

原住民族委員會原住民族文化發展中心

113 年娜麓灣區餐廳公開標租案

租賃契約

原住民族委員會原住民族文化發展中心（以下簡稱甲方）
合約書人：
（以下簡稱乙方）

甲方依據國有財產法第 28 條但書、「國有公用不動產收益原則」及民法規定，將場所出租給乙方對外經營餐廳，雙方就下述事項達成合意，特立本契約書用資遵守：

第一條 租賃房地標示

- 一、履約所在地：屏東縣瑪家鄉北葉村風景 104 號，原住民族委員會原住民族文化發展中心所轄管臺灣原住民族文化園區。
- 二、租用面積：出租面積約 535.15 平方公尺(約 161.88 坪)，以實際點交坪數為準。
- 三、承租標的物使用範圍：娜麓灣區餐廳建築物本身，但未包含販賣部區域、餐廳 2 樓區域、機房設備區域、走廊及戶外廣場。

第二條 經營項目

- 一、乙方於租賃期間得營業項目如下，但甲方認有必要時，得變更或限制其內容：
 - （一）以中式團膳為主，並以散客餐飲為輔、冷熱飲等，或經本中心同意之乙方所提出營運計畫內容等。
 - （二）其他經本中心同意之營業項目。
- 二、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。

第三條 權利及資產處分限制

- 一、乙方依本契約取得之權利或其他利益，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
- 二、乙方因承租標的物所占有之營運資產，如為甲方所有，非經甲方書面同意或本契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。

第四條 租賃期間、營運開始日及營業日

- 一、租賃期間

(一) 自民國____年____月____日起至____年____月____日止，共計 5 年。

(二) 乙方如依契約第 16 條評估為營運績效良好，乙方得向甲方申請繼續定約一次，期間以 5 年為限。

(三) 契約屆滿，倘甲方未能及時完成重新招租作業，經甲方以書面通知後，乙方應繼續代辦各項服務至甲方所通知之期限，權利義務仍按原契約辦理。

二、營運開始日：除經甲方書面同意外，乙方至遲應於簽訂本契約日起 180 日內開始營運。乙方如有維修或其他必要，暫時關閉部分或全部營業區域之營運，應取得甲方同意，但不得據以減輕或免除本契約所約定之義務，仍應繳付第 5 條租金及其他費用負擔。

三、營業時間

(一) 本餐廳配合園區開閉園營業時間（每週二至週日上午 8 時 30 分至下午 5 時 30 分），但經乙方書面通知本中心同意後，得於特定時間對外營業，延長營業所衍生費用由乙方負擔。

(二) 元旦、春節連續假期、228 和平紀念日、清明節、婦幼節、端午節、中秋節、國慶日等國定假日（包括但不限於），甲方為加強服務遊客，乙方應配合營業。

(三) 營業期間如因故須暫停營業或調整營業時間，應於 2 星期前以書面向甲方申請，經甲方核可後，至少須於 3 天前於營業場所門口公告。非經甲方同意，乙方不得以任何理由擅自停業或調整營業時間，否則依本合約書第 13 條計罰違約金。

第五條 租金及其他費用負擔

一、租金：乙方每年應向甲方繳納土地及房屋租金合計新臺幣_____元整。一年繳納一次，並應於每年____月____日前完成繳納（自訂約日起 30 日內）。

二、水電費：甲方每月派人抄表，依實際使用度數核算應繳費用，甲方得視「台灣電力公司」及「屏東自來水事業處」實際費率漲跌作調整。餐廳水表及電表應設獨立分錶，其費用由乙方自付。

三、房屋稅及地價稅：依營業面積及核課期限內月份比例，由甲方依法定課

徵公式計算各年度應繳之金額後，製發收款通知單交由乙方依規定期限內繳納（合約屆滿當年度地價稅提前於六月份計收）。

- 四、其他費用：乙方於契約期間內應自負盈虧，並負擔經營所衍生之各項稅捐（包括但不限於房屋稅、地價稅、營業稅、營利事業所得稅等）、規費、清潔、維修、行銷、人事、水、電及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

