

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
「嘉義製材所標租案」契約

出租人：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(以下簡稱甲方)。

承租人：(以下簡稱乙方)。

雙方訂立下列條款，以資信守。

第一條 租賃標的物、使用範圍及使用限制：

一、 租賃標的物：嘉義製材所，座落於嘉義市東區檜段三小段 11-24(部分)、11-55(部分)、11-74(部分)等 3 筆地號；標租建物包含辦公室、機具工廠、手編工廠、乾燥庫房、警衛室及動力室。

二、 使用範圍：包含委託經營管理範圍及義務維護管理範圍，土地面積合計 18,519.98 平方公尺(詳附件 1)，僅委託經營管理範圍可供經營使用，餘公共空間不得設置任何設施及占為己用。

(一) 委託經營管理範圍：土地面積為 2,398.51 平方公尺；建築物樓地板面積為 2,550.65 平方公尺。

(二) 義務維護管理範圍：土地面積為 16,121.47 平方公尺。

三、 使用限制：

(一) 建築物以現況使用為原則，供作文化資產保存推廣相關展演及餐飲服務營運(不可明火)使用，以提供遊客休憩、展覽、餐飲等之文化設施場所。

(二) 本建築物不得變更建築結構或改建。

(三) 標的物之各項設備，以現狀標租，現有之照明設備、消防系統、用電設施系統、給(排)水系統、科技防災系統等，所需修繕費用由甲方負責；標租範圍內乙方增設(置)之照明、供電給水等概由乙方自行負責。

(四) 乙方所承租之標的物，在本案標的物及設備尚未經甲方點交前，不得要求使用或裝修。完成點交後，本案標的物及設備即由乙方經營管理(維護)。

(五) 乙方應維持使用範圍內清潔乾淨，包含租賃區內因營運所產生之廢棄物，應由乙方負責分類整理及清運。

(六) 乙方不得將權利轉讓予第三人或擅自變更營業項目，一經發現，終止契

約，已繳納之租金及履約保證金不予退還。

第二條 租賃期間與租賃物點交：

一、 租賃期間：

- (一) 本契約之租賃期間自租賃物點交完成翌日起算 6 年(本案契約簽訂日係為契約公證日)。
- (二) 租賃期間內，乙方因故無法繼續經營時或無故停止對外營業，得經甲方同意後提前終止契約，履約保證金應予沒收及已繳納租金不予發還，以作為懲罰性違約金，乙方並應無條件返還標的物。
- (三) 租賃關係於期限屆滿時消滅，甲方不另行通知，乙方不得主張不定期租賃，或要求任何補償。契約期滿，本案標的物由甲方收回自行處理，乙方不得異議。屆期未辦理者，自租期屆滿或租約終止之次日起至租賃物處理完成止，按年租金換算日租金額之 10 倍計收使用補償金。

二、 租賃物點交：

- (一) 因應全區工程進度，租賃標的物辦理分期點交。
 1. 第一期：甲方應於契約簽訂日起算 10 日內與乙方會同點交動力室、警衛室及鏡面廣場區。
 2. 第二期：116 年 1 月 31 日前，時間雙方合意擇定，點交辦公室、機具工廠、手編工廠、乾燥庫房及剩餘義務維護管理範圍。
- (二) 點交時將出租之財產及物品(以下簡稱財物)列冊並依使用現況點交給乙方，過程需拍照。
- (三) 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，並於點交後製作點交紀錄留存，惟乙方不得以此為由拒絕點交。點交後乙方應盡善良管理人之責任予以保管維護。
- (四) 本案標的物及其附屬設備未依前項規定為任何記載者，視為在完整狀態下由乙方點收，嗣後乙方不得提出任何異議。
- (五) 乙方如須檢測租賃物之設施，應自費自辦。

第三條 年租金、權利金及履約保證相關規範：

一、 年租金與權利金計算：實際繳納金額以決標為準。

(一) 嘉義製材所年租金：

新臺幣_____元(底價新臺幣 85 萬元整/年。)

- (二) 變動權利金：依乙方報繳營業稅之營業總額，按變動權利金費率分段累計收取變動權利金，說明如下：

營業總額級距	該級距之變動權利金費率	計算說明
15,000,000元以下	0%	變動權利金之計收依申請人營業總額級距分段累計。
15,000,001元~30,000,000元	0.5%	
30,000,001元以上	1.0%	

