

高雄市政府觀光局

「崗山之眼園區委託經營管理案」契約

立約人：高雄市政府觀光局（以下簡稱為甲方）

立約人：（以下簡稱為乙方）

茲甲方同意委託乙方經營管理轄區內崗山之眼園區，經雙方同意依「高雄市市有財產管理自治條例」、「政府採購法」及相關法規之規定訂定本契約，約定條款如后，以茲遵守。

第一條 委託經營管理標的

一、位置

(一)崗山之眼園區：高雄市岡山區挖子段四小段3146地號，土地使用分區為山坡地保育區，管理機關為本局，委託經營管理面積約1.091公頃(附圖一)。

(二)接駁區及停車場：崗山之眼園區、阿公店水庫辦公區大門口廣場與水庫路旁之接駁區與停車場(附圖二至附圖四)。

二、標的物所在地段(號)及營業面積

(一)清潔維管範圍：崗山之眼園區全區、接駁區及停車場（包含崗山之眼園區、阿公店水庫辦公區大門口廣場與水庫路旁）。

(二)營業範圍：第一平台、第四平台及天空廊道，面積約為1,764平方公尺（如附圖五）。

土地標示			位置	土地使用現況	總面積 (m ²)	營業面積 (m ²)
地區	地段	地號				
岡山 區	挖子段 四小段	3146	第一平台 市集區	出租中 (本案若順利出租， 以政策變更解約之)	1,127	792
			第四平台 市集區		648	250
			天空廊道	公用財產	722	722
合計					2,497	1,764

第二條 委託經營管理期間

- 一、 本契約期間為3年(含整備期間)，契約日期自113年__月__日至116年__月__日止(暫定，視實際情形辦理)。
- 二、 本契約期滿乙方經甲方督導考核評定營運績效良好，有繼續經營意願，乙方得申請優先續約1次，最多以6年為限。
- 三、 前款續約由乙方以書面提出申請，需經甲方考評通過後始生效力。乙方最遲需於原契約期限屆滿6個月前提出申請，未於期限內提出者視為放棄。甲方收到乙方申請後召開考評會議，乙方就考評結果應予配合。甲方得於原契約期限屆滿4個月前通知乙方重新議定契約，如於契約期滿3個月前雙方未達成合意者，乙方即喪失優先續約之權利，此後甲方得另行辦理招商作業，乙方不得異議。
- 四、 前款考評機制由甲方定之，包括乙方於經營期間所涉之違法、違約、經營效益、設施維護情形、民眾陳情、環境清潔及安全衛生等事項，乙方得提供租賃場地獨立之營業額資料（如401表或可供佐證營業收入之會計師簽證查核報表）予甲方參酌；於考評時如有調查或實地勘驗之必要，乙方應充分配合。
- 五、 契約屆滿時，除有續約外，本契約當然消滅，甲方無須另行通知，乙方即應1個月內辦理返還標的物，並不得主張民法第451條默示更新。但甲方如因招商期程等因素，雙方合意後由乙方繼續暫為營運至甲方通知終止契約日，其委託經營管理條件沿用本案契約之約定。
- 六、 乙方除有本案契約第4條第2款展延情事及經甲方同意者外，應於簽約日起 6 個月內開始營業，並依法令完成相關執照申請、檢驗等。逾期視為無力履行契約，甲方得終止契約並沒收履約保證金，乙方不得異議。
- 七、 因天災或其他不可抗力意外事故，致標的物受損無法營運，或不可歸責於乙方之事由，未能如期營業達7日以上，乙方得檢附相關書面資料請求展延，待甲方審核同意後，始得展延委託經營時間並變更契約；有關契約展延天數，最多以本契約天數之50%為上限。

第三條 租金、權利金及相關費用之繳納

一、 租金

(一)年租金最低為新臺幣(下同)70,000元

(二)租金定額加值由乙方於投標時訂定，詳本案標租租金報價單，本案土地年租金為_____元。

(三)標的物因重劃、重測或分割，致登記面積有增減者，自變更登記之次月起，重新計算租金。

(四)俟後若有營業範圍異動，則依實際營業面積核算租金，應以地政機關復丈結果為準，辦理變更契約，其租金亦按變更後面積計算，乙方不得異議。

二、 權利金：年權利金100,000元，如續約時，廠商營運績效良好，機關將酌調權利金，以符合公共利益。

三、 繳納期限及相關事宜

(一)繳納期限及計收期間：

年度	款次	繳納期限	計收期間(暫定)
第1年度	(1-1)	113年__月__日前 (簽約前1個月內)	113年__月__日至114年__月__日 (簽約後第7~12個月)
	(1-2)	整備期滿日前繳納	若簽約後提前整備完成，則按天數比例計收租金
第2年度	(2-1)	114年1月31日前	114年__月__日至114年__月__日
	(2-2)	114年7月31日前	114年__月__日至115年__月__日
第3年度	(3-1)	115年1月31日前	115年__月__日至116年__月__日
	(3-2)	115年7月31日前	116年__月__日至契約期滿日

