

行政院農業委員會林務局花蓮林區管理處  
林田山林業文化園區服務中心一、二館場地標租案  
契約書

出租機關：花蓮林區管理處 (以下簡稱為甲方)  
承租人：○○○ (以下簡稱為乙方)

雙方同意訂定本契約，共同遵守，條款如下：

第一條 租賃標的

甲方提供林田山林業文化園區服務中心一、二館予乙方經營餐飲服務事宜，面積等資料詳下表，平面配置示意圖詳附件1。

服務中心一館					
房屋	建號	門牌		租用面積(平方公尺)	備註
		花蓮縣鳳林鎮森榮里99巷46、48號		188	
土地	段	小段	地號	租用面積(平方公尺)	備註
	森榮	-	0006-0000	188	
服務中心二館					
房屋	建號	門牌		租用面積(平方公尺)	備註
		花蓮縣鳳林鎮森榮里99巷44號		152	
土地	段	小段	地號	租用面積(平方公尺)	備註
	森榮	-	0006-0000	477	

第二條 租賃與履約期間

- 一、本契約期限自簽約日起計3年。
- 二、乙方於租賃期間善盡租用管理人之責，且未有延遲繳納租金或其他履約不良情事者，本契約期滿倘該標的物仍繼續招租經營時，乙方得予優先議價續約。
- 三、租賃期間屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知。乙方未依限返還仍為使用，即為無權占有使用。於返還之日前，按本契約約定之月租金額計算繳納使用補償金予甲方，並不得主張民法第451條之適用及其他異議。
- 四、本契約所稱日(天)數，除另有載明外，係以日曆天算，所有日數均應計入。
- 五、契約如需辦理變更，其履約標的項目或數量有增減時，履約期限得由雙

方視實際需要議定增減之。

#### 六、履約期限延期：

(一)契約履約期間，有下列情形之一，且確非可歸責於乙方，而需展延履約期限者，乙方應於事故發生或消失後，檢具事證，儘速以書面向甲方申請展延履約期限。甲方得審酌其情形後，以書面同意延長履約期限，不計算逾期違約金。其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達一日者，以一日計。

1. 發生契約規定不可抗力之事故。
2. 因天候影響無法施工。
3. 甲方要求全部或部分暫停履約。
4. 因辦理契約變更或增加履約標的數量或項目。
5. 甲方應辦事項未及時辦妥。
6. 由甲方自辦或甲方之其他乙方因承包契約相關履約標的之延誤而影響契約進度者。
7. 其他非可歸責於乙方之情形，經甲方認定者。

(二)前目事故之發生，致契約全部或部分必須停止履約時，乙方應於停止履約原因消滅後立即恢復履約。其停止履約及恢復履約，乙方應儘速向甲方提出書面報告。

#### 七、期日：

(一)履約期間自指定之日起算者，應將當日算入。履約期間自指定之日後起算者，當日不計入。

(二)履約標的須於一定期間內送達甲方之場所者，履約期間之末日，以甲方當日下午下班時間為期間末日之終止。當日為甲方之辦公日，但甲方因故停止辦公致未達原定截止時間者，以次一辦公日之同一截止時間代之。

### 第三條 本案標的經營管理項目及範圍

- 一、經營服務中心一、二館，提供遊客餐飲服務，提供之餐飲必須符合食品衛生管理法之相關規定。
- 二、得兼販售日常生活用品、地方名產等。
- 三、其他類商品，得經甲方同意後販售。

### 第四條 租金與履約保證金

一、租金每月為新臺幣（以下同）○，○○○元整，採分期繳納，每季繳付1次。乙方應於決標日次日起15日內，繳交當季租金，水電費併於次季租金繳交，最後一期水電費應於契約期滿或終止之次日起15日內繳納。各期繳納期限如下：

第1季：每年1月15日前，應送繳1、2、3月份租金。

第2季：每年4月15日前，應送繳4、5、6月份租金。

第3季：每年7月15日前，應送繳7、8、9月份租金。

第4季：每年10月15日前，應送繳10、11、12月份租金。

前項月租金係按當期土地申報地價總額 ○ %與當期房屋課稅現值10%計算年租金後，再以1/12計算（不足或尾數併第1期繳納）。

申報地價（或房屋課稅現值）或租率調整時，乙方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得標之租金率時，改按法令規定逕予出租之租金率計算之情形。