第六條 履約保證金

- 一、乙方於訂約時，應繳納 1 年租金新臺幣_____元整作為履約保證金，且以現金繳納，作為履行本合約所規定之各項義務保證，本契約於甲方收訖履約保證金後方始生效。
- 二、乙方履約期間若有不實行為、未完全履約、延遲履約或其他可歸責於乙方之事由，造成甲方任何形式之損失，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵，如有不足，乙方應依甲方通知期限內補足，否則甲方得逕行終止合約，並循法律程序催繳。
- 三、契約屆滿時，乙方依約返還場地且付清應給付甲方之各項費用（包括但不限於欠繳租金、各項稅捐、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等），確定已無其他待解決事項後，如有賸餘，乙方憑原收據向甲方申請無息領回；如有不足，乙方應另行支付甲方。
- 四、乙方於契約屆滿前申請終止合約，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不予退還。但契約期間，因不可歸責於乙方之事由而終止契約者，乙方繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

第七條 繳款方式與滯納金規定

- 一、乙方應繳之各項費用，於規定期限內（遇國定假日順延）以現金或直接匯入甲方指定之銀行帳戶，收費金額若不足 1 元以 1 元計算。
- 二、以現金方式繳納者，請逕至本中心綜企組出納人員繳納；以匯款方式繳納者，請匯入本中心帳戶。
- 三、乙方繳納各項費用不得拖延，若有無故逾期繳納，每日加收該應繳費用 1 %滯納金，但若為租金逾期超過 20 日仍未繳納，視為重大違約，甲方得逕行終止合約，並沒收履約保證金，乙方絕無異議，逾期滯納金不另追繳；租金逾期 20 日後始繳納並已繳納逾期滯納金者，經甲方同意後得不

終止契約。

四、履約期間因營運所衍生之各項費用或因違反法令應繳納之罰鍰，皆由乙方自行負擔。

第八條 營運服務品質

- 一、乙方更換協力廠商，應經甲方事前之書面同意後始得為之。乙方如欲更換該協力廠商時，更換後之協力廠商之經營技術能力應不低於原協力廠商。
- 二、乙方所供應之商品，應能滿足顧客之消費能力考量，並迎合不同消費族群之需求。
- 三、乙方所供應之商品價格、品質、種類及人員服務等，應受甲方之督導，並應尊重甲方之建議，據以調整。
- 四、乙方應於營業場所明顯處置放意見箱及意見調查表，並於調查表內加註申訴專線及甲方連絡電話；意見調查表收回後若有應改進意見，應立即採取具體改善措施。

第九條 營運及借出財產物品管理

- 一、甲方應於本契約簽訂之日起 30 日內，將委託營運及借出之財產及物品（以下簡稱財物）列冊並依使用現況點交乙方。清冊應載明財物項目、數量及使用現況（依實際點交時之財產清冊）。
- 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，倘未註明，視為無瑕疵。點交後，乙方應盡善良管理人之責任予以保管維護。乙方對甲方提供之場地與設備，應無償配合甲方實施定期或不定期財產盤點作業，盤點後如有短少或任何損壞，乙方應照原數補足、賠償或按樣修復，否則甲方得依市價逕行自乙方履約保證金中扣抵。
- 三、乙方因業務需求自行添購之財產及物品，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。
- 四、乙方應對餐廳所有設施（備）應作定期維護與保養，相關營運標的物之維護、保養、修繕費用均應由乙方負責。如有修繕之需要，應提出維修

