

東勢林業文化園區「倉庫」委外營運活化標租案 契約書

壹、總則

1.0 契約本文

立契約書人：

招標機關 林業及自然保育署臺中分署 (以下簡稱「甲方」)

得標廠商 _____ (以下簡稱「乙方」)

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訂定本契約，將甲方之東勢林業文化園區「倉庫」建物標租由乙方營運，營運內容如后附招標及議約文件，營運期間屆滿後，營運權歸還甲方。雙方同意訂定條款如下，以資共同遵守：

1.1 契約文件及效力

一、契約包括下列文件：

- (一)契約本文、附件及其變更或補充。
- (二)招標文件及其變更或補充。
- (三)乙方投標文件及經甲方核定之經營企劃書。
- (四)協商及議約文件。
- (五)依契約所提出之履約文件或資料。

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：

- (一)契約條款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。
- (二)招標文件之內容優於乙方投標文件之內容。但乙方投標文件之內容經甲方審定優於招標文件之內容者，不在此限。招標文件如允許乙方於投標文件內特別聲明，並經甲方於審標時接受者，以乙方投標文件之內容為準。
- (三)文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
- (四)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，依主辦甲方解釋；如有爭議，由協調委員會協調之。

五、契約文字：

(一)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、其他經甲方認定確有必要者。

(二)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。

(三)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之意思表示，以中文書面為之為原則。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄或傳真至雙方預為約定之人員或處所。

六、契約所使用之度量衡單位，除另有規定者外，以公制為之。

七、除另有規定外，契約以決標日之次日為契約起始日。

八、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，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

九、契約正本 2 份，甲方及乙方各執 1 份，並由雙方各依規定貼用印花稅票。副本 5 份，由甲方、乙方及相關單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

1.2 日期定義

本契約文件所載日期，除另有約定外，均以日曆天計算，星期日、國定假日或其他休息日均計入。

1.3 名詞定義

一、本契約所用名詞，其定義如下：

(一)國產法：指「國有財產法」。

(二)本契約：指「東勢林業文化園區倉庫委外營運活化標租案」契約。

(三)決標日；指甲乙雙方完成議約決標當日。

(四)營運開始日：廠商應於「營運標的物」完成點交次日起 60 日曆天內完成營運籌備工作並開始營運。

(五)營運標的物：如第 2.1.2 條所指稱之範圍。

(六)營運資產：如第 2.2.1 條所指稱之範圍。

(七)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。

二、契約解釋

(一)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。

(二)本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。

(三)本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。

貳、標租營運

2.1 營運權限及期間

2.1.1 營運權限及權利處分之限制

甲方提供東勢林業文化園區倉庫現有土地、建築物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產標租由乙方營運。土地、建築物及工作物等營運資產之所有權及與乙方使用目的不抵觸之限定物權仍屬甲方，乙方僅享有營運之權利。

2.1.2 標租營運標的物

- 一、本契約所稱之「標租營運標的物」為東勢林業文化園區倉庫現有土地、建築物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產。
- 二、臺中市東勢都市計畫「林業專用區」、臺中市「東勢林業文化園區文化景觀」、東勢區保民段 322 地號之部分土地。
- 三、標租面積 72 平方公尺。