二、乙方繳納租金及水電費應於期限內以現金、支票支付，或匯入甲方指定之帳戶內，並將支付證明送交甲方備查，並由甲方開立憑證交乙方收執。甲方得要求乙方提供營運報表予甲方備查。

三、履約保證金**5萬元整**，乙方應於須於決標次日起10日內繳納予甲方。乙方不得於營運期間主張抵付租金或費用。甲方應於本契約終止或期限屆滿，乙方騰空交還房屋及相關設備時，扣除因乙方使用必須且尚未繳納之費用後，無息返還。

乙方於租期屆滿前，經甲方同意轉讓其租賃權者，已繳交之履約保證金，於受讓人繳交同額之履約保證金後，無息退還。

四、乙方於租期屆滿前申請終止租約，或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。但租賃期間，因不可歸責於乙方之事由而終止租約者，乙方繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

五、乙方逾期繳納租金時，甲方應依下列標準加收違約金：

(一)逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收5%。但逾期2日以內繳納者，免予計收。

(二)逾期繳納在1個月以上，未滿2個月者，照欠額加收10%。

(三)逾期繳納在2個月以上，未滿3個月者，照欠額加收15%。依此類推，每逾1個月，加收5%，最高以欠額之30%為限。

六、乙方如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本契約時，甲方得自乙方已付履約保證金中扣抵；其有不足者，得通知乙方給付，乙方應付賠償之完全責任。

#### 第五條 用水電及設備規定

一、服務中心一、二館均設置水表及電表計量流動水電度數，得於每月30日會同甲方抄表。

二、用電：

(一)如使用超出既有供電容量，造成甲方財物損失，乙方應照價賠償。

(二)每月電費，其單位度數電價悉依台灣電力公司每月收價標準為依據：

三、用水：每月水費為基本水費、用水費及代徵收費用之和，其單位度數水價悉依台灣自來水公司每月收價標準為依據：

- (一)基本水費計算係依水表口徑基本費標準計收之比例，就當月基本水費進行分擔。
- (二)用水費為當月用水度數與每度單價之乘積。
- (三)代徵費用：依規定附徵比例分擔。
- 四、乙方應配合甲方相關維修保養工作之進行，甲方並應儘量安排於乙方非營業時間辦理。
- 五、乙方如需辦理接水接電或其他工程之施作，應知會甲方後始得進行，施工過程並應符合文資法規、電工法規及相關法規規定，如因可歸責於所施作之設施，造成甲方財物損失，乙方應照價賠償。
- 六、乙方應定期（原則每2個月一次）辦理廚餘除油槽之清淤及附屬管線之疏通；如因疏於辦理造成甲方財物損失或損害，乙方應負復原或賠償之責。
- 七、乙方於進駐前及撤離時，應會同甲方相關人員進行現場設備點交會勘。

#### 第六條 使用標的館舍場所之限制

- 一、場地之使用應依法為之，不得非法使用，或存放危險物品影響公共安全。乙方並應隨時維護場地周邊之環境清潔與公共衛生，不得有破壞污染之情形發生。
- 二、營業所需之裝潢佈置、機電設備增設及建築結構裝修等工程，需徵求甲方同意後始得施工。非經甲方同意施工，經甲方通知限期改善，仍不改善，甲方得逕行拆除，其費用由乙方給付，乙方不得異議。
- 三、營業處所之主要設備（如空調、消防、水電等），由甲方負責保養維護，餘由乙方負責保養維護。
- 四、乙方非經甲方書面同意，不得將契約第1條指定區域經營權全部或部分轉讓、轉租予第三人或委託第三人經營，或為其他用途，亦不得要求設定地上權。違者甲方得解除契約。乙方經甲方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1個月內會同受讓人向甲方申請過戶換約。
- 五、乙方之一切商品，不得侵犯他人之商標、專利、著作權、服務標章等情事，乙方營業行為不得違反消費者保護法、公平交易法、商品標示法及其他相關之規定。如經查獲，乙方應自負民、刑事等相關法律責任，甲方得終止契約外，如有商譽損失或致發生訴訟其費用得由乙方支付，不得異議。
- 六、乙方履約結果涉及智慧財產權者，甲方有權永久無償利用該著作財產權，乙方因履行契約所完成之著作，其著作財產權之全部於著作完成之同時讓與甲方，乙方放棄行使著作人格權。乙方保證對其人員因履行契約所完成之著作，與其人員約定以乙方為著作人，享有著作財產權及著作人格權。

