

金門縣農業試驗所「休閒農場養生渡假村」場地經營管理標租案 契約(草案)

第一條：金門縣農業試驗所（以下簡稱甲方）為創造東半島觀光休憩亮點，活化利用本所休閒渡假村建築，結合金門縣特殊觀光資源，推廣休閒農業及生態旅遊，活絡地區產業、經濟。茲將本渡假村場地(以下簡稱場地)出租予○○○○○○（以下簡稱乙方）經營管理，特訂定本場地經營管理契約書（以下簡稱為本契約）。

第二條：本場地出租管理範圍及設備：

（一）範圍：

金門縣金湖鎮農試所段60-5、62、63、64地號土地(面積1萬1,892平方公尺)及其地上物(建號00004-001、00004-002、00004-003、00004-004、00004-005)(詳如所附地籍圖)，以提供旅客休閒體驗、住宿服務為原則。

（二）設備：

甲方提供以現況點交之設施及設備(如附表清單所示)。

第三條：出租期限：

（一）5年4個月(含點交準備期及得標廠商營運裝修籌備期)，自簽約日起至__年__月__日止。

（二）租期屆滿，經甲方考評經營成效合格且乙方向甲方進行簡報後，經甲乙雙方同意，應重新議約及議價，續約期限以1次4年為限。

第四條：租金繳交方式及條件：

（一）本契約年租金新臺幣(以下同) _____元整(月租金：_____元)，5年租金總計_____元整。

（二）本契約於乙方完納履約保證金、簽訂契約後始為生效，契約生效日起1個月內(點交準備期)，乙方應於甲方通知點交之日配合完成點交。點交時乙方簽具點交清冊，即視同同意接受點交之設施設備品質。

（三）點交準備期、點交完成日起3個月期間(得標廠商營運裝修籌備期)，免計租金。

（四）租金於得標人籌備期屆之次日起算，每季繳交1次，乙方應每年3月、6月、9月、12月之20日前向甲方繳交該季租金。

（五）乙方繳交租金以匯款方式繳納（戶名：金門縣農業試驗所，解款行：土地銀行金門分行，帳號：039058005286）。

（六）乙方經營管理期間，除因不可抗力事由造成租賃標的之房屋有毀

損、滅失致不能使用之情形，及依法得減免租金之事由外，乙方不得以其他理由請求甲方減免租金。

第五條：履約保證金：

- (一) 履約保證金(5年期決標年租金之10%)計_____元，乙方應於簽訂合約前完納。
- (二) 履約保證金應由乙方以現金、金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票或設定質權之金融機構定期存款單繳納。
- (三) 甲方應於契約期滿或合約終止後且乙方無待解決事項(如水費、電費、電話費、相關稅金等)，並依乙方交還設施或恢復原狀之程度認定無訛後，無息退還履約保證金予乙方。
- (四) 因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，甲方得就該履約保證金扣除乙方應賠償之金額，如有餘額再依前述規定發還乙方。
- (五) 在本契約租賃期間，乙方不得主張以履約保證金抵繳租金。

第六條：乙方應於訂約後4個月內，或於甲方核准延長期限內，完成各項設備、收費標準等籌備事宜，並取得本場地住宿登記證及其他依法應取得之許可、登記、標誌等，向甲方報備後開始對外營運。

