



行政院農業委員會林務局屏東林區管理處

「雙流國家森林遊樂區遊客服務中心餐飲委外營運標租案」

管理契約書

(標租案號:110R47)

中華民國 111 年 月 日

雙流國家森林遊樂區餐飲服務契約書

林務局屏東林區管理處 (以下簡稱甲方)

立契約書人：

_____ (以下簡稱乙方) 雙方同意依國有產財產法、國有產財產法施行細則及國有公用不動產收益原則及主管甲方訂定之規定訂定本契約，將甲方之遊客中心餐飲區設施出租予乙方營運。營運內容如以下條款，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：

第一條 契約文件及效力

一、 契約包括下列文件

1. 契約本文、附件及其變更或補充。
2. 招商文件及其變更或補充。
3. 投標文件及其變更或補充。
4. 協商及議約文件。
5. 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：

1. 契約條款優於招商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。
2. 招商文件之內容優於投標文件之內容。但投標文件之內容經甲方審定優於招商文件之內容者，不在此限。招商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，以投標文件之內容為準。
3. 文件經甲方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)其他經甲方認定確有必要者。

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。

五、 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。

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、 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。

八、 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6份，由甲方、乙方及相關甲方、單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

九、 乙方須為合法設立登記之廠商或法人團體，並須於簽訂本契約書檢附公司登記證明文件、非屬營利事業之法人、機構或團體依法須辦理設立登記之證明文件，或營業(稅籍)登記資料，作為本契約書之附件，且營業登記項目應與餐飲業相關。

第二條 履約期限

一、 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。

- 二、本契約之出租期間自決標之日起計算3年止（一年以365日計，若遇2月有29日則以366日計）。
- 三、契約期屆滿時，營運績評鑑2次甲等以上者，得標廠商得洽本處申請優先續租1次，機關保留與得標廠商續約1次並以2年為限之權利，惟乙方履約期間有重大缺失，則甲方得保留續約權利。另廠商需於契約期滿前4個月向本機關提出申請。
- 四、雙方應於決標日次日起15個日曆天內完成訂約手續及出租標的物之點交，（詳如附件一-擬交付財產及物品清單）。
- 五、廠商應於契約決標之日起30日內完成所有設備就緒及餐飲提供等前置工作，以確保提供遊客餐飲服務。
- 六、廠商應於決標之日起20日曆天將擬銷售之各項商品種類、訂價及參考訂價之資料清冊送甲方審核，經核准後始得販售。如為連鎖商店(如便利商店、速食業者等)僅需提送規劃銷售之各項商品種類、價格。廠商所有進貨物品須保留明細表及衛生單位證明，供甲方查核。
- 七、營業時間:甲方全年度僅除夕、因颱風豪雨或其他不可抗力因素休園外，餘正常開園。乙方應於園區開園日，至少需於上午10點至下午4點期間營業。如遇特殊事由或主動辦理活動須提早、延後或暫停營業，應於7日前函報甲方核准始實施。
- 八、乙方應於企劃書載明具體營業起迄時間。如有夜間營業需求須特別註明，且不得影響遊樂區經營管理，經機關核准後始可辦理。
- 九、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。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，仍應繳付權利金者。為維護安全有緊急維修之必要者不在此限，惟應立即依該條規定通知甲方。

第三條 出租及使用原則（履約管理）

- 一、本標租案遵循行政院農業委員會核定之「雙流國家森林遊樂區經營管理

計畫」於遊樂區內提供遊客便利的餐飲服務，規劃本場域以簡餐、輕食及飲品等餐點為經營主體，同時也可設置竹、木育文創、國產材及自然保育等相關商品販售專區。如能提供以獅子鄉在地及雙流國家森林遊樂區為主題之特色餐飲尤佳。

- 二、 甲方提供遊客中心餐飲區現有土地、建築物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產出租予乙方營運。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牴觸之限定物權仍屬甲方，乙方僅享有營運之權利。
- 三、 出租範圍座落屏東縣獅子鄉雙流國家森林遊樂區遊客服務中心暨自然教育中心內餐飲區，本建物共二層樓，1樓面積321.62平方公尺、2樓面積318.39平方公尺。本案標租面積約為55.662平方公尺，其標租目的係提供遊客餐飲商品販售服務而設置。標租面積明細及配置圖詳附表1及圖2。