- 七、乙方為推展業務需要，於租賃期間如擬增加、變更設施、設備、調整使用空間或設置廣告物，應先報經甲方同意，始得辦理。
- 八、前項情形不得影響建築物結構、公共安全及環境衛生，其涉及消防及建築管理等相關法令時，乙方應依規定申請辦理。
- 九、乙方經營販賣之物品以本契約用途相關者為限，非經甲方同意不得任意擴增販售項目，以免影響公共安全或環境衛生。
- 十、不得施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為，如構成危害或違法情事，乙方應自行負責處理並負損害賠償責任。
- 十一、相關營業活動不得對附近居民權益造成損害或違反相關法令規定或本契約之約定者。

乙方有違反前項約定之違約情事者，甲方得不經催告立即終止本契約，收回租賃房地。

#### 第七條 危險負擔

- 一、乙方對於場地使用應善盡維護管理之責，除天然災害等不可歸屬於乙方之事由原因外，因乙方之故意、過失致公有場地及附屬設施有任何毀損滅失時，乙方應依市價賠償甲方並得自履約保證金中扣除。但因不可歸責於乙方之事由所致之特殊損壞，其維修及費用之分擔由雙方協議辦理。凡因非可歸責於乙方之事由，致場地設施有毀損時，由甲方負責修繕。但屬消耗性設施物品或乙方因營業所需自行增添設備之維修由乙方自行負責。
- 二、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，甲方不負回復原狀義務，乙方得請求變更或終止租約。
- 三、乙方因使用或管理租賃物不當，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致甲方賠償時，乙方應賠償甲方。
- 四、乙方提供之餐飲及設備，應符合衛生機關之要求，如有第三人因飲用及食用乙方提供之餐飲導致身體病害或其他嚴重事故時，乙方應負責被害人醫療費用及其他傷害損失。
- 五、乙方於甲方場所履行契約時，應恪遵中華民國相關之法令規章及甲方規定，如有違反，應負全責，並賠償甲方應此所受之損失；其所雇用勞工意外事故責任、職業災害補償責任及因作業造成之第三人事故責任，概由乙方負責。
- 六、保險事項
  - (一)乙方應於履約期間辦理「火險」、「雇主意外責任險」，並附加「食品

中毒責任保險」。

(二)乙方依前款辦理之保險，其內容如下：

1. 承保範圍：乙方因履約標的致甲方、甲方人員及其他第三人發生體傷、死亡或財物損失。
2. 保險標的：履約標的。
3. 被保險人：以乙方為被保險人。
4. 保險金額：
  - (1)火險：不得低於300萬元(含機器設備、營業裝修、生財機具、商品貨物)。
  - (2)雇主意外責任險
    - 每一個人身體傷亡：不得低於500萬元。
    - 每一意外事故傷亡：不得低於1,000萬元。
    - 保險期間內最高賠償金額：不得低於1,000萬元。
    - 自負額：2,000元。
5. 保險期間同契約期限，有延期或遲延履約者，保險期間比照順延。
6. 未經甲方同意之任何保險契約之變更或終止，無效。
  - (1)乙方應於決標日起20日內完成保險，保險單正本1份及繳費收據副本1份應於辦妥保險後即交甲方收執。
  - (2)乙方應依中華民國法規為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險代之。
  - (3)保險單記載契約規定以外之不保事項，其風險及可能之賠償由乙方負擔。另未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。
  - (4)乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。
  - (5)乙方對委託經營標的所需保險，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。

第八條 本契約標的物之房屋稅、地價稅由乙方負擔；因經營餐飲所涉及之相關稅捐由乙方負責申報繳納。另承租區因經營所生之水費、電費、瓦斯費、電話費、網路費、環境(含2處廚餘除油槽)及相關管線清潔費及其他一切費用，均由乙方負擔。如涉及需另施設管線及其他營業所需相關設施設備，概由乙方自行負責。工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

