)		
年租金	(年租金以中文大寫書寫)		
承諾事項	一、廠商願出上開年租金承租上列標的物，一切手續悉願依標租公告及投標須知辦理。 二、廠商同意標租機關依投標須知取得廠商資料及於開標時公布廠商名稱。		
附件	押標金新臺幣 之 銀行 分行(票據號碼) 元整 (押標金額以中文大寫書寫) 號票據乙紙		
領回投標 押標金票 據 簽章			

備註：以年租金投標，投標金額應依規大於或等於底價(新臺幣 1,218,120 元，稅額另計)，倘投標金額小於前述金額為不合格標，土地及房屋(含設備)年租金計算基礎依招標文件所示。訂約權利金 8,000,000 元(稅額另計)於決標日起一個月內繳交。

委託代理授權書

本廠商「武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租工作」茲授權左列代理人全權代理本廠商參加開標及行使加價或比加價，該代理人資料及使用印章如下：

代理人姓名：

身份證字號：

行使代理權之廠商及負責人印章印模：

代理
出
席
使
用
印
章

委任人：

廠商名稱：

印鑑：

負責人姓名：

印鑑：

中華民國 年 月 日

注意事項：

廠商負責人或代理人於參加加價或比加價時，應依下列規定出示身分證件及本授權書：

- 一、投標廠商若由負責人攜帶廠商印鑑及負責人印鑑親至開標地點，應出示身分證件，本授權書則無須填寫出示。
- 二、投標廠商若由負責人親至開標地點，但未攜帶廠商印鑑及負責人印鑑，而攜帶廠商及負責人印章者，投標廠商應填寫並出示本授權書及身分證件，「代理人姓名」及「身分證字號」乙欄則免填寫。
- 三、投標廠商若委由代理人出席開標現場，但攜帶廠商印鑑及負責人印鑑，則應填寫並出示本授權書及身分證件，但「代理權行使之廠商及負責人印章印模」欄位則免蓋章。
- 四、投標廠商若委由代理人出席開標現場，攜帶廠商及負責人印章而非印鑑章時，則應完整填寫廠商本授權書及身分證。

切結書（投標時檢附）

本廠商_____參與東勢林區管理處辦理武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租工作案之投標，已依法為所僱用員工投保勞工保險、就業保險、全民健康保險及提繳勞工退休金，並依規定繳納前述保險之保險費及提繳勞工退休金；得標後，亦將依法履行相關勞工權益保障事項。

投標廠商：

印

負責人姓名：

印

地 址：

中 華 民 國 109 年 月 日

投 標 切 結 書

本廠商參加林務局東勢林區管理處辦理『武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租工作』，自應遵照招標辦法、投標須知、補充說明及有關法令規定投標，絕無通同作弊壟斷標價，或借用證照、圍標等違規、不法情事，倘有違反願受懲處，絕無異議。特立此切結書為憑。

此 致

林 務 局 東 勢 林 區 管 理 處
投 標 廠 商：

印

負 責 人 姓 名：

印

地 址：

中 華 民 國 109 年 月 日

林務局東勢林區管理處投標廠商資格證件審查表

名 稱	武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租工作		
廠商名稱及負責人			
廠商登記或設立之證明	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合	
餐飲業會員證	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合	
聘有合格丙級(含)以上證明之廚師	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合	
商工登記所營事業資料至少應具有經營觀光遊樂業或觀光旅館業或一般旅館業等項目	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合	
投 標 單	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合	
押 標 金	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合	
服務建議書 1 式 10 份			
廠商信用之證明	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合	
納 稅 證 明	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合	
員工保險切結書	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合	
投 標 切 結 書	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合	
審 查 意 見	<input type="checkbox"/> 審查結果證件合格准予參加開標 <input type="checkbox"/> 審查結果不合格退還押標金		
單 位 主 管		審 查 人	年 月 日

東勢林區管理處「武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租工作」說明書

行政院農業委員會林務局東勢林區管理處（以下簡稱機關）為使武陵國家森林遊樂區朝多元化休閒方向發展，提升經營效率，摶節政府未來投入之維護管理支出費用及增加收入，特依據國有財產法規定辦理國有公用不動產標租。注意事項列明如後：

