



「南迴區域有機農產加工廠設置委託經營管理」案

營業契約書

出租機關：臺東縣金峰鄉公所（以下簡稱甲方）

承租人：_____（以下簡稱乙方）

乙方承租甲方指定場址，經雙方協議契約條款如下：

一、營業場地：

（一）甲方提供營業場地及現有固定設備，乙方得視營業需求使用，或裝設自有設備（如安裝過程會破壞建築物本體，需經甲方同意）。

二、營運權利金計算及付款方式：

（一）訂約權利金

1. 乙方應繳納訂約權利金予甲方(出租機關)，總訂約權利金金額為新臺幣_____元整(依權利金標單金額填入)，訂約權利金不得低於新台幣 248,000 元整。
2. 訂約權利金計算方式以一次性繳納為原則，繳納時間應於本案決標翌日起 15 日內繳納完成。
3. 若因政策改變無法繼續辦理本案（如加工廠未能興建或其他因素），原繳納訂約權利金不計息返還。

（二）經營權利金

1. 乙方依所提出之經營權利金填入標單，每年土地經營權利金為_____%(依權利金標單填入)，每年建築物經營權利金為_____%(依權利金標單填入)。
2. 乙方應每年繳納經營權利金予甲方(出租機關)，經營權利金金額不得低於如下規範：
土地按核准當期之土地申報地價年息百分之五計收。未登記土地以毗鄰使用性質相同之土地核准當期申報地價最高者年息百分之五計收。申報地價有調整者，經營權利金應配合調整。
建築物按核准當期之課稅現值年息百分之十計收；其無課稅現值者，依建築物重建價格減除折舊後餘額之年息百分之十計收。課稅現值有調整者，經營權利金應配合調整。
3. 經營權利金計算方式以年度為原則，營運期間日數不足整年，則該年度固定權利金從營運日起佔該年日數比例計算，第一年定額權利金繳納時間，為出租機關通知承租人准予營運日起算10日內繳納，第二年、第三年經營權利金繳納時間需於該年度1月15日前繳納完成。

（三）變動權利金：

1. 承租人依所提出之變動權利金填入標單，每年變動權利金金額為承租人年度稅後營業毛利之百分比計算，每年變動權利金為_____%(依權



利金標單填入)。變動權利金之百分比不得低於5%。

2. 變動權利金計算方式以年度為原則，當年度變動權利金承租人應於次年4月30日前繳納年度變動權利金予出租機關。若當月未滿30日者，以實際營運日數之未稅總營業收入計算。營運最終年之變動權利金，應於契約期間屆滿後30日內，依上述方式之總營業收入依本契約變動權利金之比例繳付出租機關。
3. 變動權利金做為部落回饋金繳回公庫，由本所補助社區辦理社福、產業及觀光等活動。

三、營業地點：如委託經營管理標的。

(1)土地標示：土地面積以實際點交及土地登記謄本資料為準。

土地標示						委託經營面積 (m ²)	使用分區 使用地類別
市(縣)	區(市鄉鎮)	段	小段	地號	登記面積 (m ²)		
臺東	金峰	正興	-	313	716.72	716.72	乙種工業區
臺東	金峰	正興	-	342	1527.56	1527.56	乙種工業區

(2)建物標示：建物面積以實際點交及建物登記謄本資料為準。

建物標示					委託經營樓面積 (m ²)	使用分區 使用地類別
市(縣)	區(市鄉鎮)	村	鄰	號		
臺東	金峰	正興			4712.99 (預估上限值)	乙種工業區

備註:租賃標的範圍以實際點交及土地登記謄本資料為準，如有爭議依本所解釋或辦理會勘紀錄為準。

四、委託經營管理內容：詳需求說明書

五、衛生安全：乙方販售之物品，除依政府規定保證品質符合標準外，若有違規或發生中毒等情形，乙方須負一切醫療賠償及相關法律責任。

六、乙方義務：

- (一) 乙方販售之商品，售價不得高於一般市價，甲方有權監督並調整之。
- (二) 乙方應接受甲方相關人員監督。
- (三) 乙方投標時提出之「營業企劃書」為契約之一部份，應確實遵守。
- (四) 乙方應遵守甲方之「清潔暨管理要點」(如附件一)。
- (五) 乙方應妥善使用甲方販賣部內所提供之設備，如使用後造成損毀，需負維修或照價賠償之責；甲方對於任何由前揭設備故障造成之財物損失，不負賠償責任。
- (六) 乙方於契約期間內不得轉包，且非經甲方同意不得對外營業。



