

**國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場**  
**臺東縣池上鄉中山路農產加工暨產銷中心委託經營契約書**  
**(草案)**

國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場（以下簡稱甲方），為有效利用農場既有資源，引進民間資金並吸取經營管理技術；實施多元化經營、增進收益；爰與○○○○（以下簡稱乙方）辦理委託經營有關事宜，經雙方同意訂定契約（案號：112BXF001）條款如下：

**第一條 本契約標的**

- 一、甲方提供座落於臺東縣池上鄉福原段 348 及 349 地號等 2 筆土地，面積計約 268.8 平方公尺，包含該地號內之建物及附屬設施之樓地板面積約 273.4 平方公尺（詳如附件一~三地籍圖標示之位置及範圍、土地、房屋及設備清冊，下稱本委託經營標的）交予乙方投資及委託經營之用，建築物所有權登記為中華民國，管理機關為國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場。
- 二、乙方就前款所列標的受託經營之業務為：經營農產加工暨產銷中心，包括農產品加工生產、體驗、農產品銷售中心、其他相關農產品及用品等之推廣展售。
- 三、乙方如為確保服務品質，或營運需要進行內、外部之裝修者，應依實際需要辦理。其投資項目須包括但不限於結構安全評估、補強、其他公共服務空間（如廁所等設施）之裝修、相關營運設備添置整修等。
- 四、乙方應編列相關維護費用（包含營運設施及廁所等公共設施），本項費用不納入投資計畫列計。
- 五、乙方應於契約簽訂 30 日內製作經營計畫提送甲方備查，其內容至少應包括計畫目標、經營理念、特色及策略、空間利用構想及規劃、人力及物力配置計畫、委託經營標的物管理計畫及睦鄰計畫、投資計畫及財務分析等。
- 六、甲方就本件標的物，僅負現狀交付予乙方經營之義務，乙方不得要求甲方增添任何設備或改變。又非經甲方許可，乙方亦不得擅自為本件標的物變更或危及建物結構安全之行為。

**第二條 委託期限：**

- 一、委託經營期間自民國 112 年 4 月 1 日起至 120 年 3 月 31 日止，為期 8 年。
- 二、乙方符合下列全部條件，得續約一次 8 年。
  - (一) 符合本合約第三條第五款評定為「營運績效良好」。

- (二) 按時繳交經營權利金。
- (三) 經營項目均符合本合約規定。
- (四) 委託經營期間如受當地政府開立違規營業處分及環保罰鍰時，未有逾期改正或遭連續開罰情形者。
- (五) 未受有公共安全及消防違章罰鍰者。
- (六) 無其他嚴重侵害甲方權利事由者。

### 第三條 委託經營條件

- 一、甲方提供臺東縣池上鄉福原段 348 及 349 地號等 2 筆土地，面積計約 268.8 平方公尺，包含該地號內之建物及附屬設施之樓地板面積約 273.4 平方公尺。
- 二、乙方提供資金、技術，按甲方同意之經營項目從事投資與經營。但乙方不得將其依本契約所取得之權利作為任何出資或質押之標的。
- 三、乙方於規劃、開發及經營階段，應依有關法令規定設置各項環保設施，以防治污染，確保生態環境。
- 四、乙方依本契約之規定支付甲方履約保證金及經營權利金。
- 五、乙方應於簽訂契約後 9 個月內開始進駐營運（含整備、裝修及試營運）。乙方於營運期間須接受本場營運績效評鑑，並配合評鑑建議事項改善，其前 7 年平均分數未低於 80 分（滿分 100 分），且營運之最後 1 年評分未低於 80 分者，得評定為「營運績效良好」（最後 1 年於契約期滿 3 個月前完成評鑑）。
- 六、營運績效評鑑項目、評分標準、評鑑委員會組成及實施方式等由甲方於簽約後另定計畫執行。