第七條：本場地及設備之管理使用維護：

- (一) 本場地建築物及設備乙方應盡良善管理維護之責。
- (二) 乙方應確實做好蟻害防治，並定期請專業人員檢查防範，遇有蟻害應儘速處理，維持良好建築之品質，其檢查及處理費用由乙方自行負擔。
- (三) 乙方管理之設施設備之搬移、報廢事宜，應報經甲方同意，由甲方依規定辦理報廢程序，在未同意前乙方仍應負管理維護責任，不得擅自棄置；報廢後，乙方得添購相同或不低於報廢品原有功能之設施設備替代，乙方不得以此為由要求甲方減免租金。
- (四) 乙方初期投資之設備項目，應於營運開始前併同營運計畫書列冊送甲方備查。
- (五) 乙方營運期間增加投資設備項目須經甲方同意始得設置，並應注意與甲方現有相關設備整合。
- (六) 乙方應依本契約規定之用途與範圍使用本場地設施設備，非經甲方同意，不得於本場地範圍內外增加任何構造物或定(固)著物，亦不得擅自變更改用途及影響周邊環境景觀。如有違反，經甲方以書面通知限期改善而未改善者，甲方得自行或委託他人恢復原狀，所需費用由乙方負擔，而致甲方受有損害者，甲方並得請求損害賠償。
- (七) 乙方經甲方同意在本場地上興建完成之任何構造物或定(固)著物，於契約屆滿或終止時，其所有權歸甲方所有，乙方不得請求任

何補償費用，如有需要辦理所有權移轉登記者，乙方並應協同辦理，所需移轉登記費用由甲方負責。

(八)本場地不得存放危險性油料、易爆物或易燃物品。

(九)電梯設備之養護，由乙方委請專業技術人員每月至少保養一次以上，專業技術人員須每年簽證，並辦理相關申報作業。

第八條：本場地環境清潔與植栽養護：

(一)乙方應負責維護本場地範圍內之環境清潔、垃圾收集及衛生消毒工作，所需器具與費用由乙方負責。

(二)乙方應負責維護本場地範圍內之植栽養護工作，如有損壞乙方應負回復或賠償之責。

(三)乙方應每週定期檢視建物周圍及屋頂是否有雜草或樹苗生長並應立即清除避免草木生長危及建物結構安全。

第九條：本場地之修繕：

(一)本場地建築結構之修繕及機電設施維護修繕，由甲方自簽約日起保固 1 年，後續之建築修繕、消耗性物品及機電設施維護修繕等均由乙方自行負責。

(二)甲方有權隨時通知乙方進入本場地檢視、修繕設施設備，乙方不得拒絕或阻撓；甲方如需對設施設備進行工事，應於施工前協調乙方，乙方於接獲甲方通知後，須配合必要之營運調整，以利甲方儘速完工。其調整期間在 7 日內者不得要求補償或減免租金，調整期間逾 7 日以上者，則依影響程度或範圍減免租金，減免金額依比例原則辦理。

