

國 有 房 地 標 租 租 賃 契 約 書

(114) 國標房租字第<1141C049>號

承租廠商：

訂立國有房地標租租賃契約如下：

標租機關：農業部林業及自然保育署臺中分署

一、租賃房地之標示及坐落：臺中市和平區

房 屋	建 號	門 牌		租用面積（平方公尺）	備 註
	(71) 建管字 4260 號	臺中市和平區武陵路3號		1,807.66	房屋設施以當期房屋 課稅現值及帳面價值 計算
土 地	段	小 段	地 號	租用面積（平方公尺）	備 註
	七家灣		63-1	3,496	以土地公告地價計算

二、本租約為定期租賃契約，其期間自民國 114 年 7 月 1 日起至民國 117 年 7 月 31 日止，租期屆滿時，租賃關係消滅，標租機關不另通知。

租期屆滿標租機關重新辦理標租時，承租廠商得以決標之同一租金優先承租。

三、租賃房地屬 H1 類住宿類非旅館使用，限供特定人士短期住宿，僅得配合推動生態旅遊、休閒、環境教育等活動人員及服務山友住宿使用，

承租廠商不得以網站或各種形式公開招攬一般遊客使用。

四、每年年租金新臺幣 (決標金額+稅額) 元，由承租廠商於決標日起 30 天內繳交；次年起於每年 7 月底前繳交跨年度之土地及房屋租金。

訂約權利金契約期間合計新臺幣 3,000,000 元(稅額另計)，第一期(114 年 7 月 1 日至 115 年 6 月 30 日)新臺幣 1,000,000 元(稅額另計)於決標次日起 30 日內繳交；第二期(115 年 7 月 1 日至 116 年 6 月 30 日)於 115 年 7 月底前繳交權利金新臺幣 1,000,000 元(稅額另計)；第三期(116 年 7 月 1 日至 117 年 6 月 30 日)於 116 年 7 月底前繳交權利金新臺幣 1,000,000 元(稅額另計)。如擴充契約期間(117 年 7 月 1 日至 118 年 6 月 30 日)則於 117 年 7 月底前繳交權利金新臺幣 1,000,000 元(稅額另計)。

申報地價（或房屋課稅現值）或租率調整時，承租廠商應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

前項所稱租率調整係指法令規定逕予出租之租金率發生變動，變動後之租金率高於契約之租金率時，改按法令規定逕予出租之租金率計算之情形。

五、承租廠商已繳納之履約保證金新臺幣 104,800 元整，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、騰空租賃房地、損害賠償、未繳罰款等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租廠商另行支付。

承租廠商於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租廠商之事由，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，因不可歸責於承租廠商之事由而終止租約者，承租廠商繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

承租廠商於租期屆滿前，經標租機關同意轉讓其租賃權者，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。

六、承租廠商不得請求讓售租賃房地。

七、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

八、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載背面。

九、特約事項

承租廠商

法 人 名 稱：	(簽章)	法定代理人姓名：	(簽章)
出 生 年 月 日：		出 生 年 月 日：	
法人統一編號：		身分證統一編號：	
住 址：		住 址：	
電 話：		電 話：	

標租機關

名 稱：農業部林業及自然保育署臺中分署 (簽章)

代 表 人：分署長張弘毅

住 址：臺中市豐原區南陽路逸仙莊一號

電 話：(04)2515-0855

中 華 民 國 1 1 4 年 月 日

※十、其他約定事項※

- (一) 承租人為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。
- (二) 租賃房地，標租機關以現狀交付承租人使用收益。接水(電)或復水(電)等相關事宜，由承租人自行處理。
- (三) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃房地，如房屋損毀，應即通知標租機關查驗，由標租機關依有關規定處理。其因承租人之故意或過失所致者，並應照標租機關規定價格賠償或按原狀修復，租約終止時，不得要求補償。
- 租賃房地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
- 1、堆置雜物 2、掩埋廢棄物 3、採取土石 4、破壞水土保持 5、造成土壤及地下水污染 6、其他減損租賃房地價值或效能之行為。
- 前項情形，經標租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，標租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
- (四) 承租人因使用或管理租賃房地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致標租機關賠償時，承租人應賠償標租機關。
- (五) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處標租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (六) 承租人逾期繳納租金時，標租機關應依下列標準加收違約金：
- 1、逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
 - 2、逾期繳納在一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
 - 3、逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。
- (七) 租賃房地之房屋稅及土地稅由所有權人負擔，工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。
- (八) 承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃房屋合法使用與其構造及設備安全。
- 租賃房屋係供公眾使用者（指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用），承租人應依建築法第七十七條規定定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。
- 租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認為有必要檢查簽證時，承租人亦應遵照辦理。
- (九) 承租人應依下列約定使用租賃房地：
- 1、不得作違背法令規定或約定用途之使用，違者由標租機關終止租約。
 - 2、不得擅自將租賃房地或租賃權之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，違者由標租機關終止租約。
 - 3、租賃房地如位於都市計畫公共設施用地內者，於公共設施開闢時，標租機關得隨時終止租約，承租人不得向標租機關要求任何補償。
 - 4、租賃房地經列入重劃或都市更新範圍者，承租人不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
 - 5、不得有室內施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為。
 - 6、不得遷入戶籍或設立任何登記。
 - 7、租賃房屋如屬古蹟或歷史建築者，承租人應依文化資產保存法相關規定管理維護之，並自行負擔相關費用。
- (十) 租賃房屋，承租人不得要求修建、增建、改建或拆除新建。如必須修繕或室內裝修時，應事先取得標租機關同意，並依建築法第七十七條之二及建築物室內裝修管理辦法規定辦理，違者即終止租約。
- 修繕或室內裝修費用由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。
- 承租人就租賃房屋為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二及建築物室內裝修管理辦法規定，辦理如下事項：
- 1、租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認為有必要時，承租人亦應遵照辦理。
 - 2、裝修材料應合於建築技術規則之規定。
 - 3、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
 - 4、不得妨害或破壞保護民眾隱私權之設施。

5. 租賃房屋室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

(十一) 租賃房地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，標租機關應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

(十二) 承租人使用租賃房地需鑑界時，應向標租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

(十三) 承租人就國有房地租賃權全部或一部如有轉讓第三人之需者，應事先徵得標租機關同意，其轉讓對象應繼受本租約之權利義務，違者由標租機關終止租約。承租人經徵詢標租機關同意將租賃權轉讓第三人時，除另有規定外，應於移轉事實發生之日（指訂定契約日）起一個月內會同受讓人向標租機關申請過戶換約。承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者得申請展期。

承租人或繼承人逾前二項規定期限申請過戶或繼承換約者，每超過一個月應加收一個月租金額之違約金，最高不得超過五個月租金額。

承租人死亡，由部分繼承人代表全體繼承人換約續租者，對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。

(十四) 承租人於取得租賃房地得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，承租人除負法律責任外，並由標租機關撤銷租約，所繳履約保證金、租金、使用補償金等費用不予退還。

(十五) 租賃房地因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，標租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。

(十六) 承租人對於租賃房地之全部或部分不繼續使用時，應向標租機關申請終止租約，交還租賃房地。

(十七) 標租不動產租賃期間，有下列情形之一者，標租機關得騰空收回部分標租不動產，並通知承租人變更租約：

1、舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。

2、政府實施國家政策或都市計畫有收回必要時。

3、標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。

第一項收回部分標租不動產，標租機關應按比例無息退還已收取之訂約權利金及年租金，其計算方式如下：

標租土地之訂約權利金退還金額＝(收回土地面積÷原出租土地面積)×訂約權利金額×(賸餘出租日數÷租期日數)

標租土地之年租金退還金額＝(收回土地面積÷原出租土地面積)×當期已繳交之年租金×(當期賸餘出租日數÷當期總日數)

標租土地及建築改良物之年租金退還金額＝(收回建築改良物面積÷原建築改良物面積)×當期已繳交之年租金×(當期賸餘出租日數÷當期總日數)