二、 年租金採年繳，以 12 個月為一期，其繳納方法如下：

- (一) 乙方應於點交完成翌日起 30 日內，繳納第一期範圍自點交完成翌日起計至當年度 12 月 31 日止，依日數比例計算之第一期年租金。
- (二) 其後年度（自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止）之年租金，乙方應於每年 1 月 31 日前繳納甲方。
- (三) 如當年度期間未滿 1 年者，其年租金依當年度使用日數與該年總日數比例計算之。

三、 變動權利金：乙方應於每年 4 月 30 日前將前一年之公司概況報告書主要股東持有股份比例或董監事名冊、本契約營運部門之資產清冊、經會計師查核簽證之財務報告書（長式報告書）及會計師針對乙方執行本案之營運單位所出具之專案財務查核報告等資料提送甲方備查。並於每年度 5 月 31 日前，向甲方繳納前一年度之變動權利金。契約末年之變動權利金，應於契約終止日起 30 日內繳納。

四、 履約保證金：

- (一) 履約保證金計新臺幣 60 萬元整，於決標次日起 20 日內繳交，乙方不得將此項履約保證金返還請求權讓與他人或設質且不得主張扣抵權利金。
- (二) 履約保證金於契約屆滿或租約終止時，乙方履行本租約全部義務及交還租賃標的物後，且須抵充未繳清之權利金、月租金、水電費、違約金、損害賠償、拆除地上物或騰空租賃物等費用；如有剩餘時憑繳付之收據由甲方無息返還乙方，如有不足，乙方應另行支付差額。
- (三) 乙方於租賃期限屆滿前申請終止契約或可歸責於乙方之事由，而終止契約者，其已繳交之履約保證金應予沒收，以作為懲罰性違約金，乙方不得要求扣抵租金、遲延違約金或任何費用。

五、 租金、權利金及保證金繳納帳戶：

乙方應在前款租金繳納日期前，逕於限期內向甲方指定收款銀行繳納：

- (一) 銀行及分行名稱：0000022 中央銀行國庫局。
- (二) 帳戶名稱：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。
- (三) 銀行帳號：2451-0202-122103。
- (四) 其他：請附註繳款事由，如「嘉義製材所標租案租金」等，於匯款書附言欄內備註。

六、 逾期繳納：

- (一) 如逾期繳納，甲方得以下列之規定，累進計算遲延違約金或解除本案租賃契約，乙方絕無異議：
- (二) 逾期未滿 15 日者，每日依欠額加收 2%。
- (三) 逾期 15 日以上（含）至未滿 30 日之日數依欠額加收 4%。
- (四) 逾期 30 日以上（含）之日數，依欠額加收 6%，甲方得不經催告，逕為解除本案租賃契約。
- (五) 乙方應繳納之租金或遲延違約金，逾期 30 日以上（含）未繳納時，甲方得不經催告，逕為解除本案租賃契約，並自履約保證金中扣除，剩餘之履約保證金應予沒收，以作為懲罰性違約金。

第四條 營運項目及限制：

一、 允許營運項目：

- (一) 主題展覽及活動：舉辦符合嘉義製材所、阿里山林業暨鐵道文化主題相關之展覽、活動或沉浸體驗等，定期提供相關導覽服務。
- (二) 會議、課程及場地租賃：提供辦理會議、課程或其他活動之室內、室外場地租賃服務。
- (三) 商品銷售：
 - 1. 應於場域內代銷林業及自然保育署山林製造產品或甲方之產品。代銷機制原則依《阿里山林業鐵路及文化資產管理處商品展銷推廣合作模式須知》（詳附件 4）辦理，必要時雙方得另合意協議。
 - 2. 須優先販售與嘉義製材所、阿里山林業暨鐵道相關之紀念、藝術品或書籍等商品。
 - 3. 其他經甲方同意核准販售商品。

- (四) 餐飲服務：得設餐飲區販售飲料、點心、輕食等。委託經營管理及義務維護管理範圍禁止使用明火。
- (五) 乙方營運使用之項目及內容，應符合嘉義市歷史建築「原嘉義製材所(竹材工藝品加工廠)」因應計畫書容許使用類別，及經主管機關審查通過之建築使用執照或使用許可類組之相關規定辦理。

