

鹿野高台草坪遊憩據點出租案

出租說明書

壹、 出租緣起：

- 一、 為引進民間充沛資源與活力，有效活化利用公有不動產及相關設施，促進當地觀光發展，帶動附近地方繁榮，並提供旅客更優質之服務內容，乃尋求專業廠商營運管理，擬以出租之方式交由民間經營管理。
- 二、 本出租案標的座落臺東縣鹿野鄉高台段 191-10、191-11、191-12、204、204-1、205、205-3、205-6、205-7、208、211、216-1、216-4 等地號計 13 筆土地，圖簿面積 40,721.8 m²，出租面積約 21,700 m²(含綠地及部分步道範圍)。為臺灣國際熱氣球嘉年華活動場域，以及臺東空域活動熱門景點，市場商機可見，深具投資發展潛力，故為持續增進現有設施使用效率及服務品質，擬依財政部「國有不動產收益原則」及第 3 條第 1 項規定，並參照「政府採購法」(含相關子法)規定之招標及決標程序辦理。
- 三、 本出租案預估總租金未達新臺幣 150 萬元(並於「行政院公共工程委員會-政府電子採購網」刊登出租公告)，參照「政府採購法」第 49 條及「中央機關未達公告金額採購招標辦法」第 2 條第 1 項第 3 款規定，以公開徵求廠商提供營運企劃書之公告，公開於主管機關之資訊網路，以取得廠商之營運企劃書，並以評審方式擇符合需要廠商，依序辦理議價。

貳、 出租需求及履約內容：

- 一、 出租標的：臺東縣鹿野鄉高台段 191-10、191-11、191-12、204、204-1、205、205-3、205-6、205-7、208、211、216-1、216-4 等地號土地範圍內。
- 二、 出租範圍：鹿野高台大草坪面積共 21,700 m²(如附圖 1)。
- 三、 出租期限：自 112 年 9 月 1 日至 115 年 12 月 31 日止，計 3 年 4 月。
- 四、 租金收入（最低報價金額）：

(一) 全部租期計 3 年 4 月，總租金新臺幣 100 萬元整。

(二) 每月租金新臺幣 2 萬 5,000 整，每年固定租金新臺幣 30 萬元整。

五、 租金計收方式：

(一) 3 年 4 月租金分 4 期繳納：第 1 期租金(112 年 9~12 月)計新臺幣○萬元整應於簽約日起 5 日內繳納；第 2 期以後以 6 個月為 1 期，各期租金新臺幣○萬元整，應於每年 1 月及 7 月底前完成繳納，末日遇假或未上班日者順延 1 日。

(二) 期日計算：期日不足年者，以 1 年 12 個月計算；期日不足月者，以 1 個月 30 日計算。

六、 稅捐負擔：因本案出租範圍而開徵之地價稅由本處負擔。

七、 廠商應執行工作如下：

(一) 承租標的範圍之使用、管理、清潔及設施維護等事宜(承租範圍如附圖 1)。

(二) 草皮養護：

1、 定時澆水、剪草、施肥、覆沙、鬆土、打孔、坑洞修補、補灑草種，避免重車入內及使用頻率過高等，以維持正常生長。區內植栽如有異常現象，應即檢討原因，進行整治。

2、 維持草長 15 公分以下。

3、 砍除範圍以承租範圍為基線，外推 1 公尺以上。

4、 配合甲方活動修剪（未達 15 公分仍須修剪）。

5、 不得使用人工草皮、除草劑或其他禁用藥劑。

6、 修剪後之廢棄物需清運，不得隨意丟置。

(三) 其他契約規定事項。

(四) 其他本處交辦配合事項。

八、 維護及管理責任：

(一) 廠商應僱用或指定專人辦理承租範圍環境清潔及維(養)護工作、安全維護管理、設施巡查與設備狀態檢查(含日常維護(修))、意外(災害)事件通報工作，以及其他相關管理維護工作，並保持環境清潔乾

淨，若查有損壞情形，應立即回報本處。

- (二) 廠商應於營運期間自費負責維護承租範圍內之標的物，如步道、草皮等，如有損壞、污損、枯萎、稀疏或雜草覆蓋等情事，廠商須辦理修繕、清潔、復原或賠償(以下稱改善)，經書面通知限期改善未辦理者，由本處逕為改善，所支出之改善費用由廠商負責賠償，另依契約書違約規定辦理罰款。
- (三) 廠商應自負營虧負責管理，因營業所衍生之各項清潔、自添設備維護、保養、修繕、保管、保險、電話、保全及其他費用(含各項稅捐、自添設備之維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用)，概由廠商負擔。
- (四) 本出租標的以現況出租並點交，如非屬人為破壞而有安全疑慮者，由本處辦理修繕外，餘由承租廠商負修繕、保養、維護及管理責任。
- (五) 本處基於政策需要，得於出租範圍及週邊進行施工，廠商應全力配合，並做必要之營運調整，如有停止營業之需要者，由雙方協議部份租金減免事宜。
- (六) 賠償責任：