圖 1. 倉庫位置圖

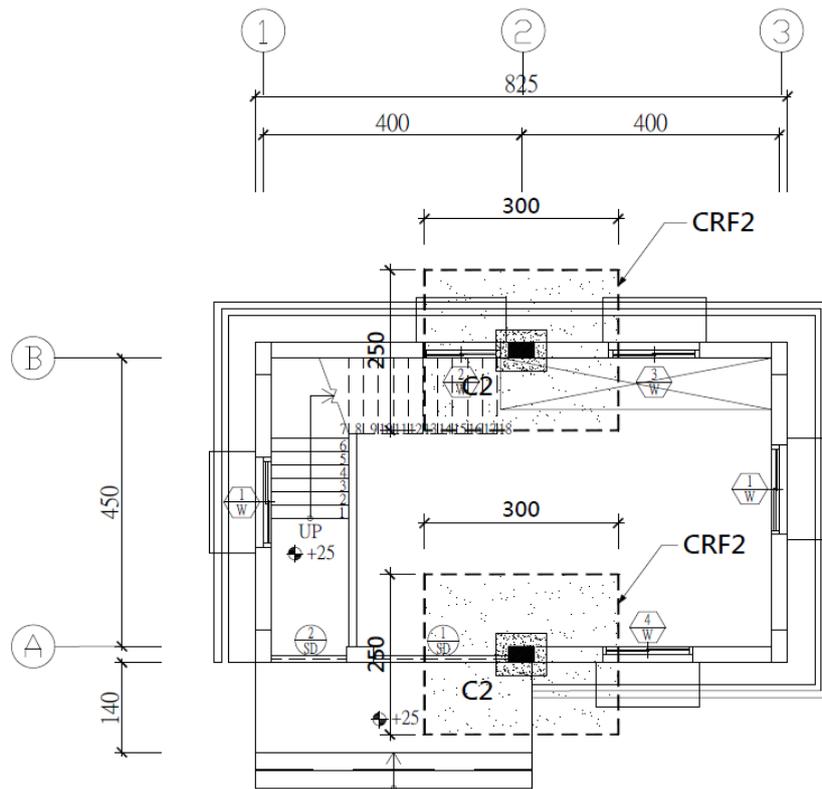


圖 2 倉庫一層平面圖（僅供參考，實際尺寸依現況為主）

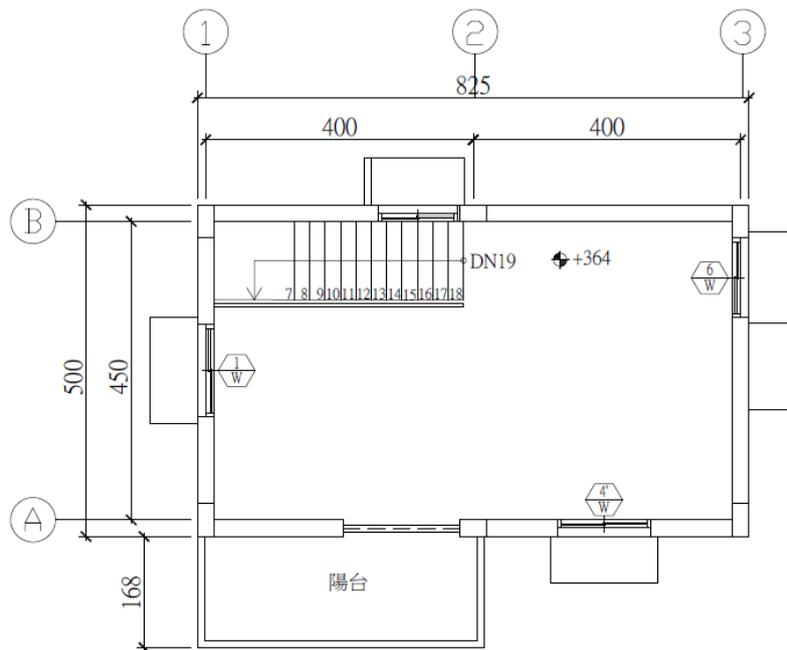


圖 3 倉庫二層平面圖（僅供參考，實際尺寸依現況為主）

(四)清潔維護管理範圍：標租建物周邊戶外環境（原則為建物周遭 2 公尺範圍內），得標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。

2.1.3 服務內容及允許營運項目

一、主要項目：

(一)結合國產材利用，提供木作 **DIY** 等林業相關體驗活動或課程。

(二)展售國產材相關產品。

二、次要項目：

(一)提供輕食餐飲服務

(二)展售林業、生態保育相關出版品、文創商品等。

(三)販售及推廣林務局綠色保育標章商品。

(四)有機或友善耕作農特產品展售。

三、得標廠商為提升遊客服務品質，辦理有助於園區發展之事項，得事先以書面向機關提出申請，經甲方審核同意後，得無償使用標租範圍以外之土地：

(一)舉辦與林業文化、森林多元服務、生態保育等主題相關之各類活動(含森林市集)或展覽。

(二)設置戶外休閒座椅，惟不得限定使用對象，並負責維護管理。

2.1.4 標租營運範圍

一、甲方標租乙方營運範圍：詳 2.1.2 營運標的物。

二、營運開始前應先徵得甲方同意或核准。

三、契約簽訂後，甲方基於政策變更或公共利益之考量，得要求乙方變更履約事項，乙方應配合辦理，雙方之權利義務關係另行協議。乙方如依舉證因此有受損失者，甲方應補償之，但不包括所失利益。

2.1.5 設施使用原則

一、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，違者依契約第玖章之相關規定辦理。

二、乙方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，須先經甲方書面同意，始得自行依法令規定完成相關申辦手續。

三、乙方不得在甲方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）。如係配合甲方活動辦理時，另議。

四、乙方不得再轉租或委託經營或與他人合作經營（除於決標前即提供合作廠商之合作意願書）或再提供第三人使用。

五、標租區內及因營運所產生之廢棄物，應由乙方負責分類整理及清運。

六、標租區內所有資通訊設備（含可對外及不可對外連線之軟、硬體設備）皆不得使用大陸廠牌資通訊產品或危害國家資通安全廠商產品；供不特定人士直接收視或收聽影像或聲音之設備亦不得為大陸廠牌產品。另應配合辦理如下：

(一) 甲方不定期辦理資訊安全檢(抽)查或稽核，檢(抽)查或稽核結果不符合本契約規定者，需於接獲甲方通知期限內改善。

(二) 本案所使用資通訊軟體、硬體或服務不得使用預設帳號和密碼，並定期執行安全性更新。

(三) 得標廠商須於營運開始日起 30 日曆天內繳交出租場域所使用資通訊(含物聯網)相關設備盤點表，未來若有新增或更換相關設備，應更新盤點表並送甲方備查。

2.1.6 標租期間及優先續約權

一、本契約之標租期間自決標次日起至 116 年 12 月 31 日。除本契約另有規定外，雙方應於決標日起 20 日曆天內完成營運標的物之點交。

二、本標租案，原則於116 年 5 月辦理營運績效評鑑，經評鑑優良者，則可取得 1 次優先續約權，以 1 年為限。

三、配合本園區促參招商情形，甲方保留是否續約之權利。

2.1.7 權利及資產處分之限制

一、乙方依契約取得之權利或其他利益，除經甲方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

二、乙方因標租營運所佔有之營運資產，如為甲方所有，非經甲方書面同意或本契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。