(二)採預收制，不足1年之租金及權利金按實際日數依比例收取。

(三)乙方應於繳納期限屆滿前，匯入甲方帳戶（高雄銀行公庫部；帳號：102-103-16050-0；戶名：高雄市政府觀光局保管金專戶），並請註明繳款人及繳款原因。

四、 委託經營管理期間，乙方應負擔營運所需費用，如：保險、水電

瓦斯、電話、網路、各類稅捐、規費、保全、維修、行銷、人事、消防等其他維管費用，以及因違反法令繳納之罰鍰等費用。

第四條 整備期間

- 一、自簽約日起算**6個月**內，為乙方之整備期間，並依約定完成水、電、相關執照申請(得以甲方為申請人)、統一發票(免用統一發票者須檢附相關文件)、檢驗等，但有正當理由者，得向甲方申請展延整備期間，並應於甲方指定期限內整備完成，整備完成後應即開始營業。
- 二、整備期間如有非可歸責於乙方所耗費之時間，乙方得據以申請展延整備期限，為利甲方決定得展延之期間，甲方得不定期督導乙方整備進度。
- 三、乙方如因經營內容之故，需申請或變更相關執照，應提出相關計畫書及設計圖說，報經甲方核可後始得辦理，並由乙方負擔相關費用及完備相關法定程序，取得相關執照後始可營業，違者依第11條第2款處違約金；另施工期間，甲方得變更設計圖說，乙方應據以辦理，惟甲方之同意或變更並不因此免除乙方依其他法令應負之義務及責任。
- 四、乙方於整備完成後，得於開始營業時辦理開幕行銷活動。

第五條 經營項目

- 一、開放天空廊道供民眾參觀，其門票收費標準須經甲方核定後始得依該標準售票，該收費標準並應符合身心障礙者權益保障法等法規，變更收費標準亦同；乙方之經營項目、內容及營業時間，須提報甲方核准同意後，始得辦理，變更時亦同。必要時，甲方得調整其營業時間及收費，乙方應予配合。
- 二、第一、四平台市集區除供乙方為甲方核准之經營項目使用外，不得為其他目的之使用，其經營項目例舉如下：
 - (一) 便利性或簡易調理之餐飲。
 - (二) 紀念品、文化藝術、花卉、園藝或農漁(特)產品。
 - (三) 開發具崗山之眼、天空廊道意象之文創商品販售。

- (四)其他經甲方核准之項目，惟乙方仍需符合相關法令規定。
- 三、 乙方提供之服務或販售之物品必須遵守「食品安全衛生管理法」、「商品標示法」、「飲用水管理條例」、「水污染防治法」、「農產品市場交易法」、「公平交易法」、「消費者保護法」等其他相關法令，且應為合法廠商製造及批售、價格標示於明顯處。
- 四、 甲方之出版品及開發之商品得委由乙方販售或陳列，乙方不得拒絕。
- 五、 委託經營管理標的，乙方若有使用上之需要，應自行完備所有法定程序，包括房屋使用執行、臨時建物許可、獨立水電、排水、食品安全衛生、廚餘、消防、汙水處理等，未完成法定程序前不得營運。
- 六、 禁止經營項目
- (一)檳榔、煙品及其他對遊客健康安全有影響之物品。
- (二)有違善良風俗之物品。
- (三)非法之報紙、雜誌、書籍、光碟片或電子等產品。
- (四)卡拉OK店等視聽歌唱業。
- (五)經政府緊急公佈限制或禁止流通之物品或食品。
- (六)其他經甲方認定者。

第六條 場地管理及使用

- 一、 崗山之眼園區所在位址，係屬「重要軍事管制區禁(限)建範圍」，乙方如欲調整園區設施等，應向機關提出申請，並依「要塞堡壘地帶法」、「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」等相關法令規定，向本府主管機關申請，必要時會同軍方協助審查禁、限建作業，違者由廠商承擔。
- 二、 採現況點交，乙方負有清潔維管範圍之管理維護工作、市集區招商與管理、建立天空廊道收費管控服務機制、植栽撫育修剪、設施損壞修繕、故障排除、傳染病防治、處理民眾投訴、配合機關政策指揮管制交通及停車相關事宜等管理之責(橋樑檢測除外)，如有欠缺或不善者，應自行增設、補植或改善，其具體之工作範圍、工作內容、工作監督及教育訓練，悉以工作補充說明書為據(如附件1)。

- 三、乙方應自負盈虧，負擔營運所需費用，如：保險、水電瓦斯、電話、網路、各類稅捐、規費、保全、維修、行銷、人事、消防等其他維管費用，以及因違反法令繳納之罰鍰等費用，不得向甲方申請補助。
- 四、乙方依本契約取得之委託經營管理權，其使用、收益等權利之行使，須依本契約約定辦理，不得轉讓或設定負擔，如須與他人合作經營或再提供第三人使用，應於投標時提出合作意向書，不得事後申請。
- 五、本案場域僅供乙方營業使用，不得設為公司或商業登記之所在地，並應全力配合甲方因營運所需而採取之有關措施，不得以任何理由停止或終止一部或全部營業。營業期間因故停業5日(含)以上者，應於停業前7日以書面向甲方提出申請，經同意後始得停業，停業期滿應立即復業。
- 六、標的物因乙方之故意或過失而毀損、滅失者，乙方應負損害賠償責任。
- 七、乙方所設之設施應由乙方負責維護管理及修繕，對於甲方所提供之財產、建物、場地及設備，乙方應妥盡維護管理責任，如因屬消耗性、人為因素或乙方未盡善良管理人之注意義務而有發生毀損，應由乙方負損害賠償責任；倘因天災、不可抗力因素及不可歸責乙方之事由而致損害發生，修復權責經甲乙雙方召開現勘會議確認。
- 八、乙方如擬調整使用空間、變更營業計畫或設置廣告物、臨時非定著於土地上之工作物等營運設施，應經甲方書面同意後辦理，惟仍應符合相關法令之規定，上開費用概由乙方負擔。除經甲方同意收受者外，乙方應於契約消滅之日起1個月內自行拆除並恢復原狀，逾期由甲方逕行拆除，拆除費用由履約保證金扣除，乙方不得異議；不足時，仍得向乙方求償。
- 九、契約期滿未續約者，須於1個月內自行遷出屬於甲方之場地及設施，並無條件回復原狀，且交還甲方各項設備。屬乙方之設備物品應自行撤離，不得藉故拖延或要求任何補償費用。逾期未取走之設備或物品視為拋棄，由甲方處理，甲方並得向乙方請求清除該等設備或物品之費用，乙方不得異議。