(十八) 租賃房地有下列情形之一時，標租機關得終止租約，承租人不得向標租機關要求任何補償：

1、承租人積欠租金達二個月之總額時。

6、重劃後不能達到原租賃之目的時。

2、承租人死亡而無法定繼承人時。

7、都市更新權利變換不能達原租賃之目的時。

3、承租人違背本租約約定時。

8、目的事業主管機關認定應收回者。

4、租賃房屋滅失時。

9、依法令規定或本租約約定得終止租約時。

5、承租人不繼續使用，騰空房屋申請終止租約時。

(十九) 租約終止或租期屆滿租賃關係消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，及騰空房屋或掩埋、堆置之廢棄物，回復原狀後，返還租賃房地。承租人已擅自遷入戶籍或設立登記者，應一併遷出或註銷。承租人修繕或擅自修、改建部分，依民法第八百十一條規定，動產因附合而為房屋之重要成分者，標租機關取得該動產所有權，承租人不得請求任何補償，並應就拆除國有房屋部分負損害賠償責任。承租人擅自增建國有房屋者，應拆除增加部分，不得向標租機關要求任何補償。承租人擅自拆除國有房屋新建者，應拆除房屋，返還土地，不得向標租機關要求任何補償並負損害賠償責任。承租人不配合辦理時，應逕受強制執行。

前項承租人應繳清租金，應計算至租約終止日之前一個月底或租期屆滿日止。

(二十) 承租人因更名或住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知標租機關記載於「變更記事」。

(二十一) 本租約應依法公證，公證費用由承租人負擔。

(二十二) 本租約正本乙式二份，由承租人與標租機關各執一份；副本五份由標租機關留存備查。

(二十三) 租賃房地標租公告及投標須知，為本契約附件，屬契約內容。

(二十四) 本租約如有未盡事宜，悉依民法、國有財產法及其施行細則、國有非公用不動產出租管理辦法、國有非公用不動產租賃作業程序、國有非公用不動產租賃作業注意事項及國有非公用不動產標租作業程序等相關規定辦理。

※變更記事※ (由標租機關填寫)

項次	日期	內容	記事專用章

114 年武陵國家森林遊樂區 武陵山莊國有公用不動產標租工作 契約書

招標機關林業及自然保育署臺中分署(以下簡稱機關)及得標廠商_____(以下簡稱廠商)雙方同意依國有財產法、國有財產法施行細則及國有公用不動產收益原則及其主管機關訂定之規定訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 契約文件及效力

(一)契約包括下列文件：

- 1.招標文件及其變更或補充。
- 2.契約本文、附件及其變更或補充。
- 3.依契約所提出之履約文件或資料。
- 4.協商及議約文件。
- 5.廠商投標文件及經機關核定之經營企劃書。

(二)契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

(三)契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：

- 1.招標文件內之契約條款及投標須知優於招標文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。契約條款與投標須知內容有不一致之處，以契約條款為準。
- 2.招標文件之內容優於投標文件之內容。但投標文件之內容經機關審定優於招標文件之內容者，不在此限。招標文件如允許廠商於投標文件內特別聲明，並經機關於審標時接受者，以投標文件之內容為準。
- 3.文件經機關審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
- 4.大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

(四)契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，依主辦機關解釋；如有爭議，由協調委員會協調之。

(五)契約文字：

1.契約文字以中文為準。但下列情形得以外文為準：

- (1)特殊技術或材料之圖文資料。
- (2)國際組織、外國政府或其授權機構、公會或商會所出具之文件。
- (3)其他經機關認定確有必要者。

2.契約文字有中文譯文，其與外文文意不符者，除資格文件外，以中文

為準。其因譯文有誤致生損害者，由提供譯文之一方負責賠償。

3. 契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為為所為之意思表示，除契約另有規定或當事人同意外，應以中文(正體字)書面為之。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄、傳真或電子資料傳輸至雙方預為約定之人員或處所。

(六) 名詞定義：

1. 本契約所用名詞，其定義如下：

- (1) 國產法：指「國有財產法」。
- (2) 本契約：指「114 年武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租工作」契約。
- (3) 決標日：指雙方完成議約之當日。
- (4) 營運標的物：如第二條(一)3.所指稱之範圍。
- (5) 營運資產：如第二條(二)1.所指稱之範圍。
- (6) 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法或其他國內外法令所保護之(包括但不限於)權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

2. 契約解釋

- (1) 本契約各條之標題不影響各條之內容，效力悉依各條之文字內容為準。
- (2) 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。
- (3) 本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。

(七) 契約所使用之度量衡單位，除另有規定者外，以法定度量衡單位為之。

(八) 契約所定事項如有違反法律強制或禁止規定或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部分，機關及廠商必要時得依契約原定目的變更之。

(九) 經雙方代表人或其代理人簽署契約正本 2 份，機關及廠商各執 1 份，並由雙方各依印花稅法之規定繳納印花稅。副本 5 份(請載明)，由機關、廠商及相關機關、單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

第二條 標租營運

(一) 營運權限及期間

1. 營運權限及權利處分之限制

- (1) 機關提供武陵國家森林遊樂區武陵山莊 1-2 樓(含山莊中庭及山莊前之廣場，土地面積約 3,496 平方公尺，房屋面積 1807.66 平

方公尺)。建物現有土地、建築物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產標租由廠商營運。土地、建築物及工作物等營運資產之所有權及與廠商使用目的不牴觸之限定物權仍屬機關，廠商僅享有營運之權利。

- (2) 契約簽訂後，機關基於政策變更或公共利益之考量，得要求廠商變更履約事項，廠商應配合辦理，雙方之權利義務關係另行協議。廠商如依舉證因此有受損失者，機關應補償之，但不包括所失利益。

2. 標租、營運期間及優先續約權

- (1) 本契約之標租期間自 114 年 7 月 1 日起至 117 年 7 月 31 日。除本契約另有規定外，雙方應於決標日起 15 日曆天內完成標租營運標的物之點交。
- (2) 營運開始前應先徵得機關同意或核准。
- (3) 本案若營運績效評估優良者，則可取得 1 次優先續約權，以 1 年為限。
- (4) 配合園區促參招商情形，機關保留是否續約之權利。

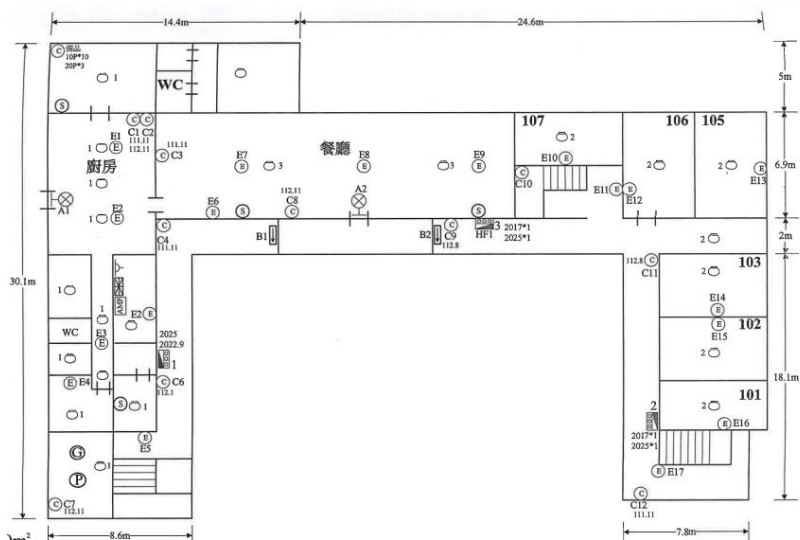
3. 標租營運標的物

- (1) 本契約所稱之「標租營運標的物」為武陵國家森林遊樂區武陵山莊(1-2 樓)建物現有土地、建築物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產。
- (2) 國家公園一般管制區、和平區七家灣段 63-1 地號之部分土地。
- (3) 清潔維護管理範圍：標租建物周邊戶外環境，廠商應協助清潔維護管理，維持景觀及安全，不得有破壞污染之情形發生。