第九條 經營管理義務

一、乙方應自決標日之次日起15日內，提交「工作計畫期程」(含準備期、

- 建置期、營運期等)以及修正後完整之「企劃書」(含整體營運計畫、空間設計、行銷宣傳計畫等)予甲方核可。乙方服務內容與價位須調整時，應提前報請甲方核准。
- 二、乙方營業必須合法使用統一發票，乙方不得拒開、漏開、加開，如乙方違反本規定除應負一切法律責任外，甲方得終止本契約。
  - 三、乙方應負一切營業所需之人事、業務、管銷、垃圾、廚餘清理費用，以及違反廢棄物清理法，經環保稽查機關開立之罰單費用。
  - 四、乙方應善加維持服務品質(含職前訓練、服務態度、現場服務人員儀容整潔等)，及每星期須執行安全衛生自主管理(含食材安全衛生、冰箱溫度控管、器具及飲水機消毒、環境作業面管理、環境衛生管理及工作人員衛生管理…)，表格可自行設計，甲方將不定時稽核。
  - 五、乙方營業行為不得違反消費者保護法、食品安全衛生管理法、公平交易法、商品標示法及其他相關之規定。如經查獲，乙方應自負民、刑事等相關法律責任，甲方得終止契約外，如有商譽損失或致發生訴訟，其費用應由乙方支付。
  - 六、乙方之食材及食品來源應為合格丙方，並應注意其是否符合相關法規規範，乙方應負查核之責任，並應備妥進出貨、相關進出口、產地、檢驗報告等資料，甲方得要求乙方提供相關進貨來源及檢驗合格證明文件，必要時並得要求彈性抽查及增加檢驗項目送驗機制。
  - 七、乙方對販售物品之品質，須負瑕疵擔保責任，如因販售之物品危害任何人生命、身體、健康、財產者，乙方應負擔一切民、刑事責任及賠償相關損失，並以違約論，必要時，甲方得終止本契約。
  - 八、甲方對乙方所販售產品之原料或成品，得隨時逕行抽驗。如發現乙方履約品質不符合本契約或相關衛生管理法令規定，得通知乙方限期改善或改正或不得繼續販賣。乙方逾期未辦妥時，甲方得要求乙方部分或全部停止履約，至乙方辦妥並經甲方書面同意後方可恢復履約。乙方不得為此要求展延履約期限或補償。
  - 九、乙方應規範工作人員之服務態度、應對禮節，提供熱忱、友善、親切的服務，相關客訴問題應於當日即時處理，並通報甲方知悉備查。
  - 十、乙方應設置申訴電話、信箱及網址供消費者反映意見使用。
  - 十一、為維護環境衛生及防止二次公害，乙方所用之容器需使用衛生及環保主管機關允許使用之環保材質。
  - 十二、乙方須配合甲方定期推廣活動之進行，展示或張貼活動進行之相關物品、海報。
  - 十三、乙方履約期間所知悉之甲方機密或任何不公開之文書、圖畫、消息、物品或其他資訊，均應保密，不得洩漏。
  - 十四、乙方應僱用合法勞工，其工作人員與甲方無僱傭關係，在工作期間內

之安全，由乙方自行負責(其勞健保由乙方自行投保)，如發生傷亡等情事，概由乙方負責。

- 十五、乙方應配合甲方及其他相關單位之各項稽核與抽查，不得藉故拒絕、拖延，如有違者，乙方自行負擔其責任，甲方得終止契約。
- 十六、乙方於租賃期間，如因使用或管理租賃物不當致第三人遭受損害時，乙方應對於該第三人負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向乙方請求賠償損害(包括但不限於國家賠償責任)，乙方應賠償甲方之損失。
- 十七、乙方應以善良管理人之注意，保管租賃物，如房屋與設施損毀，應於3日內通知甲方查驗，由甲方依有關規定處理。其因乙方之故意或過失所致者，並應照甲方規定價格賠償或按原狀修復，本契約終止時，不得要求補償。契約期滿或終止後，將經甲方會勘確認有使用需要之營業場所設施(如固定裝潢及設備)，應保持完好可用之狀況，無償交與甲方。租賃房地如有下列情形之一者，無論為乙方所為或第三人所為，乙方均應負回復原狀之義務：
- (一) 堆置雜物。
  - (二) 掩埋廢棄物。
  - (三) 採取土石。
  - (四) 破壞水土保持。
  - (五) 其他違反租賃物之效能之使用。
- 十八、乙方不得假藉甲方名義從事任何活動，如與第三者有金錢財物或法律糾紛，應自行負責處理，概與甲方無涉。
- 十九、 乙方因違背相關法令，經主管機關裁處甲方之罰鍰等費用，應由乙方負擔，乙方並應負改善及賠償一切損失之責任。

第十條 乙方承租期間如有因整修設備或其他重大事故須停止營業時，應先報經甲方備查。其因整修設備情形而涉及相關財產報廢事宜時，乙方應列冊交甲方依程序辦理。

第十一條 乙方於有下列各款情事之一時，應於10日內通知甲方，其變更並不得損及甲方權益，變更後之組織應概括承受本契約之所有權利與義務：法定代理人變更時、公司之組織變更時、總公司(總店)之地址變更時、變更章程、營業項目或資本結構變更時。