計畫，且經甲方核准或備查後實施，修改時亦同。

- 五、有關委託營運標的物各項設施之設置或管理有欠缺，致遊客生命、身體或財產受損害者，乙方應負一切賠償之責任，並自行與賠償請求權人達成協議。如經賠償請求權人依法向甲方請求損害賠償，乙方應負責賠償甲方因此所受之損害及一切費用。
- 六、除本契約另有約定外，契約期間內，乙方不得要求甲方辦理增購財產、物品或設備。
- 七、未經甲方同意逕行變更場地設施與甲方所屬設備者，甲方得令其回復原狀，所需費用概由乙方負責；經甲方同意之裝修及附著於建築物之設備，於契約終止或屆滿時，應由乙方拆除復原，惟若經甲方同意者得免予復原，乙方不得要求甲方補償或收購。
- 八、甲方提供乙方使用之場地、機具設備以及水、電、消防等設備，乙方應善盡善良管理人之注意義務，履行保養、維修及維護之責任，其維修費用概由乙方負責；若乙方拖延或拒絕，甲方得自行或委託他人修繕，相關費用甲方得逕行自乙方履約保證金中扣抵。惟若因不可抗力因素而致損壞，無法歸責於任何一方者，依公平原則另行協商。
- 九、乙方租用空間中包括但不限於廚房、洗手間、垃圾、玻璃、地板等應保持清潔。廚房及洗手間應作定期消毒，所有費用概由乙方負擔，並不得拒絕甲方之不定期檢查。另排水系統及油脂截油槽應定期清理並保持通暢，所有費用概由乙方負擔。
- 十、乙方應負責委外經營區域內建築物水電照明及自有空調之維修、材料更換與工資等。但水電之損壞，若不可歸責於乙方則不在此限。
- 十一、乙方如需於本園區懸掛、張貼或設立任何廣告招牌，需經甲方同意後為之，違者甲方得逕行拆除，所生費用概由乙方負責。
- 十二、乙方應於契約終止或約期屆滿 1 個月內，將甲方財產及場地恢復原狀（含完成環境清潔工作）交還甲方。經甲方同意之裝修及附著於建築物之設備，得經甲方同意後免予復原，乙方不得要求甲方補償或收購，乙方於遷出時不得以任何理由向甲方請求遷移費、補償費或任何費用。乙方未能於期限內遷移之物品視同廢棄物，任由甲方處理不得有異議；環境清潔復原情形若經甲方檢查不合格時，甲方得僱人代辦，如因此

增加甲方之負擔，乙方應負賠償責任或逕由甲方從履約保證金項下扣除，如有不足，乙方應立即另行補足。

十三、甲方點交乙方使用各項設備及生財器具如因正常損壞不堪使用時，應書面通知甲方處理完成報廢及除帳手續，嚴禁私自丟棄。

第十條 食品衛生安全管理

一、乙方所雇用主廚人員需持有合格烹調技術士證照。

二、廚房工作人員應於聘用前及每年定期作健康檢查，費用由乙方自行負擔。

三、乙方所供應之食品應保持清潔、新鮮，不得使用防腐劑、塑化劑及其他違禁製劑或藥品，以及應出具食品供應來源證明文件；調味品應有食品衛生機關檢驗認可證明及標示明確效期。

四、消費者若因食用乙方供應之飲食而導致身體健康之損害或食物中毒事件，經衛生單位鑑定屬實時，所需醫藥費用及相關賠償費用悉由乙方負責。甲方得立即解約並沒收履約保證金，其法律責任亦由乙方負責；如因此導致第三人對甲方或甲方相關人員提起訴訟或為任何請求，乙方應負責處理該等求償事件，並負擔所有費用，包括甲方因此支出之律師費用、受法院認定應負責賠償之費用等。

五、有關食物品質管理規定如有未盡事宜，依食品衛生相關法令規定辦理。

第十一條 人員管理

一、乙方於營運範圍區域內之工作人員，並優先進用原住民族身份員工。但工作因需特殊專業技能並經甲方同意者，不在此限。

二、營業時間至少須有 2 名以上（含）之服務人員，假日宜加派服務人員協助。

三、乙方不得違法僱用工作人員（如：無工作證之非本國人士），一經查獲，移送法辦，並得終止合約。

四、乙方工作人員不得在營業場所內有賭博、酗酒、毆鬥、收留不法人員、存放違禁物品或其他不法情事，並不得飼養家禽、家畜。一經查獲任何不法情事，乙方應立即終止僱用，並依法處置或移送各相關單位，且甲方得終止契約。

- 五、在營業時間內，乙方應有負責人在餐廳照料，用膳者有意見應立即處理。
如在用膳期間乙方負責人不在餐廳之情形，應指定代理人。
- 六、乙方工作人員應保持和藹熱忱之服務態度，如有服務不佳、態度傲慢等負面情事，經甲方提出意見時，乙方應督導改善或予以解僱，若有因乙方工作人員及其相關人員之疏失，致危害甲方場所安全，導致顧客受傷或甲方物品損壞時，乙方應負擔所有賠償責任。
- 七、乙方工作人員之薪給由乙方負責支付，各員工之品德、行為與安全，概由乙方全部負責，如因故發生勞資糾紛，應由乙方全權負責，其法律責任亦由乙方負責，如因此導致第三人對甲方提起訴訟或為任何請求，乙方應負責處理該等求償事件，並負擔所有費用，包括甲方及甲方相關人員因此支出之律師費用、受法院認定應負責賠償之費用等。
- 八、乙方承諾乙方與其代理人、受僱人、受任人、協力廠商或任何第三人因本契約之營運管理所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。
- 九、乙方應指派經理一人綜理餐廳一切事務，並報甲方備查，且代表乙方負責餐廳現場連繫協調事宜。

