

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
「阿里山車站 1F 販賣部標租案」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、經營管理及使用限制：

一、 租賃標的物：阿里山車站 1F 販賣部標租案，坐落嘉義縣阿里山鄉中正村 1 鄰東阿里山 1 號，地號:嘉義縣阿里山鄉阿里山段 77 地號。

二、 租賃面積：阿里山車站 1F 賣店(32M²)，如附表 1。

三、 經營管理：

(一) 營業項目：

1. 經營簡易餐飲(嚴禁明火烹煮)、咖啡廳、零食、生活用品、販售與林業、鐵路相關之紀念品、藝術品、環境教育等相關產品。
2. 簡易餐飲應僅供顧客點叫飲、食用之現調、煮及電烤食品(不得產生大量煙霧或異味)，不得煎、炒及炸作膳，並禁止使用明火(含炭火、瓦斯)。但允許使用以電源供應之爐具，但請廠商配置電路時需考慮電力負載能力，並須配置斷路器以管控電力容量限制。
3. 乙方須配合販售、寄(代)售甲方之商品，相關約定詳如附件 1: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商品展銷推廣合作模式須知。

(二) 禁止營運項目：

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. 非法之報紙、雜誌、書籍、光碟片或電子等產品。
4. 經政府緊急公布限制或禁止流通之物品或食品。
5. 卡拉 OK 等噪音設施。
6. 其他經甲方以書面或公告禁止者。

(三) 使用限制：

1. 建築物以現況使用為原則，供作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。
2. 本建築物不得變更建築結構或改建。
3. 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。
4. 經營範圍之用電安全及消防設施等應依相關法令規定設置，電氣用品之用電量不得超出插座之容許負載容量。
5. 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）。
6. 乙方應維持營運範圍內清潔乾淨，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。
7. 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。
8. 乙方出售商品或服務所得之款項，除法令規定免開統一發票者，並於營業點明顯處張貼稅捐處製發之「免用統一發票」之貼紙外，否則應於收取當時立即開立統一發票，乙方不得以任何方式轉移或逃漏繳納稅賦。
9. 乙方如提供餐飲，所有食品製造均應符合食品安全與衛生法令要求，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。
10. 乙方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，甲方得逕行或會同主管甲方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，得標乙方應依甲方或主管甲方所定期限改善，逾期未改善者，則依相關規定處罰。

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契約簽訂日起算 2 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十倍計收使用補償金。

二、 租賃物點交：

- (一) 甲方應於契約簽訂日起算 10 日內與乙方會同點交，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給乙方，過程需錄影、拍照。
- (二) 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。
- (三) 乙方如須檢測租賃物之設施，應自費自辦。

第三條 租金繳納及其相關規範：

- 一、 乙方應於繳清全額履約保證金之日起算 20 日與甲方簽訂租約，起租日期為簽定租約之次月 1 日。
- 二、 租金與權利金計算：實際繳納金額以決標為準。
- (一) 租金：底價新臺幣 1 萬元整/年。
- (二) 固定權利金：底價新臺幣 60 萬元整/年。
- 三、 租金與固定權利金皆採年繳。租金需於契約簽訂日起 10 日內完成繳納，簽約當年起租生效日期少於 12 個月者，按該年度月份數比例計算為租金；固定權利金：乙方於裝修或佈置完成後，報請甲方同意營運日起計算(未滿一年則以一年權利金除以 365 天計算每日金額)，並於營運日前完成繳納；次年度租金及固定權利金應於年度開始前 5 日完成繳納。
- 四、 承租乙方應自負盈虧負責管理、維護甲方所交付之標的物，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐，如地價稅、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。

五、 履約保證金：

- (一) 履約保證金計新臺幣 10 萬 1,666 元整，於決標日次日起 30 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。

六、 租金、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：

- (一) 票據抬頭：阿里山林業鐵路及文化資產管理處。
- (二) 匯款戶名：林務發展及造林基金林鐵處 415 專戶。
- (三) 帳號：臺灣銀行嘉義分行(0040141)、帳號 0140-3607-0937。
- (四) 其他：請附註繳款事由，如「阿里山車站 1F 販賣部標租案租金」等，於匯款書附言欄內備註。