第十二條 有下列情事之一者，甲、乙雙方得於情事發生後30日內以書面請求變更契約。

- 一、 法令有變更致契約條文與新法令抵觸者。
- 二、 服務內容經評估有變更必要者。
- 三、 其他不可抗力之相關因素影響契約之執行者。



當事人一方接到他方變更契約要求後，應於30日內以書面答覆；逾期未答覆或無正當理由拒絕變更者，他方得終止契約。

### 第十三條 營業場所之歸還

契約期滿或終止、解除契約，財物處理依下列規定辦理，如有損害，乙方應負損害賠償責任：

- 一、乙方應負責撤離其所僱用之工作人員，於契約期滿或終止之次日起10日內清理現場，將使用場地及設施無條件復原(但因合理使用所生之自然損耗，不在此限)，將現場堆置的履約機具、器材、廢棄物及非契約所應有之設施全部運離或清除，並交還甲方各項設備，經甲方勘驗認可，始得認定為完成返還程序。乙方不得藉詞推委或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用。
- 二、乙方逾期不處理滯留之非甲方物品，甲方得依廢棄物自行處理，乙方不得異議。其搬運費所需費用得逕由履約保證金扣抵，每逾1日罰年租金之5%，不足部分得向乙方追償。
- 三、乙方經營管理期間補充之設備如與土地、建築物及水電基本設施不可分離者，其所有權屬甲方，乙方不得要求任何補償。

### 第十四條 建築法令限制

- 一、租賃房屋者，乙方不得要求修建、增建、改建或拆除重建。
- 二、乙方應依建築法第77條規定，維護租賃房屋合法使用與其構造及設備安全。
- 三、如必須修繕或室內裝修時，應事先取得甲方同意，並依建築法第77條之2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乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。乙方就租賃房屋為室內裝修時，應依建築法第77條之2及建築物室內裝修管理辦法規定，辦理如下事項：
  - (一)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，經內政部認有必要時，乙方亦應遵照辦理。
  - (二)裝修材料應合於建築技術規則之規定。
  - (三)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。
  - (四)不得妨害或破壞保護民眾隱私權之設施。
  - (五)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。
- 四、因乙方違背建築法之規定，經主管機關裁處甲方之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由乙方負擔，乙方並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

第十五條 租賃房地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，甲方應將變更登記之結果記載於租約，並通知乙方。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

第十六條 乙方於租賃期間，除契約另有約定或經甲方同意者外，應以自己名義為法律行為，自為權利義務主體。

第十七條 乙方於租賃期滿前有意續約者，應於契約期滿前3個月，提出續約企劃書等送甲方審核，甲方於審核後以書面通知是否續約及辦理後續事宜。續約以1次且期限最長以3年為限，雙方並得視需要就本契約相關文件作必要之檢討與修訂後辦理續約及簽約等作業。其有欠租者，應先繳清。

有關續約稽核項目由甲方定之，包括乙方違法、違約、經營效益、設施維護情形、民眾陳情、環境清潔及安全衛生等事項，乙方得提供租賃場地獨立之營業額資料（如401表）予甲方參酌；若有調查或實地勘驗之必要，乙方應充分配合。

第十八條 乙方因更名或住址、電話等資料有變更時，應即通知甲方記載於本契約變更記事欄。

第十九條 乙方於取得租賃物得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，乙方除負法律責任外，甲方並得撤銷本契約，乙方所繳履約保證金、租金及使用補償金不予退還。

第二十條 契約期滿前，如甲方未能完成重新招標手續或因應緊急狀況，為避免服務中斷，甲方認為有繼續提供乙方使用經營之必要時，得以書面通知乙方於指定之期間內繼續使用經營，並得延長租期至決標後、新得標廠商動工前止，惟最長不得逾3個月。此期間雙方之權利義務並依原契約之約定辦理。

第二十一條 遲延履約

- 一、乙方未依本契約相關規定辦理，經甲方要求乙方限期改善，若未於限期內改善，每逾期1日得罰年租金之5%。
- 二、本契約違約罰則，若乙方經甲方告知、罰款後仍未改善，甲方得連續罰款至乙方改善為止。最高罰以總租金金額之20%為上限。
- 三、乙方如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本契約時，甲方得自乙方已付履約保證金中扣抵；其有不足者，得通知乙方給付，乙方應付賠償之完全責任。