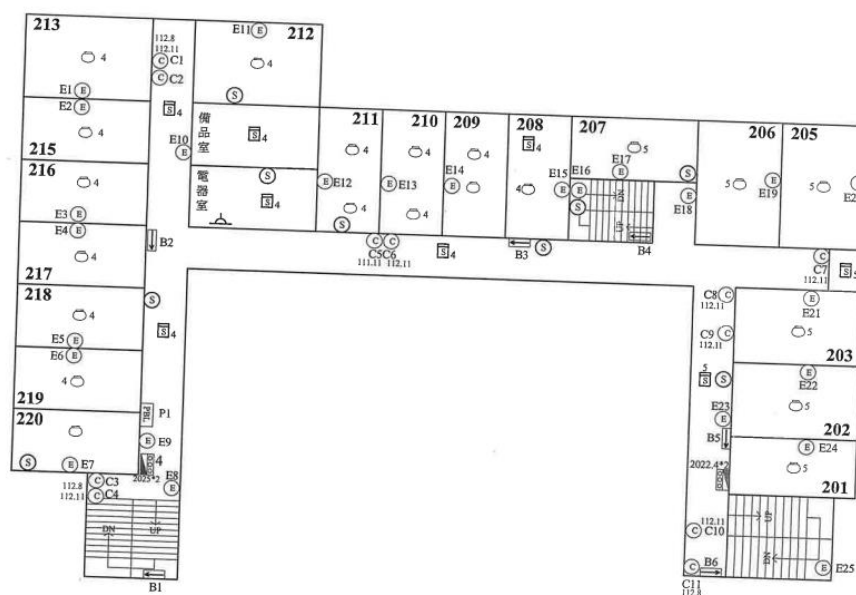


[illegible]

備註：以上平面圖僅供參考，實際尺寸依建築現況為主。



備註：以上平面圖僅供參考，實際尺寸依建築現況為主。



4

備註：以上平面圖僅供參考，實際尺寸依建築現況為主。

4. 服務內容及允許營運項目

- (1) 國有房地標租租賃之 1、2 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。
- (2) 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，並配合林業保育署政策販售文創商品、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。
- (3) 販售相關注意事項
 - A. 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。
 - B. 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。
 - C. 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。
 - D. 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。
 - E. 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。
 - F. 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。
 - G. 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。
 - H. 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。
- (4) 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。

- (5) 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，未改善者依規進行記點罰款。
- (6) 若因得標廠商舉辦文化活動或展覽需要，應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。
- (7) 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。
- (8) 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。

5. 設施使用原則

- (1) 機關已制定並實施在案「森林育樂設施規劃設計準則及案例彙編」、「森林育樂牌誌系統規劃設計準則及案例彙編」及「山林製造品牌通則」，廠商應遵循相關規範辦理，以達設施與環境之和諧性，俾維持良好遊憩環境與品質。
- (2) 標租標的物本體及其內相關設施，應定期維護保養，不得有人為因素導致遺失、減損或毀壞，違者依契約第九條之相關規定辦理。
- (3) 廠商如欲於標租範圍內之土地、建築物外部、工作物外部、基地上之附屬設施外部張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物，須先經機關書面同意，始得自行依法令規定完成相關申辦手續。
- (4) 廠商不得在機關指定區域以外之建築物外牆及基地上，裝設任何臨時性或永久性物件（如廣告、商標、燈飾等）。如係配合機關活動辦理時，另議。
- (5) 廠商不得再轉租、委託經營、與他人合作經營或再提供第三人使用。

- (6) 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」、「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」等其他相關法令。

6. 權利及資產處分之限制

- (1) 廠商依契約取得之權利或其他利益，除經機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
- (2) 廠商因標租營運所佔有之營運資產，如為機關所有，非經機關書面同意或本契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。

(二)標租營運要求

1. 營運資產之範圍及其點交

- (1) 機關應於決標日起 15 個日曆天內，將標租營運之財產及物品(以下簡稱財物)列冊並依使用現況點交廠商。清冊應載明財物項目、數量及使用現況(詳如附件 1-財產及物品交付清單)。
- (2) 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，廠商應盡善良管理人之責任予以保管維護。

2. 營運資產之分類及其處理

機關點交予廠商之財產及物品，區分為「必須返還」及「非必須返還」二類。

- (1) 「必須返還」之財物，指於標租營運期間屆滿、終止或本契約解除時，廠商應返還予機關之財產及物品。
- A. 廠商如使用不當或有其他不可歸責於機關之事由，導致該財物毀損滅失或不堪使用時，如該毀損滅失或不堪使用無法由本契約第柒條所定之保險所涵蓋，廠商應自行購置相同或經先行徵得機關同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。
- B. 本項財物達使用年限時，如不堪使用需重新購置者，應依機關之規定報廢；且廠商應於營運之期限內添購相同或不低於報廢品原有功能之新品替代。
- C. 標租營運期間屆滿、終止或本契約解除時，廠商應將該代機關管理之財物依現狀返還機關，但如有減損其效用之瑕疵，廠商應更換新品。
- (2) 「非必須返還」部分，指於標租營運期間屆滿、終止或本契約解除時，如該財物已達使用年限而經報廢，廠商無須返還予機關之

財產及物品。

- A. 廠商如使用不當或有其他不可歸責於機關之事由，導致該財物毀損滅失或不堪使用時，如該毀損滅失或不堪使用非本契約之保險所涵蓋，廠商應自行購置相同或不低於原財物原有功能之新品替代。
- B. 本項財物達使用年限時，應依機關之規定報廢。廠商無須添購新品替代。
- C. 如本項財物尚未達使用年限，而本案標租管理契約屆滿、終止或本契約解除時，廠商應將本項財物現狀返還機關，但如有減損其效用之瑕疵，廠商應更換新品。

3. 室內規劃設計與裝修施工

- (1) 廠商針對本標租案之裝修施工計畫（含規劃設計圖說、消防安全措施等）應遵守相關規定辦理，並以書圖和文字於施工日 10 個日曆天前送交機關審查，經機關審查同意後方可施工，日後如有變更亦同。
- (2) 廠商應於「營運開始日」前，完成標租營運範圍內裝修工程與開館籌備營運作業，並開始營運。
- (3) 除不可歸責廠商之事由外，廠商如無法於開館營運日前完成依企劃書所提本案投資內容及經機關同意之裝修施工計畫工程，應以書面方式敘明理由，向機關申請展延並取得同意，違者依契約相關規定辦理。

4. 廠商應負擔事項

- (1) 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：
 - A. 財務計畫(投資金額、預估營業收入及利潤等)。
 - B. 營業項目計畫。
 - C. 人力運用計畫(工作及人力分配、餐飲及住宿人員之管理等)。
 - D. 服務流程規劃(服務標準作業流程 SOP)。
 - E. 行銷計畫。
 - F. 安全維護計畫(消防、公共安全、飲用水、設施設備之維護)。
 - G. 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。
- (2) 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)，於營運開始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。

- (3) 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。
- (4) 機關已制定並實施在案「國家森林遊樂區評鑑小組設置暨作業要點」、「ISO9001：2015」、「FSC™ 森林經營驗證」，廠商配合相關規範辦理，以提供遊客維持良好遊憩環境與品質。
- (5) 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、AED 教育訓練及 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。
- (6) 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分署梨山工作站，以維護遊客健康安全並提高服務品質。
- (7) 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。並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分署梨山工作站。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 廠商應自負盈虧負責管理、維護機關所交付之標租營運標的物，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、水源及供水設備、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)、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用悉由廠商負擔。
- (11) 標租營運標的物所衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、保管、保險、水電、電話、保全及其他所有費用，於機關交付廠商並經廠商點交完成後概由廠商負擔。
- (12) 廠商應依「建築物及設施修繕維護基準書」(附件 2)規定，辦理

建築及設施修繕及保養。

- (13)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。
- (14)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。
- (15)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。
- (16)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等政策規定。
- (17)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。
- (18)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 100 元計算，如出差住宿費包含餐食費則不在此限。
- (19)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。
- (20)標租之國有公用不動產(含公廁及武陵山莊室內外、中庭、服務台、展示物、展示台、公布欄等及山莊前之廣場)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、酒精及清潔用品)，地板清理完竣後，所有內外地面不得積水，如有積水應立即排除，並以乾拖把拖乾。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。
- (21)廠商應與機關共同維護附屬停車場環境整潔。

