

標租契約書

立契約人：

出租人：農業部林業及自然保育署新竹分署（以下簡稱甲方）

承租人：_____（以下簡稱乙方）

茲為辦理【滿月圓國家森林遊樂區停車場標租】案（以下簡稱本案），甲乙雙方同意共同遵守訂立本契約。

第一條 停車場標的及使用範圍

- 一、車位數：現有大型車 10 格、小型車 131 格(含身心障礙專用停車格 2 格)、機車 13 格。依現況點交後，乙方得依停車場區規劃及相關停車場法令規定，重新劃設停車格線、標誌標線、並設立相關告示牌誌。
- 二、使用範圍及附屬設施：
 - (一)使用範圍：依現況點交停車場 4 處(如附件一)。
 - (二)承租期間，既有設施由乙方負責管理維護，甲方因政府政策變更或遊樂區經營管理等原因，需變更其使用時，乙方應無條件配合。

第二條 甲方應辦事項

- 一、提供必要文件協助乙方申請停車場登記證。
- 二、定期辦理停車場營運督導考核。

第三條 乙方應辦理項目

- 一、智慧化收費停車場建置，應以便民、順暢、環保、科技為規劃原則，並於簽約日起 3 個月內完成，建置完成前應持續開放使用：
 - (一)自動收費系統設備：各停車場至少設置各 1 套自動車輛辨識系統及閘門、至少 2 台自動收費機且應至少導入兩家行動支付(包含各類電子票證、電子支付、第三方支付等等)功能、提供至少一種自動收費機外之繳費方式(APP、網頁或其他)，及開立統一發票功能。
 - (二)停車計數系統：於各停車場出、入口設置停車數據收集設備，記錄車輛進出數，以利停車資料傳輸與停車分析，且該系統應具備剩餘格位計算功能，並

將各停車場剩餘格位顯示於第一停車場前方空地(建立戶外 LED 資訊看板組 1 處)，供入園遊客參考。另甲方倘於標租範圍外另有增設戶外 LED 資訊看板顯示停車位數量的需求時，乙方應無條件提供技術協助及配合資訊介接，該看板之用地取得及建置則由甲方自行負責。

(三) 監視設備系統：應設置必要之 24 小時即時監視設備系統，監視範圍應涵蓋出入口、繳費處及其他乙方規劃之處。

(四) 電動車充電設備：小型車充電設備至少 3 套。

(五) 動線友善設施：車道出入口、停車場圍籬等動線改善。

(六) 停車格位劃設：需規劃身心障礙者專用停車位、孕婦及育有六歲以下兒童者停車位及依主管機關規定設置綠能車輛專用停車位。

(七) 停車場告示、標誌、標線設繪。

(八) 停車空間綠美化：乙方得施行綠美化改善停車場景觀，既有綠地範圍除必要之告示牌誌外，非經甲方同意，不得變更做其他設施使用。

二、 停車場營業登記證申請：乙方取得停車場經營權，應依法令規定向地方主管機關申請停車場營業登記證，如因違反相關規定受罰，由乙方負完全責任。

三、 停車場經常性維養護作業：

(一) 停管設備每日定時巡檢、補幣、補發票。

(二) 停車場設備更新、維護及故障排除。

(三) 遠端監控停車場營運狀況。

(四) 營收報表每半年提送甲方備查。

(五) 配合甲方辦理營運管理督導考核作業。

四、 應規劃有設備故障時之收費替代方案（例如按鈕取票或其他），該方案應以自設備故障 1 個小時內啟動為原則，避免因設備故障不便增加客訴案件。

五、 因應連續假日實施交通流量疏導計畫及交通管制設施設置。

六、 乙方應記錄每次停車車輛之「停車場」、「停車日期」、「停車時間」、「應繳金額」、「已繳金額」、「自動收費機代號」、「繳款時間」、「繳費方式」及其他機關所需資料，供機關建檔查詢、帳務處理及帳務稽核作業，並應具備資料備援防護機

