

農業部林業及自然保育署阿里山林業鐵路及文化資產管理處

阿里山林業鐵路沼平車站一樓賣店租賃案

邀標說明書

阿里山林業鐵路及文化資產管理處（以下簡稱機關）為使阿里山林業鐵路沼平車站朝多元化休閒方向發展，提升經營效率，撙節政府未來投入之維護管理支出費用及增加收入，特辦理本租賃案。並依據國有財產法規定辦理標租，相關投標應行注意事項列明如後：

一、租賃範圍：

- （一）阿里山林業鐵路沼平車站 7 號、9 號、10 號、11 號、12 號賣店，計 5 間賣店，每一間賣店租賃面積均為 4.41 平方公尺，餘公共空間不得施設任何設施及占為己用。
- （二）投標廠商或自然人可於案內 5 間賣店擇一間以上賣店分別進行投標，不限僅投標一賣店。

二、經營項目：（請於標單上標註，不限單一類型）

- （一）經營經包裝之農特產品、簡易餐飲、販售與林業或在地原住民相關之紀念品、藝術品、環境教育等相關產品。
- （二）簡易餐飲應僅供顧客點叫飲、食用之現調、煮及烤（嚴禁炭火）食品，不得煎、炒及炸作膳，並須注意用火及用電安全。

（三）禁止經營項目：

- 1. 檳榔、煙品、違禁品或經政府法令禁止販賣之物品或食品等，影響環境衛生、行車及健康安全之物品，不得販售。
- 2. 有違善良風俗之物品。
- 3. 非法之報章雜誌、光碟片或電子等產品。
- 4. 經政府緊急公佈限制或禁止流通之物品或食品。
- 5. 卡拉 OK 等噪音設施。
- 6. 影響園區環境品質及生態環境之物品、動植物。
- 7. 其他經機關以書面或公告禁止者。

以上項目之認定若有不明者，以機關認定為準。

三、經營期間：

本租約為定期租賃契約，期間為本契約 115 年 1 月 1 日起至 115 年 4 月 30 日止(如新立約商為非原承租廠商，自 115 年 1 月 11 日起租)；租期屆滿時，租賃關係即行消滅，並不得主張民法第 451 條之適用及其他異議，由機關收回租賃標的物。

四、營業之開始，除經機關同意外，廠商應於本契約簽訂公證日起 1 個月內辦妥租賃期間內之相關保險等事項。

五、投標資格：

- （一）以具行為能力（成年人且未受監護或輔助宣告）且未受刑事處分之本國籍自然人為限。
- （二）國內各團體或其他依法令得提供契約經營項目服務之廠商，應備設立登記證明文件。
- （三）同一廠商與其分支機構、或同一廠商之二個以上分支機構、或負責人相同之二

家以上廠商，均不得同時投標，如同時投標均視為不符投標資格。

六、契約租金：

- (一) 租金內容：租金係依一樓賣店租賃案土地租金、房屋租金、建物成本等計算為其核定底價，每一賣店一個月租金核定底價金額為新臺幣元 1,211 元整，本契約租金係以高於核定底價且為最高標價之得標金額計收。
- (二) 得標者應於本契約簽訂公證日起 10 日內向機關公庫繳清第 1 期（4 個月）租金。如有未滿 4 個月，應按實際天數依租金比例計算核收。
- (三) 水電費由廠商自行負擔。廠商應依繳納通知單於規定期限內，向指定處所繳納。
- (四) 廠商應於每月 10 日以前(如遇例假日順延至第一個上班日)向經機關核准設立之自治組織繳納清潔費。
- (五) 土地公告地價或租率調整、房屋課稅現值異動或基地年租金隨申報地價調整等因素，經機關評估需重新調整時，承租人需自調整月份起繳付調整之租金金額。