### 第四條 履約保證金

- 一、乙方於決標後次日起 10 日內（含例假日）與甲方簽訂本契約，並應給付甲方經營權利金總額 10%（即新臺幣〇〇〇元整），作為履約保證金。
- 二、履約保證金之給付，得以現金、郵政匯票、金融機構本行本票或支票、保付支票（抬頭應書名：「臺東農場 401 專戶」後並予劃線）、無記名政府公債、設定質權（甲方為質權人）之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀（甲方為受益人）繳納等方式為之。
- 三、若廠商以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納履約保證金者，其有效期應較契約期滿之期限延長 90 日。
- 四、乙方有下列情形之一者，其所繳納之履約保證金得部分或全部不予發還：

- (一) 決標或簽約後發現乙方於決標前有借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標，或偽造或變造投標文件，或不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯，或其他影響招標、決標程序公正之違反法令行為，經撤銷決標、終止契約或解除契約，應追償損失者，與追償金額相等之保證金。
- (二) 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。
- (三) 未依契約規定期限繳納經營權利金或履行契約其他義務，經甲方通知限期改善，乙方逾期仍未改善者，與應繳納之經營權利金及違約金相等之保證金。
- (四) 未依契約規定延長保證金之有效期者，其應延長之保證金。
- (五) 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。

五、本契約期間內，若因乙方違約致履約保證金有遭扣繳之情形時，乙方應於遭扣繳經甲方函文通知限期日內補足，乙方如逾期未補足，依第二十四條第三款第七目規定辦理。

六、本契約期間屆滿後，經甲方確認無誤且無應扣款事由後作成紀錄，無息退還乙方履約保證金。惟甲方退還履約保證金不代表甲方放棄請求乙方賠償之權利，如發現另有乙方應負之損害賠償責任者，乙方仍應負責。

#### 第五條 經營權利金及經營分益金

一、乙方在受託經營期間給付甲方經營權利金新臺幣○○○元整(含營業稅)。可分16次給付，每次應給付甲方經營權利金○○○元整(含營業稅)。

二、經營權利金若分年(分次)給付者，乙方應於契約起始日起30日內給付第一次之經營權利金，下一次之經營權利金則於前一次屆滿後30日內給付。

三、契約關係存續中，乙方不得提出減免經營權利金之請求，但如因不可歸責乙方之事由致土地使用面積減少者，乙方得按土地使用面積減少比率，請求減少經營權利金。

四、乙方年度總營業收入如達到新臺幣200萬元以上，應按該年總營業收入0.5%計收經營分益金(需外加5%營業稅)；年度總營業收入超過200萬元以上者，則200萬元(含)以下以0.5%計收經營分益金(200萬元×0.5%=1萬元，需外加5%營業稅)，超過200萬元以上部分則按1%加計經營分益金

(需外加 5%營業稅)。總營業收入以乙方每年申報並經稅捐機關核定之帳目金額為準，繳納期限為每年完稅後 2 個月內。

五、經營權利金及經營分益金之給付，應直接電匯入甲方指定專戶：郵局 700，戶名：國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場，帳號：06441482；如以金融機構簽發之本票或支票繳納者，應為即期並以甲方為受款人。

六、乙方應於規定期限內支付經營權利金及繳納經營分益金予甲方，如逾期未繳交時，甲方並得按下列標準加收遲延利息：

- (一) 逾期未滿 1 個月仍未給付者加收 2%。
- (二) 逾期 1 個月以上未滿 2 個月仍未給付者加收 4%。
- (三) 逾期 2 個月以上未滿 3 個月仍未給付者加收 8%。
- (四) 逾期 3 個月以上仍未給付者，甲方得終止契約。

#### 第六條 費用負擔及風險承擔

乙方應自行負擔本契約開發、經營及其他相關一切費用，並承擔全部風險，在任何情況下拋棄向甲方要求任何費用之權利。

#### 第七條 委託經營事項

一、委託經營應依本契約規定辦理，並配合甲方相關管理及推動業務工作，甲方於本契約簽訂後，依本契約規定辦理完成交付乙方經營代管之建築物、營運資產及設施等委託經營標的物之點交作業。乙方應依法申請相關建築使用執照（雜、建照），另資產設施之改善、整修、修繕及新（增）建事宜，應先經甲方同意後始得為之，如涉及建築、消防、水土保持、水污染防治等法規，須向（地方）主管機關申請許可（雜、建照或室內裝修許可等）。