- 十、為維護整體環境，乙方得委託專業廠商或自行執行下列管理工作，有關遊客違法行為之勸導或防止，乙方得聘請專業保全人員協助：
- (一)各項設施之操作、簡易修繕及故障排除。
 - (二)垃圾、樹葉及廢棄物之清掃與清運。
 - (三)灑水、雜草拔除、樹木扶正。
 - (四)原有或新增設施物、植栽遭受人為損壞或天然災害之通報、修復、補植及緊急處置等。
 - (五)犬畜驅離及蚊蟲、鼠害防治。
 - (六)剪草、樹木修剪、定期施肥、草坪補植及植栽維護等。
 - (七)攤販、遊民請離及違規廣告物拆除。
 - (八)遊客違法、不當行為之勸阻及存證，其情節重大者應通知甲方及當地警察機關處理。
 - (九)協助突發事件之處理，提供臨時簡易傷患救助服務。
 - (十)指揮管制交通，維護遊客安全及車流順暢，並勸阻違規停車，引導車輛至規劃之停車場停放。
 - (十一) 其他經與甲方協商同意或經甲方指定與公共利益有關事項。
- 十一、整備及營運期間之廢棄物、廚餘及垃圾等移除清運，乙方應自行或委託合格業者依相關廢棄物清理及垃圾分類等環保法令處理，不得任意丟棄。
- 十二、戶外空間應完全開放民眾自由使用(天空廊道除外)，不得強制民眾付費或消費，無正當理由不得上鎖、妨礙徒步通道。
- 十三、甲方如因政策變更或其他重大原因必須變更委託經營管理範圍，乙方應配合為之，但雙方應就變更後之權利義務進行協議。
- 十四、甲方因政策需要，需於園區增置設施、植栽或辦理活動時，乙方應配合辦理，並負管理維護責任。
- 十五、乙方及其他機關團體申請於契約範圍辦理各類公益或藝文活動時，其准駁與否，由甲方核定之，乙方並應依甲方核定之內容配合辦理。但甲方得視活動性質授權乙方自行決定。
- 十六、乙方如有設立臨時性活動攤位或辦理活動時，除須符合政府相關法令外，並於活動前7日通知甲方，經同意後始得辦理。

第七條 財物及商品管理

- 一、甲方提供之現有設施及場地，乙方應負責保養、維修與清潔，並負擔其費用。營業設備由乙方自備，但不得放置爆炸性、危險性或違禁物品，如因而致設施毀損時，乙方應依市價賠償；甲方亦得逕自履約保證金中扣除。不足時，仍得向乙方求償。
- 二、乙方經營項目及商品價格，應依據市場行情及合理利潤範圍，明確標價收費，其售價不得超過市價或違反公平交易法、消費者保護法或其他相關法令之規定。

第八條 保險

- 一、乙方就與經營管理有關之專業責任、人體傷亡或財務損失，應自行承擔風險，並應投保足額及必要之保險，保費由乙方全額負擔。
- 二、乙方辦理之保險如下：
 - (一)整備新建及營運修繕期間：營造綜合保險(含工程綜合損失風險、雇主意外責任險、第三人意外責任險，且其保險期間不得短於各該項設施之整備新建及修繕期)。
 - (二)乙方於營運期間就範圍必要之營運資產及所提供之服務產品，至少投保：
 1. 雇主意外責任險
 - (1)每一個人體傷或死亡：500萬元。
 - (2)每一事故體傷或死亡：2,400萬元。
 - (3)保險期間內最高累積責任：4,800萬元。
 2. 公共意外責任險
 - (1)每一個人體傷或死亡：500萬元。
 - (2)每一事故體傷或死亡：2,400萬元。
 - (3)每一意外事故財損：200萬元。
 - (4)保險期間最高累積責任：4,800萬元。
 3. 每一事故之廠商自負額上限
 - (1)雇主意外責任險：2,500元。
 - (2)公共意外責任險：2,500元。
 4. 火險或其他附加保險。

(三)保險契約之變更、效力暫停或終止，應經機關之書面同意。任何未經機關同意之保險(契約)批單，如致損失或損害賠償，由廠商負擔。

(四)契約期間有出險情事時，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部份由乙方補足。

三、乙方須於報請甲方同意施工前10日與營業後10日內，將上開分項保險單副本及繳費收據副本各1份交甲方備查。

四、保險期間，若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足、未能自保險人獲得足額理賠或其他投保未盡事宜，其損失或損害賠償，以及造成甲方或其他第三者受損，由廠商負擔全部賠償或補償責任。

五、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由廠商負擔。

六、廠商向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。

七、廠商應依中華民國法規為其員工及車輛投保勞工保險、就業保險、勞工職業災害保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投保勞工保險、勞工職業災害保險者，得以其他商業保險代之。

八、依法非屬保險人可承保之保險範圍，或非因保費因素卻於國內無保險人願承保，且有保險公會書面佐證者，依第19條第8款辦理。

九、機關及廠商均應避免發生政府採購法主管機關訂頒之「常見保險錯誤及缺失態樣」所載情形。

第九條 乙方之責任及義務

一、乙方應依相關法令負擔本契約善良管理人之營運責任，於本契約存續期間並應隨時接受甲方之監督與指導，以維護營運品質。

二、乙方提供之餐飲服務應符合食品安全衛生管理法及消費者保護法等相關法規之規定。

三、乙方從事經營或管理行為應遵守相關法令規定，違者由乙方自負其責。若致甲方受損，乙方應負賠償之責。

四、乙方與其代理人、受僱人、受任人、受託人、承包商因本契約之整備或經營所生之義務或債務，或其他有損及第三人權益或安全之情

形者，均由乙方完全負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於前述事項之追索、求償或涉訟，如因而致甲方受損，乙方應對甲方負賠償、補償責任。