2.2 標租營運要求

2.2.1 營運資產之範圍及其點交

一、甲方應於決標日起 20 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乙方。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)。

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。

2.2.2 營運資產之分類及其處理

甲方點交予乙方之財產及物品，區分為「必須返還」及「非必須返還」二類。

一、「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，乙方應返還予甲方之財產及物品。

(一)乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，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，乙方應自行購置相同或經先行徵得甲方同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。

(二)本項財物達使用年限時，如不堪使用需重新購置者，應依甲方之規定報廢；且乙方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。

(三)標租營運期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應將該代甲方管理之財物依現狀返還甲方，但如有減損其效用之瑕疵，乙方應更換新品。

二、「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，乙方無須返還予甲方之財產及物品。

(一)乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，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，乙方應自行購置相同或不低於原財物原有功能之新品替代。

(二)本項財物達使用年限時，應依甲方之規定報廢。乙方無須添購新品替代。

(三)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，乙方應將本項財物現狀返還甲方，但如有減損其效用之瑕疵，乙方應更換新品。

2.2.3 室內規劃設計與裝修施工

一、乙方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 個日曆天前送交甲方審查，經甲方審查同意後方可施工，日後如有變更亦同。

二、乙方應於「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。

三、除不可歸責乙方之事由外，乙方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甲方同意之裝修施工計畫工程，應以書面方式敘明理由，向甲方申請展延並取得同意，違者依契約相關規定辦理。

2.2.4 乙方應負擔事項

一、乙方應自負盈虧負責管理、維護甲方所交付之標租營運標的物，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐（但不包括地價稅、房屋稅）、規費、維修、行銷、

人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

二、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、消防及其他所有費用，於甲方交付乙方並經乙方點交完成後概由乙方負擔。

三、乙方應依「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。

2.2.5 營運之限制事項

一、乙方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甲方了解營運績效；倘依法令規定無法取得獨立稅籍時，仍應獨立設帳。

二、乙方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甲方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。

三、甲方得要求乙方設置甲方文創品寄賣專區，乙方不得拒絕。

四、乙方經營本契約及相關服務所產生一切費用、稅捐(房屋稅、地價稅除外)及任何因違反法令而科處之行政罰鍰，均由乙方負擔。

五、乙方辦理相關行銷活動、廣告行為、印製文宣書類若與甲方有關，應報甲方核備。乙方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甲方要求提供之相關事項。

六、乙方如須使用甲方之名稱時，應事先徵得甲方書面同意後始得使用。如甲方因乙方使用名稱，導致名譽受損，或受有其他之損失，甲方得向乙方求償。

七、乙方不得再轉租或委託經營或與他人合作經營（除於決標前即提供合作廠商之合作意願書）或再提供第三人使用。

2.2.6 營運開始日及營業日

一、除經甲方書面同意外，乙方至遲應於「營運開始日」內辦理營運，違者應按 9.1.1 節違約處理方式規定辦理。

二、乙方於開始對外營運前，應提出設施維護計畫書，並於送交甲方審核同意後實施。

三、除本契約另有規定外，乙方未經甲方書面同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域，違者應按 9.1.1 節違約處理方式規定辦理。乙方如有維修或其他

必要，應取得甲方書面同意，暫時關閉部分或全部營業區域之營運者，但不得據以減輕或免除本契約所規定之義務，仍應繳付租金、權利金。為維護安全有緊急維修之必要者不在此限，惟應立即通知甲方。

2.2.7 財產及物品之管理

甲方得就點交予乙方之物品，實施下列措施以為管理：

- 一、乙方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甲方要求之格式，製作財產及物品清冊送交甲方。
- 二、甲方得就點交乙方代為管理之財產及物品實施每年一次盤點。
- 三、已達使用年限之財產及物品，乙方應通知甲方確認是否辦理報廢。經甲方書面同意報廢後，由甲方依法令規定程序辦理，未經核定前，乙方仍應負保管責任。但如依原點交之財產及物品清冊屬「必須返還」部分，乙方應於甲方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，其所有權屬甲方。
- 四、乙方因業務需求自行添購之財產及物品，其所有權歸屬乙方者，乙方應自負管理及維護之責，不得向甲方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甲方者，乙方亦應負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用。
- 五、乙方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、修繕均應由乙方負責。甲方得視個案需要，要求乙方於營運開始前提出維修計畫，經甲方核准或備查後實施，修改時亦同。
- 六、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，乙方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甲方請求損害賠償，乙方應負責賠償甲方因此所受之損害及一切費用。
- 七、除契約另有約定外，標租營運期間內，乙方不得要求甲方辦理增購財產、物品或設備。

2.2.8 安全監控及通報計畫

- 一、乙方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 日內提送甲方備查。乙方應按備查之計畫辦理，甲方得隨時抽查之。