第十條：乙方如違反第八、九、十條各項規定且經甲方以書面通知限期改善而未改善者，甲方得自行或委託他人改善或恢復原狀，所需費用由乙方負擔。

第十一條：經營管理規定事項：

(一)本場地之經營管理，依本契約及乙方提出之經營管理計畫書項目執行，簡易餐飲及販售紀念品等服務需報經甲方同意後辦理，甲方並得依需要協調乙方同意後調整項目或範圍。

(二)乙方應於每年 1 月 20 日前及 7 月 20 日前，將前 6 月客房住用率、住宿人數、經營收入統計等資料，依式報請甲方備查。

(三)營運期間，甲方得定期或不定期進行實地查核營運情形，乙方應配合查核，並提供旅客住宿人數、經營收入統計等資料。

(四)營運期間之暫停經營，乙方應於 7 日前以書面報請甲方同意。非經甲方同意或因不可抗力之事由者，不得任意停止本場地之營運或予以歇業。

- (五) 乙方於本場地販賣之紀念品及簡易餐飲，應於明顯處所公開標價並告知旅客，其售價應合理。且乙方所提供之餐飲，應合乎衛生單位規定之衛生標準，若因提供食物不潔，致遊客遭受任何損害，概由乙方負責。
- (六) 本場地住宿收費標準，每人每日 600 元以上，由乙方參照甲方所訂標準範圍內視區位、內部空間等因素調整訂定，但須於開始營業前報請甲方核准；如乙方於營運期間需調整住宿收費標準者，應於實施前 30 日內檢具理由報請甲方同意。
- (七) 本場地內有關公共安全、消防設備、環境及食品衛生、污染防治、噪音管制、收費票證、環境保護等事宜，乙方應依相關法令辦理並自行負責。
- (八) 為維護建築物合法使用與其構造及設備安全，乙方應依《建築物公共安全檢查簽證及申報辦法》及《建築物使用類組及變更使用辦法》等建築相關法規，辦理公共安全檢查簽證及申報。
- (九) 乙方於經營期間應負睦鄰之責，遇有環保爭議、民眾抗爭、第三人非法佔用土地、設施或類似損鄰事件者，應自行協調處理，必要時得請求甲方協助。
- (十) 本場地位於休閒農場內，其經營使用需符合休閒農場相關法規。

第十二條：保險事宜：

- (一) 乙方應於本契約生效前投保責任保險，並於本契約有效期間維持其有效。責任保險應將甲方並列為被保險人，其範圍及最低金額如下
 1. 每一個人體傷或死亡保險金額：300 萬元以上。
 2. 每一事故體傷或死亡保險金額：1500 萬元以上。
 3. 每一事故財物損害保險金額：300 萬元以上。
 4. 保險期間最高賠償金額：3600 萬元以上。
- (二) 甲方就本場地設施及設備投保之火險及竊盜險，於本契約有效期間保險費由乙方支付，解除或終止合約後由甲方負擔。
- (三) 有關本場地之所有保險單加批甲方為受益人或賠款受領人；未經甲方之同意不得變更或終止任何保險契約。
- (四) 保險單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償責任由乙方負擔。乙方向保險人索賠所需時間，不得據以向甲方請求延長履約期限。
- (五) 乙方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。
- (六) 乙方應將責任保險之保險單正本及繳費收據影本各 1 份送交甲方收執。

第十三條：稅費負擔：

經營期間本場地之地價稅、房屋稅等相關稅金及水、電、電話費用由
乙方負擔。

乙方應於簽約後一個月內配合甲方辦理前項費用繳費通知單變更收
件人事宜。

第十四條：經營考評：

甲方有權每年定期或不定期就乙方之各項經營成效、服務、衛生安全
管理等進行整體評鑑，乙方不得拒絕，否則視為評鑑不合格。評鑑結
果以書面通知乙方。

第十五條：賠償責任：

- (一) 乙方因經營管理本場地，致第三人受損害者，乙方應負全部責任
，若因而致甲方需負國家賠償責任或其他任何賠償責任時，乙方
應賠償甲方所受之一切損害（包括訴訟費、律師費與所負擔之賠
償金及其他相關費用）。
- (二) 乙方之代理人、受雇人、受任人、承攬人或其他履行輔助人所為
與本契約有關之行為，皆視同乙方之行為，乙方應依規定負責。

第十六條：違約罰則：

- (一) 乙方未依規定繳納租金者，每逾 1 日按年租金 3% 計罰違約金。
- (二) 乙方未依規定營業經甲方查證屬實者，每一事件按年租金 2% 計罰
違約金。
- (三) 乙方如未依規定維修本場地設施設備及環境清潔、維護植栽，經
甲方通知改善未改善者，每一事件按年租金 2% 計罰違約金。

第十七條：甲方終止契約：

乙方有下列情事時，甲方得解除或終止本契約、沒收履約保證金
及已交付而未到期之租金，並得請求損害賠償：

- (一) 未依本契約第六條規定開始營運日起完成籌備對外營業，逾期已
達 15 日以上者。但因不可抗力因素經甲方核准展期者，不在此
限。
- (二) 開始營業後，非因不可抗力之事由或未經甲方同意，而擅自停業
或歇業，每年度累計達 30 日者。
- (三) 經定期評鑑評定不合格者，甲方應通知乙方限期 30 天內改善並辦
理複評，複評後仍不合格者，或定期評鑑連續 2 次不合格者，甲
方得逕行終止本契約。
- (四) 乙方未依規定繳納租金，累計達二個月以上金額，經甲方定 30
日期限催告，承租人仍不為支付。
- (五) 乙方未依規定營業，經甲方查證屬實累計達 15 次以上者。
- (六) 乙方如未依規定維修本場地設施設備及環境清潔、維護植栽，經
甲方通知改善未改善者，累計達 15 次以上者。