七、注意事項：

- (一) 得標廠商於租賃期間應遵守政府法令，履行本契約規範及經營本契約業務所需之一切稅捐及費用【含電費、水費、營業稅、規費(含契約書公證費用、建築物公共安全檢查申報費、消防安全檢查申報費及有關安全、消防檢查等費用)暨其他雜支費用及違反法令所受之罰款或妨害安全處分等】，均由得標廠商自行負擔，即使費用之負擔名義人並非得標廠商亦同。得標廠商若因欠繳前述各項費用而使機關蒙受損害應由得標廠商負責賠償。
- (二) 乙方應依本契約所定經營項目及種類使用攤位，不得任意變更攤位原形、用途；亦不得於承租範圍外攬客、推銷商品或擴建、搭建附屬建物或設施、設置活動式休憩設施或占用林地。
- (三) 得標廠商應於決標日起 10 日內，以現金、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履約保證金。履約保證金以單一賣店 2 個月租金計算，票據類履約保證金應符合押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定之格式。除契約另有規定或有不予發還之情形者外，機關應於契約屆滿或終止並無待解決事項後 30 日內無息發還。
- (四) 租賃期間由得標廠商展售產品，租賃標的物其所有權仍屬機關所有。
- (五) 得標廠商需維持展售空間之整體形象。
- (六) 廢棄物之處理：得標廠商需負責於租賃期間內維持租賃場地之整潔及安全衛生維護工作，並於經營當日結束前將租賃場地範圍內之環境復原；對於營業所生之廢水及廢棄物，應依相關法令規定自行設置必要之處理設施，不得任意棄置。
- (七) 得標廠商租賃期間之服務品質、營業項目、營業時間及其他管理事項及為目的之使用、行銷或贊助等業務，應接受機關之監督、檢查。若發現任何違法經營或經營不善者，得標廠商應依機關所定期限改善，逾期未改善者，則依相關規定處罰。
- (八) 得標廠商經營本契約業務之環境衛生、安全設備、用電安全或廢棄物處理等事

項，機關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，得標廠商應依機關或主管機關所定期限改善，逾期未改善者，則依相關規定處罰。

- (九) 得標廠商應依中華民國法規為其員工投保勞工保險、全民健康保險等，其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險替代之。機關或其他單位依法辦理查核時，應提出相關文件證明。
- (十) 得標廠商在本契約租賃期間，對機關所提供範圍應負善良管理人之保管責任，對人為破壞等均有防止發生之義務，如有發現上述情形，應隨時通知機關。經機關巡察發現，視為以方毀損，須由乙方負責復原，如由機關修復，則由乙方負擔修繕費用，不得異議。
- (十一) 本契約屆滿或提前終止時，廠商應於期限屆滿當日遷離，並將本契約履約範圍、設施恢復原狀交還機關。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，得標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，所有得標廠商存留非屬本契約之物品，均任由機關處置，所需費用概由得標廠商負擔，或由履約保證金內扣除，不足部分，另請得標廠商補繳。
- (十二) 租賃期間得標廠商不得轉租、分租（區隔為2個以上經營權）、委託經營、頂讓、出借或其他方式供他人使用營業或與他人合作經營，亦不得破壞機關設置之隔間，使相鄰之攤位相通。得標廠商不得以本契約設定任何負擔，或提供質押予第三人，違者機關得終止契約，得標廠商已繳履約保證金不予退還。

八、得標廠商販售貨品、食品應注意事項：

- (一) 得標廠商販賣之商品應符合相關農產及衛生法令之規定，且應為合法得標廠商製造及批售。
- (二) 得標廠商販售貨品應標明價格，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。
- (三) 得標廠商之營業價目表應告示於明顯處。

九、裝設施工規定：

得標廠商如須進行內部裝潢，不得破壞牆面、變更電力開關、電表位置，注意用電安全，並將施工項目、數量及草圖等報機關核准後實施。

十、簽約及營運：

- (一) 得標廠商應於機關書面通知日期，攜帶登記印鑑相符之印章及履約保證金繳納證明，至本機關辦理簽訂及公證契約手續，完成簽約公證後15日內開業。
- (二) 得標者不依規定或不在規定期限內與機關簽約或簽約後不在指定營業日前開始營業時，機關為避免經營業務之中斷及公益上之理由機關得依序通知候補之廠商依其投標之條件與內容遞補經營。但依序遞補經營者仍需符合本投標須知之資格要件及經營契約之規定。

十一、其他注意事項：

- (一) 機關因故停止招標，投標者不得提出任何異議或要求補償、費用或任何名目之給付。
- (二) 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。
- (三) 投標者對本須知及相關資訊，契約書及相關資料應詳閱，參與投標者對投標文件

或投標事宜若有疑義，應於本標公告領標日起 10 日內以書面向機關提出，未提出者均視為完全了解並同意本須知及契約書之各項規定。機關不另舉辦現場說明，投標者應自行前往現場勘查（可持本案公告及說明書於大門口登記免費入園乙次，以 2 人為限，惟車輛不得通行第一管制哨）。

(四)廠商負有本標案不動產維護及動產設備之維護（含維修保養）之責。

(五)機關有使用該建物場地之必要時，機關有優先使用之權利，且廠商應依所訂定之收費標準予以機關優惠。

十二、本說明如有未盡事宜，均依有關規定辦理，本說明及增補規定均併列為契約附件之一部分，其效力與契約同。

阿里山國家森林遊樂區 沼平車站服務區攤位配置圖

