農業部林業及自然保育署花蓮分署
富源國家森林遊樂區標租案(案號:114r013)
契約書(稿)

出租機關：農業部林業及自然保育署花蓮分署 （以下簡稱為甲方）
承租單位： （以下簡稱為乙方）

雙方同意依國有財產法第28條但書、國有財產法施行細則第25條、國有公用不動產收益原則、富源國家森林遊樂區計畫(第一次修訂)及主管機關訂定之規定訂定本契約，將甲方之富源國家森林遊樂區設施區相關設施及土地出租予乙方營運，營運內容如后附投標須知及評審須知等文件，標租期間屆滿後，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. 招標文件及其變更或補充。
2. 投標文件及其變更或補充。
3. 決標文件及其變更或補充。
4. 契約本文、附件及其變更或補充。
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. 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。
5. 決標紀錄之內容優於開標或議價紀錄之內容。
6. 同一優先順位之文件，其內容有不一致之處，屬甲方文件者，以對乙方有利者為準；屬乙方文件者，以對甲方有利者為準。

7. 招標文件內之標價清單，其品項名稱、規格、數量，優於招標文件內其他文件之內容。

（四）契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，應依公平合理原則解釋之。

（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「富源國家森林遊樂區標租案」契約及其附件。
   (3) 決標日：指雙方完成議約之當日。
   (4) 租賃標的物：如第二條所指稱之範圍。
   (5) 營運資產：園區中之土地、建物、設施與生財器具等，如第二條(一)~(四)所指稱之資產。
   (6) 育樂設施區：指本契約租標的物，即第二條所指稱「富源國家森林遊樂區設施區」之範圍。
   (7) 森林遊樂區：指「富源國家森林遊樂區」全區範圍。
   (8) 營運項目：遊憩、住宿、餐飲與溫泉等森林遊樂區提供之服務，其中遊憩包括遊樂區之環境綠美化清潔維護費及遊樂設施使用費及遊客服務等。
   (9) 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。
   (10) 「協調會：」係指甲乙雙方本於公平及誠信原則組成協調會，其組織章程如附件五。

(11) 「維護範圍：」係指租賃標的物本基地以外，位於富源森林遊樂區內遊客活動範圍，其示意圖如附件一。

(12) 經營企劃書：乙方投標所提出之企劃書，並經甲方核定之修正版。

（七）本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。

（八）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。

（九）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，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

（十）有關本契約之通知送達，悉以本契約所載甲方及乙方雙方之地址為準，以書面為之。地址如有變更，應即以書面通知他方，如經按址送達，而有拒收，無人收受，遷移不明、招領逾期、寄存送達或其他無法送達之情形，均以第一次郵遞之日，視為已完成送達。

（十一） 經雙方代表人或其代理人簽署契約正本 2 份，甲方及乙方各執 1 份，並由雙方各依印花稅法之規定繳納印花稅。副本 10 份，由甲方、乙方及相關機關、單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

第二條 租賃標的

本契約之租賃標的為「富源國家森林遊樂區設施區」(下稱「園區」)，園區中之土地、建物、設施與生財器具如下（下合稱「營運資產」)：

（一）土地部分：花蓮縣瑞穗鄉源南段 1728、1729 地號土地以及富源國家森林遊樂區 1 號溫泉井(160 平方公尺)與溫泉管線所在之部分土地，合計 6.839161 公頃。地號、面積、位置等土地清冊如附件一。