表1 本案標租面積明細

	建物名稱	地段地號	數量及規格	出租面積m ²
營運標租範圍	遊客服務中心餐飲區	屏東縣獅子鄉雙流段18號	1棟1層之部分	約55.662



資料來源：地籍圖資網路便民服務系統

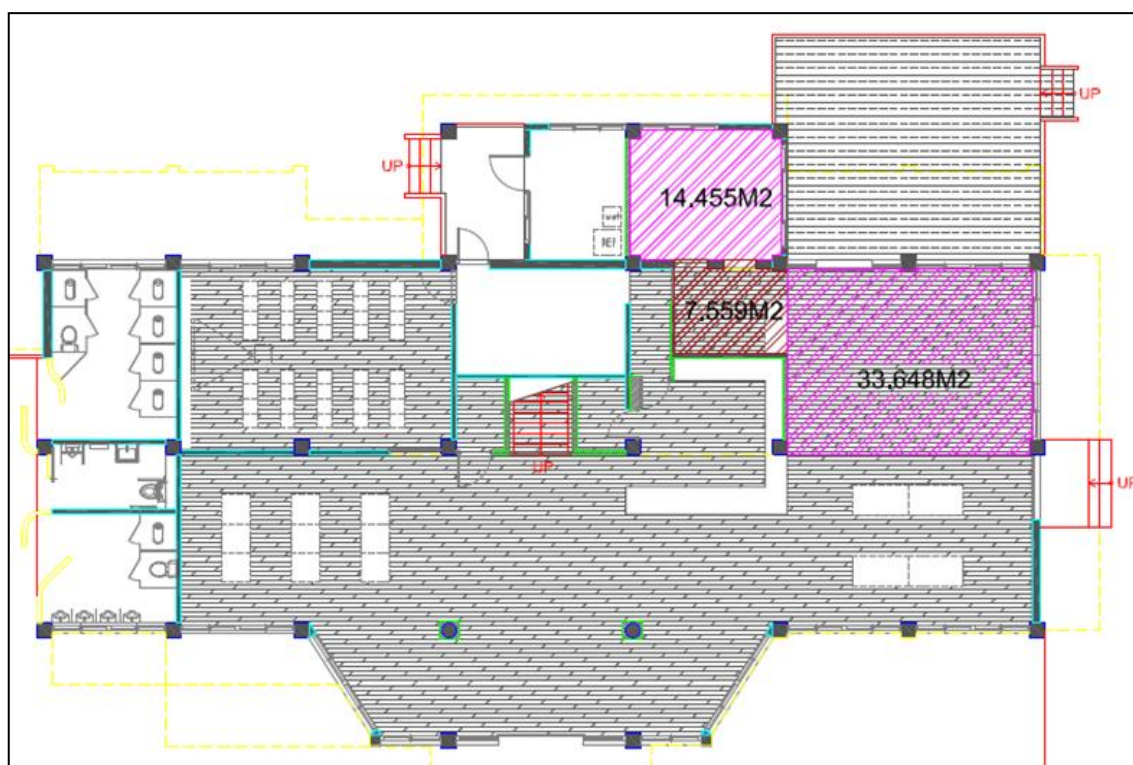


圖2 本案標租平面圖（粉紅色色塊標示面積處為承租範圍）

(遊客中心一樓平面圖(備註:以上平面圖僅供參考，實際尺寸依建築現況為主))

- 四、 甲方應於**決標日後15個日曆天**內，將出租之財產及物品(以下簡稱財務)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-擬交付財產及物品清單)。
- 五、 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。
- 六、 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。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。
 1. 「必須返還」之財物，指於出租期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應返還予甲方之財產及物品。
 - (1)本項財物達使用年限時，如不堪使用應予重置者，應依甲方之規定報廢。
 - (2)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。