一、標租範圍：

- (一) 武陵國家森林遊樂區武陵山莊一、二樓(含山莊中庭及山莊前之廣場，土地面積 3,085.03 平方公尺，房屋面積 1489.60 平方公尺)。
- (二) 若因得標廠商舉辦文化活動或展覽需要，得事先以書面向機關提出申請，經機關審核同意後，無償使用標租範圍內建築物以外之土地。
- (三) 在不影響景觀、既有結構安全及遊客動線之前提下，由標租廠商負責建築物之外觀、內部裝潢及相關設備等整體之規劃、施工(含預留之公共服務空間)。廠商應於規劃設置前，以書面向機關提出申請，經機關審核同意後始得為之，且不得擅自變更設計。
- (四) 上述外觀及相關設備於營運期間如變更時，廠商亦需經機關審查同意後方得為之。各項固定裝潢及隔間等增設固定設施，於契約屆滿後歸屬機關所有，其餘非固定設施除經機關認可保留外，廠商應自行負責搬遷，將經營之場所交還機關，不得向機關要求任何補償費用或給付。若廠商於契約期滿 15 日內未予搬遷，機關得代為處理，所需費用由廠商負擔。

二、經營項目：

- (一) 國有房地標租租賃之一、二樓使用執照於民國 73 年 5 月 15 日由前台中縣政府核發使用執照用途為寢室、文康室(屬 H1 類住宿類)非旅館使用，僅得供特定人士短期住宿。應依前揭規劃配合推動生態旅遊、休閒、環境教育等活動人員及服務山友住宿使用餐飲及住宿為限。
- (二) 國有房地標租租賃可規劃販售在地之特產、紀念品、藝術品、環境教育等相關產品，並配合林務局政策販售文創商品、碳足跡、清真認證(需專用器具)、友善素食(需專用素食用具)及相關商品等。
- (三) 應配合季節特性或結合節日活動，對外舉辦富創意之文化活動或展覽，該活動或展覽可結合促銷在地之產品活動，惟不宜過度商業化。經營項目及活動內容，應事先徵得機關同意後方得

營業；變動時亦同。

- (四) 廠商應設立自動販賣機 2 台，供遊客 24 小時購買飲料之服務，其設置地點以不影響景觀，一切裝設費用(含電費)由廠商自行負責。
- (五) 廠商應對於武陵山莊牆面壁癌、油漆剝落等進行處理，不得僅以油漆刮除後粉刷為之，改善方式得以藥劑、裝潢或其他壁癌防治措施等為之，並於每間房間設置除濕機，相關費用已於廠商投資金額計入，併入年租金扣除計算，未改善者依規進行記點罰款。

三、禁止項目：

- (一) 檳榔、煙品及其他對遊客健康安全有影響之物品。
- (二) 非法之報紙、雜誌、書籍、光碟片或電子等產品。
- (三) 經政府緊急公佈限制或禁止流通之物品或食品。
- (四) 木雕藝品或相關無法出具來源證明之木製藝品。
- (五) 當地原生動物或列保育類或非常見之食材。
- (六) 武陵山莊係推動綠傳唱優惠之環保旅店，住宿或餐廳不應提供一次性使用即丟棄盥洗用具或餐具等。

除前述項目外，若有不明者以機關認定者為準。

四、契約終止解除及暫停執行：

- (一) 廠商履約有下列情形之一者，機關得以書面通知廠商終止契約或解除契約之部分或全部，且不補償廠商因此所生之損失，已繳交之履約保證金不予退還，得標廠商不得異議。：
 - 1. 違反不得轉包之規定者。
 - 2. 廠商或其人員犯採購法第87條至第92條規定之罪，經判決有罪確定者。
 - 3. 因可歸責於廠商之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
 - 4. 偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。
 - 5. 無正當理由而不履行契約者。
 - 6. 有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。
 - 7. 廠商未依契約規定履約，自接獲機關書面通知之次日起10日內或書面通知所載期限內，仍未改善者。
 - 8. 違反環境保護或勞工安全衛生等有關法令，情節重大者。
 - 9. 違反法令或其他契約規定之情形，情節重大者。
 - 10. 本契約簽訂後，廠商百分之五十以上之股份經轉讓或二分之一以上之股東經變更者。
 - 11. 廠商若未按契約繳付或有遲延繳付之情事，經機關催告通知之次日起