制，不得有帳務資料因故遺失無法恢復之情事。

第四條 租賃期限

- 一、自 114 年 1 月 1 日起至 119 年 12 月 31 日止，契約存續期間，乙方應善盡管理人責任，妥善經營管理停車場。
- 二、租期屆滿前 3 個月，乙方得向甲方提出申請續租 3 年(120 年 1 月 1 日起至 122 年 12 月 31 日止)，甲方根據滿月圓國家森林遊樂區營運管理情形及乙方經營停車場績效，評估是否同意續租。
- 三、租期屆滿時，契約即失效力，如乙方未取得續租權利，應於契約屆滿日將停車場回復原狀，並將經營管理權返還甲方。

第五條 租金

- 一、乙方標租金額新臺幣 _____ 元為 6 年租金，每月應繳租金為新臺幣 _____ 元，乙方應於當月 15 日前主動繳付。
- 二、變動租金回饋基準為營業額超過新臺幣 300,000 元以上，就超過之部分以甲方 60%、乙方 40%分潤，乙方應於次月 15 日前主動繳付。
- 三、租金及各種保證金之繳納處所或金融機構帳號：戶名『林務發展及造林基金新竹分署 404 專戶』，帳號『015037056647』。
- 四、續約時，租金得重新議定。
- 五、乙方因故暫停營業，應將停止營業期間通知甲方，停止營業期間租金不予減免。

第六條 停車場收費標準

- 一、出租收費標準：以「日次」計，大客車 100 元、小客車 100 元、機車不收費為原則。
- 二、乙方得參考新北市觀光景點停車收費標準，重新訂定合理的停車費率。乙方新訂費率應將收費標準、調整時機及方式以書面提送甲方，經甲方報請上級機關核准後，方得公告實施。
- 三、乙方應將收費標準告示於停車場明顯處。
- 四、乙方得針對特定民眾及車輛提供停車優惠措施(每年至多 100 車次免費)：例如身心障礙人士、當地居民、甲方員工車輛、公務車、綠能車、企業會員等。

第七條 權利與責任

- 一、 本出租標的以供民眾停車為優先考量，出租期間停車場營運收入歸乙方所有，乙方應依規定誠實報稅。
- 二、 出租期間所有營運費用，除另有約定外，包括停管系統建置、水費、電費、電信費、用人費、環境清潔、簽證費、保險費、稅捐、其他有關經營管理及設備保養維護更新等一切開支，概由乙方自行負擔，甲方無需支付或分擔其他費用。
- 三、 乙方未完成自動化停車收費系統建置期間，或自動收費設備無法正常操作或維修期間，乙方得採人工收費方式管理停車場，收費應當場開立統一發票；倘設備建置期間無進行人工收費，得於系統完成開始收費後 30 日內向甲方申請租金減免(以實際未收費日計算)。
- 四、 自動收費停車場建置完成，乙方應通知甲方派員查驗，查驗工作於建置完成日起 30 日內辦理。查驗結果不符合契約規定，甲方以書面通知乙方辦理改善，並自通知改善之日起算，按日處罰逾期違約金，至改善完成之日止。
- 五、 出租期間乙方應為標租地投保公共意外責任險(加保停車場責任附加險)，並自行決定是否投保電子設備綜合險、火險等相關產物保險等。出租期間發生任何損害賠償責任時，由乙方負完全責任。
- 六、 前項公共場所意外責任險，保險期間應含括契約期間，最低投保金額應符合「新北市消費場所應投保公共場所意外責任險之投保範圍及最低投保金額」，113 年度公告為每一事故財物損害不得低於新臺幣 300 萬元，每一個人體傷或死亡不得低於新臺幣 600 萬元，每一事故體傷或死亡不得低於新臺幣 1,500 萬元。公共場所意外責任險保單應於簽約後 30 日內將契約正本及收據副本各 1 份送甲方備查。
- 七、 中央氣象署發布颱風豪大雨警報時，乙方應啟動防災計畫因應，以避免設備損壞。
- 八、 如因地震、颱風、海嘯、豪大雨、戰爭、核災等不可抗力事由，致滿月圓國家森林遊樂區連續休園 2 日以上，乙方得於事件發生日起 30 日內，向甲方請求按日扣減休園期間租金或展延等同該次休園期間之租期；不同事件之休園日數

不予累計。

九、 乙方依契約取得之權利，除為經營不善之改善計畫，或情況緊急如遲延即有損害重大公共利益，或造成緊急危難之虞得採之適當措施所需，且經甲方同意者外，不得將一部或全部轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