二、乙方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，送甲方備查。其後若有修正，亦應於修正後 15 日內提送甲方備查。

乙方應按備查之計畫辦理，甲方得隨時抽查之。

三、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，乙方應採取封閉、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，乙方並應於事故或意外發生後一小時內向甲方報告，如甲方有所指示時，乙方應立即遵照辦理。

四、乙方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，將契約副本送交甲方備查。

2.2.9 睦鄰責任

一、乙方應避免妨礙鄰近交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧。

二、乙方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。

2.2.10 監督

一、甲方得隨時指定人員瞭解乙方使用土地、建築物、基地上之附屬設施及相關資產之狀況，乙方不得拒絕。

二、乙方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誌予甲方，甲方得成立專責監督管理委員會進行審查。

三、其它如衛生食品管理規定亦列入本契約監督範圍。

2.3 資產之返還

2.3.1 原因

一、除本契約另為約定外，於標租營運期間屆滿或終止時，乙方應依當時最新之財產及物品清冊，於 15 日內將甲方具有所有權、「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），無條件返還予甲方，並點交財物及撤離人員。

二、契約屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，乙方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、消防及其他所有相關費用。

三、乙方應於契約屆滿前 1 個月提送營運資產之交接計畫予甲方審查。甲方於必

要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，乙方應予配合協助。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）函送甲方存查。

2.3.2 資產返還時及返還後應負之義務

- 一、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權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。
- 二、所有資產除甲方於點交予乙方時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，乙方返還予甲方之所有資產，均須維持堪用之狀態。乙方若有對相關資產製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與甲方或甲方指定之第三人。

2.3.3 乙方未依約返還資產之處理

- 一、乙方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台幣 1 萬元整，至其依約履行完畢之日止。甲方如受有其他損害並得請求賠償。
- 二、乙方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，甲方得逕行收回土地、建築物及各項設備，乙方不得異議。

2.3.4 未依期限遷離財物之處理

乙方如逾期未將所有權屬乙方之設備或物品遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用由乙方負擔，並賠償甲方因此所受一切損害，此項賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之。

參、權利金及費用之負擔

3.1 履約保證金

3.1.1 履約保證之期間

乙方履約保證金之有效期限，應持續至乙方資產返還完成後無待解決事項止。

3.1.2 營運期間履約保證金額

乙方應於決標次日起 15 日內繳納新台幣 2 萬元之履約保證金，以作為對本案營運期間一切契約責任履行之保證。

3.1.3 履約保證之方式

- 一、履約保證應由乙方提供現金、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。

二、經甲方同意，乙方得更新履約保證之方式，其有效期間須至少 2 年以上。但乙方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。

三、乙方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。否則甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。

3.1.4 履約保證之修改

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，甲方得請乙方限期補足或修改原履約保證，乙方不得拒絕。

3.1.5 履約保證金之抵扣

乙方違反本契約規定，或因可歸責於乙方之事由，造成甲方之損害，或發生乙方應依本契約給付甲方懲罰性違約金、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扣抵；扣抵後，乙方應立即補足該履約保證金。

3.1.6 履約保證之解除

- 一、乙方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，甲方得解除其履約保證之責任，並應將履約保證金無息返還乙方。
- 二、因不可歸責於乙方之事由而提前終止本契約之一部或全部者，於乙方資產移轉完成後解除其該部或全部之履約保證責任。

3.2 財務條款

3.2.1 財務監督方式

- 一、乙方每 2 個月之營業稅申報書應於次月 20 日前提送甲方備查。
- 二、甲方得定期或不定期，以書面或實地等方式檢查乙方財務狀況。甲方為執行檢查，得通知乙方提供帳簿、表冊、傳票、本案自結財務報表及其他相關文件供甲方查核，並詢問乙方相關人員，乙方應全力配合。

3.2.2 公司組織變更之通知

乙方之公司登記事項、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甲方。

3.3 土地及房屋租金、營運權利金之計算與繳納

3.3.1 土地及房屋租金

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，自點交日之次日起算，乙方應於點交次日起 30 日內繳交(依實際履約月份或天數換算之)；次年起於每年 2 月底前繳交當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。

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，乙方應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

3.3.2 營運權利金

以年度營業收入固定比例 0.66%計收，甲方於簽約後翌年經營年度每年 2 月底前，按其年度營業稅申報書之銷售額總計算權利金，乙方應於甲方通知繳交權利金之日起 30 個日曆天內，繳付前一年度應付之營運權利金。

3.3.3 其他事項

一、繳納方式

乙方繳付權利金應於期限內以甲方為受款人之即期銀行本行本票或即期銀行本行支票支付，或匯款至甲方指定帳戶。

二、遲延給付

乙方未依本契約約定期限繳納「土地及房屋租金」、「營運權利金」者，甲方應依下列標準加收違約金：

- (一)逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之一。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
- (二)逾期繳納在一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收百分之五。
- (三)逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收百分之十。