二、 禁止營運項目：

- (一) 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。
- (二) 有違善良風俗之物品。
- (三) 非法之報紙、雜誌、書籍、光碟片或電子等產品。
- (四) 經政府緊急公布限制或禁止流通之物品或食品。
- (五) 卡拉 OK 等噪音設施。
- (六) 其他經甲方以書面或公告禁止者。
- (七) 以上項目之認定若有不明者，以甲方認定為準。

第五條 乙方應提送營運計畫書：

乙方應於契約簽訂日起 20 個日曆天內，提出修正後之營運計畫書送請甲方核准後，始得營運；更動時亦同，內容應包含以下項目：

一、 營業計畫：

- (一) 整體場域規劃、營運概念及營運項目：包含整體場域規劃發展構想、營運概念、主要營運項目、營運時間、收費原則等。
- (二) 營運場所空間配置、裝修計畫（需含施工時程、安全維護等規劃，若乙方經評估後無裝修必要，則免提，僅需附租用區域規劃即可）等。
- (三) 林業暨鐵道文化相關主題策展及導覽計畫。每年應定期更換林業暨鐵道主題相關展陳內容至少 1 次；定期辦理導覽活動。
- (四) 與在地業者策略合作構想及協力廠商業務合作協議內容(含服務費等計收原則)。

二、 行銷推廣計畫：園區主題展演行銷(含開幕活動)、文創商品設計推廣事項等。

三、 人力運用計畫：人力配置、服裝、專業訓練、管理事項等。

四、 維護及安全計畫：

- (一) 環境及衛生維護計畫（垃圾處理計畫、環境整潔維護計畫、污水處理、排煙及截油計畫，得標廠商經評估後無污水、排煙及截油之必要，則免提）。
- (二) 建築及設施設備維護計畫（依「古蹟管理維護辦法」架構及構想內容，說明本案辦理日常維護管理相關事宜之方式。）
- (三) 公共及消防安全計畫。
- (四) 保險計畫（應詳列主要保險項目、投保時程、投保金額及被保險人自留及除外不保項目之損失承擔方式）。

五、 財務計畫。

六、 其他事項：承租人可自行提列。

第六條 營運時間及營運相關規範

一、 營業時間：

- (一) 營業時間須配合機具工廠日、夜間科技展演及動力室沉浸影片撥放時間辦理夜間營運，整體開休園營運時間由乙方依經營需求規劃，經機關核定後實施。上開營業時間如有需要調整，需事先經甲方同意後，依實際需要調整之。調整後如有反映造成實際不便，甲方得要求恢復原服務時間或再行調整之。
- (二) 元旦、春節連續假期、228 和平紀念日、清明節、端午節、中秋節、國慶日等國定假日，及甲方辦理行銷活動期間，甲方為加強服務遊客，乙方應配合營業。
- (三) 除本契約另有規定外，乙方不得擅自關閉營業區域。如有維修或其他必要，應取得甲方書面同意得暫時關閉部分營業區域之營運者。
- (四) 甲方因辦理活動或業務之需要，若有調整營業時間需求時，乙方應配合辦理。

二、 收費原則：

- (一) 乙方得依經營需求規劃，參酌「規費法」及同類型場館之收費標準，訂定各委託經營空間合理收費標準，經機關核定後實施。
- (二) 前款收費標準如有需要調整，需事先經甲方同意後，依實際需要調整之。調整後如有反映顯不合理之情事，甲方得要求恢復原收費標準或再行調整之。