- (七) 乙方承租場地僅得用於販售商品，非經甲方同意不得將場地用作他途。
- (八) 乙方舉辦任何商品促銷活動，需經甲方同意。
- (九) 乙方不得以本所名義對外從事宣傳活動。
- (十) 甲方因政策或公益性質等因素，需使用委託範圍內場所及設施時，乙方須同意甲方使用，俾利活動場地之安排。

七、乙方應於履約期間辦理下列保險種類，其屬自然人者，應自行另投保人身意外險：

(一) 雇主意外責任險（倘派駐勞工者，應辦理投保）

- 1. 每一個人體傷或死亡：300 萬元以上。
- 2. 每一事故體傷或死亡：1,200 萬元以上。
- 3. 保險期間內最高累積責任：3,000 萬元以上。
- 4. 廠商自負額上限：2,500 元。

(二) 公共意外責任險（含食物中毒）。

- 1. 每一個人體傷或死亡：600 萬元以上。
- 2. 每一事故體傷或死亡：3,000 萬元以上。
- 3. 每一意外事故財損：300 萬元以上。
- 4. 保險期間內最高累積責任：6,600 萬元以上。
- 5. 廠商自負額上限：2,500 元。

八、違約金：乙方若有違約情形，經甲方書面糾舉 2 次不改善，則罰新台幣 1,000 元整；第 3 次不改善，罰新台幣 2,000 元；第 4 次糾舉不改善且經協調無效，甲方得終止契約，撤銷經營權，乙方需於 5 日內撤離其所屬物品，否則任由甲方處置，且甲方不退任何款項，乙方須無條件接受，不得異議。

九、乙方若有需要甲方配合之處，可向甲方提出協商。

十、乙方若有裝修之事實，契約到期後，若無法繼續取得契約，須負復原之責任。

十一、 承租人應於決標翌日起 15 日內，繳納訂約權利金新臺幣_____元整(依權利金標單金額填入)，訂約權利金不得低於新台幣 248,000 元整。

十二、 本租約為定期租賃契約，自委託經營管理標的點交日次日起 5 年止。承租人於租期屆滿有意續租時，除依出租管理辦法或法令另有規定不再續租者外，應於租期屆滿前三個月內向出租機關申請續租換約；必要時，出租機關得於租期屆滿三個月前通知承租人辦理續租換約。

十三、 承租人有意續租前，應檢附出租機關重新出具申租審查意見表或公函。

十四、 對於契約如有疑義，其解釋權歸屬甲方，乙方不得有異議。

十五、 本契約如有未盡事宜，得經雙方同意後以書面訂定協議或附則後生效。

十六、 乙方於契約期間應嚴守本契約所定各條及附則規定，否則自願賠償甲方損失並放棄先訴抗辯權，若有訴訟以台灣台東地方法院為第一審法院。

十七、 本契約正本 2 份，副本 2 份，甲乙雙方各執正本 1 份，餘由甲方執用。



立契約書人：

招標機關

機關名稱：臺東縣金峰鄉公所

法定代理人：鄉長 蔣爭光

機關地址：臺東縣金峰鄉嘉蘭村4鄰166號

機關蓋章：

得標廠商

廠商名稱：

廠商地址：

廠商負責人：

廠商蓋章：

中華民國

年

月

日



附件一

臺東縣金峰鄉清潔暨管理要點

- 一、廠商於營運中負責賣場內之清潔，本機關監督人員可隨時督導改進。
- 二、廠商辦理資源回收，並送至本機關指定存放地點。
- 三、廠商於運貨、補貨之運送過程中如造成環境不潔，須負清潔之責。
- 四、廠商需善盡節約水電等能源之責。
- 五、廠商之工作人員於該建物不得吸煙、吃檳榔、喝酒、打牌或有其他不雅之言行。
- 六、廠商如有上述違規事實，屢勸不聽，本機關可要求更換工作人員或依營業契約書中第八點辦理。