五、乙方不得以甲方之名義從事任何行為。乙方如與第三者有金錢財物或法律糾紛，概與甲方無涉。

六、乙方應依稅法規定確實開立發票予買受人，且經甲方要求，乙方得提供標的物獨立之營業額資料（如401表或可供佐證營業收入之會計師簽證查核報表）予甲方了解營業情形。若得免開統一發票，需將相關證明文件送甲方備查。

七、本市遇天然災害致宣布該日停止上班上課時，乙方應妥為因應；天然災害(如颱風)結束後應立即清理並回復經營狀態，儘早開放。若有相關損失、修繕作業或暫停營業等，依本案契約第2條第7款辦理。

八、乙方應對標的物採有效之保安措施，包括施工安全、火災、地震、颱風、豪雨、強風及其他安全防護事項，以維護遊客、人員及財物安全，在契約期間因可歸責於乙方之事由導致甲方或第三方遭受損害時，乙方應負賠償、補償責任。

九、乙方所設之設施應由乙方負責維護管理及修繕，對於甲方所提供之財產、建物、場地及設備，乙方應妥盡維護管理責任，如因屬消耗性、人為因素或乙方未盡善良管理人之注意義務而有發生毀損，應由乙方負損害賠償責任；倘因天災、不可抗力因素及不可歸責乙方之事由而致損害發生，修復權責經甲乙雙方召開現勘會議確認。

十、契約期間內有發生重大或緊急事故時，乙方應立即做妥善之危機處理，並於2小時內主動通報甲方。

十一、因乙方違反建築法之規定，經主管機關裁處甲方之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由乙方負擔，乙方並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

十二、契約期間，如因乙方或聘僱之人或使用人之行為或管理欠缺，致甲方遭受損失，或使甲方對第三人應負賠償責任時(包括國家賠償責任)，乙方應對甲方負賠償責任。

十三、乙方應配合甲方辦理園區各類宣傳行銷活動，以及其他經與甲方

協商同意，或經甲方指定與公共利益有關之事項。

第十條 督導考核機制

一、為促進崗山之眼園區發展及落實營運品質，甲方應針對營業場域及清潔維管範圍，辦理乙方營運績效之考核，考核結果將成為續約依據。

二、考核分級與執行人員

本考核機制分為 A、B 二等級：

(一) A 級考核應自營運開始日起每年辦理 1 次，由甲方簽准後組成考核小組，進行實地考核或書面營運成果審查。乙方應於甲方之考核小組召開前 15 日，提送營運績效說明書及財務資料(如 401 表)予甲方，以辦理考核作業。

(二) B 級考核應自營運開始日起每月辦理 1 次，由甲方排定業務相關承辦人員進行現場考核。

三、督導考核項目(詳附件 2)得包含是否違法、違約、經營效率(包含各項設施各月份使用率、年度營運收支狀況、財務報表)、設施維護情形、顧客滿意度、使用者申訴處理、環保、安全衛生及政策配合度等。

四、各考核項目及標準由甲方定之，惟至遲應於辦理各項考核 30 日前將決議之考核項目及標準通知乙方。變更時亦同。

五、考核分數計算方式

各考核項目由考核委員賦予 0 至 100 之評分，評分乘上權重所得分數總和以 100 分計：

項次	內容		權重/配分	分數	備註
1	A 級考核		50%		
	B 級考核		40%		
2	履約情形及 缺失扣分	營業稅表、租金 及權利金	5%		5%分數為 5 分，每封正式通知 公文扣 1 分
		缺失通知	5%		5%分數為 5 分，每封正式通知 公文扣 1 分
總 分					

說明：

1. 計算方式：(各級考核平均分數*權重)+(履約情形及缺失扣分)=分數。
2. A、B 級考核總平均分數達 80 分以上，得評定為「營運績效良好」，得依本案契約第二條約定向甲方申請優先訂約。

第十一條 違約金

一、逾期違約金之計收

(一)乙方未依期限繳清年租金或權利金者，甲方得依下列規定計收違約金：

1. 逾期繳納未逾 1 個月者，照欠額加收 1%。
2. 逾期繳納逾 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額加收 2%。

(二)逾期繳納逾 2 個月以上者，依契約第 14 條規定辦理。

二、乙方擅自占用非契約所定場域或變更原使用目的而使用，應立即停止；經甲方通知限期改善，逾期未改善者，每次處違約金 1 萬元，並得按次連續處罰，直至改善完成為止，如因同一事由處以違約金 3 次，得依第 14 條終止契約辦理。

三、乙方如違反本契約之規定，除另有規定外，甲方得通知乙方限期改善，逾期未改善者，每次處違約金 1 萬元，並得按次連續處罰，直至改善完成為止，乙方應改善之情形，其適於代為履行者，如乙方未於期限內改善，或甲方認為有必要時，甲方得逕代為履行，並得向乙方求償代履行費用。

四、乙方應支付甲方違約金而未支付時，甲方得自履約保證金抵扣，不足時，仍得向乙方求償。

五、乙方違反本契約規定，除應給付違約金外，甲方如另有損害，仍得向乙方請求賠償。

第十二條 履約保證金

一、乙方於簽訂本契約時，應繳納履約保證金**50萬元**整。乙方除以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債作為履約保證金及其他擔保外，其餘應使用公共工程委員會頒布（修正後）之履約保證金及其他擔保之格式。

二、履約保證金，除本契約另有規定或有得不予發還之情形者外，於符合發還條件且無待解決事項後30日內無息發還。其因不可

歸責於乙方之事由，致終止或解除契約或暫停履約者，得提前發還之。但屬暫停履約者，於暫停原因消滅後應重新繳納履約保證金。

- 三、甲方若可預期遭受損害，甲方得以履約保證金扣抵租金、違約金、權利金、賠償費或其他費用；履約保證金數額不足時，經甲方通知後乙方應於10日內補足；若未於期限內補足，甲方得依契約第14條逕予終止契約，並追償所受損失補償，乙方不得異議。