(三) 考量甲方肩負教育推廣責任，經甲方專案核准之申請，得免費或優惠參觀。

三、營運義務：

- (一) 乙方營運管理須符合嘉義製材所或阿里山林業暨鐵道文化特色，且須了解當地歷史，秉持尊重與保護之精神且對設施善盡管理維護之責，並配合阿里山林業鐵路及文化資產管理處之整體視覺系統，展現經營特色、營造空間的藝術美感。
- (二) 乙方若簽訂本契約10日內未依法申請營業登記，甲方得逕行終止契約，乙方應依法申請核准營業登記始可營運。
- (三) 乙方營運本案應自負盈虧，營業應依法經營並開立統一發票且自行負擔因經營所發生之一切稅捐，不得有逃漏稅或違反政府規定之情形。若依法令規定免開統一發票者，應於明顯處張貼稅捐處製發之「免用統一發票」之貼紙。
- (四) 乙方營業項目須具備相關執照時，必須符合相關法律規範，乙方應對之負一切責任。
- (五) 甲方僅提供場所予乙方經營，乙方因履行本契約規範及經營本契約業務所需之財產、物品或設備，乙方營運所需成本費用及安裝、保養、清潔、保管、維護、拆除、安全維護等作業，均由乙方自行負擔一切責任及費用，不得向甲方請求任何賠償或費用。
- (六) 乙方契約期間之服務品質、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，應接受甲方之監督、檢查。若發現任何違法經營或經營不善者，乙方應依甲方所定期限改善，逾期未改善者，則依有關規定處罰。
- (七) 乙方因執行本契約業務而致第三人及甲方任何損害，乙方除應限期改善外，損害概由乙方負損害賠償責任。
- (八) 乙方販售之餐飲應依國家食品衛生相關法規辦理，若消費者因食用乙方提供之餐飲而致中毒、發生身體不適等症狀，或因其他事故發生糾紛及爭執事件，其法律責任與醫療賠償等由乙方自行負責。
- (九) 乙方營業行為或銷售之商品，如違反規定受主管甲方處罰或損及消費者安全、健康或權益時，乙方應負一切法律責任及損害賠償，與甲方無涉。因乙方之營業行為或銷售服務致甲方遭受任何損壞或賠償時，應由乙方

負責處理。

(十) 租賃期間如發生糾紛或損害賠償或罰款等民事、刑事或行政責任時，與甲方無涉，概由乙方負完全責任。

(十一) 人力資源配置及規定：

1. 乙方應遵守相關法令僱用合法勞工，其僱用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），其所僱用勞工之意外事故責任及因作業造成之第三人事故責任，概由乙方負責。
2. 乙方對所屬僱用人員應予考核且負管理責任，乙方及其工作人員如對甲方造成損害時，乙方及其該僱用人員，應負賠償責任。
3. 乙方應規範僱用人員之服務態度、應對禮節，並嚴禁與民眾爭吵、滋事。
4. 乙方與甲方雙方應設置聯繫之監管窗口以利即時反應各項營運管理需求。
5. 乙方需維持租賃範圍之整體形象，該建物非住宿設施，不得有人員住宿。
6. 契約期間乙方須防範性騷擾事件發生，應訂定性騷擾防治原則，設立申訴管道、懲處辦法、教育訓練方案及其他相關措施。

(十二) 乙方考量整體營運效益及主題氛圍塑造，得於義務維護管理範圍辦理符合本案宗旨相關活動。乙方至遲應於活動辦理前 30 日前，向甲方提出申請（附件 3）。若為非營利活動者，經甲方同意後免計收租金；若屬營利活動者，依「國有公用不動產收益原則」第四條、第五條逕予出租相關規定，按日數比例計收租金。

四、營運使用及維護管理：

- (一) 契約期間甲方點交之財物，乙方應盡善良管理人之責，並自設保全措施，確保設施安全維護，如因乙方之過失致毀損或滅失時，乙方應負修繕責任，其費用由乙方負擔；乙方修繕時需檢附相關資料向甲方申請，經甲方核定後，始可施工。
- (二) 乙方怠於前款修繕維護，甲方得以書面預告通知乙方後，自行或委託第三人修繕維護之，所需費用概由乙方負擔，其因而致甲方受損者，甲方並得請求損害賠償。但本款規定不得解釋為甲方負有自行或委託第三