倘乙方逾期 3 個月仍未給付，甲方得不經催告，逕依第 9.2.1 條規定終止本契約。

肆、費率及費率變更

4.1 費率及費率變更

乙方應於企劃書擬定收費費率標準與其調整時機及方式，報請甲方備查後實施，修改時亦同(ex:活動、展覽、商品價格...等)。

伍、營運期間屆滿之續約

5.1 營運績效

5.1.1 營運績效評鑑

一、營運績效評鑑方法

甲方應設置評鑑委員會辦理乙方營運績效之評鑑。甲方原則於 **116 年 5 月** 辦理營運績效評鑑，經評鑑優良者，則可取得 1 次優先續約權，以 1 年為限。乙方應於 **116 年 3 月底前**，將開始營運日起至 **116 年 2 月底** 之 營運成果報告 及 財務報表 提送甲方辦理營運績效評鑑作業。

二、營運績效評估項目及標準

營運績效評鑑項目應包含合約執行狀況（違法與違約狀況）；經營效率（暫定每月營業額總計）；設施維護情形（各項設施之功能是否完善、設備是否定期保養、財產保管是否周全等）；顧客滿意度（如服務態度、客訴案件處理態度、客戶滿意度等）；環保及安全衛生（環境之清潔、安全、衛生等）各項指標，各項目評鑑準則分配詳附件 3-〈營運績效管理評鑑項目及標準〉所示。各評鑑項目由評估委員賦予 0 至 100 之評分，評分乘上權重所得分數總和以 100 分計。

三、營運績效評鑑程序

- (一) 乙方應於甲方之評估委員會召開前，提送相關資料及文件予甲方或經甲方指定之各委員。
- (二) 乙方應於評鑑委員會召開時，提出簡報，並答覆各委員之詢問。如各委員要求查閱乙方所提送相關資料及文件之原始紀錄，乙方應充分配合。
- (三) 各委員認有調查或實地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗，乙方應充分配合。
- (四) 各委員充分瞭解乙方營運狀況後，應就各評估項目予以評分。**評鑑結果分數達 90 分以上為優等、80 分~89 分為甲等、70 分~79 分為乙等，未達 70 分為丙等，丙等為評鑑不通過，甲方得終止契約。**
- (五) 評鑑委員會於每年完成評分後，應將評分結果以書面通知甲方及乙方，以作為標租營運屆滿後，甲方是否與乙方優先定約之依據。

5.1.2 營運績效優良

營運績效評鑑達甲等以上，得評定為「營運績效優良」。如乙方經甲方評定為營運績效優良，乙方得依第 5.2.1 條向甲方申請優先續約。

5.2 優先續約

- 5.2.1 乙方如依本契約第 5.1.2 規定經評估為營運績效優良，乙方得於標租營運期間屆滿前 3 個月 檢附評估報告及未來營運企劃書等，向甲方申請繼續定約一次，其期間以 1 年為限，乙方若於標租營運期間屆滿前 3 個月 未向甲方申請

繼續定約者，視為放棄優先續約之機會。

- 5.2.2** 乙方申請繼續定約，經甲方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，甲方得研訂繼續營運之新增條件或計算方式，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或至營運期間屆滿前 1 個月雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先續約之機會，甲方得公開辦理標租作業，乙方不得異議。

陸、聲明與承諾

6.1 聲明與承諾

6.1.1 甲方聲明

- 一、甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。
- 二、本契約一經簽署即對甲方具有合法拘束力，並得依其所載條款對甲方強制執行。
- 三、本契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。

6.1.2 乙方聲明

- 一、乙方業經具法定效力之代表人簽署本契約。
- 二、本契約一經簽署即對乙方具有合法拘束力，並得依其所載條款對乙方強制執行。
- 三、本契約之簽署及履行並未構成乙方違反法令或乙方與第三人現存契約之違約情事。
- 四、本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或重大司法程序、行政程序或其他訴訟繫屬情事，以致如受不利裁判時對其營運本案或財務狀況有重大不利之影響。

6.1.3 違反聲明之效果

任一方違反其聲明事項時，應賠償他方因此所生之損失。

6.1.4 甲方承諾

- 一、甲方承諾依約定時程按現狀交付標租營運標的物及營運資產予乙方。
- 二、甲方承諾依約定時程交付相關設施說明予乙方。

6.1.5 乙方承諾

- 一、乙方承諾為完成本案之營運而與第三人簽訂以下契約，應即將該等合約之副

本交予甲方備查，該等合約如有修改或變更時亦同。

- 二、乙方應於前項契約中訂定，如本契約之一部或全部終止時，甲方得依原約定之條件請求該第三人繼續履行，該第三人不得拒絕。
- 三、乙方承諾乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因本契約所生之所有權利義務、債權債務等，均由乙方負責，且因此等事項致甲方所致之損害，乙方應負賠償責任。
- 四、乙方承諾不得移轉或處分本契約之全部或一部分，亦不得移轉、處分及設定負擔，於依本契約所取得之權利、義務或索賠要求。
- 五、乙方承諾依本契約取得之標租營運標的物，應限於作為辦理本案之使用，不得將其全部或一部轉租予他人使用。
- 六、乙方承諾本案之營運管理，均符合相關法令之規定，如違反相關法令之規定，致甲方遭受處分或損害時，乙方應負擔相關費用。