- (3) 出租期間屆滿、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。
2. 「非必須返還」部分，指於出租期間屆滿、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。
- (1) 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。
- (2) 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
- (3) 如本項財物尚未達使用年限，而出租契約屆滿、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。
- 七、 乙方於標租範圍內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。
- 八、 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，違者依契約違約相關規定辦理。
- 九、 乙方與本案有關之行銷、廣告行為、文宣或辦理之活動，應報甲方備查。乙方所檢具之書面資料應包含其活動之實施方式、期間等相關規劃書。
- 十、 甲方無償授權乙方於授權契約規定之範圍內使用甲方之商標。
- 十一、 乙方之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、發票、收據或其他經甲方書面同意之場地、物品或文宣品。乙方為營運出租標的物有使用其商標或名稱之必要時，應於合理且適當之範圍內使用之。如甲方因乙方使用商標或名稱，導致名譽受損，或受有其他之損失，甲方得向乙方求償。
- 十二、 乙方如欲於出租範圍內之土地、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。

十三、 乙方不得在甲方指定區域以外之現有建築物的外牆及基地上，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。

十四、 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。

十五、 乙方勿採購政府政策公告疫區之產品(例如:非洲豬瘟疫區產品等)。

十六、 乙方除維持標租範圍內清潔乾淨外，另需協助甲方維持清潔維護範圍之整潔衛生及服務品質。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至規定位置供園區清潔人員清運。

十七、 乙方依投資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。

十八、 乙方因營運出租標的物所佔有之營運資產，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。

十九、 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。

二十、 乙方應定期清潔營業用品外觀，如有影響觀瞻情事者，甲方有權要求乙方限期改善。

二十一、 乙方所有食品製造均應符合安全與衛生要求，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。

二十二、 乙方對販售商品之品質，須負瑕疵擔保責任，如因販售之商品危害任何人生命、身體、健康、財產者，乙方應負一切民、刑事責任及賠償相關損失，並以違約論，必要時，甲方得終止契約。

二十三、 乙方行為必須符合消費者保護法、商品標示法及其他法令之規定，違者甲方得終止本契約，如因所提供商品、服務或其他事由，造成損害消費者權益者，除應自負法律責任外，並應賠償甲方及第三人所受之損

害。

二十四、 乙方簽定契約時應同時投保公共意外險及綜合等保險，此類保險項目應包括用餐人員飲食衛生中毒理賠及保險暨消費者使用產品後發生不適的理賠；以上所需費用由乙方自行負擔。乙方對標的物保險期間，若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成甲方或其他第三人損害時，乙方應負擔全部責任（含賠償責任）。前項保險期間應涵蓋契約履約期間，並將保單影本置於營業點供民眾查閱。

二十五、 乙方於營業期間至少派駐一名服務人員提供餐飲服務，乙方所雇工作人員需符合相關法令規範，不得於園區吸菸、喝酒、嚼食檳榔等不良嗜好，派駐人員倘有損及甲方權益及形象之行為，乙方接獲甲方通知後應立即配合更換。

二十六、 園區因天然災害等不可抗力因素，甲方宣布休園時，乙方需配合停止營運，租金及定額權利金則於租期屆滿後按比例退還，乙方不得據以要求任何理由之補償。

二十七、 若甲方因工程施作需乙方配合停止營運時，乙方須配合執行停止營運，租金及定額權利金則於租期屆滿後按比例退還，乙方不得據以要求任何理由之補償。

第四條 租金、保證金及各項費用

一、 標租租金及權利金之計算與繳納

1. 乙方應依法完成獨立稅籍作業，以區分本案之營運績效；倘依法令規定無法取得獨立稅籍時，仍應獨立設帳。
2. 乙方應交房屋租金、土地租金、水電費、網路費、固定經營權利金、變動權利金及其他應支付之相關費用。
 - (1) 土地及房屋租金：依「國有公用不動產收益原則」第5點規定：年租金最低為土地按當期申報地價總額乘以百分之五計算。
 - (2) 本案採土地及房屋一併標租，年租金最低為土地按當期申報地價

總額乘以百分之五，房屋按當期課稅現值乘以百分之十。

- (3) 營運所產生水費、電費、網路費及其他相關費用由得標廠商自行支付。乙方應於繳納期限內繳清，若逾繳交期應需依規繳清相關逾期費用。
- (4) 定額權利金：第一年21,000元/年，第二年起42,000元/年。定額經營權利金自決標日之次日起算，第一年之定額權利金依實際履約月份或天數換算之，定額權利金應自乙方開始營運日起算30日內繳交，次年起於每年1月31日前繳交。
- (5) 變動權利金：乙方自營業日起，每年應繳變動經營權利金。變動權利金按乙方經營本契約所有事業所產生之總營業收入就不同級距收入乘以一定比率計收，以累進依方式計算變動權利金(詳變動經營權利金計收方式說明表)：