人為修維護之義務。

- (三) 本案使用範圍內之設施有毀損或滅失時，乙方應立即通知甲方並停止該等設施之使用。乙方如因故意或過失不履行通知義務仍繼續使用，就不可抗力所生之毀損、滅失致第三人之損害仍須負損害賠償責任。
- (四) 本案使用範圍內環境及未涉及建物結構部分（如燈泡、門把等），悉由乙方負責清潔保養、維修及植栽維護工作。
- (五) 乙方應負責使用範圍內水電及保全費用，若有環境消毒需求，亦同；水電若無單獨計錶由乙方負責設置分水電表。
- (六) 除營運計畫書外，乙方對外舉辦活動或展覽，應事先徵得甲方同意後方得辦理，於活動或展覽期滿，應立即將場地回復原狀；如乙方須使用委託經營管理範圍以外之場地，應依甲方相關場地借用及管理要點，辦理場地借用手續，所需費用依相關規定辦理。
- (七) 乙方未獲甲方同意不得在使用範圍內外張貼任何宣傳標語或懸掛旗幟，其他有關經營之所有文書圖畫，甲方如認為有不應張貼、懸掛或設立者，應立即改善或撤除。
- (八) 乙方應確實注意消防安全及避免影響周遭原有環境；相關用電安全及消防設施等應依法令規定設置，電器用品之用電量不得超出插座之容許負載容量；並依法定期安排消防演練。
- (九) 本案使用範圍內每日須清理整潔，保持乾淨衛生，垃圾雜物應迅速處理不得堆積。每日因營運所造成之垃圾、廚餘及其他廢棄物，須自行負擔清運之責任及費用；另倘有違反廢棄物清理法，經環保稽查機關開罰，亦須自行負擔。
- (十) 乙方履行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，甲方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，乙方應依甲方或主管機關所定期限改善，逾期未改善者，則依有關規定處罰。
- (十一) 乙方應依據有關法令規定辦理，並接受甲方及主管機關之監督指導，因其設置管理有欠缺、設施保管不善或應停止使用之設施繼續使用所致第三人之任何損害，均由乙方負損害賠償責任，甲方如因此遭受國家賠償之請求時，甲方對乙方有求償權。

五、 稅捐及其他費用負擔：

- (一) 乙方履行本契約規範及經營本契約業務所衍生之一切稅捐及費用(含房屋稅、地價稅、營業稅、水電費、規費含契約書公證費用暨其他雜支費用、違反法令所受之違約金、妨害公共安全處分或強制拆除等所需費用等)，均由乙方自行負擔，即使費用之負擔名義人並非乙方亦同。
- (二) 乙方若因欠繳前項各項費用而使甲方蒙受損害應由乙方負責賠償。
- (三) 前項之稅捐，除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，乙方應於甲方通知之日起算5工作日內付清。
- (四) 乙方因營運需求裝置之獨立水、電錶、電信通訊衍生相關費用與經營應納之稅捐、維護費、修繕費、清潔清運費等由乙方自行負擔支付。

六、 其他營運限制：

- (一) 本案室內空間依《嘉義市歷史建築「原嘉義製材所(竹材工藝品加工廠)」建築管理、土地使用、消防安全因應計畫【變更因應計畫(含機具工廠範圍)-第二次聯審書面審查修正版】》規範，嘉義製材所全區不得使用明火。
- (二) 營運限制事項主要以不涉及觸犯法令限制為基本原則，商標使用、廣告分租與行銷活動之辦理須由乙方載明於投資營運計畫書中。
- (三) 乙方如欲於委託經營管理之土地、建築物外部、工作物外部與基地上之附屬設施外部張貼、放置與繪製或吊掛之各類文宣及廣告物，應自行依法令規定完成相關申辦手續；若甲方認其設置有礙本案計畫目的之執行或妨害風俗或其他認定不宜者，得限期命乙方撤除，乙方應無條件配合辦理。
- (四) 乙方與其代理人、受雇人、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，應自行履行契約之營運，非經甲方書面同意不得委託他人營運或將履約責任轉讓予他人。
- (五) 乙方契約期間於本案使用範圍內之公共活動或場地，不得使用「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」第三點第一項所定之廠商產品(包含中國大陸廠牌資通訊產品(含軟體、硬體及服務))。若有違反約定者，依本契約第九條相關約定辦理。
- (六) 乙方不得假借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。
- (七) 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。