1、 廠商承租本出租標的，於履約期間(包含廠商因淡季或其他原因暫停營業期間，以及履約期滿廠商尚未全部撤出承租標的並經本處完成接管期間)，因故意或過失或其他管理欠缺事由致他人(任何第三人)生命、身體、人身自由或財產受有損害或損失，應由廠商負擔全部責任，其因而致本處須負國家賠償責任或其他損害賠償、損失補償責任者，本處得向廠商請求賠償及補償(含訴訟費、律師費、所擔負之賠償金及其他相關費用)，廠商應全額賠償及補償。

2、 所稱管理欠缺，含下列情形：

承租範圍：未確實照顧草皮、局部草皮稀疏、表土裸露或雜草覆蓋等致存活率未達 90%，含設施損壞或有危險之虞，未即時完成修復、未做妥善告示及隔絕設施等有效之緊急應變措施。

- 3、 委託清潔維護範圍：有損壞或有危險之虞，未即時通報本處辦理修復或採取緊急應變措施。
- 4、 廠商於履約期間因管理疏失，致本處受各目的主管機關裁處罰鍰(金)者，本處得向廠商請求全額賠償，廠商應全額賠償本處。

(七) 營業所需自添設備及廢棄物清運：

- 1、 廠商為辦理營業場所所使用之建材、器具、設備(含鷹架、棚架等臨時設施)，須以書面經本處同意後辦理，且應妥善放置及安裝(固定設施應架高)，不得大面積接觸草皮及阻礙人車動線及整體景觀，並應做好安全防護措施及符合現行法令規定(如建築法規、水保法規、消防法規、環保法規…等)，如須向相關權責機關辦理申請許可者，本處提供行政協助，相關行政作業及經費由承租廠商負責，經本處人員查驗(含本處人員平日據點巡查)，如有違反者，每次處罰新臺幣 5,000 元，並得按日連續處罰。
- 2、 廠商於承租範圍(含環境維護範圍)辦理之各項清理、裝修、拆卸之各項廢棄物，應於拆除當天運離承租範圍(含環境維護範圍)，不能於當天運離者，應妥善安置，並於拆除後次日運離，期間應做好安全防護措施，並應遵守現行環境保護相關法令規定，如有違反法令因而受罰者，由廠商負完全責任，如因而致本處受罰者，本處得向廠商求償，未於規定期限內將廢棄物運離者，每次處罰新臺幣 5,000 元，並得按日連續處罰。
- 3、 廠商如有用電需求，應以自備電力為原則，禁止私接電源，若使用發電機，佈線時不可妨礙交通動線及行人安全；為用電安全考量，禁止串接延長線。如有違反者，每次處罰新臺幣 5,000 元，並得按日連續處罰。