二、乙方應依主（辦）管機關訂頒之管理規定、指引及要點辦理。乙方（含分包廠商）應依政府規定辦理農產品加工或賣店等營業登記。

三、甲方點交之財產與設備外，乙方因經營本委託經營案所需之其他設備，由乙方自費（設）購置；所需之工作人員亦由民間機構自行僱用。乙方應配合甲方職能業務，落實安置照顧第一類退除役官兵及其眷屬與輔導第二類退除役官兵功能，優先僱用第一類退除役官兵及其眷屬、第二類退除役官兵及當地原住民，僱用比率至少達受託經營場所所需員工總員額 20%以上。前述僱用比率納入甲方年度營運績效評鑑項目之一。

四、乙方於委託經營期間內取得本委託經營標的物之經營權，需

負責之業務除標的物之經營外，尚包含維護及保管相關建物及設施，並負擔受託經營衍生之各項規費、水電瓦斯、電話、保全、清潔、維護、保養、修繕、保險、行銷、人事、稅捐（包括但不限於地價稅、房屋稅、營業稅等費用）及其他所有費用，暨因違反法令應繳納之罰鍰等。

#### 第八條 建物登記與移轉

- 一、如乙方於委託經營期間有新增建築物之需求，需以甲方名義申請起造人，並由乙方負責辦理建物登記所有權為「中華民國」，管理機關為「國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場」，使用權在委託經營期間內歸乙方所有，惟乙方不得要求設定地上權及辦理土地使用分區變更，且不可設定抵押、擔保，合約期滿後，地上物使用權無條件歸甲方。
- 二、在合約存續期間如遇政府政策需要撥用時，乙方出資興建之地上物，該地上物補償費歸乙方所有，乙方於收受政府補償後，不得再向甲方要求其他補償。

#### 第九條 公共設施用地

- 一、各級政府機關通知甲方或轉知乙方，需在甲方所提供之土地上依計畫開闢通路、排水或其他公共設施時，如有造成委託經營用途重大妨礙時，雙方得協議終止部分或全部之契約。
- 二、前款情形各級政府機關如有發給補償費者，除乙方於本契約存續期間出資興建之地上物補償費歸乙方享有外，餘均歸甲方享有。如有不足，不得要求甲方貼補。

#### 第十條 標的物之使用

- 一、乙方應依甲方點交時之標的物正當使用，不得違反土地分區使用規定，經甲方以書面通知限期改善而未依限改善者，甲方得自行或委託他人回復原狀，支出費用由乙方負擔，其因而致甲方受損害者，並得請求損害賠償。
- 二、乙方如需在標的物上增建、改建、擴建，需經甲方同意，乙方不得向甲方請求補償任何費用。其所有權登記為中華民國，管理機關為國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場。
- 三、乙方不得以本契約之權利或標的物對第三人舉債或作為設定抵押、擔保等其他處分行為。

#### 第十一條 營運管理

- 一、乙方及所屬員工應遵守政府相關法令規定，並隨時接受甲方之監督指導。如因違反法令規定致損及甲方權益者，乙方應負責賠償。
- 二、乙方不得將土地、建物或其他任何設施之全部或部分處分、移轉、設定抵押或作為任何出資之標的。乙方應妥善維護保

管之。

- 三、乙方在本契約土地內設立廣告、解說等各項標誌，其位置及數量等應依各相關法令規定並依規定經主管機關核准後始得裝設，以維觀瞻。
- 四、乙方對環境清潔維護等工作應自行負責妥善處理。
- 五、乙方員工之僱用、訓練、醫療、保險、退休、撫卹與福利等由乙方依政府相關法令自行負責。
- 六、乙方對本契約土地內構造物之施工啟用、經營、服務管理、環保、衛生、消防、安全設備等應依有關法令規定辦理，並接受甲方之監督指導。