第十三條 契約變更及轉讓

- 一、任一方基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益者，或發生不可抗力或法令變更等情事，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者，均得請求他方變更契約。但在完成變更契約前，雙方均仍應照原契約履行。
- 二、在完成變更契約前，甲方如已通知乙方依變更內容先行辦理，其後未依原通知辦理契約變更或僅部分辦理者，得補償乙方所增加之必要費用，補償金額上限以履約保證金為上限。
- 三、契約之變更，非經甲乙雙方同意、作成書面紀錄並簽名或蓋章者，無效。
- 四、乙方除因公司合併及甲方同意外，不得將本契約之部分或全部轉讓予他人。

第十四條 契約終止

- 一、可歸責於乙方之下列終止事由
- 乙方有下列情事之一時，甲方得不經催告，以書面終止本契約，並以尚未發還乙方之履約保證金充作懲罰性違約金，乙方不得異議或要求任何補償，甲方如因乙方違約而致有損害，並得向乙方請求損害賠償：
- (一) 乙方遭裁處之違約金累計達10萬元以上，或履約保證金未依期限補足時。
- (二) 乙方未依約繳納租金或權利金，經甲方限期催告，逾期2個月

以上，仍未繳清者。

(三)乙方未於期限內完成整備並開始營業，或因可歸責於乙方之事由致租賃物滅失時。

(四)乙方因本契約有關之營業事項違法，經有關機關調查屬實，情節重大者。

(五)乙方營業違反相關法令規章或公序良俗。

(六)乙方未經甲方書面同意，擅自停止營業連續達5天以上，或累計達10天以上者。

(七)未經甲方同意出讓或轉讓全部或部分經營權者。

(八)違反營運計畫內容情節嚴重者。

(九)毀損場地，危害公共安全者。

(十)私自將場地轉(借)他人使用或由他人代為經營管理者。

(十一)將場地經營管理權作財務或債務上之質押者。

(十二)其他因乙方因素致無法正常營運或違反本契約，經甲方通知改善而未改善，情節重大者。

二、不可歸責於乙方之下列終止事由

如有下列情事之一者，甲方得與乙方協議終止本契約，並依照本案契約第12條返還履約保證金，及依履約比例收取租金及權利金，並得補償乙方所增加之必要費用，補償金額上限以履約保證金為上限：

(一)因現有法令規定或修訂、政策變更，致使乙方無法繼續經營者。

(二)政府因舉辦公共事業需要或因公益需變更使用者。

(三)政府實施國家政策或都市計畫必須回收者。

(四)因開發、利用或重新修建，有回收必要者。

(五)因不可歸責於乙方之事由致設備遭受重大毀損修復困難者。

三、因不可抗力因素致雙方不能或難以履行本契約者，甲乙雙方得合意終止契約，並以書面為之。甲方得無息返還履約保證金，及依履約比例收取租金及權利金，乙方不得異議及向甲方要求補償。

第十五條 契約解除

有下列情形之一者，甲方得解除本契約，以尚未發還乙方之履約保證

金充作懲罰性違約金，乙方不得異議或要求補償；如因乙方違約致甲方受有損害，並得向乙方請求損害賠償：

- 一、乙方以支付他人佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他利益為方法，促成本契約之簽訂或履行者。
- 二、其他有法定或約定解除事由者。

第十六條 契約終止或解除後之效果

- 一、經甲方依第14條第1款終止或第15條解除契約者，甲方為確保民眾權益，得適時調派人力介入，以維持營運，乙方不得以任何理由拒絕，且對甲方所付出之人力、物力應負補償、賠償責任。
- 二、乙方應於契約終止或解除日起1個月內遷出屬於甲方之使用場地及設施，並無條件回復原狀，且交還甲方各項設備。屬乙方之設備物品應自行撤離，不得藉故拖延或要求任何補償費用。逾期未取走之設備或物品視為拋棄，由甲方處理，甲方並得向乙方請求清除該等設備或物品之費用，乙方不得異議。
- 三、如因可歸責於乙方之事由致終止或解除契約者，甲方得以尚未發還乙方之履約保證金充作懲罰性違約金，並得向乙方請求損害賠償。

第十七條 強制執行

- 一、下列事項，乙方同意得不經訴訟程序逕受強制執行：
 - (一)乙方應給付之租金、違約金或其他代繳費用未依期限給付者。
 - (二)乙方於租期屆滿時應返還之租賃物未依期限返還者。
- 二、本契約依公證法規定送請公證單位作成強制執行公證，乙方應於本契約簽約日偕同甲方或甲方代理人就前款所定事項辦理公證，所需公證費由乙方負擔。
- 三、本契約之執行不因未經公證而受影響。

第十八條 其他

- 一、本契約未盡事宜，依民法及高雄市市有財產管理自治條例等相關法令辦理。
- 二、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：
 - 1. 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。
 - 2. 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，並以高雄地方法院為第一審管轄法院。

第十九條 契約文件及效力

- 一、本契約包括下列文件
 - (一) 招標文件及其變更或補充。
 - (二) 投標文件及其變更或補充。
 - (三) 決標文件及其變更或補充。
 - (四) 契約本文、附件及其變更或補充。
 - (五) 依契約所提出之履約文件或資料。
- 二、本契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。
- 三、本契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：
 - (一) 契約條款優於招標文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
 - (二) 招標文件之內容優於投標文件之內容。但投標文件之內容經甲方審定優於招標文件之內容者，不在此限。招標文件如允許乙方於投標文件內特別聲明，並經甲方於審標時接受者，以投標文件之內容為準。
 - (三) 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
 - (四) 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
 - (五) 施工補充說明書優於施工規範。
 - (六) 決標紀錄之內容優於開標或議價紀錄之內容。