6.2 甲方協助事項

6.2.1 甲方協助事項

甲方承諾於其權責範圍內，就下列事項協助乙方履行本案之營運：

1. 行政配合及協調
2. 重大天然災害復舊
3. 公共設備申設
4. 協助推廣使用
5. 其他事項協助提出：於企劃書中提出並經甄審會同意，得列入據以執行。

6.2.2 甲方不擔保協助事項必然成就

甲方依約提供協助，但不擔保協助事項必然成就，乙方不得因甲方協助事項未能成就而主張甲方違反契約。

柒、保險

7.1.1 乙方之投保義務

本契約期間內，乙方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。甲方應為共同被保險人。

7.1.2 保險範圍及種類

營運期間乙方除依法應保之保險外，應投保並維持下列保險：

- 一、財產綜合保險(含颱風洪水險、火險及火險附加險)

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。

二、公共意外責任險(如有販售食物需附加食物中毒險)

每人保險金額不得低於新台幣 300 萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額不低於新台幣 3,000 萬元，每一事故財物損害之保險金額不得低於新台幣 300 萬元，保險期間累積責任為新台幣 4,800 萬元。

三、僱主意外責任險

每人體傷或死亡之保險金額為新臺幣 500 萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額為新臺幣 1,500 萬元，保險期間最高累積責任為新臺幣 2,500 萬元。

7.1.3 保險條件

一、乙方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，由乙方自行負擔風險。

二、保險單記載之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負擔。

7.1.4 保險金受益人及其使用

一、財產保險中就屬甲方資產之部分，受益人應為甲方，乙方資產受益人則為乙方。

二、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，財產保險屬於甲方資產部分之給付應撥入甲方暫收款帳戶，用於彌補或重建本案資產因保險事故發生所致之損害，由甲方視乙方修復或重置本案資產狀況撥予乙方，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，應由乙方負擔差額。

7.1.5 保險契約之移轉

保險單應載明保險人同意保險契約之權利，於資產移轉時，於甲方同意後轉讓予甲方或甲方指定之第三人。移轉後之保險費由甲方或甲方指定之第三人負擔，乙方已付而未到期之保費，由甲方退還乙方。

7.1.6 保險單之備查

乙方之保險單應於營運開始日前或原保單期間屆滿前 15 日內，提交甲方備查。除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得批改保單致變更後之條件較原保單為不

利。乙方或保險人批改前應以書面通知甲方批改之內容，批改後之保單亦應送甲方備查。

7.1.7 保險事故之通知

乙方於任何保險事故發生後，應於通知保險公司之時，副知甲方，甲方得派人參與事故之會勘。

7.1.8 保險效力之延長

本契約期間如有延長，乙方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，甲方得先付費延長保險期間，並向乙方求償，或以乙方違約辦理。

7.1.9 未購買保險之效果

乙方依法或依本契約之規定，應對甲方或第三人負損害賠償責任者，如乙方（含乙方之分包商）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，致甲方或第三人未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，乙方應負擔所有損失及損害賠償。

捌、不可抗力及除外情事

8.1.1 不可抗力之定義

本契約所稱不可抗力事由，係指

- 一、戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動，
- 二、因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染；
- 三、因飛機或其他航空器以音速或超音速飛行所導致之海嘯；
- 四、天災，包括但不限於地震、水災、閃電或任何自然力作用；
- 五、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；
- 六、不可歸責於乙方或其承包商所致之罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。

本契約所稱除外情事，係指符合下列情形之一者：

- 一、除不可抗力外，因政府政策變更或法令變更，致對乙方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。
- 二、政府甲方之行政命令、處分、作為或不作為。
- 三、物價調整致對乙方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。

8.1.2 通知及認定程序

- 一、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。
- 二、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，依本契約第拾章辦理。

8.1.3 認定後之效果

- 一、在不可抗力事件所生之障礙排除前，乙方不負遲延責任，並得展延本契約義務之相關履行期限，且營運期間得予以延長。
- 二、如乙方受重大災害損害，甲方同意協助乙方辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方式。
- 三、如乙方遭受重大損害，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，甲方得以減免租金、權利金或其他方式就其損害之一部或全部予以合理補償。

8.1.4 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。

8.1.5 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，乙方仍無法繼續營運時，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。

8.1.6 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：

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

玖、經營不善或違約之處置

9.1 違約之處理程序

9.1.1 乙方違約之處理

- 一、乙方於標租營運期間，如有任何違反本契約之義務或應辦理之事項者，或甲

方認為乙方有經營不善或其他重大情事發生時，除依本契約第 9.2.1 條終止契約外，甲方得視情形或分階段方式以下列方式處理，並以書面通知乙方：

- (一)要求定期改善；
- (二)要求乙方繳納懲罰性違約金；
- (三)中止乙方標租營運標的物設施之一部或全部；
- (四)請求損害賠償。
- (五)終止或解除契約。

二、要求乙方定期改善之程序

(一)甲方要求乙方定期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

1. 缺失之具體事實；
2. 改善缺失之期限；
3. 改善後應達到之標準；
4. 屆期未完成改善之處理。

(二)乙方於期限內未依改善標準完成改善者，甲方得代為執行改善，所生之費用應由乙方負擔。

三、乙方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台幣 3,000 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。乙方不按時繳納懲罰性違約金者，甲方得自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