5. 營運之限制事項

- (1) 機關已訂定「農業部林業及自然保育署臺中分署預防資安風險要點」、「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」等，限制使用危害國家資通安全產品，不得提供及使用大陸廠牌資通訊產品等。
- (2) 廠商應依法完成獨立稅籍作業，並每 2 個月繳交營業稅申報書以供本分署瞭解營運績效；倘依法令規定無法取得獨立稅籍時，仍應獨立設帳。

- (3) 得標業者於標租範圍內從事在地友善環境栽種或綠保標章之農特產品、文創商品、書籍之銷售，應提供不同區間價位的多元選擇，惟中、低價產品應占多數，提供服務項目及價格須經本分署審查同意後始得販售之，禁止販賣違禁書刊，且不得從事非法之營業項目，包括賭博、媒介色情等，不得違反善良風氣及良俗，倘有違反以違約論並送交相關單位查辦。
- (4) 不得經營項目：
 - A. 檳榔、煙品及其他對遊客健康安全有影響之物品。
 - B. 非法之報紙、雜誌、書籍、光碟片或電子等產品。
 - C. 經政府緊急公佈限制或禁止流通之物品或食品。
 - D. 木雕藝品或相關無法出具來源證明之木製藝品。
 - E. 當地原生動物或列保育類或非常見之食材。
 - F. 除前述項目外，若有不明者以機關認定者為準。
- (5) 機關得要求廠商設置機關文創品寄賣專區，廠商不得拒絕。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 廠商辦理相關行銷活動、廣告行為、印製文宣書類若與機關有關，應報機關核備。廠商所檢具之書面資料應包含其活動之實施方式、期間、財務規劃及其影響評估及其他經機關要求提供之相關事項。
- (10) 廠商如須使用機關之名稱時，應事先徵得機關書面同意後始得使用。如機關因廠商使用名稱，導致名譽受損，或受有其他之損失，機關得向廠商求償。

6. 財產及物品之管理

機關得就點交予廠商之物品，實施下列措施以為管理：

- (1) 廠商應每年依國有財產法、公有財產法令事務管理手冊等相關規定及機關要求之格式，製作財產及物品清冊送交機關。
- (2) 機關得就點交廠商代為管理之財產及物品實施每年一次盤點。
- (3) 已達使用年限之財產及物品，廠商應通知機關確認是否辦理報廢。經機關書面同意報廢後，由機關依法令規定程序辦理，未經核定前，廠商仍應負保管責任。但如依原點交之財產及物品清冊屬「必

須返還」部分，廠商應於機關要求之期限內購置相同或不低於報廢品原有功能之新品替代，其所有權屬機關。

- (4) 廠商因業務需求自行添購之財產及物品，其所有權歸屬廠商者，廠商應自負管理及維護之責，不得向機關請求任何補償或費用；其依民法或其他法令規定所有權歸屬機關者，廠商亦應負管理及維護之責，不得向機關請求任何補償或費用。
- (5) 廠商應對本案之營運設施作定期維護與保養，相關營運設施之維護、保養、修繕均應由廠商負責。機關得視個案需要，要求廠商於營運開始前提出維修計畫，經機關核准或備查後實施，修改時亦同。
- (6) 有關標租營運標的物各項設施之設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者，廠商應負一切賠償之責任，並自行與賠償請求權人達成協議。如經賠償請求權人依法向機關請求損害賠償，廠商應負責賠償機關因此所受之損害及一切費用。
- (7) 除契約另有約定外，標租營運期間內，廠商不得要求機關辦理增購財產、物品或設備。

7. 安全監控及通報計畫

- (1) 廠商於點交日之次日起算 1 個月內，應就標租營運標的物設施之外部及內部安全，進行詳細評估，並提出安全監控改善計畫，自行負擔費用並負責執行。其後若有修正，亦應於修正後 15 日內提送機關備查。廠商應按備查之計畫辦理，機關得隨時抽查之。
- (2) 廠商於點交日之次日起算 1 個月內，應就緊急事故，研擬緊急應變措施及通報計畫，送機關備查。其後若有修正，亦應於修正後 15 日內提送機關備查。廠商應按備查之計畫辦理，機關得隨時抽查之。
- (3) 如發生緊急事故或意外，有影響標租營運標的物設施內外人員生命財產安全之虞時，廠商應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償或其他適當措施，以防止生命財產之損失，廠商並應於事故或意外發生後一小時內向機關報告，如機關有所指示時，廠商應立即遵照辦理。
- (4) 廠商如有與保全公司簽約之必要，應於其與保全公司簽約後 15 日內，將契約副本送交機關備查。

8. 睦鄰責任

- (1) 廠商應避免妨礙鄰近交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧。
- (2) 廠商於標租營運期間應負睦鄰之責，遇有民眾抗爭、第三人非法

佔用土地、設施或類似損鄰事件者，應自行協調處理，並自負一切法律責任。

9. 監督

- (1) 機關得隨時指定人員瞭解廠商使用土地、建築物、基地上之附屬設施及相關資產之狀況，廠商不得拒絕。
- (2) 廠商應自開始營運後每二個月次月 20 日前定期提送營運收入報表、各項設施設備修繕紀錄報表及每日工作日志予機關，機關得成立專責監督管理委員會進行審查。
- (3) 其它如衛生食品管理規定亦列入本契約監督範圍。

(三)資產返還

1. 原因

- (1) 除本契約另為約定外，於標租營運期間屆滿或終止時，廠商應依當時最新之財產及物品清冊，於 15 日內將機關具有所有權、「必須返還」部分及未達使用年限之「非必須返還」部分之所有之財產及物品（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等），無條件返還予機關，並點交財物及撤離人員。
- (2) 契約屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，廠商仍應負擔標租營運標的物之各項稅捐(房屋稅地價稅除外)、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、電話、保全及其他所有相關費用。
- (3) 廠商應於契約屆滿前 1 個月提送營運資產之交接計畫予機關審查。機關於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，廠商應予配合協助。並於 30 日內彙整經營管理期間各項營運資料，並製作成果報告（含電子檔）函送機關存查。

2. 資產返還時及返還後應負之義務

- (1) 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權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。
- (2) 所有資產除機關於點交予廠商時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，廠商返還予機關之所有資產，均須維持堪用之狀態。廠商若有對相關資產製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與機關或機關指定之第三人。

3. 廠商未依約返還資產之處理

- (1) 廠商未依本契約約定返還、點交財物或撤離人員者，每逾 1 日處懲罰性違約金新臺幣 1 萬元整，至其依約履行完畢之日止。機關

如受有其他損害並得請求賠償。

(2) 廠商如逾期未依本契約約定返還、點交財物或撤離人員者，超過契約終止 10 日後，機關得逕行收回土地、建築物及各項設備，廠商不得異議。

4. 未依期限遷離財物之處理

廠商如逾期未將所有權屬廠商之設備或物品遷離者，同意視為廢棄物，任由機關處理，其所生費用由廠商負擔，並賠償機關因此所受一切損害，此項賠償，機關有權自廠商所繳交之履約保證金中扣抵之。

第三條 權利金及費用之負擔

(一)履約保證金

1. 廠商履約保證金之有效期限，應持續至廠商資產返還完成後無待解決事項止。
2. 廠商應於決標日起 10 日內繳納新臺幣 104,800 元之履約保證金，以作為對本案營運期間一切契約責任履行之保證。
3. 履約保證應由廠商提供現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納，並應符合押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定之格式。
4. 經機關同意，廠商得更新履約保證之方式，其有效期間須至少 2 年以上。但廠商依本契約規定首次提供之各項履約保證或所剩餘之履約保證期間少於前述年限者，不在此限。
5. 廠商應於各履約保證方式之有效期間屆滿 15 日前提供新的履約保證以替代之。否則機關得押提以其現金續作履約保證至廠商提出新的履約保證為止。
6. 如本契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有不足或失效之虞時，機關得請廠商限期補足或修改原履約保證，廠商不得拒絕。
7. 廠商違反本契約規定，或因可歸責於廠商之事由，造成機關之損害，或發生廠商應依本契約給付機關懲罰性違約金、損害賠償或其他費用等情形時，機關有權自廠商繳交之履約保證金中扣抵；扣抵後，廠商應立即補足該履約保證金。
8. 廠商於本契約所定營運期之履約保證期間屆滿時，如無履約保證金應被扣抵情事者，機關得解除其履約保證之責任，並應將履約保證