（二）建物部分：共計 21 棟，建號、面積與位置等建物清冊如附件二。

（三）設施部分：包含溫泉（含管線、溫泉井）相關設施、污水處理設施及其他設施。設施清冊如附件三。

（四）生財器具：包含既有之家具、電器用品、辦公設備及其他物品等。生財器具清冊如附件四。

第三條 租賃與履約期間

（一）本契約自簽約日起，租期為 5 年。乙方於租賃期間經甲方依本契約第十條

評核其營運成果為良好者，則乙方可於租期屆滿日之 180 日以前，向甲方申請續租，續租期限為 4 年，並以續租一次為限。

（二）各履約期程如下：

1. 乙方應自決標日之次日起 30 日內，提送企劃書修正版（含整修期、營運期【如有分階段整修與營運規劃，應說明相關規劃方式】、各項設備【包括但不限於租賃標的之管線系統、消防系統、監視系統、電力系統等】定期檢查維護計畫、安全監控及通報計畫、整體營運計畫、空間設計、行銷宣傳計畫等），由甲方核定，並於甲方通知乙方簽約日期內，與甲方簽約。
2. 依本契約約定、「甲方核定之企畫書修正版」（下稱「經營企劃書」）並配合甲方通知期程進行園區內土地、建物與設施之點交。
3. 依「經營企劃書」內容及時程，辦理各項營運準備與執行工作。
4. 建物與設施整修期：乙方為分階段進行整修，應依「經營企劃書」所規劃之時程辦理，但至遲應於本契約簽約日翌日起 1 年內完成全部租賃標的之整修。
5. 園區營運期：乙方應於本契約簽約日起開始負責園區之營運，並於園區中建物與設施整修完成後提供遊憩、住宿、餐飲與溫泉等服務；如乙方為分階段進行整修，應依「經營企劃書」所規劃之時程辦理，並於各建物與設施整修完成後分別開始提供相關服務，但至遲應於本契約簽約日翌日起 1 年內開始提供遊樂區相關服務。

（三）契約期日與期間計算：

1. 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。
2. 若契約期間開始或屆至當年，其存續期間不足一年者，依存續期間按日占該年之比例計算之。
3. 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。

（四）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。

（五）本契約所稱之年度或會計年度，除另有約定外，係指每年之 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

第四條 營運資產之交付與維護管理

（一） 營運資產之交付：

1. 甲方於議價決標後30日內，按營運資產之土地、建物、設施及生財器具之現況進行點交予乙方。營運資產現況如有瑕疵或故障，雙方應於點交之清冊中註明。

2. 雙方點交後，視同甲方已將點交完成之營運資產依附件一至附件四等清冊所載狀態交付予乙方，乙方不得就點交完成之營運資產期其項目、數量、狀況等向甲方為異議或任何主張。

（二） 乙方對於甲方交付之營運資產，應盡善良管理人之注意負責管理、日常維護、保養、修繕、維護安全及環境品質，費用概由乙方負擔，包括但不限於：

1. 園區內自然環境資源之維護與環境清潔工作，包括但不限於定期進行環境清潔、垃圾清運處理、景觀及植栽養護、雜草拔除、草皮澆水。
2. 建物及相關設施之日常維修、保養、管理、修繕、更新及增置，包括但不限於定期巡查及清理屋頂落葉及垃圾。
3. 溫泉井、溫泉管線及其他溫泉相關設施之定期巡查、日常維修、保養、管理、修繕、更新及增置。

（三） 甲方交付之營運資產，分為「必須返還」及「非必須返還」二類，並於附件一至附件四等清冊上註明。乙方於本契約期滿或終止而辦理營運資產之返還時，應將屬於「必須返還」之營運資產返還予甲方。

（四） 乙方應自本契約生效起，將甲方所交付之營運資產，依資產狀態編製及更新營運資產清冊（清冊格式由甲乙雙方另行協議），並應於每年二月底前將前一年度最新營運資產清冊報甲方備查。

（五） 乙方應依「經營企劃書」之規劃，為已達使用年限或不堪用之營運資產進行重增置：

1. 本契約期間內，因營運資產已達使用年限者，乙方應檢附報廢品清冊通知甲方依相關法令規定程序辦理報廢。報廢程序完成前，乙方仍應負保管責任。

2. 辦理報廢之物品如屬「必須返還」者，乙方應自費添購新品，並將其添購之物品所有權移轉予甲方。

（六） 乙方因業務需求自行添購之財產及物品，且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；其依本契約、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。