#### 第十二條 稅捐保險及水電費用

- 一、委託經營期間因經營而衍生之稅捐（包括但不限於地價稅、房屋稅、營業稅等費用）一切由乙方負擔。
- 二、水、電、電話等其他一切經營費用概由乙方負擔。
- 三、前列應由乙方繳納之費用，若乙方未依規定繳納致標的物遭斷水、斷電或斷話處分時，甲方得終止本契約，乙方不得異議。
- 四、乙方就本件約定受託使用之標的物，為本於公共安全考量應予投保財產綜合保險（應含火災保險、地震保險、颱風洪水保險、營運中斷險、財產滅失保險等）、第三人責任險、僱主意外責任險及公共意外責任險，保單保險金額應不低於法令所規定之最低額度，並以甲方為受益人或甲方指定之第三人，費用由乙方負擔。

#### 第十三條 經營管理

- 一、乙方應依第一條第二款約定之經營業務經營，如為全部或一部之停止使用或停業、歇業，應即以書面通知甲方或有關主管機關備查。
- 二、乙方販售之各項物品應公開標價，其售價應合理，並按標示價格收費。
- 三、本委營案基地內如有環境汙染情事，若係由乙方因素所造成，則由乙方負責回復、清潔並依甲方要求方式處理。

#### 第十四條 設施維修與環境清潔

- 一、乙方應負責維護本標的物於良好之狀況，其有損壞或故障時，乙方應即進行修繕，費用由乙方負擔。
- 二、乙方應負責維護標的物之衛生及垃圾清理，並隨時保持環境清潔，所需費用皆由乙方負擔。
- 三、乙方若不為前二款之工作時，甲方得於預告通知乙方仍未改善後，自行或委託第三人執行該等工作，並請求乙方負擔其

費用，乙方不得異議。其因而致甲方受損害者，甲方得向乙方請求損害賠償。但上開規定不得解釋甲方負有自行或委託第三人執行該等工作之義務。

四、甲方於必要時進行整修、增建設施或設備或利用本約土地之上空、地面或地下作為通道或架設管線或工作設施時，應以儘量不影響乙方之正常營運為原則。乙方於接獲甲方通知後，應予配合為必要之營運調整，且不得請求甲方給予任何因營運調整之補償或賠償。

五、因設施損壞或故障，致影響或停止部分設施開放使用時，乙方不得請求減免經營權利金或延長本契約約定期限。

#### 第十五條 賠償責任

一、乙方經營管理期間，乙方應負完全責任。其因而致甲方需負國家賠償責任或其他任何賠償責任時，乙方需賠償甲方因而所受一切損害（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、受僱人、受任人、承攬人或其他履行輔助人所為與履行本約義務有關之行為，皆視同為乙方之行為，乙方應依前款規定對甲方負責。

#### 第十六條 約束條款

一、乙方不得將本標的物及經營權轉包（租、借）予第三人，違者甲方得解除或終止契約。

二、乙方如為履行本契約之營運，有共同經營情事者，應提供共同經營者之相關資料予甲方。

三、乙方如違反前二款約定，甲方得終止契約並依第四條第四款第二目行使權利。

第十七條 乙方於開業後，如有下列情形之一者，應即以書面通知甲方或有關主管機關備查，否則其因而致甲方遭受任何損害時，乙方應負一切賠償責任。

一、停業、歇業或復業。

二、地址變更。

三、名稱、負責人、經理人之變更。

#### 第十八條 通知

一、依本約所發之通知應以書面為之，並應以雙掛號郵遞或專人送達之方式，送達本契約所載之對方地址收受。

二、若事屬緊急，得先以口頭通知或以傳真送達，隨後以前述方式立即補送書面通知。

三、任何一方若變更通知地址或傳真號碼，應於變更前7日以書面通知他方，始生變更之效力。

### 第十九條 災害

- 一、如因火災、地震或其他災害，致使建物發生部分或全部損壞時，乙方應迅速通知甲方知悉，並修繕建物回復至損害前之原狀。修復費用由保險金支付外，得經雙方協議各自負擔金額或方式。
- 二、前款火災如可歸責於乙方或其使用人、受僱人，修復費用除由保險金支付外，概由乙方負擔。
- 三、第一款情形，乙方如怠於修復致甲方受有損失者，乙方應負賠償責任。