四、本契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。

五、本契約文字

(一)本契約文字以中文為準。但下列情形得以外文為準：

1.特殊技術或材料之圖文資料。

2.國際組織、外國政府或其授權機構、公會或商會所出具之文件。

3.其他經甲方認定確有必要者。

(二)本契約文字有中文譯文，其與外文文意不符者，除資格文件外，以中文為準。其因譯文有誤致生損害者，由提供譯文之一方負責賠償。

(三)本契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為所為之意思表示，以中文書面為之為原則。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄或傳真至雙方預為約定之人員或處所之方式為之。

六、本契約所使用之度量衡單位，除另有規定者外，以公制為之。

七、除另有規定外，**本契約以甲方簽約之日為簽約日並同日生效。**

八、契約所定事項如有違反法律強制或禁止規定或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

九、本契約正本一式3份，甲方、乙方及公證人各執一份；副本5份，由甲方、乙方及甲方相關單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

甲 方：高雄市政府觀光局

法定代理人：高閔琳

地 址：高雄市鳳山區光復路二段 132 號

電 話：(07)7995678

統 一 編 號：10271852

乙 方：

法定代理人：

地 址：

電 話：

統 一 編 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件1

工作補充說明書

一、 工作地點：崗山之眼園區（含周邊停車場及接駁車等範圍）

二、 工作範圍

（一）崗山之眼園區全區。

（二）接駁區（崗山之眼園區、阿公店水庫辦公區大門口廣場與水庫路旁）及停車場（崗山之眼園區、阿公店水庫辦公區大門口廣場與水庫路旁）。

（三）機關得依實際需要調整或增減施作位置，廠商應配合辦理。

三、 工作內容

（一）營運

1. 現場工作人員應著制服，並配合勞動基準法等政策，執行工作如下：

（1）清潔人員進行公廁及工作範圍清潔維護工作。

（2）保全進行安全巡檢、通報、現場緊急及突發狀況處理預防及處理及機關臨時交辦事項。

（3）售驗票員辦理每日票務處理（銷售票務、檢驗票務、回答諮詢項目、統整遊客人數及各票種統計等），以及園區廣播等。

（4）交通管制人員進駐道路管制哨及停車場接駁管制點，進行交通動線指揮及車輛管制。

（5）機電人員每日開園前及開園中，巡檢園區內、外（包含用水、用電、照明、網路、監視器等）線路及設備，保持正常運作之完整性，及支援場區人力辦理事項。

（6）廠商工作人員需熟練操作工作機具（如割草機、引擎鍊鋸、綠籬剪及爬梯等）、簡易水電器專長及機具故障排除知識。

（7）緊急狀況應變（具備簡易急救概念與操作急救設備）。

2. 市集區攤商應於開園前準備營運，開園後提供民眾餐飲、販售在地物產及崗山之眼文創商品等休閒娛樂服務，不得強迫推銷，閉園後將電源、火源等危險物品收妥。

（二）灌木剪枝整形（含草皮維護）：廠商需自備修剪等相關器具。

1. 為維護園區景觀，應視現場情形或依機關要求，以維持全區灌

木之整齊、平順、美觀為原則，進行植栽修剪，並於機關指定內時間完成。

2. 各區灌木應注意花期之配合，依原有樣態適度修剪，並對稀疏之灌木、蔓性植物進行摘芽；花期中之植株剪除謝花，以促進生長及開花之美觀。
3. 所有植栽修剪應依據「高雄市植栽修剪作業規範」進行施作，另機關得依整體環境配合需要要求修剪型態及高度。
4. 新植苗木高度未達 1 公尺及植栽密度不適宜以割草機整邊者，應由人工以鐮刀割除雜草，儘量保持全區無雜草為原則。
5. 草坪應依現場狀況定期修剪（每月至少 1 次），廠商並應自主管理保持高度在 3 至 5 公分。邊緣採 45 度斜角整邊並清除草葉，如機關依草皮生長情形認為須加強修剪或養護之處，廠商應立即配合執行。
6. 草坪上如有雜物、石塊或垃圾均須拾除、隨時維護乾淨，地面如有凹凸不平應予整平。
7. 機具或人力於現場施作時，應遵守勞工安全相關規定，設置適當之安全防護設施及器材。

(三)喬木剪枝整形及災後環境復舊

1. 應隨時檢視全區喬木，適時修剪高度 3 公尺以下之下垂枝，修剪產生廢棄物（如枝葉等）應於當日清運完成。
2. 所有植栽修剪應依據「高雄市植栽修剪作業規範」進行施作，另機關得依整體環境需要，要求修剪型態及高度。
3. 廠商之機具人力至現場施作時，應遵守勞工安全相關規定，設置適當之安全防護設施及器材。
4. 廠商必須提供傳真機號碼、電話號碼及手機號碼各 1 組，全天候 24 小時隨時保持聯絡，用以確認機關通知時間及指揮事宜。
5. 機關以傳真或電話通知廠商後，廠商應備妥所需之機具、種類及數量至機關指定地點，進行喬木修剪、災後環境復舊工作或其他作業。
6. 廠商需具備基本動員人力及機具之調度能力，主動動員機具及人力，進行喬木修剪工作、災害後道路或綠地環境復舊，廠商

不得拒絕。

7. 如遇天災（例如：颱風、豪雨、風災、地震或海嘯等），廠商應加派人力或延長工時，調度機具（如抓斗車）儘速恢復原狀。
8. 喬木修剪及災後復原工作時，應避免靠近高壓電線或電箱，若有安全疑慮應通知台電前來配合，以策安全。