10日內仍未繳付者。

- (二) 機關未依前款規定通知廠商終止或解除契約者，廠商仍應依契約規定繼續履約。
- (三) 契約經依第1款規定或因可歸責於廠商之事由致終止或解除者，機關得依其所認定之適當方式，自行或洽其他廠商完成被終止或解除之契約；其所增加之費用及損失，由廠商負擔。無洽其他廠商完成之必要者，得扣減或追償契約價金，不發還保證金。機關有損失者亦同。
- (四) 契約因政策變更，廠商依契約繼續履行反而不符公共利益者，機關得報經上級機關核准，終止或解除部分或全部契約，並補償廠商因此所受之損害。但不包含所失利益。
- (五) 廠商未依契約規定履約者，機關得隨時通知廠商部分或全部暫停執行，至情況改正後方准恢復履約。廠商不得就暫停執行請求延長履約期限或增加契約價金。
- (六) 因非可歸責於廠商之情形，機關通知廠商部分或全部暫停執行，得補償廠商因此而增加之必要費用，並應視情形酌予延長履約期限。但暫停執行期間累計逾6個月(機關得於招標時載明其他期間)者，廠商得通知機關終止或解除部分或全部契約。
- (七) 廠商不得對本契約標租案任何人要求、期約、收受或給予賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益。分包廠商亦同。違反規定者，機關得終止或解除契約，或將溢價及利益自契約價款中扣除。
- (八) 本契約終止時，自終止之日起，雙方之權利義務即消滅。契約解除時，溯及契約生效日消滅。雙方並互負相關之保密義務。

五、注意事項：

- (一) 不得將標租權利及義務之一部分或全部轉讓或質權予他人或委託第三人代為管理，亦不得將本契約標租設施、設備一部分或全部以出租、出借或其他方式供他人使用或設定任何負擔。如有違反，機關得逕行終止契約，並沒收履約保證金。
- (二) 契約設施內之環境清潔與安全衛生維護工作，應自行負責妥善處理；對於營業所生之廢水及廢棄物，應依相關法令規定設置必要之處理設施。應遵守「食品衛生管理法規」、「商品標示法」、「飲用水管理條例」、「廢棄物清理法」、「一般事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」、「水污染防治法」、「農產品市場交易法」等及其他相關法令。
- (三) 得標廠商就本標案經營範圍內之規劃及裝潢應講究美感有統一性，且不得擅自變更裝潢設計。

- (四) 除人力不可抗拒之情事或經機關同意，應全年對外開放，工作人員應著統一制服及配戴識別證。
- (五) 標租之國有公用不動產(含公廁及武陵山莊之中庭及山莊前之廣場)應隨時檢查及保持整潔衛生，公廁應開放提供一般遊客使用，及其所需消耗品(衛生紙、洗手乳及清潔用品)、清潔工具等自行購置提供，垃圾及廚餘應自行聘請清潔公司處理，不得放置公共區域。
- (六) 應就各項消防、公共安全、飲用水質、設施設備之維護、顧客服務等項目自行制定檢視紀錄及計劃，每月派員巡檢，同時應於每月 10 日前，將前一個月相關紀錄送交本處梨山工作站，以維護遊客健康安全並提高服務品質。
- (七) 設立遊客申訴處理中心，遊客申訴應立即處理並將問題及處理情形於當日告知遊樂區現場管理人；同時應於每月 10 日前，將前一個月遊客所提意見及處理情形，作成書面紀錄送交本處梨山工作站。
- (八) 配合機關需求協助相關餐飲及住宿之提供，房價以公務人員差旅費價格計算及餐食費以每人每餐 80 元計算，如出差住宿費包含餐食費則不在此限。
- (九) 不得違反法令及公共秩序或善良風俗。
- (十) 配合宣導園區全面禁菸及禁止攜帶犬貓及其他哺乳類動物入園、綠傳唱等政策規定。
- (十一) 為維護遊客安全並釐清相關客訴糾紛，應配合機關設置相關監視設備。
- (十二) 廠商應配合機關開休園狀況營業，非經機關事前書面同意不得擅自停業或歇業。
- (十三) 本契約有效期間內，如因天災地變等不可抗力事故致遊樂區休園，廠商無法營業時，廠商應於事故發生後，以書面通知機關，並由機關認定是否符合停業事由，經機關核可後，得依機關認定之停業日數按投標金額比例扣減年租金；如因天災地變、疫情影響等因素導致營運狀況不善，可協商討論扣減年租金。
- (十四) 廠商設置非臨時性牌誌、告示、資訊等應遵循林務局規範，內容美編後以耐久性材質(如壓克力等)製作；臨時性牌誌、告示、資訊等應以立牌、立架等形式製作，不得使用護貝紙張任意張貼，所有內容均需以中、英文呈現。
- (十五) 廠商經營業務，均應接受機關及遊樂區人員不定期督導、檢查及進行改善。