- (八) 租賃期間於本案場域內發生國家賠償事件時，乙方應負責與請求權人協商和解，若和解不成立，而由甲方依規定賠償請求權人後，對於乙方有求償權。

七、 使用範圍內設置暨變更規範：

- (一) 乙方應於甲方所訂期限內完成營運準備，並依甲方所訂期程對外營業，提供服務。
- (二) 乙方營業項目及範圍應符合原規劃，且依建築法、文資法、因應計畫與維護管理計畫等相關規範辦理，若有特定需求須變動時，應於更動 20 工作日前向甲方提出書面申請，經甲方審核同意後始得為之。未經甲方同意，乙方不得任意裝潢、加裝額外之設備或各類廣告標示之設置、修改建築結構，或轉作它用。
- (三) 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，於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。
- (四) 營業需求之標誌設計與規劃（如廣告牌、海報、解說、警告等），不得擅自設置或變更，倘有增加之必要，應依甲方識別系統規定辦理，並事先繪製圖說及檢附相關書面資料向甲方提出申請，經甲方核定後始可設立。
- (五) 甲方提供之基本設備、器材若有不敷使用，乙方得自費自行添購，惟營運所需之裝潢佈置、機電設備增設、建築結構裝修等工程，應於更動 20 工作日前向甲方提出書面申請，經甲方審核同意後始得為之，乙方規劃及裝潢應符合場館整體風貌規範及整體美學
- (六) 本案營運相關之裝修設計圖、材質證明文件、電力系統電力單線圖、用電各分路、用電設備規格說明書及其施工期間之工作安排，乙方應繪出詳盡之施工進度表及施工圖等，經合格相關專業技師、室內裝修業或建築師認可簽證，惟如有涉及結構變更，則必須由建築師認可簽證，送請甲方審核同意後始得施工。
- (七) 乙方因營運所需辦理裝修或設施設備改善等相關行政作業流程，甲方得於法令規定範圍內提供行政協助。
- (八) 乙方就標租標的辦理保存、修復、再利用或維護管理等，不得損及原歷史建築物本體結構之安全，如違反文資法等相關規定，經甲方或文資主管機關通知限期改善或回復原狀，乙方屆期未辦理者，甲方得自行委託第三方回復原狀，乙方除支付甲方委託第三方所需費用外，應加付損害賠償責任，以扣罰年租金總金額 5%。
- (九) 乙方不得擅自增建、修建、改建或新建地上建築改良物、設置雜項工作

物或其它設施，違者即終止租約。

- (十) 甲方如對標的物設施(備)進行改善工程時，乙方應配合辦理，不得以任何理由拒絕，亦不得要求減繳租金或求償。

八、 保險事項：

- (一) 乙方應於租賃期間對甲方所提供之設施投保足額火險及火險附加險(水災、颱風、地震等)災害產險，並應投保公共意外責任保險必須加註「食物中毒保險條款」、雇主意外責任險、財物損失險，所需一切保險費用均由乙方負擔。
1. 場所空間範圍為本案用地(含委託經營管理範圍、義務維護管理範圍)。
 2. 公共意外責任險：不得低於嘉義市供公共使用營利場所強制投保公共意外責任險自治條例之要求，且須加註「食物中毒保險」條款。
 3. 產品責任險：依照食品衛生管理法投保「產品責任險」。
- (二) 當該等設施、設備因保險事故發生而致毀損、滅失時，乙方應先行自費負責修復至事故發生前之原狀，俟甲方獲得理賠後，再依乙方修復之進度分期將所得理賠款撥交乙方，如理賠款不敷支應，概由乙方負擔。
- (三) 乙方若逾甲方所訂期限仍未修復者，甲方得自行或委託他人修復，所需費用如理賠款不敷支應，則悉由乙方負擔。如乙方於收到甲方前述付款通知，逾1個月仍未支付者，則甲方得終止本契約。
- (四) 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。
- (五) 乙方應於投保後15日或簽約日起30日內將保險契約正本交送甲方備查，變更時亦同。