十、 乙方對甲方提供之資產、設備，不得轉讓、出租或設定負擔。

十一、 出租期間乙方有下列情形之一：

(一) 於公共安全、服務品質或相關管理事項違反政府法令。

(二) 遲未履行契約應辦理項目或經營管理計畫書承諾事項。

(三) 發生其他經甲方認定之重大違規情事者。甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

1. 要求限期改善。

2. 屆期不改善或改善無效者，自通知改善之日起算，按日處罰 逾期違約金，至改善完成之日止。

3. 出租期間乙方發生 3 次違規情事，或乙方不積極辦理缺失改善(逾甲方通知改善期限 1 個月)，甲方得終止契約或解除契約之部分或全部，當年租金未屆期部分不予發還。

4. 乙方違規事項造成甲方形象及財產受有損失，甲方得向乙方請求損害賠償。

十二、 乙方工作人員執勤時應配帶服務證以資識別，工作人員應注意服務禮節，以敬業誠懇的態度服務民眾。不適任的工作人員(如經民眾檢舉)，甲方得要求撤換，乙方不得拒絕。

十三、 出租期間乙方因需要增添、更換、安裝或拆遷停車場設施或設備，由乙方自行規劃，並經甲方同意後始得辦理。其衍生之相關費用視為營運成本，由乙方負擔。

十四、 出租期間，乙方如有公司組織調整或營業項目變更，應知會甲方。

十五、 乙方應依中華民國法規為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。

十六、 停車場臨近民宅，為避免在地居民進出不便，出租期間乙方有義務維護良

好鄰里關係。

- 十七、 乙方欲調整汽、機車格位數時，應報經甲方同意，並向主管機關申辦變更程序。
- 十八、 甲方或當地政府機關因辦理活動需使用本約停車場之一部或全部時，乙方應無條件配合甲方作業調整收費與區域，並不得向甲方請求任何費用或補償。
- 十九、 乙方應聘僱專業人員負責停管設備日常維養護工作，協助民眾操作繳費機。如係與專業維修廠商簽訂維修契約，應將維修契約副本 1 份送甲方備查。
- 二十、 乙方發現停管設備(施)損壞，足以影響營運安全時，應立即啟動應變計畫，儘速維修或暫停營運，並將處置情形告知甲方。

第八條 營運管理考核

- 一、 營運期間乙方應於每月 5 日前提送前月營業額報表，以計算變動權利金。
- 二、 營運期間甲方編組考核小組，每年定期辦理考核 1 次。
- 三、 滿月圓國家森林遊樂區相關人員不定期派員督導停車場營運管理績效，每季至少 1 次。
- 四、 甲方辦理考核督導作業，應通知乙方派員接受督導，備妥相關資料並協助說明營運管理情形。
- 五、 甲方將督導考核紀錄函送乙方辦理改善，追蹤後續改善情形；營運績效做為續約評估參考。

第九條 遲延履約

- 一、 逾期違約金以日為單位，乙方應辦理項目、繳租及需改善項目如未依照規定期限完成，應按逾期日數計算逾期違約金，每日以新臺幣 1,000 元計算，所有日數（包括暫停營運等）均應納入。因可歸責於乙方之事由，致終止或解除契約者，逾期違約金應計算至終止或解除契約之日止。
- 二、 逾期違約金繳納處所或金融機構帳號：戶名『林務發展及造林基金新竹分署 404 專戶』，帳號『015037056647』。
- 三、 乙方未於規定期限繳納，甲方得自履約保證金中扣除。
- 四、 逾期違約金之總額(含逾期未改正之違約金)，以固定權利金總額之百分之二十