（七） 乙方應妥善保存與營運資產維修暨重置有關之紀錄資料，供甲方查閱。乙

方應定期辦理消防系統、電力系統、監視系統、給排水系統、空調系統及溫泉設施等之檢查保養維護；各項檢查保養維護表格由乙方自備及留存紀錄，甲方得不定期抽查。

（八） 倘因天然災害及其他不可抗力事由，致園區建物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。

第五條 年租金、權利金、水電費及履約保證金

（一）年租金：

1. 土地租金

   按國有出租基地租金率調整方案第一點規定，依照本契約附件一所列載之土地當期申報地價年息百分之五計收年租金(營業稅另計)。

2. 建物租金

   依照本契約附件二所列載建物當期房屋課稅現值乘以百分之十計收年租金(營業稅另計)。

3. 租金起算方式

   (1) 租金之起算日為上列營運資產點交完成日。

   (2) 點交完成之當年度租金，依點交完成日至當年度12月31日之日數，占全年度日數之比例計算租金；本契約屆滿或終止之當年度土地與建物租金，應按當年度1月1日至契約屆滿日或終止日之日數，占全年度日數之比例計算租金。

4. 租金優惠

   乙方依據「經營企劃書」所規劃之時程辦理各建物與設施整修，甲方同意提供整修期間減免土地與建物年租金50%之租金優惠。

5. 繳納時點與方式

   (1) 乙方應於每年1月15日以前繳交當年度之土地租金及建物租金。

   (2) 於乙方完成本契約簽署並應繳納租金之首年，如土地或建物之租金起算日已逾上開第(1)目約定之土地或建物租金繳納時點，應另依甲方通知之時間繳納首年租金。

   (3) 於本契約屆滿或終止之當年度，如契約屆滿日或終止日早於上開第(1)目約定之土地或建物租金繳納時點，應於契約屆滿日或終止日翌日起30日內繳清剩餘未繳之全部租金。

   (4) 乙方繳納租金應於期限內以現金、支票支付，或匯入甲方以下指定之帳戶內，並將支付證明送交甲方備查。

   租金繳納金融機構帳號：0000022中央銀行國庫局/07510201030081農業部林業及自然保育署花蓮分署租金收入戶。

（二）權利金：

1. 定額權利金

(1) 自本契約簽約日起，乙方每年應繳交定額權利金80萬元，若當年度履約日數未滿一年者，按實際履約日數占全年度日數之比例計算。

(2) 乙方應於每年1月15日以前繳納當年度定額權利金。但於本契約簽約之當年，乙方應於簽約日翌日起30日內繳交首年之定額權利金；於本契約屆滿或終止之當年，如契約屆滿日或終止日早於1月15日，乙方應於契約屆滿日或終止日翌日起30日內繳清定額權利金。

2. 營運權利金(決標後依投標標單所載填入比例)

(1) 自本契約簽約日起，乙方應依下列方式計付營運權利金予甲方：

營運收入(A)級距(新台幣)	權利金費率
60,000,000(含)以下	**不得低於0%**
60,000,001<A≤100,000,000	**不得低於1.5%**
100,000,001(含)以上	**不得低於2.6%**

(2) 乙方應於每年5月15日以前，依會計師查核簽證之年度財務報告所列本契約租賃標的之營業收入，依上開級距與累進費率計算及繳納前一年度之營運權利金。

(3) 本契約期滿日或終止之當年度營運權利金，應於契約期滿日或終止日翌日起30日內依乙方自結報表先行繳清，如與依會計師查核簽證之年度財務報告所列本契約租賃標的之營業收入計算權利金之數額有差異，應多退少補。

(4) 本契約期滿日或終止日如早於5月15日，前一年度之營運權利金應與本契約期滿日或終止之當年度營運權利金一併繳納；如繳納時會計師尚未完成前一年度財報查核作業，則依乙方自結報表先行計付，嗣後依會計師查核簽證之年度財務報告所列本契約租賃標的之營業收入計算結果，多退少補。