### 第二十條 公共設施之變更

乙方經甲方同意後，得依公共設施主管機關之要求變更現有公共設施之管線，諸如管路、電纜等，變更費用應由乙方負擔。

### 第二十一條 財務事項

- 一、乙方之發起人於契約期限內持有乙方之股份總數不得低於50%。
- 二、乙方未設立專案公司方式參與本使用經營案者，對本案之營運應獨立設帳。
- 三、甲方得定期或不定期派員或委託第三人檢查乙方之財務狀況。甲方執行檢查時，得通知乙方限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。甲方對於相關財務問題之查詢，乙方應予配合。

### 第二十二條 委託經營人組織之變更

乙方於發生下列各款情形之一時，應於15日內以書面通知甲方，否則視同違約。如因而致甲方蒙受損失，並應負賠償責任：

- 一、負責人變更時。
- 二、公司組織變更時。
- 三、資本結構發生重大變故時。
- 四、公司遷移地址時。
- 五、公司依公司法或企業併購法合併分割時。

### 第二十三條 情事變更

有下列情形之一，甲方得於90日前通知終止本契約。除乙方初期投資興建之地上物按契約期限平均折舊計算剩餘價值由甲方補償外，乙方不得異議或要求其他補償。至營運所需之機械設備，乙方應自行遷移，甲方概不負責。當年度經營權利金依當年度經營日數比例退還。

- 一、政府政策需要撥用土地，而有收回之必要。



二、甲方因開發、利用或配合政策需要自行使用土地，而有收回之必要。

三、委營原因、法源依據修正廢止。

#### 第二十四條 違約終止事由責任

一、契約終止、解除或期滿時，乙方應即交還契約所載之土地及建物。如不履行時，甲方除依法訴請返還外，自契約終止、解除或期滿之翌日起至遷讓交還日止，乙方應按日給付甲方懲罰性違約金，以每日經營權利金之3倍（即新臺幣○○○元整）計收。

二、乙方履約有下列情形之一，甲方得以書面通知乙方終止或解除契約，且不補償乙方因此所生之損失：

- (一) 決標或簽約後發現得標廠商於決標前有：未依招標文件之規定投標、投標文件內容不符合招標文件之規定、借用或冒用他人名義或證件投標、以不實之文件投標、不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯、其他違反法令致影響投標或決標公正等情形者。
- (二) 乙方以支付他人佣金、比例金、仲介費、後謝金或其他不正利益為條件，促成本契約之成立。
- (三) 違反不得轉包(租、借)與第三人經營者之規定者。
- (四) 因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
- (五) 偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。
- (六) 無正當理由而不履行契約者。
- (七) 審查、查驗或驗收不合格，且未於通知期限內依規定辦理者。
- (八) 有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。
- (九) 乙方未依契約規定履約，自接獲甲方書面通知之次日起10日內或書面通知所載較長期限內，仍未改善者。
- (十) 乙方因違反消費者保護重大事件。

(十一) 違反法令或其他契約規定之情形，情節重大者。

三、乙方有下列情形之一，經甲方通知限期改善，逾期未改善時，甲方得終止本契約，並依第四條第四款規定沒入履約保證金，已受領之經營權利金則不予返還。甲方如另受有損害，仍得向乙方請求損害賠償。

- (一) 擅自將本土地之全部或一部處分、移轉、出借、出租、設定他項權利予第三人，或以任何形式轉讓本契約之權利或義務予第三人，或違反本契約之約定者。
- (二) 擅自利用本土地辦理本契約約定事項以外之業務，或申請工商營利事業登記使用。

- (三) 規避、妨礙、拖延或拒絕甲方督導、訪查，或逾期給付甲方經營權利金者。
- (四) 違反本契約規定之委託經營項目者。
- (五) 乙方死亡而無繼承人或繼承人無經營能力時。
- (六) 乙方非因天災地變等不可抗力因素而不為經營繼續半年以上。
- (七) 違反相關法令或本契約其他義務時。