七、 逾期繳納：

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：

- (一) 逾期未滿 15 日者，每日依欠額加收 2%。
- (二) 逾期 15(含)以上至未滿 30 日之日數依欠額加收 4%。
- (三) 逾期 30(含)日以上之日數，依欠額加收 6%，甲方得不經催告，逕為解除本案租賃契約。
- (四) 乙方應繳納之租金或遲延違約金，逾期 30(含)日以上未繳納時，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 稅金及其他費用負擔：

- 一、 既有依法辦理建築物公共安全、消防安全檢查，公共意外責任險等由甲方繳納。
- 二、 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（公共用電由甲方負擔）、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。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、 本案標的物 113 年度房屋稅金額為 24,567 元，乙方經營本契約業務所衍

生增加之房屋稅，由乙方自行負擔。

- 四、 乙方營運所需求裝置之獨立水、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。
- 五、 本案標的物(包括附屬設備)在租賃期間內，應以善良管理人之注意義務使用維護，除因天災或其他不可抗力之情事致發生毀損滅失外，其餘之損害概由乙方負責回復原狀及負損害賠償責任，如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求損害賠償，乙方應賠償甲方之損失，乙方不得異議。
- 六、 本案標的物以現狀出租，期間乙方因營業、管理需要必須改善或裝修時(包含增添、更換內部設備與裝潢)，概由乙方自行規劃設置，應事先繪製圖說，管理維護計畫內容提送「裝修計畫書」徵得甲方同意後始得為之，一切費用概由乙方負擔。如需甲方協辦事項，甲方在法令規定範圍內得以協助。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。

第五條 履約保證金：

- 一、 乙方應依據投標須知規定繳納履約保證金共新臺幣 **10 萬 1,666 元整**，應於決標日次日起 30 日內一次繳清全額履約保證金。
- 二、 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。
- 三、 租期屆滿或契約終止並完成點交，如無待解決事項者，除乙方違約依規定需扣除履約保證金之情形外，若無需付任何賠償或給付義務時，甲方無息發還。

第六條 工作管理規範：

- 一、 營業時間：
 - (一) 為服務遊客，1F 販賣部營業時間原則應自凌晨祝山觀日列車首班車發車前 **30 分鐘起至下午 4 點 30 分**，但得依遊客實際需求調整營業時間，及需配合車站工作時間，並須經機關許可方得予調整。
 - (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、營業規範：

(一) 甲方得對乙方所委託經營管理之場所實施定期或不定期財產檢查，乙方不得推諉拒絕。

(二) 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。

(三) 乙方非經甲方書面同意，不得將設施經營權全部或部分轉讓予第三人或委託第三人經營，或為其他用途，違者甲方得終止契約。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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，並賠償甲方所受之損失；其所雇用勞工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。

(七) 乙方提供之餐飲及設備，應符合衛生甲方之要求，如有第三人因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、其他傷害損失與一切法律責任，概與甲方無涉。

(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。

(九) 乙方於有下列情事之一時，應於7日內以書面通知甲方，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。

三、設施使用及維護管理：

- (一) 租賃期間甲方提供現有之基本設施，乙方應盡善良管理人之責，若有故意或重大疏忽而建築物及設施毀損時，應依市價賠償甲方並得自履約保證金中扣除，並依相關法令規定究責。
- (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，應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。
- (三) 營業處所之主要設備與基本設施如空調、除濕、水電、通信及燈具等，由乙方自行規劃設置、保養維護與維修，並不得以設備不全或任何缺失為由，拒絕履行契約及拒繳付租金。
- (四) 租賃範圍之用電安全及消防設施等應依相關法令規定設置，電氣用品之用電量不得超出插座之容許負載容量。
- (五) 乙方在設備之使用、場地之裝潢及管理，應符合建築法、室內裝修法、環保及消防等相關規定，使用耐火材料施作；有關土建、電氣、瓦斯、給（排）水、消防、空調等部分，應由專業建築師、電機技師、消防技師等簽證，且隨時檢查。若因違法導致災害發生，則一切財產、建物之損失與修復，人員之傷害賠償，概由乙方自行負責（含災害現場及周邊被波及之處所）。
- (六) 乙方因天然災害所造成之物品或設備損失，甲方不負災損責任。