六、販售限制：

- (一) 販賣之商品應符合相關衛生法令之規定，且應為合法廠商製造及批售。
- (二) 不得販售違禁品及易燃(爆)物品，販售之食品、飲料，如發生食物中毒或在營業場地發生意外事件，廠商應負擔醫療費及其他必要費用，並負法律上一切責任。
- (三) 為維護環境衛生及防止二次公害，廠商所用容器須使用衛生及環保主管機關允許使用之環保容器。
- (四) 餐飲以販售咖啡、茶、飲料、餐點為主，以多樣性選擇及服務。並以污染較少之品項為限，不得任意改變經營方式，餐點嚴禁使用免洗餐具，如提供外賣餐盒則應以紙製品為主。
- (五) 銷售貨品應標明價格，應與便利超商售價相當並不得違反公平交易法、消費者保護法及其他相關法令之規定。
- (六) 出售商品或服務所得之款項，應於收取價金立即開立統一發票，不得以任何方式轉移或逃漏繳納稅賦或應繳納之經營使用費。
- (七) 所供餐點、飲品、點心等須於每季前 10 日提供菜單送機關備查，應設置實際彩色圖片供參考。
- (八) 為提供山友等食宿需求營業時間自早上 7 點至晚上 8 點 30 分為主，餘時段仍應依遊客實際需求提供必要服務。

七、應辦事項：

- (一) 應於決標日起一週內，提出武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租租賃規劃書，內容應包括：
 - (1) 財務計畫(投資金額、預估營業收入及利潤等)。
 - (2) 營業項目計畫。
 - (3) 人力運用計畫(工作及人力分配、餐飲及住宿人員之管理等)。
 - (4) 服務流程規劃(服務標準作業流程 SOP)。
 - (5) 行銷計畫。
 - (6) 安全維護計畫(消防、公共安全、飲用水、設施設備之維護)。
 - (7) 營業場所配置、內部裝潢等相關事項。經機關同意後立即進行相關設備採購安裝及裝修工程之施工。
- (二) 廠商應於 110 年 1 月 1 日零時開始營業。
- (三) 所聘用廚師必須取得中餐或西餐烹調技術士執照(丙級以上)，其證書及身份證(正反面)影本各兩份送至機關備查。
- (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與身體健康檢查表(三年內有效)，於 110 年 1 月 1 日前或新僱用之日起一個月內報請機關備查，該等人員離職時，廠商亦應以書面通知機關備查。

- (五) 僱用人員應檢附三年內之身體健康檢查表，如效期超過三年，須重新辦理體檢(公立醫院)，如患有精神障礙，以及法定傳染病、皮膚病者，不得僱用，且應立即停止工作。
- (六) 每半年消防設施安全簽證申報及消防演練、每年建築物安全簽證申報、每季飲用水水質檢測報告、AED 教育訓練及取得 AED 管理員資格等各項工作均應依規報機關，所需費用由得標廠商自行支付。
- (七) 各項食材優先使用在地農產品，並隨時檢合供應商資格及供貨品質，避免發生食安問題或傳染疾病，如係得標廠商責任，應負全責賠償及善後處理責任。
- (八) 建物及各項設施均依規維修，每年自行安排歲修及清潔大掃除時間，以維建物及各項設施正常使用及清潔狀況。
- (九) 議價及議約決標內容、本標租案評選會議紀錄、招標文件及標租租賃規劃書各項均納入合約執行，本機關各項改善意見均請儘速完成，未依限改善者依次記點辦理。