九、 租賃標的物歸還：

- (一) 契約屆滿或提前終止時，乙方應於期限屆滿或終止日後30日內遷離，並將本契約租賃範圍恢復原狀，相關設備並依點交清冊確認完好，交還甲方。
- (二) 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瑕疵或滅失其通常效用之瑕疵。
- (三) 租約屆滿時乙方應自行負責搬遷，不得任意破壞或向甲方要求任何補償費用或給付，乙方未依本契約約定返還、點交財物或撤離人員者，甲方得逕行收回土地、建築物及各項設備，乙方不得異議，所有乙方存留物品，均任由甲方處置，其所需衍生費用概由乙方負擔，或由履約保證金內扣除，不足部分，另請乙方補繳。
- (四) 乙方相關改善或裝修工程所增添、更換之設備或裝潢，應於返還標的物時，無條件遷移清除。

第七條 履約管理：

- 一、 甲方得對乙方所委託經營管理之場所進行督導、考核、觀摩、進場瞭解營運狀況及設備維護等事宜，並實施定期或不定期財產檢查，乙方不得推諉拒絕。
- 二、 甲方得定期或不定期召開製材所營運管理會議，乙方需配合提供營運維管所需資料，包括但不限於每季營收財務報表、日常巡護管理報表、訪客意見回饋情形、投保情形等。
- 三、 乙方依契約規定應履行之責任，不因甲方對於履約事項之審查、認可或核准行為而減少或免除。
- 四、 乙方不得以本契約設定任何負擔，或提供質押予第三人，違者甲方得終止契約，乙方已繳履約保證金不予退還。
- 五、 雙方確認為獨立之契約當事人，乙方並非甲方之代理人、合夥人。乙方之代理人、受僱人、受任人、承攬人或其他使用人所為與履行本契約義務有關之行為，均視同乙方之行為，乙方應對之負一切責任。
- 六、 雙方於租賃期間依本契約所發之通知，應以書面方式用掛號郵寄或親自送達至本契約簽署頁所載之地址。如事屬緊急，得先行以電話或傳真方式通知，隨後立即以上述方式補送書面通知。任一方地址如有變更，應於7日前以上述書面方式通知他方，否則對他方不生拘束力。
- 七、 乙方於開始營業後如發生下列情形，應依法向主管機關辦理變更登記，並於完成後7日內送甲方備查：
 - (一)登記地址之變更。
 - (二)名稱、負責人之變更。
 - (三)組織章程變更。
 - (四)營業項目之變更。

第八條 營運績效考評與優先續約原則：

- 一、 營運績效考評方法及時間：甲方訂定「營運績效考評項目及標準」並設置評估委員會。
 - (一) 考評營運期間：每年1月1日至12月31日。
 - (二) 提送資料時間：乙方於每年5月31日前，彙整並提送前一年度之營運績效考評資料。

(三) 考評完成時間：甲方於每年 7 月 31 日前，完成前一年度之考評作業。

(四) 第一次考評之營運期間若未達 6 個月，得併入次年度考評辦理。

二、營運績效考評程序：

(一) 乙方應於每年 5 月 31 日前，依甲方要求之形式，提送相關營運績效考評資料及文件（包括各項設施各月份使用率、年度營運收支狀況、財務報表）予甲方或甲方指定之各委員。

(二) 由甲方召開營運管理績效評估委員會，乙方須配合提出簡報，並答覆各委員之詢問。如各委員需查閱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管理狀況後，應就各評估項目予以評分。分數合計平均 80 分以上為優良，70 分到 79 分為良好，70 以下為不合格。評估委員會於每年完成評分後，應將評分結果及建議改善事項以書面通知乙方，以作為乙方營運管理改進之參考以及委託營運管理期間屆滿，甲方是否同意與乙方申請優先續約之依據。

(五) 營運績效考評項目及配分

有關考評項目及配分情形，詳見「附件 2 營運績效考評表」。

三、優先續約資格及條件：

(一) 乙方於辦理歷次營運績效考評時，考評分數平均達 80 分以上（含）之次數合計，達總考評次數一半（含）以上時，得申請優先續約。

(二) 優先續約以一次為限，續約期間為 3 年。

(三) 乙方有意優先續約者，應於租期屆滿 1 年以前，向甲方申請重新辦理標租，並提出經營計畫書。乙方得依決標之年租金優先續約及簽訂新租約，並依經甲方審核通過之經營計畫書辦理。