3. 乙方繳納租金應於期限內以現金、支票支付，或匯入甲方以下指定之帳戶內，並將支付證明送交甲方備查。
權利金繳納金融機構帳號：銀行:台灣銀行花蓮分行(0040185)，戶名:林務發展及造林基金花蓮分署410專戶，帳號:018037056822

4. 乙方應負擔及繳納權利金之營業稅(如有)。

（三）水電費用

1. 自本契約簽約日起，租賃標的之水電費均由乙方負擔，乙方應自行持繳費通知單於繳費期限內向台水公司及台電公司繳交。

2. 乙方未依繳費期限繳納水電費，造成甲方受到必須代墊或繳納違約金等不利益者，乙方除應返還甲方代墊款項並加計法定遲延利息外，並應對甲方負賠償責任。

（四）履約保證金：

1. 乙方應於決標日次日起15日內繳納履約保證金300萬元整，作為對契約

期間乙方履行一切契約責任與義務之擔保，且乙方應維持履約保證金之有效期限至本契約終止且乙方完成營運資產返還後三個月為止。

2. 履約保證金得以現金、本國銀行或在台灣設有分行之外國銀行為發票人之即期支票或金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、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方式繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單等方式為之。
3. 乙方應於履約保證方式有效期間屆滿日之30日以前，提供新履約保證。如乙方未如期提供，甲方得押提履約保證並以現金續作為履約保證至乙方提出新履約保證為止。
4. 乙方不得主張將履約保證金抵付租金、權利金或其他應繳納予甲方之費用。
5. 乙方如有依約應給付而未給付之租金、權利金、違約金、利息、費用或其他損害賠償，甲方得逕行押提履約保證金之全部或一部，以扣抵乙方應給付之金額，且乙方應就扣抵之數額補足履約保證金。
6. 除本契約另有約定外，甲方應於本契約終止或期限屆滿，乙方將必要返還之租賃標的物全部返還甲方，並扣除乙方尚未依約繳清之租金、權利金、違約金、利息、費用或其他損害賠償後，餘額無息返還。

第六條 財務事項

（一）乙方應就本契約租賃標的所生收支以獨立分支機構方式設帳，並應依法令及中華民國一般公認會計原則編製財務報表。

（二）乙方應於每季結束後1個月內提送分支機構自行結算財務報表(包含資產負債表、損益表、現金流量表)予甲方備查。並應於每年度4月30日以前提送乙方及分支機構經會計師查核簽證之財務報表(包含資產負債表、損益表、現金流量表、股東權益變動表及附註說明)予甲方備查。

（三）甲方得定期或不定期對乙方營運本契約租賃標的分支機構之財務狀況進行財務檢查。

（四）甲方為執行檢查，得通知乙方提供帳簿、帳冊、傳票、財務報表、契約文件、董事會議紀錄及其他相關文件供甲方查核與詢問乙方相關人員，甲方並得指派專業顧問執行，乙方應配合，不得拒絕。

第七條 租賃標的之使用與限制

（一）乙方對於租賃標的之使用應依法為之，不得非法使用，或存放危險物品影響公共安全。乙方並應隨時維護園區安全、環境清潔與公共衛生，不得有

破壞污染之情形發生。

（二）園區內不得有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。

（三）乙方非經甲方書面同意，不得將園區與營運資產全部或部分分租、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。且乙方如與第三人間簽署出租、出借、委託經營或其他類似性質之契約，乙方應與第三人約定於本契約終止時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。