四、 裝設施工：

- (一) 乙方不得任意變更建物原形、擴建、改建或搭蓋附屬建造物。
- (二) 不得擅自變更現有裝潢設計，應事先繪製圖說及檢附相關書面資料向甲方提出申請，經甲方核定後始可進行變更施工。
- (三) 營業需求之給水或排水設備，應事先繪製圖說及檢附相關書面資料向甲方提出申請，經甲方核定後始可施工。

五、 租賃義務：

- (一) 乙方應依法經營且自行負擔因營業所發生之一切稅捐，不得有漏稅或違反政府規定，違者乙方自行負擔其責，甲方得終止契約。
- (二) 租賃範圍之所有權屬甲方所有，乙方僅享有經營之權利，但乙方仍應負責清潔維護與管理。乙方須負責垃圾、廚餘及廢棄物清理費用，廢棄物應依相關法令規定自行設置必要之處理設施，不得任意棄置於動線上或明顯之處。

- (三) 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，所有權歸屬乙方其費用一概由乙方負擔且安裝、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。
- (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) 乙方就其委託經營業務，應以本身名義對外簽訂契約及收費，並自負盈虧。
- (六) 乙方應負一切承租期間所需之人事、業務、管銷及經營管理延伸之相關費用。
- (七) 租賃期間於本案標租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。
- (八) 乙方須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。
- (九) 乙方營業必須合法使用統一發票，乙方不得拒開、漏開、加開，如乙方違反時除應負一切法律責任外，甲方得終止本契約。
- (十) 乙方應規範工作人員之服務態度、應對禮節，並嚴禁與民眾爭吵、滋事。
- (十一) 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。

六、 保險事項：

- (一) 場所空間範圍為本案用地出租範圍。
- (二) 公共意外責任險：必須加註「食物中毒保險」條款，每一個人體傷責任至少新臺幣 200 萬元，每一意外事故體傷責任保險金額不得低於新臺幣 1,000 萬元，每一意外事故財損責任保險金額不得低於新臺幣 200 萬元，保險期限內之最高賠償金額不得低於新臺幣 2,400 萬元。不得低於嘉義縣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。
- (三) 產品責任險：依照食品衛生管理法投保「產品責任險」。
- (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。

七、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 15 日內遷離，並將本契約租賃範圍恢復原狀交還甲方。
- (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減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。

第七條 履約管理：

- 一、 乙方亦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。
- 二、 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。
- 三、 乙方於開始營業後如發生下列情形，應於 7 日前以書面通知甲方並依法向主管甲方辦理變更登記，其違反下列規定致甲方受損害者，甲方得請求損害賠償：
 - (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。
- 四、 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。

第八條 續約原則：

- 一、 契約期限屆滿時，若乙方有意續約者，應於契約期限屆滿 6 個月前，檢

附續約工作計畫書及工作成果報告等提出申請。

二、經甲方評估績效良好者得辦理續約，續約以1次為限，一次1年。

第九條 契約終止：

一、本案標的物，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，依法處理，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）違反環境保護或勞工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。