為上限。

第十條 終止契約或解除契約

- 一、 契約存續期間內，雙方得以書面合意終止。
- 二、 因可歸責於甲方之事由，導致乙方營運困難或繼續營運將產生重大虧損，乙方得檢具事證請求終止契約。甲方得報經上級機關核准，終止或解除部分或全部契約，並補償乙方因此所受之損失。但不包含所失利益。
- 三、 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或解除契約之部分或全部，且不補償乙方因此所生之損失：
 - (一) 破產或其他重大財務困難情形，繼續履約顯有困難。
 - (二) 偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。
 - (三) 違反法令或其他契約約定之情形，情節重大者。
 - (四) 違反不得轉包之規定者。
 - (五) 無正當理由而不履行契約者。
 - (六) 乙方逾期繳納租金超過 60 日者。
 - (七) 乙方發生 3 次違規情事，或逾甲方通知改善期限 1 個月仍未完成缺失改善者。
 - (八) 從事與停車場經營業務無關且未經甲方許可之商業行為或設立廣告牌誌。
- 四、 甲方未依前款規定通知乙方終止或解除契約者，乙方仍應依契約規定繼續履約。
- 五、 因法令或政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方得終止本契約。
- 六、 契約經依第 1 款約定或因可歸責於乙方之事由致終止或解除者，甲方得依法自行或洽其他廠商完成被終止或解除之契約；其所增加之費用及損失，由乙方負擔。未到期之租金及保證金均不予發還。
- 七、 乙方未依契約規定履約者，甲方得通知乙方部分或全部暫停執行，至情況改正後方准恢復履約。乙方不得就暫停執行請求延長履約期限或減收租金。
- 八、 因非可歸責於乙方之情形，甲方通知乙方部分或全部暫停執行，暫停期間得按日減免租金，或應視情形酌予延長履約期限。

九、本契約終止時，自終止之日起，雙方之權利義務即消滅。契約解除時，溯及契約生效日消滅。雙方並互負相關之保密義務。

第十一條 保證金

一、履約保證金於契約期滿點交且無待解決事項後 30 日內發還。

廠商所繳納之履約保證金及其孳息得部分或全部不予發還之情形：

(一)因可歸責於乙方之事由，致部分終止或解除契約者，依該部分所占契約金額比率計算之保證金；全部終止或解除契約者，全部保證金。

(二)履約期間乙方未依規定繳納之違約金得由履約保證金扣抵。

(三)其他因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，其應由乙方賠償而未賠償者，與應賠償金額相等之保證金。

二、前款不予發還之履約保證金，於依契約規定分次發還之情形，得為尚未發還者；不予發還之孳息，為不予發還之履約保證金於繳納後所生者。

第十二條 契約期滿點交

一、點交時機：契約期滿乙方未取得續租權利或契約終止日。

二、點交方式：

(一)甲乙雙方共同派員現場點交，甲方視停管設備堪用情形決定是否繼續留用，或要求乙方於契約期滿日前回復原狀。

(二)繼續留用者，乙方應將設備維護及故障排除技術移轉甲方指定人員。

(三)應回復原狀者，逾期不遷移，乙方同意由甲方以廢棄物逕行處理，處理費用由乙方負擔，乙方不得請求賠償。

(四)甲方提供之停車場附屬設施，如於出租期間有損害情形，乙方應負責修復、購置、補充或賠償。

第十三條 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，得以下列方式處理之：

(一)提起民事訴訟，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

(二)依其他法律申(聲)請調解。

(三)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：

(一)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。

(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。但結果被認定部分有理由者，由雙方協議延長該部分之履約期限或免除該部分之責任。

三、 本契約以中華民國法律為準據法。

第十四條 其他

- 一、 乙方對於履約所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士之情事。
- 二、 乙方履約時不得僱用甲方之人員或受甲方委託辦理契約事項之機構之人員。
- 三、 乙方授權之代表應通曉中文或甲方同意之其他語文。未通曉者，乙方應備翻譯人員。
- 四、 甲方與乙方間之履約事項，其涉及國際運輸或信用狀等事項，契約未予載明者，依國際貿易慣例。
- 五、 甲方及乙方於履約期間應分別指定授權代表，為履約期間雙方協調與契約有關事項之代表人。
- 六、 本契約未載明之事項，依民法等相關法令規定辦理。

新北市三峽區東眼山段東眼小段18-81地號



新北市三峽區東眼山段東眼小段18-80、18-38、18-93地號



立契約人

甲 方：農業部林業及自然保育署新竹分署

代表人：分署長 夏榮生

地 址：新竹市北區中山路 2 號

電 話：03-5224163

乙 方：

代表人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日