四、中止營運標租營運標的物設施之一部或全部之程序

(一)乙方經甲方通知定期改善而不改善或雖改善而未達甲方要求之標準，致影響本案之營運者，甲方得要求乙方中止營運標租營運標的物設施之一部或全部。

(二)甲方要求乙方中止營運一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

1. 中止全部或一部營運之事由；
2. 中止營運之日期；
3. 中止營運之業務範圍；
4. 中止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限；
5. 屆期未完全改善之處理。

(三)乙方經甲方要求中止營運一部或全部後，經甲方認定缺失確已改善者，應以書面限期通知乙方繼續營運。乙方於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向

甲方申請繼續營運。

9.1.2 甲方之緊急處分權

乙方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，甲方得準用第 9.1.1 規定之程序，令乙方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。

9.1.3 甲方違約之處理

如甲方違反其承諾事項或未依約提供協助時，經乙方限期要求改善而未改善且持續超過 90 日時，乙方得於 45 日前以書面通知甲方終止契約。

9.2 契約之終止或解除

9.2.1 契約終止或解除之事由

- 一、契約存續期間內，雙方得以書面合意終止或解除。
- 二、因可歸責於甲方之事由終止或解除：因可歸責於甲方之原因導致委託經營標的物發生毀損滅失，其情節重大者。
- 三、因可歸責於乙方之事由終止或解除。
 - (一)乙方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。
 - (二)乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
 - (三)乙方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。
 - (四)乙方未依本契約約定期限繳納「土地及房屋租金」、「營運權利金」，經甲方催告逾期 3 個月仍未給付。
 - (五)乙方經營運績效評鑑累計達 2 次丙等者，甲方得終止契約。
 - (六)乙方違反本契約之其他義務，其情節重大者。但如其性質屬於可改正者，應先經甲方定期催告乙方改正。
- 四、因政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方得終止或解除本契約。
- 五、因不可抗力事件而終止或解除契約。

9.2.2 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。

9.2.3 契約終止或解除之效力

- 一、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：

(一)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。

(二)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。

(三)乙方應依第 2.3 章節規定辦理資產之返還。

(四)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。

二、雙方合意終止或解除之效力

雙方就權利義務關係，應另行議定之。

三、因可歸責於甲方之事由終止或解除契約之效力：

(一)甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部；

(二)乙方得依法向甲方請求賠償。

四、因可歸責於乙方之事由終止或解除契約之效力

(一)甲方得押提乙方留存之履約保證金之一部或全部以扣抵乙方應給付之違約金、損害賠償及其他依本契約甲方有權向乙方請求支付之費用；

(二)甲方得向乙方請求違約金或損害賠償。

五、因政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方終止或解除本契約之效力

(一)甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部；

(二)乙方得向甲方請求賠償，但不包括所失利益或其他間接或衍生性之損害賠償。

六、因不可抗力而終止或解除契約之效力

(一)甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部；

(二)依公平誠信原則，由雙方協調後續處理方式。

拾、爭議處理及仲裁條款

10.1 爭議處理

10.1.1 雙方平時之聯繫與溝通

一、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。

- 二、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。
- 三、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。

10.1.2 協調委員會或調解機制之建立

- 一、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。
- 二、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)。
- 三、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。

10.2 仲裁或訴訟

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、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

10.3 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。

拾壹、其他約定事項

11.1 契約之修改

11.1.1 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。

11.1.2 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，甲方及乙方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。

11.2 智慧財產權及保密義務

一、智財權物件之使用

甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為本案投資與營運而取得之相關受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」)。乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份送交甲方備查。本契約期限屆滿或提前終止或解除時，如甲方有繼續使用該智財權物件之必要，乙方應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方對該智財權物件之使用，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務則一併移轉於甲方。

二、保密義務

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：

- (一)根據法令或法院裁判應為揭露者；
- (二)上述資料已對外公開者；
- (三)為履行本契約規定之任何義務，應為揭露者。

三、員工及他人之保密義務

乙方應使其董監事、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。

四、乙方之賠償責任

乙方擔保其及甲方就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方或甲方就智財權物件之使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受之一切損失，包括但不限於甲方敗訴所需給付之訴訟費用、賠償金額、律師費、乙方參予且同意甲方給付他人之費用(包括和解金及損害賠償)等。

11.3 通知與文件之送達

一、通知送達

除本契約另有訂定者外，應送達本契約當事人或融資機構委任之管理銀行之通知、文件或資料，均應以中文書面信函為之，並於送達對方時生效。

除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準。

甲方地址：臺中市豐原區南陽路逸仙莊 1 號。

乙方地址：

二、地址變更

當事人之任何一方變更地址時，應於變更前依前項規定以書面通知對方，否則他方如按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