第二十二條 契約變更及轉讓

- 一、甲方於必要時得於契約所約定之範圍內通知乙方變更契約(含新增項目)，乙方於接獲通知後應向甲方提出契約標的、價金、履約期限、付

- 款期程或其他契約內容須變更之相關文件。
- 二、乙方於甲方接受其所提出須變更之相關文件前，不得自行變更契約。除甲方另有請求者外，乙方不得因前款之通知而遲延其履約期限。
  - 三、契約之變更，非經甲方及乙方雙方合意，作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。
  - 四、乙方不得將契約或債權之部分或全部轉讓予他人。但因公司合併、銀行或保險公司履行連帶保證、銀行實行權利質權或其他類似情形致有轉讓必要，經甲方書面同意者，不在此限。

## 第二十三條 契約終止解除及暫停執行

### 一、終止租約收回房地：

租賃物有下列情形之一時，甲方得隨時終止租約，乙方絕無異議，且不得請求任何補償：

- (一)因舉辦公用事業需要、公務使用需要或依法變更使用時。
- (二)政府實施國家政策或都市計畫有收回必要時。
- (三)出租甲方因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- (四)乙方未依約定期限繳交租金或違約金，經甲方限期催繳，屆期仍不繳納時。
- (五)乙方死亡而無法定繼承人、受破產宣告或乙方解散。
- (六)乙方違反本契約約定時，經甲方限期改善而仍不改善者。
- (七)乙方騰空租賃物申請終止租約時。
- (八)因重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的，或未照原位置分配時。
- (九)目的事業主管甲方認定應收回者。
- (十)其他合於民法或其他法令規定者。

### 二、乙方履約有下列情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止契約或解除契約，且不補償乙方因此所生之損失：

- (一)因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
- (二)無正當理由而不履行契約者。
- (三)未於通知期限內依規定辦理者。
- (四)有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。
- (五)乙方未依契約規定履約，自接獲甲方書面通知之次日起10日內或書面通知所載較長期限內，仍未改善者。
- (六)違反環境保護或勞工安全衛生等有關法令，情節重大者。
- (七)違反法令或其他契約規定之情形，情節重大者。

### 三、甲方未依前款規定通知乙方終止或解除契約者，乙方仍應依契約規定繼續履約。

## 第二十四條 爭議處理

- 一、甲方與乙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。其未能達成協議者，得以下列方式處理之：
  - (一)於徵得甲方同意並簽訂仲裁協議書後，依仲裁法規定提付仲裁，並以甲方指定之仲裁處所為其仲裁處所。
  - (二)提起民事訴訟。
  - (三)依其他法律申(聲)請調解。
  - (四)依契約或雙方合意之其他方式處理。
- 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。但經甲方同意無須履約者不在此限。
  - (二)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，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

## 第二十五條 其他

- 一、乙方不得請求讓售租賃房地。
- 二、本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之，並記載於變更記事。
- 三、契約內容有須保密者，乙方未經甲方書面同意，不得將契約內容洩漏予與履約無關之第三人。
- 四、本契約之標租公告及投標須知及企劃書徵求文件等相關資料皆為本契約附件，屬契約內容。
- 五、乙方應依勞動基準法令、性別工作平等法等相關規定辦理勞工薪資、健保、勞保、勞退金或其他福利等各事項，並應遵守勞工安全衛生有關規定，注意工作人員安全，如發生意外，概由乙方負責。對於履約所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士之情事。
- 六、乙方履約時不得僱用甲方之人員或受甲方委託辦理契約事項之機構之人員。
- 七、甲方與乙方間之履約事項，其涉及國際運輸或信用狀等事項，契約未予載明者，依國際貿易慣例。
- 八、甲方及乙方於租賃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。
- 九、本契約規範內容未盡事宜，悉依民法及其他相關規定辦理，或經雙方另行議定並作成書面文件補充之。
- 十、本契約正本1式2份，由甲、乙雙方各存1份，並由雙方各依規定貼用印花稅票。副本4份，由甲方相關單位留用。副本如有誤繕，以正本為準。

立契約書人：

甲方：花蓮林區管理處

代表人：楊瑞芬

地址：花蓮市林政街1號

聯絡人：吳玫霑

電話：03-8325141分機273

乙方：

負責人：

統一編號：

地址：

聯絡人：

電話：

中華民國107年 月 日

※變更記事※ (由出租甲方填寫)

項次

日期

內容

備註

附件：本案營業區域—服務中心一二館