項目	內容	年租金/元	備註
土地年租金	① 0018-0000 地號，109 年申報地價 45 元/平方公尺。 ② 租用面積 55.662 平方公尺。 ③ 基地年租金計算(租用面積*申報地價)價=55.662*45*(>5)%*1 年		此項為廠商報價不得低於 5%(125 元/年)
房屋年租金	① 遊客中心 109 年課稅現值 58,000 元，課稅面積 58 平方公尺，平均現值 1,000 元/平方公尺。 ② 房屋年租金=(1,000 元/平方公尺)*租用面積 55.662 平方公尺*10%*1 年=5,566 元	5,566	
定額權利金	第一年 21,000 元/年，第二年起 42,000 元/年		
變動權利金	依據每年營業收入區間計算繳交權利金： ①1,650,000(含)以下部分 繳交 1% ②1,650,001~2,000,000(含)部分繳交 2% ③2,000,001~2,350,000 以上部分 繳交 3%		
其他	營運所產生水費、電費、網路費及其他相關費用由得標廠商自行支付。		

- (6) 乙方應於單月 25 日前將前二個月份營業場所之「營業人銷售額與稅額申報書」送達機關，以作為全年度之整體營業額之依據。
- (7) 每年度 2 月 28 日前，乙方應按本契約會計師簽證或自結財務報表，計算並繳交前一年度變動經營權利金額。

- (8) 契約屆滿或終止最後一期之變動經營權利金，應於契約屆滿或終止之日起二個月內計算並繳變動經營權利金，如乙方拒絕，由甲方依既有財務報表資料認定，乙方不得異議，並應於收到繳納通知後一個月內一次補繳完畢。
3. 乙方應自負盈虧負責管理、維護甲方所交付之出租標的物，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐如營業稅及營業所得稅等（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
 4. 出租標的物所衍生之各項費用，於甲方交付乙方並經乙方點交完成後概由乙方負擔。

二、履約保證金

1. 乙方應於決標之日起15日內繳交履約保證金新台幣80,000元整，以作為對本案營運期間一切契約責任履行之保證。
2. 履約保證應由乙方提供現金、銀行本票、無記名公債、可轉讓銀行定期存單、或經甲方核可之由本國銀行(或在台灣設有分行之外國銀行)所開具之不可撤銷擔保信用狀或履約保證金保證書，或其他主辦甲方自行訂定之方式為履約保證。
3. 履約保證金有效期：至本契約無待解決事項。廠商以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納者，其有效期應較本契約終止日或完成點交作業日長90日。
4. 乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿15日前提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。
5. 履約保證金以現金繳處所或金融機構帳號：台灣銀行屏東分行，戶名「林務發展暨造林基金-屏東408專戶」，帳號「017037056323」。
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，甲方得請乙方限期補足或修改原履約保證，乙方不得

拒絕。

7. 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。
8. 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。
9. 乙方未依規補足履約保證金，經機關通知後15日未補足者，甲方得解除契約。
10. 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。

第五條 財產管理及安全報告

- 一、 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。
- 二、 有關出租標的物設施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。
- 三、 除契約另有約定外，出租期間內，乙方不得要求甲方辦理增購財產、物品或設備。
- 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。
- 五、 如發生緊急事故或意外，有影響出租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。

- 六、 乙方於決標日之日起算20日曆天內，應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報甲方之系統與方式，提出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。

第六條 資產之返還

- 一、 除本契約另為約定外，於出租期間屆滿或終止時，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」部分及未達最低使用年限之「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，乙方仍應負擔出租標的物之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有相關費用。

第七條 罰則、違約、解除契約及終止契約

- 一、 乙方應於出租期間屆滿或終止之日起計15日內，將本契約約定返還、點交財物及撤離人員。乙方未依本契約約定返還、點交財物或撤離人員者，每逾一日處懲罰性違約金新台幣3,000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15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。
- 三、 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，其所衍生費用由乙方負擔，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。
- 四、 乙方未依本契約約定期限繳納權利金者，每逾一日處懲罰性違約金500元/，依逾期天數計算之。倘乙方逾期1個月仍未給付，甲方得不經催告逕行終止本契約。
- 五、 乙方營運期間造成甲方物品、財產或各項設備毀損，應賠償甲方因此所