11.4 準據法

本契約之訂定、修改、效力、履行、解釋及與本契約有關之一切事宜應以中華民國法令為準據法。

11.5 契約條款之可分性

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。

11.6 棄權效力

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。

11.7 組織更名之效力

本契約存續期間如遇甲方組織更名，不影響本契約效力。

訂約人

甲方：林業及自然保育署臺中分署

代 表 人：張弘毅

統一編號：05881496

地 址：臺中市豐原區南陽路逸仙莊 1 號

電 話：04-25150855

乙方：

負 責 人：

統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 114 年 月 日

東勢林業文化園區「倉庫」委外營運活化標租案

財產及物品之交付清單

交付之財產及物品資料如下表，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)
東勢林業文化園區倉庫	東勢區保民段 322 地號	1 棟 2 層樓	 <p style="text-align: center;">面積：72 平方公尺</p>

二、設備及物品數量統計表(必需返還項目)

序號	項目	數量
1		
2		
3		
4		
5		
6		

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

東勢林業文化園區「倉庫」委外營運活化標租案

建築物及設施修繕維護基準書

- 一、乙方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、其他未敘明場所或項目之修繕維護標準，依甲方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。
- 四、建築物修繕維護基準表如下附表，維護期間為定期者，由乙方自行訂定適當維護頻率，需經甲方同意。
- 五、相關保養及維護紀錄應納入次年營運成果報告中說明。
- 六、乙方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，均由乙方設計，並經甲方書面同意，於定期檢查或施作完成後，填具各項工作紀錄留存供甲方隨時查驗。
- 七、乙方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乙方負責。
- 八、乙方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。
- 九、甲方監督乙方辦理建築物維護、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，得通知乙方限期改善。
- 十、甲方如因業務需要委由其他乙方承包與本案標租經營範圍有關之其他工程時，乙方有與其他乙方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，其可歸責於乙方者，由乙方負責並賠償。受損之一方，應於事故發生後儘速以書面通知甲方，由甲方邀集雙方協調解決。其經協調無法達成協議者，由相關當事人依民事程序解決。
- 十一、本基準書之一切規定得互相為補充，如有不明確之處，以甲方解釋為準。

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。甲方得不定期派員實施檢查，如遇應改善維修事項，乙方應依甲方指示，立即修復完成。	

東勢林業文化園區「倉庫」委外營運活化標租案

營運績效管理評鑑項目及標準

一、「東勢林業文化園區倉庫委外營運活化標租案」(以下簡稱本案)，乙方原則於 116 年 5 月辦理營運績效評鑑。

二、營運績效評鑑方法

(一) 甲方為辦理本案之營運績效評估成立評鑑委員會，由甲方首長指派委員組成評鑑委員會。

(二) 評鑑委員會得不定期實地檢視與協助辦理本案相關事宜。

(三) 由甲方進行本案營運績效評鑑，必要時得委請專業中立單位配合，其初步評鑑結果提送評估委員會複評並作出督促改善及獎懲之決議。

(四) 營運績效評鑑資料來源與調查：

1. 甲方進行營運績效評鑑作業時，乙方應提報年度營運成果報告及財務報表等營運績效評鑑項目之必要資料。

2. 乙方提報之年度財務報表應明確呈現損益狀況，其營運狀況得列入評鑑考核加分及續約依據。

3. 甲方或相關主管甲方例行監督及督導之記錄，及民眾透過各種管道主動反映服務優良或缺失之案件。

4. 委員會、甲方或專業中立單位認有調查或實地勘驗之必要而實施調查或勘驗時，乙方應充分配合。

5. 乙方應於評鑑委員會召開時提出簡報，並答覆各委員之詢問。

(五) 如於經營期間內，乙方因經營本案表現優良獲得政府甲方頒發獎項獎勵時，得經評鑑委員會同意就總分酌予額外加分，加分分數以五分為上限。

三、營運績效評鑑程序：由甲方所組成之評鑑委員會現場評鑑，評鑑時乙方須派員與會說明。

四、營運績效評鑑項目：各項目評估準則及權重分配詳如下表所示。

評鑑項目	權重	評分	備註
合約執行狀況 (違法與違約狀況)	15%		
經營效率 (暫定每月營業額總計)	30%		
設施維護情形 (各項設施之功能是否完善、設備是否定期保養、財產保管是否周全等)	20%		
顧客滿意度 (如服務態度、客訴案件處理態度、客戶滿意度等)	15%		
環保及安全衛生 (環境之清潔、安全、衛生等)	20%		
總分	100%		

備註：評鑑委員可依實際情況調整評鑑項目及權重。

六、營運績效評鑑標準

評鑑結果分數達 90 分以上為優等、80 分~89 分為甲等、70 分~79 分為乙等，未達 70 分為丙等，丙等為評鑑不通過，評鑑不通過以上者，甲方得終止契約。

七、評鑑缺失或需改善事項，應於執行甲方所訂期限內修正完成或提出說明。

八、上述營運績效評鑑之細部方案，得俟評鑑委員會組成時再行研擬審議實施。

東勢林業文化園區「倉庫」委外營運活化標租案 協調委員會成立辦法

有關林業及自然保育署臺中分署「東勢林業文化園區倉庫委外營運活化標租案」，依契約 10.1.2 條規定，經甲乙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 14 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）其他本契約約定經甲乙雙方同意交付協調之事項。

三、 協調程序

（一）甲乙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，甲乙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甲方之代表或學者、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甲方、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需之經費由甲乙雙方平均分擔。

（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，費用亦由甲乙雙方平均分擔，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甲乙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。