金無息返還廠商。

9. 因不可歸責於廠商之事由而提前終止本契約之一部或全部者，於廠商資產移轉完成後解除其該部或全部之履約保證責任。
10. 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)財務條款

1. 廠商每 2 個月之營業稅申報書應於次月 20 日前提送機關備查。
2. 機關得定期或不定期，以書面或實地等方式檢查廠商財務狀況。機關為執行檢查，得通知廠商提供帳簿、表冊、傳票、本案自結財務報表及其他相關文件供機關查核，並詢問廠商相關人員，廠商應全力配合。
3. 廠商之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 15 日內，檢附相關證明文件通知機關。

(三)土地及房屋租金、訂約權利金之計算與繳納

1. 土地及房屋租金

- A. 依「國有公用不動產收益原則」第四點規定：標租底價，基地年租金率不得低於 5%，房屋年租金率不得低於 10%。本案採土地及房屋一併標租，每年年租金為新臺幣(決標金額) 元，廠商應於決標次日起 30 日內繳交(依實際履約月份或天數換算之)；次年起的於每年 7 月底前繳交跨年度之土地及房屋租金，前開不足月之部分依實際履約月份或天數換算之。
- B. 決標訂約後，申報地價、房屋課稅現值或依法令租金率調整，致變動後之租金額高於契約租金時，廠商應照調整之租金額自調整之月份起繳付。
- C. 租賃期間房屋課稅現值有變動時，其租金應配合調整。
- D. 租賃期間機關基於經營管理規劃之考量，如有增設販賣機、賣店工程等需求，得要求廠商變更營運標的物面積，並依實際面積及期間，依比例調整換算租金。

2. 訂約權利金

契約期間合計新臺幣 3,000,000 元(稅額另計)，第一期(114 年 7 月 1 日至 115 年 6 月 30 日)新臺幣 1,000,000 元(稅額另計)於決標次日起 30 日內繳交；第二期(115 年 7 月 1 日至 116 年 6 月 30 日)於 115 年 7 月底前繳交權利金新臺幣 1,000,000 元(稅額另計)；第三期(116 年

7月1日至117年6月30日)於116年7月底前繳交權利金新臺幣1,000,000元(稅額另計)。如擴充契約期間(117年7月1日至118年6月30日)則於117年7月底前繳交權利金新臺幣1,000,000元(稅額另計)。

3. 其他事項

- (1) 廠商繳付權利金應於期限內以機關為受款人之即期銀行本行本票或即期銀行本行支票支付，或匯款至機關指定帳戶。
- (2) 廠商未依本契約約定期限繳納「土地及房屋租金」、「訂約權利金」者，機關應依下列標準加收違約金：
 - A. 逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收千分之五。但逾期2日以內繳納者，免予計收。
 - B. 逾期繳納在1個月以上，未滿2個月者，照欠額加收千分之十。
 - C. 逾期繳納在2個月以上，未滿3個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

第四條 營運期間屆滿之續約

(一)營運績效

1. 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。

(二)優先續約

1. 廠商如經評估為營運績效優良，廠商得於標租營運期間屆滿前6個月檢附歷年評估報告及未來營運企劃書等，向機關申請繼續定約一次，其期間以1年為限，廠商若於標租營運期間屆滿前6個月未向機關申請繼續定約者，視為放棄優先續約之機會。
2. 廠商申請繼續定約，經機關審核符合優先續約之條件者，如標租營運標的物設施未來仍有交由民間營運之必要，機關得研訂繼續營運之新增條件或計算方式，通知廠商議定新約內容，倘廠商對機關之條件拒絕同意，或至營運期間屆滿前3個月雙方仍未達成契約之合意者，廠商即喪失優先續約之機會，機關得公開辦理標租作業，廠商不得異議。

第五條 聲明與承諾(確認)

(一)除契約另有約定外，依下列條件辦理付款：

第六條 保險

(一)廠商之投保義務

本契約自點交日起算至履約期限止，廠商應對本案之施工整修、營運及資產，向金管會核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。機關應為共同被保險人。

(二)保險範圍及種類

1. 公共意外責任險(如有販售食物需附加食物中毒險)

依旅館業管理規則第9條，每人保險金額不得低於新臺幣300萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額不低於新臺幣1,500萬元，每一事故財物損害之保險金額不得低於新臺幣200萬元，保險期間累積責任為新臺幣3,400萬元。

2. 商業火災保險(附加颱風洪水險、地震險)

對於甲方列冊點交乙方代為管理營運之所有資產或所有權歸屬甲方之增補替換之相關資產，及乙方營運所需之資產設備，乙方應投保火險及火險附加險(至少包含水漬、地震、颱風等險)，保險金額不得低於新台幣600萬元，其屬甲方資產並以甲方為被保險人及受益人，乙方資產則以乙方受益人。

3. 雇主意外責任險

每人體傷或死亡之保險金額不得低於新臺幣300萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額不得低於新臺幣1,500萬元，保險期間最高累積責任不得低於新臺幣2,500萬元。

(三)保險條件

1. 廠商應依本契約規定足額投保相關必要保險，若有出險，發現理賠金額不足支付賠償金額時，由廠商自行負擔風險。

2. 保險單記載之不保事項者，其風險及可能之賠償由廠商負擔。

(四)保險金受益人及其使用

1. 財產保險中就屬機關資產之部分，受益人應為機關，廠商資產受益人則為廠商。

2. 保險事故發生後，除本契約經任一方依本契約相關規定終止者外，財產保險屬於機關資產部分之給付應撥入機關暫收款帳戶，用於彌補或重建本案資產因保險事故發生所致之損害，由機關視廠商修復或重置本案資產狀況撥予廠商，如保險金額額度不足支應修繕或重置費用，除本契約另有規定外，應由廠商負擔差額。

- (五)保險單應載明保險人同意保險契約之權利，於資產移轉時，於機關同意後轉讓予機關或機關指定之第三人。移轉後之保險費由機關或機關指定之第三人負擔，廠商已付而未到期之保費，由機關退還廠商。
- (六)廠商應自決標日起一個月內完成標租標的投保，且廠商應將保險單正本及保險費收據影本送交機關備查，未於期限內檢具者，每逾1日扣違約金500元；廠商得視需要自行投保第三人責任險，所需一切保險費用均由廠商負擔。
- 除依法令規定或經機關同意者外，廠商不得批改保單致變更後之條件較原保單為不利。廠商或保險人批改前應以書面通知機關批改之內容，批改後之保單亦應送機關備查。
- (七)廠商於任何保險事故發生後，應於通知保險公司之時，副知機關，機關得派人參與事故之會勘。
- (八)本契約期間如有延長，廠商應即延長相關保險期限，並應使相關承包商適度延長其保險期限；如有違反，機關得先付費延長保險期間，並向廠商求償，或以廠商違約辦理。
- (九)廠商依法或依本契約之規定，應對機關或第三人負損害賠償責任者，如廠商（含廠商之分包商）未依本契約規定辦理保險、保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他因素，致機關或第三人未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，廠商應負擔所有損失及損害賠償。
- (十)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。
- (十一)保險單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由廠商負擔。
- (十二)廠商應依中華民國法規為其員工及車輛投保勞工保險、就業保險、勞工職業災害保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投保勞工保險者，得以其他商業保險代之。
- (十三)依法非屬保險人可承保之保險範圍，或非因保費因素卻於國內無保險人願承保，且有保險公會書面佐證者，依第1條第8款辦理。
- (十四)機關及廠商均應避免發生採購法主管機關訂頒之「常見保險錯誤及缺失態樣」所載情形。

第七條 不可抗力及除外情事

(一)下列天災或事變等不可抗力或不可歸責於契約當事人之事由：

1. 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。
2. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
3. 墜機、沉船、交通中斷或道路、港口冰封。
4. 罷工、勞資糾紛或民眾非理性之聚眾抗爭。
5. 毒氣、瘟疫、火災或爆炸。
6. 履約標的遭破壞、竊盜、搶奪、強盜或海盜。
7. 履約人員遭殺害、傷害、擄人勒贖或不法拘禁。
8. 水、能源或原料中斷或管制供應。
9. 核子反應、核子輻射或放射性污染。
10. 非因廠商不法行為所致之政府或機關依法令下達停工、徵用、沒入、拆毀或禁運命令者。
11. 政府法令之新增或變更。
12. 我國或外國政府之行為。
13. 依傳染病防治法第3條發生傳染病且足以影響契約之履行時。
14. 其他經機關認定確屬不可抗力或不可歸責於廠商者。