受一切損害。

- 六、 乙方被檢舉或查獲販售逾期食品、變質或偷工減料等重大情事，乙方應立即改善之，並處以新臺幣3,000元懲罰性違約金。若乙方逾七日未處理，甲方認為有嚴重甲方名譽時，甲方得解除本契約。
- 七、 乙方應依機關開園期間營業，若有未營業情事發生，應扣罰3,000元/日。乙方應至少於上午10時至下午4時營業，若有延遲營業或提早結束營業，需扣罰1,000元/日。並做成書面紀錄提供甲方營運績效評鑑之參考；履約期間累計5次以上，甲方得視情節終止契約。
- 八、 乙方應善盡出租標的之營運管理，承租場所之販售品質相關清潔、衛生、品質、價格、營運時間及人員服務態度及其他相關事項等，若經機關檢查或遊客反應，並經事實求證後有未按規定處理或違反各條款之情事，應作成書面紀錄，並記點5點或罰款處分；若經通知而廠商未改善得視情節輕重處以連續記點5點以上或罰款處分。廠商累計每月違約記點每滿10點則罰款新臺幣1,000元，契約期間累計80點，甲方得視情節隨時終止契約，所有違規紀錄得提供甲方營運績效評鑑之參考。
- 九、 契約存續期間內，雙方得以書面合意終止或解除。
- 十、 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出租予經營標的物發生毀損滅失，其情節重大者。
- 十一、 因可歸責於乙方之事由終止或解除。
 1. 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。
 2. 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。
 3. 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。
 4. 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。
- 十二、 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。
- 十三、 因不可抗力事件而終止或解除契約。

十四、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。

十五、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. 乙方應依規辦理資產之返還。
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。

十六、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。

十七、因可歸責於甲方之事由終止或解除契約之效力：

1. 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；
2. 乙方得依法向甲方請求賠償。

十八、因可歸責於乙方之事由終止或解除契約之效力：

1. 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；
2. 甲方得向乙方請求違約金或損害賠償。

十九、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

1. 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；
2. 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。

二十、因不可抗力而終止或解除契約之效力：

1. 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；

2. 依公平誠信原則，由雙方協調後續處理方式。

二十一、 違約之處理程序

1. 乙方之違約之處理：乙方於出租期間，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，除依規終止契約外，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：要求定期改善、繳納懲罰性違約金、中止乙方營運出租標的物設施之一部分或全部下列、請求損害賠償、終止或解除契約等方式處理。
2. 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等。
3. 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。
4. 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，甲方得依規，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。
5. 甲方之違約處理：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。

第八條 爭議處理及仲裁條款

- 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、 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。

- 四、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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、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。
一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以中華民國臺灣屏東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。或如爭議事項經協調委員會協調90日後仍無法解決時，雙方同意以中華民國臺灣屏東地方法院為第一審管轄法院。
- 九、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。
- 十、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並利益與公平合理原則更正之。

第九條 營運績效

- 一、自乙方簽訂「雙流國家森林遊樂區遊客服務中心餐飲委外營運標租案」，甲方應每年度由機關辦理書面審查或視需要召開審查會議。乙方需於次

年3月1日前提送營運成果資料，甲方於3個月內完成審查作業。(詳附件2)

- 二、 乙方承租後若第一年營運未滿6個月，則延至第三年併同辦理第二年營運成果辦理營運績效評估審查。
- 三、 本案若營運績評鑑優良2次甲等以上者，則可取得1次優先續約權，續約以2年為限。惟乙方履約期間有重大缺失，則甲方得保留續約權利。另廠商需於契約期滿前4個月向本機關提出申請，逾時則喪失優先續約權。
- 四、 營運績效評估項目及標準
營運績效評估項目應包含
 - 1. 合約執行狀況(違法與違約狀況);
 - 2. 經營效率(每月營業額);
 - 3. 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);
 - 4. 顧客滿意度(如服務態度、客訴案件處理態度、客戶滿意度等);
 - 5. 其他：環保及安全衛生(環境之清潔、安全、衛生等)各項指標。