（四）乙方於園區內從事整修、修繕、重增置或其他施工行為，應遵守下列事項：

1. 乙方應事先將預計施工之內容、圖說與期程送甲方備查，並應依建築法及相關法規自行負擔費用取得施工所必要之相關證照後，方得施工。
2. 乙方施工過程應符合相關法規規定，自行負擔施工期間之工地安全、環境衛生、品質監造及工程進度管理，並對其施工作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。如因可歸責於乙方施工行為，造成甲方財物損失，乙方應照價賠償。
3. 乙方應於施工期間自行負責清理工地，並依法令設置相關標示、設施，辦理相關員工或施工人員安全保險。乙方應工地作業有發生意外事件之虞者，乙方應立即採取防範措施。發生意外時，乙方應立即採取適當。
4. 乙方應將相關機關所核發之審查結果、執照或許可之副本提送甲方備查，變更時亦同。
5. 甲方為因應園區螢火蟲季及觀光遊憩之需求，或基於生態維護、工程安全之需要，得要求乙方暫時停工，乙方應於接獲甲方書面通知後三日內停工。
6. 乙方應於裝修完工後提送下列資料予甲方備查；如有修正、更新者，亦應於修正、更新之日起30日內送請甲方備查：
   (1)竣工圖與電腦圖檔檔案格式至少應包括但不限於DWG及PDF檔。
   (2)系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。
   (3)因辦理本契約而申領之執照、許可核准文件及相關書、圖、表、簿、冊等文件。
   (4)裝修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、資料或商標等（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。

（五）乙方不得於園區內施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為，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。

（六）乙方於契約期間應負睦鄰之責，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。

（七）乙方應以善良管理人之注意，保管及使用營運資產，失火時亦同；如建物

與設施損毀，應立即通知甲方查驗，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。

（八）除雙方另有約定外，乙方對於甲方交付之營運資產負有修繕義務，並應於本契約期間內保持其合於約定使用收益之狀態。

第八條 營運

（一） 乙方應自負盈虧，自行營運園區及各項建物與設施，並確保其於園區及各項建物與設施之經營管理，符合「經營企劃書」、本契約及相關法令（包括但不限於建築法令、勞動法令、旅館業法令、環保法令、消費者保護法、食品安全衛生管理法、公平交易法、商品標示法等）所定之各項規範與要求。

（二） 遊憩之營運服務

1. 乙方得向入園之遊客收取園區環境綠美化清潔維護費及遊樂設施使用費，並應負責維護遊客於園區內之遊客服務及安全。收費標準需與甲方協商後，依相關辦法報准訂定。

2. 自本契約簽約日起，乙方負責園區之營運，園區之營業時間以每日上午8時開園，每日下午17時關園為原則，如要提早或延遲，視乙方營業狀況調整。另住宿、餐飲、溫泉等項目不再此限。。

3. 乙方應維持園區對外開放營運；除因除夕休園1日，以及依甲方通知因颱風、地震、洪水、豪雨、土石流及傳染病等任何不可抗力因素而須休園以外，乙方應維持園區營運，不得自行休園。

4. 乙方營運園區之服務品質，應達ISO9000系列或其他國家森林遊樂區應具備之標準。前述認證標準所需相關費用，由乙方負擔。

5. 乙方如因整修或其他非可歸責於乙方之重大事故須暫停園區營業時，應於暫停開放1個月前，報經甲方書面同意後，始得暫時關閉部分或全部區域之營運，並公告廣為民眾周知，但不得據以減輕或免除本契約所約定之義務，且除雙方另有協議外，乙方仍應依約繳付租金及權利金。如其情況急迫，不立即關閉將產生重大損害或為維護安全有急迫情形，乙方得先行關閉部分或全部營業區域之營運，惟應立即通知甲方，並公告周知。

6. 甲方於必要時，有權要求乙方關閉營業區域之一部或全部、配合執行甲方之政策或採取其他必要措施，乙方應予以配合。

7. 乙方就園區內之自然資源、生態環境與環境清潔應盡維護之責，除經甲方同意外，不得砍伐任何林木。

8. 乙方應每日定期檢查及維護園區內步道、吊橋或其他遊憩設施，負責園區及維護範圍之清潔維護及簡易修繕(於五萬元之修繕支出範圍內)，如發現相關設施有結構損壞或安全疑慮之情形，應立即通知甲方，由甲方進行維修。