(二)除外情事，係指符合下列情形之一者

1. 除不可抗力外，因政府政策變更或法令變更，致對廠商營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，足以影響本契約之履行者。
2. 政府機關之行政命令、處分、作為或不作為。
3. 物價調整致對廠商營運維護之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。

(三)通知及認定程序

1. 任何一方主張不可抗力事件之發生，應於事件發生且客觀上能通知之日起10日內，儘速以書面通知他方。
2. 任何一方於收到他方依前條之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。若雙方就該事件之認定無法達成協議者，依本契約第十一條辦理。

(四)認定後之效果

1. 在不可抗力事件所生之障礙排除前，廠商不負遲延責任。
2. 如廠商受重大災害損害，機關同意協助廠商辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方式。
3. 如廠商遭受重大損害，且已依本契約規定投保，但以所獲得之保險金彌補後猶仍不足者，機關得以減免租金、權利金或其他方式就其損害

之一部或全部予以合理補償。

(五)損害之減輕

不可抗力事件發生後，雙方應盡力採取各種必要之合理方法減輕其因此所致之損害或避免損害之擴大。

(六)終止契約

因不可抗力事件之發生，依本契約之規定處理 30 日後，廠商仍無法繼續營運時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於事件發生 60 日後仍無法達成協議時，任何一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

(七)未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

1. 其餘部分之履行已無法達到契約之目的；或
2. 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

第八條 權利及責任

- (一)機關於其認為必要時有權查閱或使用廠商為本案投資與營運而取得之相關智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標幟、技術或資料等(簡稱「智財權物件」)。廠商應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份送交機關備查。本契約期限屆滿或提前終止或解除時，如機關有繼續使用該智財權物件之必要，廠商應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權機關對該智財權物件之使用，廠商支付智慧財產權之權利金或使用金之義務則一併移轉於機關。
- (二)廠商擔保其及機關就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如機關因廠商或機關就智財權物件之使用遭任何第三人為請求，廠商應賠償機關因此所受之一切損失，包括但不限於機關敗訴所需給付之訴訟費用、賠償金額、律師費、廠商參予且同意機關給付他人之費用(包括和解金及損害賠償)等。
- (三)除另有規定外，廠商如在契約使用專利品，或專利性履約方法，或涉及著作權時，其有關之專利及著作權益，概由廠商依照有關法令規定處理，其費用亦由廠商負擔。
- (四)機關及廠商應採取必要之措施，以保障他方免於因契約之履行而遭第三人請求損害賠償。其有致第三人損害者，應由造成損害原因之一方負責賠償。

- (五)廠商依契約規定應履行之責任，不因機關對於廠商履約事項之審查、認可或核准行為而減少或免除。
- (六)廠商與其連帶保證廠商如有債權或債務等糾紛，應自行協調或循法律途徑解決。
- (七)廠商不得指派機關首長之配偶及三親等以內血親、姻親，擔任機關及其所屬機關之派駐勞工，且不得指派機關各級單位主管及採購案件採購人員之配偶及三親等以內血親、姻親，擔任各該單位之派駐勞工。如有違反上開迴避進用規定情事，機關應通知廠商限期改正，並作為違約處罰之事由。

第九條 經營不善或違約之處置

- (一)每月得由現場工作站派員抽查或本分署人員隨機督導抽查，違反本說明書規定者，每項違規事項記點 1 點，由機關繳交公庫作為收入。
- (二)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。
- (三)廠商如有違反下列情事，依規定記點一次：
 - 1. 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。
 - 2. 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。
 - 3. 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。
 - 4. 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。
 - 5. 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。
 - 6. 餐廳督導考核項目經督導人員檢查不符合者。
 - 7. 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。

(四)廠商違約之處理程序

1. 廠商違約之處理

(1) 廠商於標租營運期間，如有任何違反本契約之義務或應辦理之事項者，或機關認為廠商有經營不善或其他重大情事發生時，除依本契約第十條終止契約外，機關得視情形或分階段方式以下列方式處理，並以書面通知廠商：

- A. 要求定期改善。
- B. 要求廠商繳納懲罰性違約金。
- C. 中止廠商標租營運標的物設施之一部或全部。
- D. 請求損害賠償。
- E. 終止或解除契約。

(2) 要求廠商定期改善之程序

- A. 機關要求廠商定期改善時，應以書面載明下列事項，通知廠商：
 - a. 缺失之具體事實；
 - b. 改善缺失之期限；
 - c. 改善後應達到之標準；
 - d. 屆期未完成改善之處理。
- B. 廠商於期限內未依改善標準完成改善者，機關得代為執行改善，所生之費用應由廠商負擔。
- C. 廠商於期限內未依改善標準完成改善者，處以懲罰性違約金以每件每日新臺幣 3,000 元或每點 1,000 元計。有持續之情形者，並得按日連續懲罰至改善為止，總罰款金額以履約保證金金額 100%為上限。廠商不按時繳納懲罰性違約金者，機關得自廠商繳交之履約保證金中扣抵之。

(3) 中止營運標租營運標的物設施之一部或全部之程序

- A. 廠商經機關通知定期改善而不改善或雖改善而未達機關要求之標準，致影響本案之營運者，機關得要求廠商中止營運標租營運標的物設施之一部或全部。
- B. 機關要求廠商中止營運一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知廠商：
 - a. 中止全部或一部營運之事由；
 - b. 中止營運之日期；
 - c. 中止營運之業務範圍；
 - d. 中止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限；
 - e. 屆期未完全改善之處理。

C. 廠商經機關要求中止營運一部或全部後，經機關認定缺失確已改善者，應以書面限期通知廠商繼續營運。廠商於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向機關申請繼續營運。

2. 機關之緊急處分權

廠商如有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，機關得準用第 9.1.1 規定之程序，令廠商停止一部或全部之營運，並要求其為必要之處置。必要時，並得依契約終止或不可抗力規定終止本契約。

3. 機關違約之處理

如機關違反其承諾事項或未依約提供協助時，經廠商限期要求改善而未改善且持續超過 90 日時，廠商得於 45 日前以書面通知機關終止契約。

第十條 契約之終止或解除

(一) 契約終止或解除之事由

1. 契約存續期間內，雙方得以書面合意終止或解除。
2. 因可歸責於機關之事由終止或解除：因可歸責於機關之原因導致委託經營標的物發生毀損滅失，其情節重大者。
3. 因可歸責於廠商之事由終止或解除。
 - (1) 廠商有破產或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者。
 - (2) 廠商有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
 - (3) 廠商或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響營運者。
 - (4) 廠商未依本契約約定期限繳納「土地及房屋租金」、「訂約權利金」，經機關催告逾期 2 個月仍未給付。
 - (5) 廠商違反本契約之其他義務、未依契約規定履約，其情節重大者。但如其性質屬於可改正者，應先經機關定期催告廠商改正，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。
 - (6) 違反不得轉包之規定者。
 - (7) 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。
 - (8) 因可歸責於廠商之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
 - (9) 無正當理由而不履行契約者。