第九條 違約罰則：

一、違約金

乙方逾期繳納年租金，每延遲 1 日甲方得按日依年租金千分之五計算違約金，未滿 1 日者，以 1 日計，罰款總額以履約保證金總價為上限。

二、罰款

- (一) 乙方未遵守本契約相關規定，甲方以書面通知乙方限期改善。乙方未於規定期限內改善者，將予以記點處罰，每一記點以年租金1%作為罰款，罰款應於甲方規定期限內繳納，且由甲方繳交公庫做為收入。
- (二) 乙方若於規定期限內未繳交罰款，每逾1日加重其罰款1/2，罰款總額以履約保證金總價為上限。若逾規定期限15工作日內仍未繳清罰款，逕依第十條終止本租約。

第十條 契約終止：

- 一、 乙方如有下列情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止租約收回房地或終止契約之一部或全部，並得沒收乙方所繳納之履約保證金及已繳納而尚未到期之租金，甲方如有其他損害，並得請求乙方賠償，乙方不得異議，且不補償乙方因此所生之損失：
 - (一) 乙方使用標的物或設施違反政府有關法令或政策。
 - (二) 乙方因維護不良、經營不善或無故停止營業，足以影響公共安全或公眾利益。
 - (三) 乙方轉租或分租第三人者。
 - (四) 乙方有破產或其他重大情事，致無法繼續履約。
 - (五) 乙方未依約定期限繳交租金、權利金、履約保證金或違約金，經甲方限期催繳，屆期仍不繳納時。
 - (六) 乙方未於甲方通知期限內依通知內容或相關規定辦理應辦理事項。
 - (七) 乙方違反本租約約定時，經甲方限期改善而仍不改善。
 - (八) 違反環境保護或職業安全衛生等有關法令，情節重大者。
 - (九) 違反法令或其他契約規定之情形，情節重大者。
- 二、 如因政府辦理公共事業或因政策需要，必須收回本契約之租賃範圍或變更其用途，致甲方須終止本契約時或因政策變更，乙方依契約繼續履行反而不符公共利益者，甲方得終止或解除部分或全部契約，甲方得按已付租金金額及使用期間比例退還乙方，乙方不得異議。

第十一條 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，得以提起民事訴訟。

- 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。
 - (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，契約所生或與本契約有關之訴訟雙方當事人合意以臺灣嘉義地方法院為第一審管轄法院。

第十二條 其他條款：

- 一、 本契約如有任何疑義，乙方應立即請求甲方解釋，並依誠信原則履約。
- 二、 本契約之變更，非經甲乙雙方合意，作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。
- 三、 本契約未盡事宜悉依各相關法令或由雙方協議之。
- 四、 本契約之附圖及附件均為本契約之一部分，與本契約具有相同效力，如該等附件內容與本契約規定相牴觸者，以本契約規定優先適用。本契約及該等附件構成雙方當事人間之完整合意，取代雙方先前以書面或口頭、明示或默示所為一切與本契約有關之意思表示。
- 五、 本契約應經臺灣嘉義地方法院公證，所需之公證費由乙方負擔。乙方同意於期限屆滿時而未交還本契約租賃範圍、租金及電費等，願依公證法第 13 條規定，應逕受強制執行。
- 六、 如因乙方違反法令或本契約規定，致甲方對乙方提起有關之訴訟及強制執行程序，甲方於勝訴時乙方應支付相關費用。
- 七、 雙方於租賃期間依本契約所發之通知，應以書面方式用掛號郵寄或親自送達至本契約簽署頁所載之地址。如事屬緊急，得先行以電話或傳真方式通知，隨後立即以上述方式補送書面通知。任一方地址如有變更，應於 7 日前以上述書面方式通知他方，否則對他方不生拘束力。
- 八、 本契約 1 式 5 份(正本 2 份、副本 3 份)，經甲乙雙方簽約並經公證後生效，當場由雙方當事人及連帶保證人各執 1 份為憑，另 1 份呈繳法院公證處或民間公證人事務所存證，餘由甲方收執。副本若有誤繕，以正本為主。

甲方

名稱：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（簽章）

代表人處長：

住址：嘉義市東區文化路 308 號

電話：05-2779843

乙方

名稱（法人名稱）：（簽章）

代表人：

統一編號：

聯絡人：

住址：

電話：

中 華 民 國

年

月

日

（本契約簽訂日係為契約公證日）