八、標租期間：

- (一) 本契約期滿，於契約關係消滅後廠商將營業場所歸還機關前，若因取得新經營權之第三人尚未能於本契約關係消滅後隨即完成接手經營或因緊急情況或公益上理由，為避免經營業務之中斷，經機關認定標租廠商有繼續經營之必要時，機關得以書面通知標租廠商於機關指定之期間內繼續經營，最長以一年為限。
- (二) 本契約期滿前，若本契約經終止或標租廠商不繼續經營時，機關為避免經營業務之中斷及公益上之理由，機關得依序通知候補廠商遞補經營，遞補經營期間至原契約期滿止，但依序遞補經營之廠商，其資格仍需符合本投標須知之資格要件及租賃契約決標年租金、訂約權利金之規定。
- (三) 租期屆滿標租機關重新辦理標租時，承租人得以決標之同一租金優先承租。契約期間機關得擇期召開營運績效評估會議，標租廠商需依委員意見及會議決議辦理，與優先承租或續約無涉。
- (四) 本標租契約所產生之一切費用、稅捐及任何因違反法令而科處之行政罰鍰，均由標租廠商負擔，經營餐飲應以在地生產新鮮、營養、清潔、衛生為原則，生食及熟食應使用不同砧板及刀具，生食不得置放地面，應以棧板隔開，若因而發生食物中毒等意外事件，廠商應負完全責任。
- (五) 次月 10 日前將前月各項營業金額、遊客意見調查表、每日住

宿人數分析、住宿率及意見處理情形等相關資料送機關備查。

九、其他事項：

- (一) 未獲機關同意不得以任何名目舉辦展示會，以及邀約非工作人員舉行集會，亦不得有任何影響景觀、停車、或遊客動線之行為。
- (二) 經機關同意舉辦之活動或展覽，於活動或展覽期滿，應立即將場地回復原狀。
- (三) 未獲機關同意不得在國有房地標租租賃場所內外張貼任何宣傳標語或懸掛旗幟，其有關營業之所有文書圖畫，機關認為有不應張貼、懸掛或設立者，應即服從改善或撤除。
- (四) 機關因故停止招標，投標者不得提出任何異議或要求補償、費用或任何名目之給付。
- (五) 未經機關同意，擅自對外作任何承諾或發布消息，而影響或侵犯機關權益時，應由投標者負完全責任。
- (六) 投標者對本說明書及投標須知、契約書及相關資料應詳閱，參與投標者對投標文件或國有房地標租租賃事宜若有疑義，應於本標公告領標日起 10 日內以書面向機關提出，未提出者均視為完全瞭解並同意本須知及契約書之各項規定。機關不另舉辦現場說明，投標者應自行前往現場勘查。
- (七) 國有房地標租租賃場所應提供刷卡及電子支付服務，並應加入國民旅遊卡刷卡服務。
- (八) 應負有本標租不動產維護及動產設備之維護(含維修)之責。
- (九) 所需人力應優先僱用在地周邊社區人員，所需食材優先採購在地農產品。
- (十) 每月由現場工作站派員抽查或本處人員隨機督導抽查，違反本說明書規定者，每項違規事項記點 1 點，凡違約記點達 5 點，需繳交罰款新臺幣伍仟元整，由機關繳交公庫作為收入。
- (十一) 機關就廠商經營本契約業務之環境衛生、安全設備、用電安全、消防安全或廢棄物處理，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，廠商應依機關或主管機關所定期限改善，逾期未改善者記點 1 點，並依有關規定處罰。
- (十二) 廠商營業如有危害第三人安全之虞時，機關得令其暫停一部或全部之營業，並限期改善之，如因而造致第三人任何損害，均由廠商負損害賠償責任。
- (十三) 廠商應與機關共同維護附屬停車場環境整潔。

十、稅捐及其他負擔：

標租之國有公用不動產房屋稅及其基地之地價稅由機關負擔，其餘經營本契約業務所需之一切稅捐及費用(含設備耗材換裝、電費、電話費、網路費、燃料費、水質檢驗、飲水機保養及耗材、建築物公共安全檢查申報、消防設備安全檢查申報、武陵地區污水廠及抽水站相關費用支出分攤等)悉由廠商負擔。

十一、保險：

- (一) 廠商應自決標日起一個月內完成標租標的投保產險(含主險及附加險)，並指定機關為保險受益人，且廠商應將保險單正本及保險費收據影本送交機關存執；廠商並應視需要自行投保第三人責任險及公共意外責任險，所需一切保險費用均由廠商負擔。
- (二) 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。

十二、罰則

廠商如有違反下列情事，依規定記點一次：

- (一) 廠商應依規僱用足夠之人員，不得僱用曾違反森林法者，並隨時依機關之建議改善或增加，且須依勞健保規定辦理投保及給付薪資。
- (二) 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，廠商亦應以書面通知機關備查。
- (三) 僱用人員應先作身體健康檢查(包含 A 型肝炎、B 型肝炎及肺部 X 光檢查)，並須每年定期辦理一次體檢(公立醫院)，如患有精神障礙，以及法定傳染病、皮膚病者，不得僱用，且應立即停止工作。
- (四) 僱用人員在工作時間一律穿著制服及佩帶服務證(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。
- (五) 廠商服務人員如服務態度不佳，遭舉發經查屬實者，廠商應善盡督導之責，情節嚴重或屢勸不聽者，廠商應立即撤換相關人員，俾利維護機關形象；廠商所負責之環境、餐具及食品衛生清潔，致衛生及環境品質有虞者，經舉發屬實者，記點一次。
- (六) 餐廳督導考核項目經督導人員檢查不符合者，記點一次。