(10)違反環境保護或勞工安全衛生等有關法令，情節重大者。

(11)違反法令或其他契約規定之情形，情節重大者。

(12)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。

4. 因政府政策變更，廠商繼續執行反不符公共利益時，機關得終止或解除本契約。

5. 因不可抗力事件而終止或解除契約。

(二)契約終止或解除之通知

任一方終止或解除本契約時，應以書面載明契約終止或解除事由、終止或解除契約之意思表示及終止或解除之日期通知他方。

(三)契約終止或解除之效力

1. 機關未依前項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。

2. 本契約之一部或全部終止或解除時，於終止或解除之範圍內，發生下列效力：

(1) 除本契約另有規定外，雙方之權利及義務一律終止或解除。但終止或解除前已發生之權利義務不受影響。

(2) 契約終止或解除部分附屬事業之經營權利併同終止或解除。

(3) 廠商應依第二條規定辦理資產之返還。

(4) 本契約為處理契約終止或解除後之權利義務關係而依其性質應繼續有效之條款，均仍繼續有效。

3. 雙方合意終止或解除之效力

4. 因可歸責於機關之事由終止或解除契約之效力：

(1) 機關於扣除廠商依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還廠商留存之履約保證金之全部；

(2) 廠商得依法向機關請求賠償。

5. 因可歸責於廠商之事由終止或解除契約之效力

(1) 機關得押提廠商留存之履約保證金之一部或全部以扣抵廠商應給付之違約金、損害賠償及其他依本契約機關有權向廠商請求支付之費用。

(2) 機關得向廠商請求違約金或損害賠償。

6. 因政府政策變更，廠商繼續執行反不符公共利益時，機關終止或解除本契約之效力

(1) 機關於扣除廠商依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還廠商留存之履約保證金之全部；

- (2) 廠商得向機關請求賠償，但不包括所失利益或其他間接或衍生性之損害賠償。
7. 因不可抗力而終止或解除契約之效力
- (1) 機關於扣除廠商依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還廠商留存之履約保證金之全部；
- (2) 依公平誠信原則，由雙方協調後續處理方式。
- (四) 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。
- (五) 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。違反約定者，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。
- (六) 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。
- (七) 除契約另有約定外，履行契約需機關之行為始能完成，因可歸責於機關之事由而機關不為其行為時，廠商得定相當期限催告機關為之。機關不於前述期限內為其行為者，廠商得通知機關終止或解除契約。

第十一條 爭議處理與仲裁條款

(一) 爭議處理

1. 雙方平時之聯繫與溝通

- (1) 為使本契約順利履行，雙方就本契約之履行狀況或需對方協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並定期或不定期以會報方式溝通聯繫協商。
- (2) 雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因本契約所引起或與本契約之私權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。
- (3) 雙方同意各指派一人為專案聯絡人，代表各方發出或收受各項通知或其他文件。

2. 協調委員會或調解機制之建立

- (1) 契約得約定雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序前應先依本契約規定之程序提交協調委員會處理。但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。

(2) 雙方應本公平及誠信原則組成協調委員會，其組織另行協商定之(詳附件 4-協調委員會成立辦法)。

(3) 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，視為協調成立，除任一方依本契約規定提出仲裁或訴訟外，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。

(二) 仲裁或訴訟

1. 如爭議事項經任一方請求提付協調後 90 日內仍無法解決時，雙方應即以仲裁方式解決爭議。
2. 雙方同意以中華民國作為仲裁地；並以中華民國仲裁法及中華民國仲裁協會相關規則為仲裁程序之準據法。
3. 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴勝訴確定者，不在此限。
4. 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以中華民國臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理。本契約以中華民國法律為準據法，並以機關所在地之地方法院為第一審管轄法院

(三) 契約繼續執行

除非本契約已全部確定終止或解除，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

(四) 本契約以中華民國法律為準據法，並以機關所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第十三條 保密及安全需求

(一) 雙方當事人對所有由他方提供經標明為「機密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人。但下列情形不在此限：

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者；
2. 上述資料已對外公開者；
3. 為履行本契約規定之任何義務，應為揭露者。

(二) 員工及他人之保密義務

廠商應使其董監事、受僱人、職員、分包商、供應商及受委託之第三人

遵守前述保密義務並應與其簽訂保密契約。

(三)廠商承諾於本契約有效期間內及本契約期滿或終止後，對於所得知或持有一切機關未標示得對外公開之公務秘密，以及機關依契約或法令對第三人負有保密義務未標示得對外公開之業務秘密，均應以善良管理人之注意妥為保管及確保其秘密性，並限於本契約目的範圍內，於機關指定之處所內使用之。非經機關事前書面同意，廠商不得為本人或任何第三人之需要而複製、保有、利用該等秘密或將之洩漏、告知、交付第三人或以其他任何方式使第三人知悉或利用該等秘密，或對外發表或出版，亦不得攜至機關或機關所指定處所以外之處所。

(四)廠商知悉或取得機關公務秘密與業務秘密應限於其執行本契約所必需且僅限於本契約有效期間內。廠商同意本條所定公務秘密與業務秘密，應僅提供、告知有需要知悉該秘密之廠商團隊成員，並應要求該等人員簽署與本條款內容相同之保密同意書。

(五)廠商在下述情況下解除其依本條所應負之保密義務：

1. 廠商原負保密義務之資訊，由機關提供以前，已為廠商所合法持有或已知且無保密必要者。
2. 廠商原負保密義務之資訊，依法令業已解密、依契約機關業已不負保密責任、或已為公眾所週知之資訊。
3. 廠商原負保密義務之資訊，係廠商自第三人處得知或取得，該第三人就該等資訊並無保密義務。

(八)廠商保證其員工於工作期間以及本契約終止後，在未取得機關之書面同意前，不得向任何人、單位或團體透露任何業務上需保密之文件及資料。且廠商保證所派駐人員於契約終止(或解除)時，應交還機關所屬財產，及在履約期間所持有之需保密之文件及資料。

(九)前款所稱保密之文件及資料，係指：

1. 機關在業務上認為不對外公開之一切文件及資料，包括與其業務或研究開發有關之內容。
2. 廠商派至機關提供勞務之派駐勞工的工作有關，其成果尚不足以對外公布之資料、訊息及文件。
3. 依法令須保密或受保護之文件及資料，例如個人資料保護法所規定者。

- (八) 廠商同意其人員、代理人或使用人如有違反本條或其自行簽署之保密同意書者，視同廠商違反本條之保密義務。

第十四條 其他

- (一) 廠商對於其僱用員工，不得有歧視性別、原住民、身心障礙或弱勢團體人士之情事。
- (二) 廠商授權之代表應通曉中文或機關同意之其他語文。未通曉者，廠商應備翻譯人員。
- (三) 機關及廠商於履約期間應分別指定授權代表，為履約期間雙方協調與契約有關事項之代表人。
- (四) 廠商內部揭弊者保護制度及機關處理方式：
1. 廠商人員（包括勞工及其主管）針對本標租案發現其雇主、所屬員工或機關人員（包括代理或代表機關處理標租事務之廠商）涉有違反國產法、本契約或其他影響公共安全或品質，具名揭弊者，廠商應保障揭弊人員之權益，不得因該揭弊行為而為不利措施（包括但不限解僱、資遣、降調、不利之考績、懲處、懲罰、減薪、罰款〈薪〉、剝奪或減少獎金、退休〈職〉金、剝奪與陞遷有關之教育或訓練機會、福利、工作地點、職務內容或其他工作條件、管理措施之不利變更、非依法令規定揭露揭弊者之身分）。但若發生違法或違約之行為（例如無故曠職、洩漏公司機密等），不在此限。
 2. 廠商人員之揭弊內容有下列情形之一者，仍得受前目之保護：
 - (1) 所揭露之內容無法證實。但明顯虛偽不實或揭弊行為經以誣告、偽證罪緩起訴或判決有罪者，不在此限。
 - (2) 所揭露之內容業經他人檢舉或受理揭弊機關已知悉。但案件已公開或揭弊者明知已有他人檢舉者，不在此限。
 3. 廠商內部訂有禁止所屬員工揭弊條款者，該約定於本標租案無效。
 4. 為兼顧公益及採購效率，機關於接獲揭弊內容後，應積極釐清揭弊事由，立即啟動調查；除經調查後有具體事證，依契約及法律為必要處置外，廠商及機關仍應依契約約定正常履約。
- (五) 本契約未載明之事項，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相關法令，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。
- (六) 本契約條文如有未盡事宜、意義不明或因不可抗力之發生或因政策、法令、情事變更致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行者，經雙方同意後得修正或補充之。本契約之修正或補充應以書面為之，並經

雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

(七)本契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但去除該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。