第十二條 保險

- 一、乙方（含乙方之協力廠商）應依衛生福利部公告之「食品業者投保產品責任保險」等相關規定投保產品責任險、公共意外責任險（含食物中毒及建築物承租人火災責任附加條款）及雇主責任險，並確保於契約期間內維持保險單有效性，保額不得低於相關法規所定之最低標準，所需費用由乙方負擔。
- 二、乙方依法或依本契約之規定，應對甲方或第三人負損害賠償責任者，如乙方未依本契約約定辦理保險或保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足及其他因素，致甲方或第三人未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，乙方應負擔所有損失及損害賠償，並視為重大違約。

第十三條 缺失及違約之處置

- 一、除本契約所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約之規定者，均屬缺

失。乙方如有缺失時，甲方得要求乙方定期改善，並以書面載明下列事項，通知乙方：1.缺失之具體事實。2.改善缺失之期限。3.改善後應達到之標準。4.屆期未完成改善之處理。

二、乙方須於期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者，甲方得以違約處理。

三、因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成違約：

- 1、 乙方未遵期開始營運、違反營運使用之規定、就租金逾期 20 日仍未繳付或違反相關法令者。
- 2、 乙方未經甲方書面同意擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。
- 3、 乙方有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
- 4、 乙方未維持本營運資產及出借設施（備）之良好狀況，或未經甲方事前之書面同意，對本營運資產作重大變更者。
- 5、 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本計畫營運資產為讓與、出租、設定負擔或其他處分行為。
- 6、 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。
- 7、 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- 8、 乙方或其負責人、董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
- 9、 目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散者或未經甲方事前書面同意，股東會為解散、合併之決議者。
- 10、其他嚴重影響本計畫營運且情節重大者。

四、乙方有本契約所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方。違約情形可改善者，通知乙方定期改善。

- 1、 定期改善之程序：甲方要求乙方定期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：（1）違約之具體事實。（2）改善之期限。（3）改善後應達到之標準。（4）屆期未完成改善之處理。

- 2、 經甲方通知乙方定期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完

成改善或無法改善時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：(1)中止乙方營運之一部或全部。(2)終止契約，終止契約之處理方式依本契約第6條規定辦理。

3、甲方辦理中止乙方營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：(1)中止一部或全部營運之事由。(2)中止營運之日期。(3)中止營運之業務範圍。(4)中止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。(5)屆期未完成改善之處理。

4、本契約違約情事經乙方改善並經甲方認定已消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續營運。

五、違約不影響契約之履行：

1、乙方縱發生違約情事，惟於甲方終止本契約前，乙方仍應繼續履約。但經甲方同意者不在此限。

2、乙方因甲方同意而暫停履約時，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任。

六、甲方於乙方發生本契約所定之違約情事時，甲方並得按次處以乙方新臺幣1萬元之違約金。

第十四條 其他特約事項

一、乙方不得假借或利用甲方名義進行不當營利或破壞甲方形象、聲譽與安全之行為，並禁止於開放時間內舉辦任何影響遊客安全及干擾園區內參觀品質之活動。

二、乙方工作人員及送貨車輛與消費顧客，開(騎)車進入園區時，應遵守甲方之相關規定。

三、乙方經營餐廳受甲方督導，餐廳內部員工作業概由乙方負責，必要之生財器具由乙方負責自行添置並負擔費用。

四、因政府政策變更、法規變更、環境影響評估及水土保持計畫工作、其他政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致須停止餐廳營運，乙方應於收到甲方書面通知後10日內停止營運，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案召開協調會議。如於事件發生90日後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止契約之一部或全部，履約保證金

依不可歸責於乙方之事由，即第 6 條第 3 項規定辦理，且乙方不得向甲方請求任何損害賠償及其他費用。

第十五條、爭議處理

- 一、雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序前應先行召開協調會議，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
- 二、協調會議對於本契約之各項爭議所為之決議，視為協調成立，除任一方依本契約規定提出仲裁或訴訟外，雙方應完全遵守。協調會議之過程應作成書面紀錄。
- 三、甲乙雙方因本契約履行及相關事項所生爭議，於召開協調會議後 90 日內仍未達成決議，甲乙雙方同意以仲裁或訴訟方式解決爭議。
- 四、除非本契約已全部確定終止或解除，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。
- 五、因本契約所產生有關之訴訟，雙方當事人同意以甲方所在地之屏東地方法院為第一審管轄法院。