第十條 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：

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。

三、 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。

立契約書人：

甲方 機關名稱：林務局屏東林區管理處
統一編號：91003408
地 址：屏東縣屏東市民興路 39 號
電 話：08-7236941
負 責 人：楊瑞芬

乙方 廠商名稱：
統一編號：
地 址：
電 話：
負 責 人：

附件 1

**「雙流國家森林遊樂區遊客服務中心餐飲委外營運標租案」
財產及物品之交付清單**

交付之財產及物品資料如下表，仍以日後實際交付之財產清冊為準。

一、房屋財產

建物名稱	所在地址及地段地號	數量及規格	建物室內出租淨面積(m ²)
遊客服務中心	屏東縣獅子鄉丹路村丹路二巷 23 號	1 棟 1 層樓之部分	55.662

「雙流國家森林遊樂區遊客服務中心餐飲委外營運標租案」

營運績效管理評估項目及標準

- 一、 由林務局屏東林區管理處（以下簡稱甲方）與_____公司（以下簡稱乙方）於中華民國_____年_____月_____日共同簽訂之「雙流國家森林遊樂區遊客服務中心餐飲委外營運標租案」，需依據年度營運成果辦理績效管理評估，評定乙方之營運績效。
- 二、 營運績效評估方法：
 1. 自乙方簽訂「雙流國家森林遊樂區遊客服務中心餐飲委外營運標租案」，甲方應每年度由機關辦理書面審查或視需要召開審查會議。乙方需於次年3月1日前提送營運成果相關資料，甲方於3個月內完成審查作業。
 2. 甲方依評鑑項目完成審查作業，本案若營運績評鑑2次甲等以上者，則可取得1次優先續約權，續約以2年為限。惟乙方履約期間有重大缺失，則甲方得保留續約權利。另廠商需於契約期滿前4個月向本機關提出申請。
 3. 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，乙方應提報前一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) 甲方執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) 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。
 4. 如於開發經營期間內，乙方因經營本案表現優良獲得政府甲方頒發獎項獎

勵時，得經機關同意就總分酌予額外加分，加分分數以 2 分為上限。

三、 營運績效評鑑項目：各項目評估標準及配分詳如下表所示。

評估項目	分級	評分標準	評分
合約執行狀況 (違法與違約狀況) 2分	優良	無違反契約、記點且配合良好(2分)	
	良好	無違反契約、無記點(1.5分)	
	尚可	記點10點以下(1分)	
	劣	重大違規或記點15點以上(0分)	
經營效率 (每年營業額) 4分	優良	每年營業收入額高於165萬的10%以上(4分)	
	良好	每年營業收入額達165萬(3分)	
	尚可	年營業收入額達82.5萬，未達123.75萬(未達165萬的75%) (2分)	
	劣	年營業收入額達41.25萬，未達82.5萬(未達165萬的50%) (1分)	
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)1分	優良	設施維護良好、定期保養、財產保管(1分)	
	尚可	設施維護、定期保養、財產保管尚可(0.5分)	
	劣	設施維護、定期保養、財產保管不完備(0分)	
顧客滿意度 (如服務態度、客訴案件處理態度、客戶滿意度等) 2分	優良	無遊客客訴抱怨單，且有遊客良性回饋(2分)	
	良好	無遊客客訴抱怨單或處理情況良好(1.5分)	
	尚可	有遊客客訴抱怨處理情況尚可(1分)	
	劣	遊客客訴抱怨未處理完善(0分)	
環保及安全衛生 (環境之清潔、安全、衛生等) 1分	優良	環境清潔、安全及衛生維護優良(1分)	
	尚可	環境清潔、安全及衛生維護尚可(0.5分)	
	劣	疏於環境清潔、安全及衛生維護且有遊客客訴抱怨(0分)	
9-10 優等、7-8.5 分為甲等、5-7.5 分為乙等，未滿 5 分為丙等。			
總分 10 分	合計		

- 四、 營運績效評鑑標準：評分結果：9-10 優等、7-8.5 分為甲等、5-7.5 分為乙等，未滿 5 分為丙等。丙等以下為評鑑不通過，甲方得終止契約。
- 五、 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。
- 六、 本營運績效管理評估項目及標準，機關得需依視實際狀滾動式調查及保留修正權利。