#### 第二十五條 標的物之返還

- 一、本契約期限屆滿或經終止時，乙方應於期滿或終止後翌日遷讓，並將甲方原交付委託經營之標的物（含土地、建築物及設備）返還甲方，其留置於標的物之物品應自行搬離，否則視同為廢棄物品，任由甲方處置，不得異議。
- 二、乙方因經營所需且經甲方認可而興建之地上物或設施，乙方應於契約期滿或終止後無條件移轉予甲方所有，並依本契約第六條規定，在任何情形下拋棄向甲方要求任何費用之權利。
- 三、乙方未依前二款約定遷讓，甲方所採法律行為之費用（包括訴訟費、律師費與所負擔之賠償金及其他相關費用）由乙方負擔，其因而致甲方受損害者，並得請求損害賠償。
- 四、契約屆滿前乙方無法繼續經營亦如同前述各款辦理，所發生處理費用概由乙方完全負擔。

#### 第二十六條 契約生效及修改

本契約自雙方簽立後生效，如有未盡事宜，其變更或修改應經雙方協議以書面為之。

#### 第二十七條 續約

- 一、受託經營期間如乙方無逾期給付經營權利金或無違約情事，乙方得於契約期滿3個月前書面向甲方申請續約。
- 二、乙方於前款規定期間內提出申請，經甲方審查符合第二條之續約條件，甲方得參酌當時法令、交通建設、市場行情及其他一切客觀情狀，如依本契約條件議價顯不合理或顯失公平時，甲方得酌予提高經營權利金價額。
- 三、前款情形，如議價決標，則雙方辦理公證簽約。議價如未決標，則不予續約。

#### 第二十八條 契約條款之效力

本契約之任何條款或約定因故無效時，其他條款應不受影響而仍屬有效。

#### 第二十九條 契約之完整

本契約之附件包括投標須知為本約內容之一部分，與本約條款具有相同之效力。

### 第三十條 爭議處理

一、甲乙雙方因履約而生爭議者，應依法令及合約規定，本誠信原則，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。

(二) 依其他法律申請或聲請調解。

二、履約爭議發生後，乙方如因爭議而暫停履約，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法律責任。

### 第三十一條 特別約定事項

一、乙方如有違反本契約條款經限期改善仍未改善，則不待期限屆滿與否，甲方得提前終止契約，並依第四條第四款規定沒收履約保證金，充作違約之賠償一部。

二、員工聘任應優先聘用第一類退除役官兵及其眷屬、第二類退除役官兵及當地原住民等，僱用率佔員工總額 20%以上，並透過當地榮民服務處公告徵才事宜。

### 第三十二條 管轄

因本契約所生或與本契約有關之訴訟，雙方同意以臺灣臺東地方法院為第一審管轄法院。

### 第三十三條 公證約定

一、本契約應經法院公證或法院所轄民間公證人處所公證生效。

二、強制執行約定

乙方未依約規定繳交經營權利金，或約期屆滿、終止契約時，未依約繳還土地、建物設施而致應給付甲方懲罰性違約金，或違反本契約其他規定所生之相關費用及損害賠償等，乙方對上開部分均應依公證法第十三條第一項規定，逕受強制執行。乙方應同意若有違約情事，經甲方通知限期改善，逾期未改善時，乙方應按日給付甲方懲罰性違約金，以每日經營權利金之 3 倍（即新臺幣〇〇〇元整）計收，並願依公證法之規定，逕受強制執行。

三、立約人同意協同持往地方法院公證處或法院所屬民間公證人辦理公證。公證費用由甲乙雙方平均分擔。

### 第三十四條

本契約一式三份，一份存放於公證單位，雙方各持一份。

立約人：

甲方：國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場

代表人：高國書

地址：臺東縣池上鄉新興村 104 號

電話：089-862028

代理人：

乙方：

身分證字號（統一編號）：

代表人：

地址：

電話：

公務版僅限閱覽使用

中 華 民 國      年      月      日