(四)登革熱防治噴藥

1. 施作地點及材料

- (1) 消毒範圍：視現場及疫情狀況進行防治噴藥。
- (2) 所需材料：經環保署登記許可之環境衛生用藥及助煙劑、粗鹽、含磷洗衣粉、熱煙霧機及使用之油料。

2. 工作規範

- (1) 噴藥工作應不以影響遊客為原則，如有安全疑慮，應以安全警示避免遊客靠近。
- (2) 噴藥前廠商應通知機關人員，並說明噴藥路線及重點位置。
- (3) 依病媒防治業管理辦法提供噴藥人員職前訓練。
- (4) 噴藥時，噴藥人員應穿著安全防護設備：防毒面具、工作衣、工作鞋、工作帽、手套等適當防護設備，並備有急救箱或急救設備。

3. 噴藥作業需求

- (1) 有關化學藥劑噴灑方式，請依衛生福利部疾病管制署最新出版之「登革熱屈公病防治工作指引手冊（第十五版）」（目前為 2022 年版），第 4 章第 5 節輔助性成蟲化學防治措施該節指導原則辦理。
- (2) 用藥濃度配製請依藥劑標示規定辦理，不得任意增減，如有不依規定配製而導致民眾或噴藥人員健康受損，概由廠商負完全法律責任，機關並依法追究責任。
- (3) 噴藥機具應保持良好堪用，如作業中故障，廠商應即時修復，若無法修復，應立即調派人力或機具協助完成工作。
- (4) 廠商所僱用勞工應依規定辦理保險，勞工發生之意外事故責任，以及因執行噴藥作業造成之第三人事故責任或財產損毀，概由廠商負責。

4. 其他：廠商應配合機關需求，拍攝現場噴藥機具及人員之清晰照片，並載有日期。

(五)清潔及廢棄物清除處理

1. 工作範圍內之園區、室內外環境及道路清潔，如樹木為落葉樹，於落葉季節時，均須隨時清掃落葉。
2. 大小水溝枯葉及淤沙清理，水溝應隨時保持暢通。
3. 工作範圍內之垃圾、石塊、樹枝、樹葉、雜物之清除、花台澆水；各路（溝）面清潔及異物清潔（包含雜草、瓶罐、零星漂流木等）之清除工作，並禁止場域內堆置積水容器。
4. 遇有疫情發生需實施防疫時，廠商工作人員須配合辦理，如有違反相關法規，需自負一切法律責任及繳付罰款（鍰）。
5. 公廁應隨時清理保持清潔，每年度每間公廁原則需抽水肥 2 次，機關得依實際需要調整或增減次數，施作日期需取得機關同意。
6. 垃圾桶保持無溢滿狀態，並做好垃圾分類、資源回收工作，垃圾清運至少每日一次，必要時得視垃圾量增加清運次數；另工作所衍生之廢棄物由廠商負責每日清運處理，如違反環保法規需自負一切法律責任及罰款。
7. 當日工作所產生之垃圾（枯枝、殘葉、雜草、污泥、雜物、零星漂流木等）可暫時堆放於機關指定地點，並應於當日完成清運，如因故無法於當日完成運棄，應徵得機關同意並放置整齊於機關指定地點，以免影響觀瞻，若垃圾或廢棄物放置地點導致髒亂衍生相關罰款，應由廠商自行負責。
8. 廠商清潔人員應劃分清潔區域，以備機關人員檢查環境時，容易辨識區域負責清理人員。
9. 颱風季節前之防範準備及颱風過後之善後（如：掉落物排除、溝渠疏濬、通道淨空及環境整理…等）。
10. 遇有天災（豪雨及颱風季節）之大量樹木、斷枝、傾倒或漂流物（木），廠商得以書面請求機關協力處理。
11. 停水時廠商需儲水以備公廁清潔，若儲水不足須自行運水備用。
12. 其他物品搬運（含執行整頓清理物品）及臨時指派勞務工作。

(六)門票作業

1. 廠商須依身心障礙者權益保障法等法規訂定門票收費標準，經機關核定後始得依該標準售票，變更收費標準亦同。
2. 廠商須依機關需求提供售票相關數據(金額、各票種張數等)，並每個月回報銷售金額及入園人數。

(七)若須與其他工程同時進行時(例如橋樑檢測)，廠商應本誠意相互配合，如遇施工機具、場所之使用或施工程序發生衝突時，應遵從機關之協調。

四、 工作監督

- (一)廠商須指定 2 位與機關聯繫之窗口，24 小時全天候保持暢通，以利即時聯繫，如有發生重大或緊急事故，廠商應立即做妥善之危機處理，並於 2 小時內主動通報甲方。
- (二)清潔人員應每日環境檢查並填寫環境清潔檢查表，公廁清潔人員須在「公廁檢查表」上簽名。
- (三)如經機關人員檢查或民眾反映環境不合格或發現不潔，機關得以書面、電話簡訊或通訊軟體等通知記錄缺失，廠商應即改善。
- (四)如廠商因清潔不力，致機關有遭環保單位開立罰單者，由廠商繳納，如廠商逾期不繳，機關得自履約保證金扣抵，廠商不得異議。
- (五)工作人力分派由廠商自行調整調度，並符合政府勞動政策，另因應例假日、活動次日、夜間或機關指定加強維護之處，廠商應配合機關執行彈性上班時間、加班或派遣工作人員服勤，完成當日工作。
- (六)廠商所僱用人員之工資及離職金、撫卹等費用，廠商應依照勞動基準法規定辦理，如違反其規定而發生勞資糾紛時，經勞工主管單位處分時，機關得視實際情況解除或終止契約，沒收保證金。
- (七)廠商應配合將垃圾分類，亦不得任意傾倒(包括修剪之廢棄枝葉)，垃圾或修剪產生之廢棄物須於當日清運完成，如發生環保罰款或發生糾紛經查證屬實者，由廠商自行承擔，**情節嚴重者得終止合約並沒收保證金。**