9. 如乙方有販售文創商品、國產材竹木產品（經台灣木材認證）或提供遊客商品零售服務之需求，商品零售不含菸類，且必須符合商品販售相關規定。

10. 乙方應配合甲方提供「山林製造」相關商品販售及設置規範。

11. 甲方因應業務需要需使用園區與相關設施者，得提前通知乙方，乙方應給予必要之協助；如涉及已點交予乙方之房舍空間，由雙方另行協議使用費用。

（三） 住宿、餐飲及溫泉之營運服務

1. 乙方應依「經營企劃書」之規劃，提供遊客於園區內之住宿、餐飲及溫泉服務。

2. 乙方應先取得營運各項住宿、餐飲及溫泉設施所必要之證照（包括但不限於溫泉標章），送交甲方備查並通知甲方開始營運之日期後，始得開始上開設施之營運；乙方並應於本契約期間負責維持相關證照之有效性。

3. 本契約期間，甲方為進行建物使用執照變更之工程作業，需暫停部分設施之營運者，甲方應提前30天通知乙方，雙方應立即就施工順序、乙方應配合暫停營運之區域排程、必須暫停營運之房間數與日數、暨租金與定額權利金於工程期間按比例減免等事宜，進行協商，以盡量減輕施工對於營運之影響；如雙方未能於30日內達成協商共識，雙方得依本契約第14條約定處理，惟乙方仍應配合施工作業暫停營運，不得拒絕。

4. 乙方同意，甲方有公務使用需要時(以非假日為原則)，得提前通知乙方，提供客房供甲方公務使用，並依公務人員「國內出差旅費報支要點」之規定計付房價。

5. 乙方應負責確保園區內販售之餐飲及食品之安全衛生，並應投保及維持必要之保險。

（四） 其他營運相關約定

1. 乙方應自行負擔營運所衍生之各項人事、規費、清潔維護、機器設備保養、保全、修繕、保管、保險、電信、水電、空調、網路費、溫泉規費、相關管線清潔費及其他所有費用（包含但不限於相關建物、設施設備之管理維護、裝修或更新費用、消防檢查申報、公共安全檢查申報）、稅捐（包括但不限於營業稅、營利事業所得稅等）、因違反法令應繳納之

罰鍰及其他一切必要等費用由乙方負擔。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。於甲方交付乙方並經點交完成後，自點交完成日起由乙方負擔，當年度期間不足一年者，依佔該年之比例計算。

2. 除法令另有規定外，乙方應擬定各項營運設施之收費費率標準與其調整時機及方式，其中園區清潔維護費（即門票）費率應參照農業部林業及自然保育署所營森林遊樂區之收費標準訂定，並送請甲方審查後公告實施，其餘營運設施費率則送甲方備查，修改時亦同。且為使全國之國家森林遊樂區收費方式維持相同，乙方應依甲方定期或不定期對於國家森林遊樂區推出之優惠方案辦理富源國家森林遊樂區優惠措施。

3.乙方承諾提供本契約營運所需百分之三十之工作機會予花蓮縣之當地居民，其工作條件及招募事宜等資訊應經由甲方協助對外發布，乙方於一個月招募期間屆滿前，不得自行招募。但招募期間屆滿後，招募人員仍不足額時，乙方得不受前揭數額之限制。乙方原訂之工作條件如有變更，應再依前揭程序辦理之。

4.乙方對於園區與相關設施之營運行為，應配合甲方對於森林遊樂區經營管理之政策方針，並應配合甲方及甲方所屬機關辦理之服務品質評鑑或查核。

5.乙方應依「經營企劃書」之規劃內容執行。

6. 乙方應於每月10日前將前一月份之園區入園人數、清潔維護費收入、住房率、客房收入、餐飲收入、停車收入及其他相關收入之統計資料送交甲方備查。

7. 乙方應設立電子信箱或提供書面受理或人員諮詢等方式，處理民眾反映之各項建議，並加以記錄、建檔，每季彙整函報甲方備查，並應定期辦理訪客滿意度調查；相關客訴問題乙方應即時處理，並通報甲方知悉。