第十一條 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。

本契約應經臺灣嘉義地方法院或民間公證人事務所公證，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。

第十二條 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。

第十三條 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。

第十四條 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。

第十五條 附則：

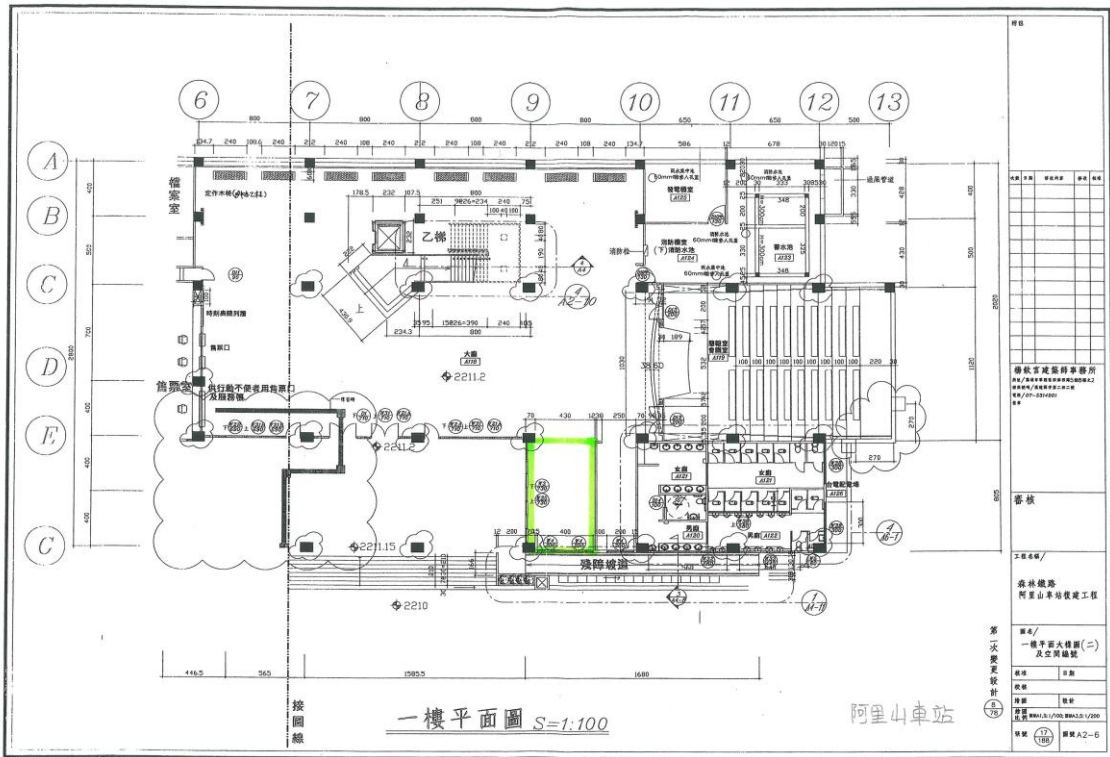
- 一、 本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之。
- 二、 乙方應隨時接受甲方督導、考核、觀摩、進場瞭解營運狀況及設備維護等事宜。
- 三、 乙方營業行為或銷售之商品，如違反規定受主管甲方處罰或損及消費者安全、健康或權益時，乙方應負一切法律責任及損害賠償，與甲方無涉。因乙方之營業行為或銷售服務致甲方遭受任何損壞或賠償時，應由乙方負責處理。
- 四、 乙方不得以甲方代理人或代表之名義或受任人、受僱人之身分對外為任何法律行為，乙方不得以前揭僱用職員或對外承擔、承諾債務或擔任保證等事宜。
- 五、 就本契約之履行及各項義務之遵守，乙方之受僱人及任何使用本案標的物之使用人如有故意過失情事時，視為乙方之故意過失。
- 六、 甲方對於乙方及其人員因履約所致之人體傷亡或財務損失，不負賠償責任，對於人體傷亡或財務損失之風險，乙方應投保必要之保險。
- 七、 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。

- 八、 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。
- 九、 租賃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、 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。

第十六條 本契約未盡事宜悉依各相關法令或由雙方協議之。

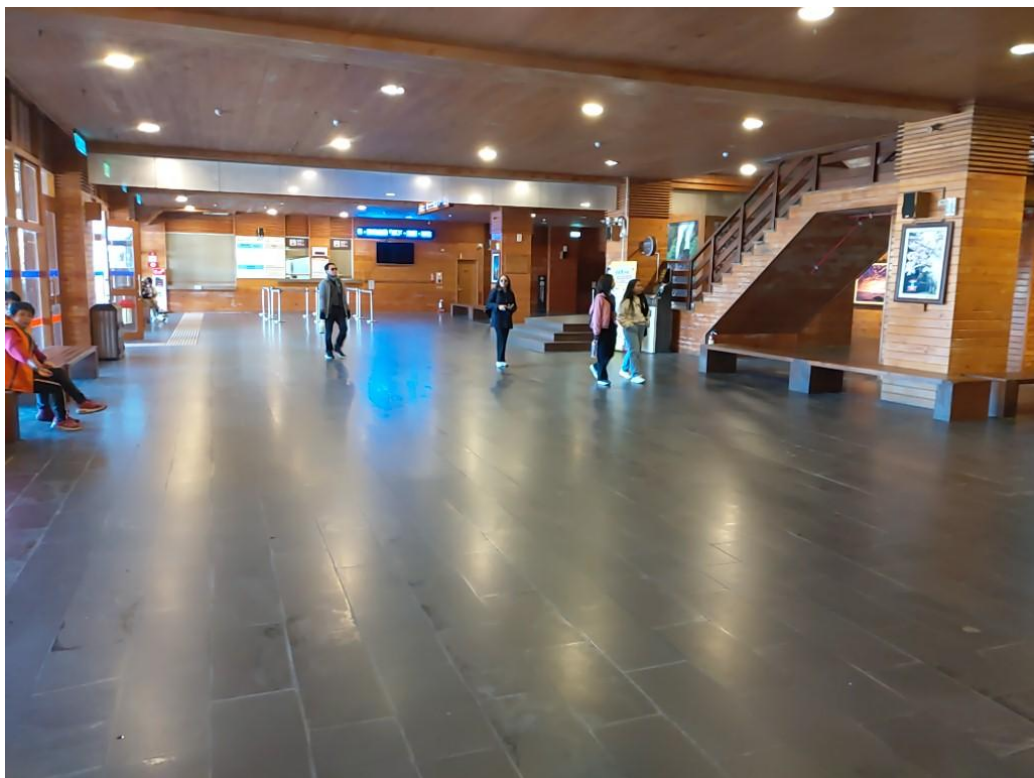
附表 1 標租場域示意圖(以現地為準)