五、 教育訓練

為增進崗山之眼人員接待、植栽養護及服務品質，廠商需每年聘請外聘講師進行教育及急救訓練 1 次，如遇不可抗力因素可申請改為線上辦理，相關訓練資料需作成紀錄備查。

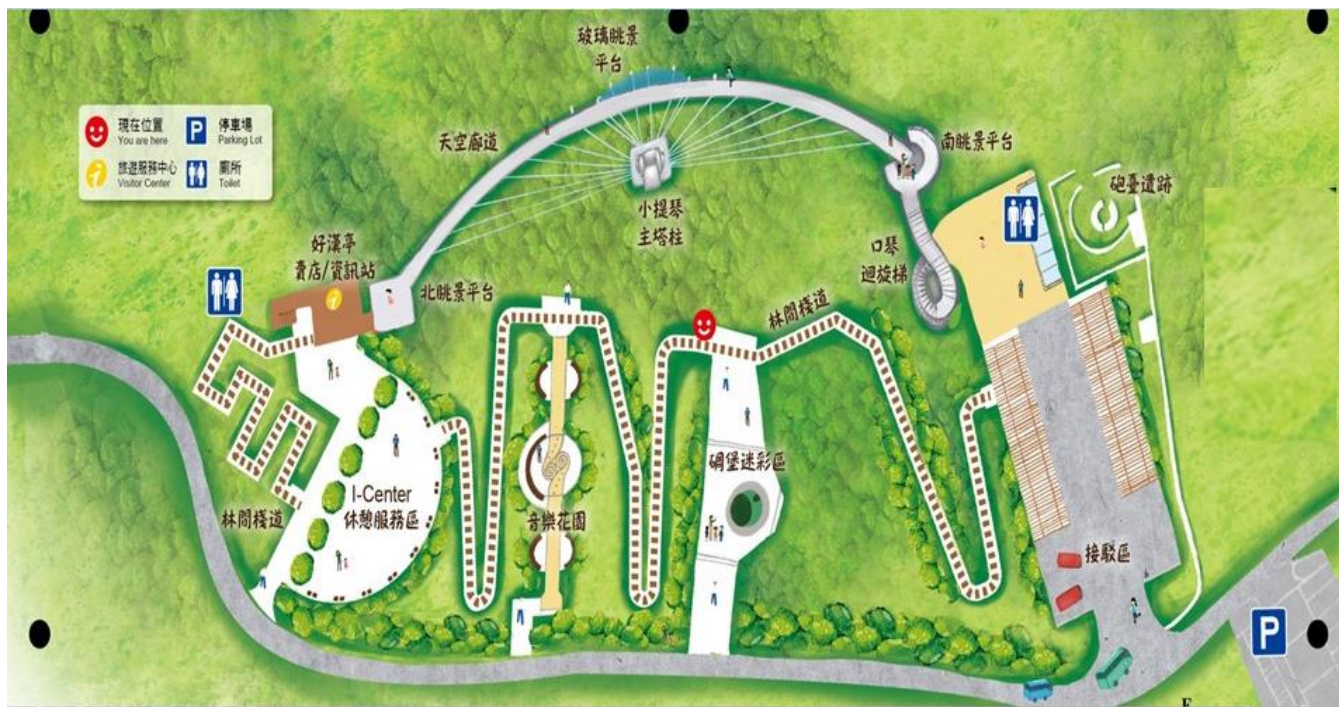
實地考核表（考核表內容將依實際情形不定期修正，本表僅供參考）

委外營運案件：崗山之眼園區委託經營管理案 契約起迄日： 營業項目： 營業時間：				評分基準		
				質化指標	量化指標	分數
				良好	目標值+10%以上	16-20
				尚可	目標值±5%未滿	9-15
				不足	目標值-10%以下	1-8
督導項目		評分		備註 (說明&檢附照片)		
主項目	次項目	狀況	總分			
安全管理 (20分)	設置有消防設施且該設施使用期限未過期	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足				
	備有簡易急救箱及緊急連絡設備供緊急狀況使用	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足				
	平時安全管理(防盜、防災、緊急應變計畫)	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足				
	保險保單是否於有效期限內	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足				
	定期進行環境消毒(請調閱相關表格)	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足				
設施及設備經營管理 (20分)	場域之清潔與管理維護	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足				
	設施維護之清潔與管理維護	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足				
	場域形象之規劃管理維護(外觀、入口、照明、桌椅、休息區等)	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足				
	設施指示標誌及簡介說明之管理維護(營運時刻表、價目表、警告標誌等)	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足				

02.租賃契約

	場域清潔維護及植栽 管理維護	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足		
行銷宣傳 (20 分)	網路資源行銷(官網、 部落格、臉書)	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足		
	周邊景點介紹	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足		
	媒體曝光率(報章雜 誌)	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足		
	宣傳活動計畫	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足		
	滿意度調查	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足		
財務資源 (30 分)	租金、權利金等主要費 用之繳納	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足		
	水電稅費等雜項費用 之繳納	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足		
	門票收入、市集攤商收 入穩定、無糾紛	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足		
	點交之財產及物品管 理維護	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足		
	營收 遊客人數	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足		
相關公務 配合情形 (10 分)		☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 不足		
總和評分				

附圖一 崗山之眼園區



附圖二 清潔維管範圍-接駁區及停車場位置圖

- A.阿公店水庫辦公區大門口廣場接駁區及停車場-大客車4格，小客車154格
D.崗山之眼園區-小客車36格
F.水庫路接駁區及停車場-小客車39格



附圖三 阿公店水庫辦公區大門口廣場接駁區及停車場



附圖四 水庫路接駁區及停車場



附圖五 營業範圍