- (七) 乙方擅自將本場地管理經營權讓與、委託或出租他人者，或擅自將本場地及設施設備之全部或一部分轉租、轉包予他人，經甲方查證屬實者。
- (八) 乙方違反契約第十一條第(六)項規定削價競爭，經甲方通知改正而不改正者。
- (九) 乙方就本場地及設施設備供違反法令之使用時。
- (十) 乙方損壞出租人之房屋及設施設備或附著財物，而不為相當之賠償時。
- (十一) 乙方有其他違反相關法令之行為或違反本契約及其附件之約定事項經甲方限期通知履約或改善而不辦理者。

第十八條：乙方終止契約：

- 甲方有下列情形之一者，乙方得終止契約：
- (一) 本約房屋有損害致影響乙方之正常營運而有修繕之必要時，其應由甲方負責修繕，經乙方定相當期限催告，仍未修繕完畢者。
 - (二) 本約租賃關係存續中，因不可歸責於乙方之事由，致房屋之一部分滅失時，經甲乙雙方就減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的者。
 - (三) 因不可抗力或不可歸責於乙方之事由，致不能營業連續達 60 日以上者，乙方得向甲方提出終止本契約之申請。

第十九條：本場地設施設備之交還及回復原狀：

- (一) 契約屆滿，乙方應於甲方通知點交日返還承租標的土地、建築物、設施、設備等相關資產。
- (二) 本契約期間屆滿經解除或終止時，乙方應於期滿經解除或終止後依甲方通知送達後 30 日內遷離本場地並遷出戶籍，除依規定需辦理所有權移轉之設施或設備外，其他留置本場地之物品應自行搬離，並將本場地設施設備回復原狀交還甲方，否則由甲方任意處置，乙方不得異議，所需費用由乙方負擔，如致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。
- (三) 乙方如未依規定期限內遷離本場地，並將本場地設施設備交還甲方，每逾一日，應繳交按原每日租金加一倍計算之違約金予甲方，甲方並得採取必要之法律行動取回本場地設施設備。

第二十條：本契約自簽約日起生效；本契約各條款之變更或修改，應經甲乙雙方之同意。

第二十一條：經營管理計畫書、標租須知等內容視為本契約之一部分，乙方應確實遵守。

第二十二條：通知送達：

有關本約之通知送達，悉以本約所載甲乙雙方之地址為準，以書面為之。地址如有變更，應即以書面通知他方，如經按址送達，而有拒收，無人收受，遷移不明、招領逾期、寄存送達或其他無法送達之情形，均以第一次郵遞之日，視為已完成送達。

第二十三條：契約文件及管轄法院：

- (一) 本契約正本 1 式 3 份，得辦理契約公證，由雙方各執 1 份以為憑據。副本 3 份，由甲方轉發有關單位存執。
- (二) 本契約由乙方備齊相關資料、文件用印後函送甲方辦理用印事宜。
- (三) 因本契約所生訴訟，雙方合意以金門地方法院為第一審管轄法院。

第二十四條：乙方未按期繳交租金以及租期屆滿未按期遷讓交還標的物，應逕受強制執行。

第二十五條：本契約未盡事宜悉依「金門縣縣有不動產標租作業要點」及民法等相關法令辦理之。

甲 方：金門縣農業試驗所
法定代理人：所長 李廣榮
地 址：金門縣金湖鎮后壟 31 號
電 話：(082) 333381

乙 方：
地 址：
電 話：

中 華 民 國 年 月 日