8. 乙方於本契約期間，應負責自行處理園區內相關消費糾紛事件。如因乙方使用或管理租賃物不當、提供之餐飲及設備瑕疵，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；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。

9. 乙方不得擅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。

10. 乙方因違背相關法令，經主管機關裁處甲方之罰鍰等費用，乙方應負改善及賠償一切損失之責任。

11. 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。

12.乙方應指派具管理專業之專職主管，統籌園區營運管理及甲方聯繫事項，並將緊急聯絡人員姓名、電話，於本契約簽訂之日起15日內，送交甲方備查，如有變動，應於15日曆天內以書面通知甲方。

13.乙方在契約期間，除因業務需求且無其他替代方案外，不得於本計畫中使用大陸廠牌或危害國家資通安全產品（含硬體、軟體及服務）。乙方依本條約定使用大陸廠牌之資通安全產品，應於購入日起15日內以書面通知甲方備查。

第九條 保險

（一） 本契約期間內，乙方應就租賃範圍內之施工整修、營運及資產等，向財政部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，保險費應全部由乙方負擔，甲方應為共同被保險人，乙方應將保單提供甲方備查。乙方未依契約規定購買足額保險，發生事故而受有損害時，應由乙方自行負責。

（二） 乙方於各該設施整修階段，應由乙方或責成其承包商、供應商或專業顧問，就施工整修之建物及設施等，至少投保並維持營造綜合保險（包含工程綜合損失險、雇主意外責任險、第三人意外責任險）。

（三） 乙方應就園區之營運及各項設施（下列第2、3款之保險範圍應涵蓋本遊樂區遊客活動範圍），至少投保並維持下列各項保險：

1.火險（含地震險）及財產綜合險。

2.公共意外責任險（包含人、財物）。

3.團體傷害險。

4.產品責任險（倘有販售零售商品、或經營餐飲服務則應投保之）。

（四） 乙方就前項所定各險種之理賠額度，不得低於農業部林業及自然保育署經營之其他森林遊樂區之理賠標準。

（五） 火險（含地震險）及財產綜合險之受益人應為甲方，惟甲方受領之保險給付應優先用於彌補或重建本計畫資產因保險事故發生所致之損害，如重建完成，甲方同意將賸餘之保險給付交乙方處理。但如損害過鉅致無重建實益時，保險給付應優先用於清理及移除毀損之資產，保險給付金額如有賸餘時，由甲乙雙方協議處理之。

第十條 營運評核

（一）甲方得就乙方每兩年度之營運成果辦理評核，評核項目由甲方定之，包括但不限於乙方契約履行狀況、財務狀況、設施維護情形、環境清潔及安全衛生情形、顧客滿意度、政策配合度等事項（評核項目如附表一）。

（二）乙方應於每兩年4月30日前提送前二年度營運成果報告書予甲方，甲方得指派5至7人組成評核小組進行評核，並得請外部專家學者擔任評核小組成員；若有調查或實地勘查之必要，乙方應充分配合。

（三）甲方評核小組評分結果，評核分數平均為90分以上為優良，80分以上未達90分為良好，70分以上未達80分為普通，未達70分為不及格。乙方歷次之評核結果均為良好以上者，乙方得於租期屆滿日之180日以前向甲方申請本契約續約4年，並以續約一次為限。

（四）乙方評核結果如為不及格，甲方得明列具體缺失項目要求乙方限期改善；如乙方屆期仍未全部完成改善者，甲方得按未完成改善之缺失項目逐項處罰新台幣2,000元至10,000元之違約金，並得按次連續處罰。

第十一條　違約處理

（一）乙方如遲延給付租金、權利金、違約金、損害賠償與相關費用予甲方時，應按其遲延給付之日數依年息百分之五計算遲延利息予甲方。

（二）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，甲方得處罰乙方新台幣2,000元至10,000元之懲罰性違約金，並得請求損害賠償。若乙方經處以懲罰性違約金後仍未改善，甲方得按次連續處罰至乙方改善為止，違約情節重大者，甲方並得終止本契約。