第十六條、營運期間屆滿之續約

- 一、甲方應設置評估委員會辦理乙方營運績效之評估。營運績效之評估，應自營運開始日起，每年度終了辦理乙次。乙方應於翌年 6 月 30 日前，依本契約提出該年度營運績效說明書等相關資料，甲方並於 60 日內完成評估作業。
- 二、營運績效評估項目應包含履約情形、年度營運計畫執行情形、顧客滿意度或投訴率、財產與設施維護情形、行銷及回饋計畫執行、次年度營運計畫及政策配合度等（各項目評估準則分配詳附件三所示）。各評估項目由評估委員賦予零至一百之評分，評分乘上權重所得分數總和以一百分計。甲方如擬調整權重者，應以書面通知乙方，並自下一年度開始實施。
- 三、營運績效評估程序：

- 1、 乙方應於甲方之評估委員會召開前 15 日，提送相關資料及文件予甲方

或經甲方指定之各委員。

- 2、 乙方應於評估委員會召開時，提出簡報，並答覆各委員之詢問。如各委員要求查閱乙方所提送相關資料及文件之原始紀錄，乙方應充分配合。
- 3、 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。
- 4、 各委員充分瞭解乙方營運狀況後，就各評估項目予以評分，評分 100～90 分評定為營運績效優良；89～80 分評定為營運績效為良好；79～70 分為評定為營運績效尚可；69～60 分評定為營運績效差；59～0 分評定為營運績效為劣。營運績效評估委員會完成評估後，甲方應將評定結果以書面通知乙方，以作為契約期間屆滿，甲方是否與乙方優先定約之依據。

四、績效評比之獎懲

- 1、 乙方在契約期間內 3 年（含）以上評比列等為「良好」以上，得評定為「營運績效良好」。如乙方經甲方評定為營運績效良好，乙方得向甲方申請優先定約，委託乙方繼續營運。
- 2、 甲方除定期與不定期執行履約查核外，於年度績效評比列等為「差」或「劣」時，亦將要求乙方限期改善，如屆期未完成改善，甲方得再要求乙方改善，並得按日處以乙方懲罰性違約金新臺幣 1 萬元整。
- 3、 乙方於契約期間經營運績效評估委員會評定為「營運績效差」或「營運績效劣」者，甲方將以缺失處理，累計達 2 次者，視為經營不善，甲方將以違約處理。

五、優先定約

- 1、 乙方如依本契約評估為營運績效良好，乙方得於契約期間屆滿前 6 個月內檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向甲方申請繼續定約一次，其期間以 5 年為限。乙方若於契約期間屆滿前 3 個月，未向甲方申請繼續定約，視為放棄優先定約之機會。前述期間，甲方不另予通知乙方，乙方自負遲誤結果。
- 2、 乙方申請繼續定約，經甲方審核符合優先定約之條件者，如委託營運標的物未來仍有交由民間營運之必要，甲方應研訂繼續營運之條件，

通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或至契約期間屆滿前 1 個月雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議且不得請求任何費用或損害。

第十七條 契約範圍及契約分存

- 一、乙方於本案評審時所提營運計畫書、評審時承諾、依評審委員意見修正之營運計畫書、議約內容及本合約附件、附表、附圖、甲方點借乙方經營之全部設備（包括固著性、耗損性、生財性等器材）及餐具、廚具等清冊均視為本契約內容之一部分，與本契約條款具有相同之效力。
- 二、本契約正本 2 份，甲方及乙方各執 1 份。副本 4 份，由甲方收執 3 份，乙方收執 1 份。副本如有誤繕，以正本為準。

第十八條 附件

- 一、點借娜麓灣區餐廳財產設備清冊乙份。
- 二、乙方提出之「113 年娜麓灣區餐廳營運計畫書」乙份。
- 三、營運績效評估各項目評估準則分配表乙份。

立契約人

甲 方：原住民族委員會原住民族文化發展中心

代 表 人：主任

所 在 地：90341 屏東縣瑪家鄉北葉村風景 104 號

電 話：(08) 799-1219 分機 288（聯絡單位：綜企組）

乙 方：

稅籍統一編號：

代 表 人：

所 在 地：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日