前項無效之部分，機關及廠商必要時得依契約原定目的及公共利益與公平合理原則更正之。

(八)任何一方放棄本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。

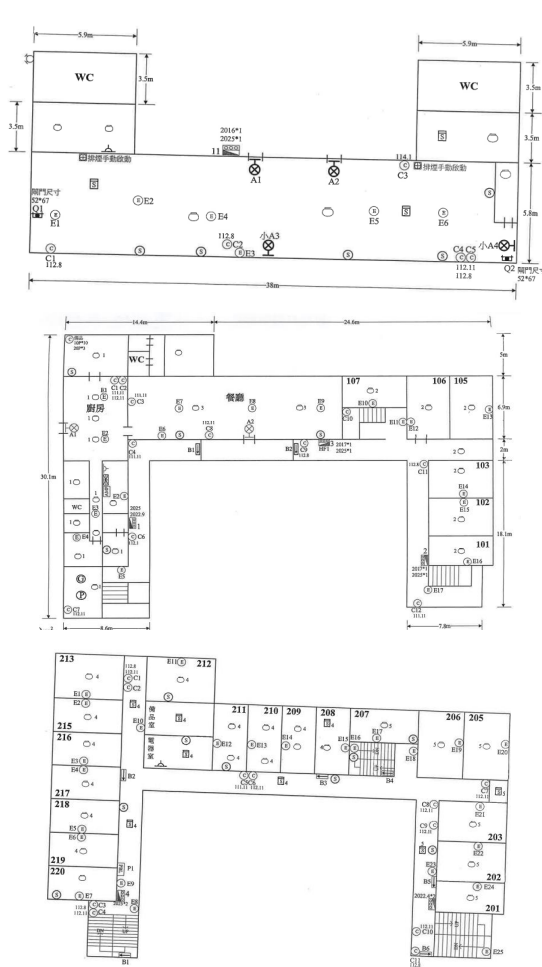
(九)本契約存續期間如遇機關組織更名，不影響本契約效力。

114 年武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租工作

財產及物品之交付清單

交付之財產及物品資料如下表，仍以日後實際交付之財產清冊為準。

一、房屋財產

建物名稱	所在地段地號	數量及規格	面積(m ²)
武陵山莊	臺中市和平區 七家灣段 63-1 地號	2 棟 1-2 層樓	1807.66 m ² 

二、設備及物品數量統計表(必需返還項目)

序號	財產編號	項目	數量
1	30303020005-03-0000033 30303020005-03-0000034	發電機	2
2	31103030005-95-0010037	自動體外心臟電擊 AED	1

3	31403070001-95-0010031	49 型 LED 液晶顯示器	1
4	40702020003-95-0010005	武陵遊樂區影音導覽	1
5	50101050021-95-0010292	單槍投影機	1
6	50101070006-03-0000002	冷凍庫-餐廳廚房	1
7	50101100019-95-0010326 50101100019-95-0010419	冰溫熱飲水機	3
8	50101100058-95-0010002	排油煙機	1
9	31403070001-95-0010031	49 型 LED 液晶顯示器	1
10	60107000000-95-0011508	雙面折疊目錄架	1
11	60405000000-95-0010704 60405000000-95-0010705	六呎戶外啤酒桌	2
12	61504000000-95-0010123	Ginkgo DVD 播放器	1
13	60702000000-95-0010070	鍬形蟲圖鑑裱褙	1
14	50105040013-95-0010106 50105040013-95-0010107	友善生態垃圾桶	2
15	60201000000-95-0000729 60201000000-95-0000730	吹地機	2
16	40503020029-95-0010102	監視系統(主機 1、硬碟 1、鏡頭 2)	1
17		木雕	10
18			
19			
20			

雙方點交人：

甲方： 林業及自然保育署臺中分署 乙方： _____

代表人： _____ 代表人： _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

114 年武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租工作

建築物及設施修繕維護基準書

- 一、廠商對標租營運管理標的物之建物、工作物、基地上之附屬設施、營運資產等，應善盡管理維護之責，如有損壞，應及時修復。
- 二、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。
- 三、建築物之委託檢查簽證、補強修復及改善、規費、保險費、罰金及其他相關費用均由廠商支付。
- 四、其他未敘明場所或項目之修繕維護標準，依機關要求之修繕維護標準辦理，修繕維護標準如因業務需要致需調整時，由雙方協議修訂之。
- 五、建築物修繕維護基準表如下附表，維護期間為定期者，由廠商自行訂定適當維護頻率，需經機關同意。
- 六、相關保養及維護紀錄應納入次年營運成果報告中說明。
- 七、廠商辦理建築物修繕維護、設備維護保養工作所需各項自主檢查及工作報表之格式，均由廠商設計，並經機關書面同意，於定期檢查或施作完成後，填具各項工作紀錄留存供機關隨時查驗。
- 八、廠商應依法對各項設施定期實施安全檢查，如有違反，其罰款及限期改善責任均由廠商負責。
- 九、廠商使用之清潔劑及保養劑均應符合環保及衛生標準，且不得損傷原有材質。
- 十、機關監督廠商辦理建築物維護、機電設備維護及各項管線設施維護工作如發現有未依維護標準辦理或作業品質不符標準情事時，得通知廠商限期改善。
- 十一、機關如因業務需要委由其他廠商承包與本案標租經營範圍有關之其他工程時，廠商有與其他廠商互相協調配合之義務，以使該項工作得以順利進行。因工作不能協調配合，致生錯誤、延誤工期或意外事故，其可歸責於廠商者，由廠商負責並賠償。受損之一方，應於事故發生後儘速以書面通知機關，由機關邀集雙方協調解決。其經協調無法達成協議者，由相關當事人依民事程序解決。
- 十二、本基準書之一切規定得互相為補充，如有不明確之處，以機關解釋為準。

建築物維護修繕保養基準表

	項目	維護期間	維護標準	備註
1	建築物(門、窗、玻璃)及其附屬設施	定期	應定期清理並隨時保持乾淨。	
2	排水設施	定期	排水設施定期檢視並清理，隨時保持排水暢通。	
3	建築物及其附屬機具設施	每年	定期每年實施維護保養一次，並將維護保養紀錄留存，如有損毀，應立即維修。機關得不定期派員實施檢查，如遇應改善維修事項，廠商應依機關指示，立即修復完成。	
4				

武陵國家森林遊樂區「武陵山莊」建物標租案協調委員會成立辦法

有關林業及自然保育署臺中分署「114 年武陵國家森林遊樂區武陵山莊國有公用不動產標租工作」，依契約第十一條規定，經雙方合意成立協調委員會（以下簡稱委員會），其成立及協調辦法如下：

一、 協調委員會之成立

（一）於爭議發生之____日內，由雙方各推薦 3 名委員，另由雙方共同推薦 1 名委員，共 7 人組成協調委員會。

（二）委員會成立後，應由該 7 名委員共同推舉 1 名為主任委員。

二、 協調委員會之任務

（一）標租契約（包括相關契約、文件）之爭議事項及未盡事宜之協調及解決。

（二）除外情事或不可抗力情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。

（三）其他本契約約定經雙方同意交付協調之事項。

三、 協調程序

（一）雙方之任一方提送爭議事項於協調委員會時，應以書面請求並載明需協調事項，通知主任委員，並副知他方。

（二）委員會應由主任委員召開協調會議並擔任主席。主任委員因故不能主持協調會議時，其職務應由另 6 名委員互推一人擔任之。

（三）委員會應有三分之二以上出席始能開會。

（四）協調委員均應親自出席，不得代理。

（五）委員會開會時，雙方均應派員列席參加，並陳述意見。

（六）委員會認為有必要時得邀請有關機關之代表或學者、專家出席協調會議。其出席費或交通費應由雙方平均分擔。

（七）委員會必要時得指定具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需之經費由雙方平均分擔。

（八）委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面記錄。

（九）委員會得提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付決議。

（十）委員會之決議應經出席委員人數二分之一以上之同意作成。

（十一）委員會應於第一次協調會議起，二個月內作成決議。

（十二）委員會之決議應以書面送達甲乙雙方。

四、委員會之行政及幕僚工作由提出協議請求之一方負擔。

五、委員會之協調委員均為無給職，但得支給審查費、出席費及交通費，費用亦由雙方平均分擔，費用標準依中央政府相關規定辦理。

六、本辦法之變更及修改應經雙方同意以書面為之，並經雙方簽屬始生效力。

七、委員會決議之效力及本辦法未盡事宜，悉依本契約之規定辦理。