(七) 違反本案契約規範之經營項目、其他注意事項等相關規定者，記點一次。

(八) 廠商凡違約記點者，每點罰款 1,000 元並限期改正，如未於改善期間內改善完成者按次計罰，罰款交由機關繳交公庫作為收入，未繳罰款者，由履約保證金扣除，廠商不得有異議。

十三、本說明如有未盡事宜，悉依「國有非公用不動產出租管理辦法」、「國有非公用不動產標租作業程序」、「國有公用不動產收益原則」及標租租賃契約書等有關規定辦理，本說明書、投標須知、評選會議記錄及增補規定均為契約附件之一部分，其效力與契約同。

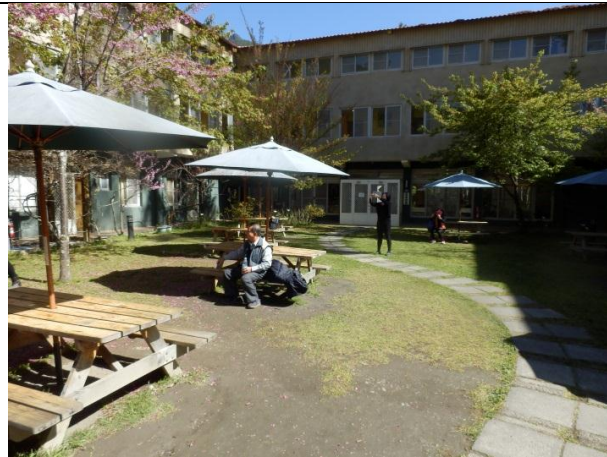
武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租工作招標補充說明

附件一、武陵山莊現場照片(不含可移動之內裝設備)

山莊外觀



山莊中庭



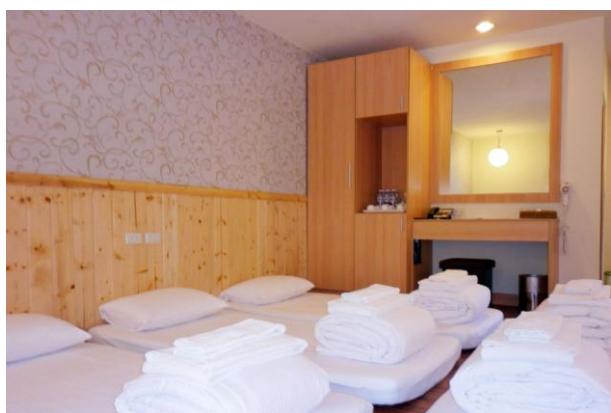
山莊 2 人房



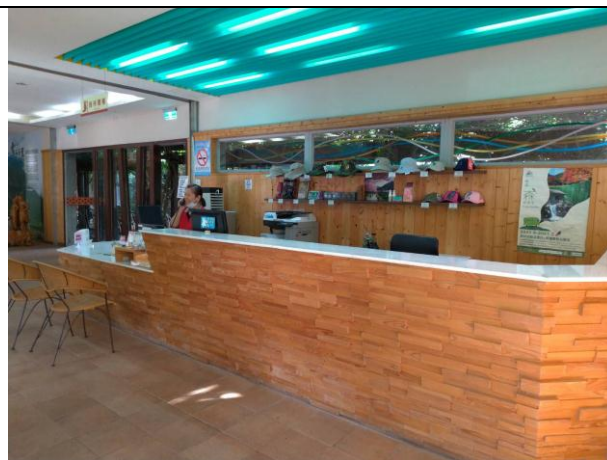
山莊 4 人房



山莊 6 人房



山莊大廳遊客服務中心



視聽、資訊、圖書區



山莊大廳販賣部



餐廳外觀



餐廳



餐廳廚房



山莊中庭女廁



附件二、武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租範圍
(含遊客中心、販賣部、餐廳、住宿、山莊中庭及山莊前廣場)