第十二條　契約終止、解除及暫停執行

（一）甲方終止本契約並收回空間：

租賃標的有下列情形之一時，甲方得於預定終止日之6個月以前通知乙方終止契約，乙方應配合辦理，並由雙方另行協議合理補償：

1. 因舉辦公用事業需要、公務使用需要或依法變更使用時。
2. 政府實施國家政策有收回必要時。
3. 甲方因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
4. 其他合於民法或其他法令規定者。

（二）因可歸責於乙方之事由而終止本契約：

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，且不補償乙方因此所生之損失，並押提乙方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、遲延利息及其他依本契約甲方有權向乙方請求支付之費用，餘額沒收作為懲罰性違約金：

1. 因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，情節重大者。

2. 無正當理由而不履行契約者。
3. 有破產、財務狀況不佳或其他重大情事，致無法繼續履約者。
4. 乙方未依契約規定履約，經甲方限期改善並處以懲罰性違約金後，仍未改善，且情節重大者。
5. 自行、經主管機關命令或因法院裁定而停業、歇業，或營運必要執照經撤銷或廢止者。
6. 積欠租金、權利金、水電費或其他費用，欠費總額達相當於2個月租金總額，經甲方限期催繳，屆期仍不繳納時。
7. 使用租賃標的違反本契約第七條約定或違法使用，情節重大。
8. 其他違反法令或契約規定之情形，情節重大，經甲方限期改善而仍不改善者。

（三）如因不可抗力造成本契約租賃標的毀損滅失，致難以達成本契約目的時，雙方得協議終止契約，且甲方於扣除乙方依本契約應付之費用後，應返還乙方履約保證金之全部。

第十三條　營運資產返還

（一）除乙方符合本契約第十條約定之申請續約條件並提出續約申請以外，乙方應於契約屆滿日2個月以前或契約因故終止後15日內，提送營運資產之交接計畫（包括但不限於參與交接人員、交接方式、預定期程等事項）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。

（二）本契約期滿或終止後30日內，乙方應撤離其所僱用之工作人員，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，並依當時最新之營運資產清冊，將屬「必須返還」之營運資產返還予甲方，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。

（三）於乙方完成撤離及返還營運資產以前，乙方仍應依本契約相關約定負擔相關稅捐及規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保險、保全等所有相關費用，且須協助甲方辦理相關之用戶人更名作業。

（四）乙方未依本契約約定返還營運資產或撤離人員者，每逾1日處懲罰性違約金5,000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。

（五）乙方逾期未將所有權屬乙方之資產遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用由乙方負擔，乙方不得異議，並應賠償甲方因此所受一切損害。

（六）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，

即為無權占有使用。於返還之日前，按本契約約定之相當於每月租金數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。

第十四條　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，本於誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得以下列方式處理之：

1. 提送本契約協調會協調(協調會組織章程如附件五)。
2. 提起民事訴訟。
3. 依其他法律申(聲)請調解。
4. 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：

1. 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。
2. 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） 除非本契約已全部確定終止，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，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第十五條　其他

（一） 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。

（二） 非經甲方事前書面同意，乙方不得將本契約之權利義務一部或全部轉讓他人。

（三） 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。

立契約書人：

甲　　方：農業部林業及自然保育署花蓮分署
代 表 人：黃群策
地　　址：花蓮市林政街1號
聯 絡 人：育樂科
電　　話：03-8325141分機 267

乙　　方：
負 責 人：
統一編號：
地　　址：
聯 絡 人：
電　　話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附表一；營運成果評核表

評核項目	權重	各項評分	備註
契約履行狀況 （是否依約完成整修、提供營運服務，租金、權利金等繳納狀況）	20%		
財務狀況 （營業收入與支出、財務能力等）	20%		
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%		
環保及安全衛生 （環境之清潔、安全、衛生等）	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）	10%		
政策配合度	10%		
總分	100 分		

附件一：土地清冊。
附件二：建物清冊。
附件三：設施清冊。
附件四：生財器具清冊。
附件五：協調會組織章程。