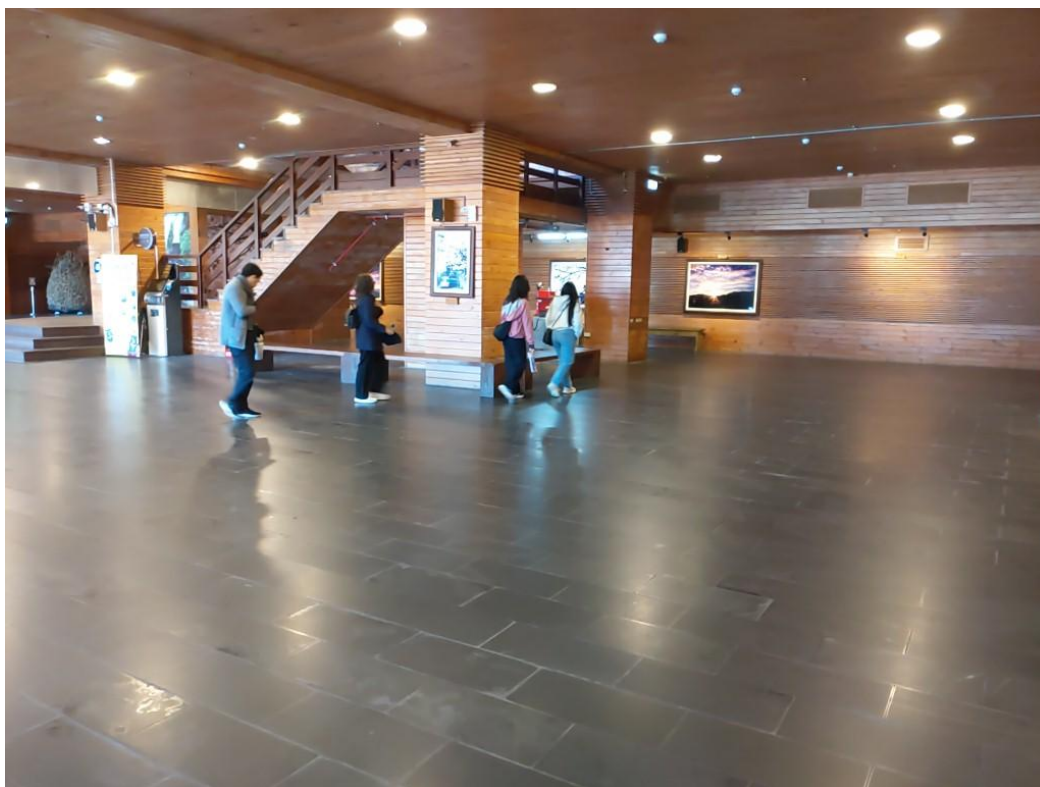
↑標租位置平面圖



➊ 標租地點



➋ 車站 1F 大廳現況



➡車站 1F 大廳現況



➡車站 1F 大廳現況