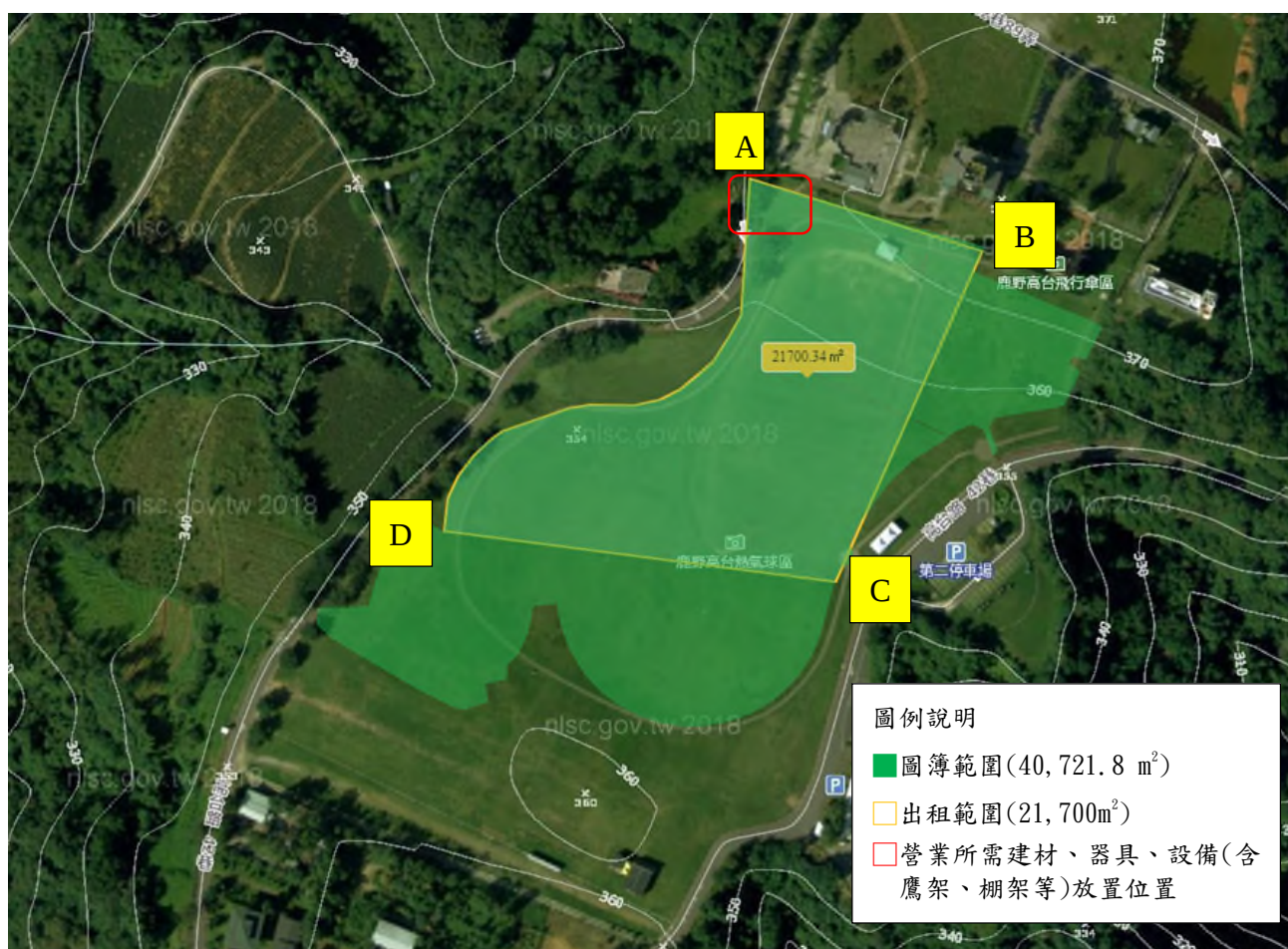
參、 其他

- 一、 因業務或政策需要，本處得召開履約管理會議或相關會議，並指定廠商負責人或工作人員出席，廠商應予配合，廠商應出席人員未經本處

同意而缺席或中途離席者，每次處以新臺幣 1 萬元整違約金，並得依缺席次數累計處罰。

- 二、 因業務或政策需要，本處得辦理教育訓練、政令宣導及相關學習課程，並指定廠商負責人或工作人員參加，廠商應予配合，廠商應參加人員未經本處同意而缺課或中途離開者，每一課程每次處以新臺幣 1 萬元整違約金，並得依缺課次數累計處罰。
- 三、 廠商執行本標案，於履約期間如涉及活動辦理者，每一場次或活動辦理期間，廠商須依行政院核定之「公共場所或舉辦各類活動投保責任保險適足保險金額建議方案」辦理足額保險，所須保險費用，已包含於契約總價內，廠商須自行分析編列，本處不另支付經費，廠商如因漏保或保額不足，致本處受理賠求償者，廠商應負本處損失之賠償責任，本處並得向廠商求償。
- 四、 前項所稱每一場次或活動期間，包含活動延期、改期之保險變更及追加，並須預估每一次參與活動之最高人數，並依「公共場所或舉辦各類活動投保責任保險適足保險金額建議方案」之活動類別型態及級距投保。
- 五、 廠商承租本標的物於履約期間，為營運、宣傳、行銷需要，採購、安裝、租用、借用相關資通訊產品者(如電子看板、跑馬燈、門禁監控、錄攝影設備、空拍機)其硬體設備及操作軟體，不得使用中國大陸製造產品，如有使用應立即更換；另遇非法入侵系統者，廠商應立即採取關機、斷線、斷電等應變措施。廠商違反以上規定者，適用本出租案違約處罰相關規定。
- 六、 本出租說明書為契約一部分，其效力與契約相同；說明書與契約書有競合或不一者，以本出租說明書為準；說明書未及事項，詳本案契約書及其他招標文件。

附圖 1



備註：參考座標(經緯度 WGS84)

A 點 121.121151, 22.917570

B 點 121.122180, 22.917274

C 點 121.121520, 22.915919

D 點 121.119794, 22.916124