
雲林縣土庫鎮中山路公有路外停車場

委託經營管理契約

甲 方：雲 林 縣 政 府

乙 方：_____

中 華 民 國 年 月 日

雲林縣土庫鎮中山路公有路外停車場委託經營管理契約書

雲林縣政府(下稱甲方)與_____ (下稱乙方)，雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 (停車場名稱、位置、經營範圍及內容)

- 一、停車場名稱：土庫鎮中山路公有路外停車場(下稱本停車場)。
- 二、標的位置：位於土庫鎮中山路及中山路 57 巷，坐落雲林縣土庫鎮文化段 843、845 地號國有地及 844、846 地號縣有地，為國縣交雜之土地，使用分區皆為商業區，面積合計 1,047 平方公尺。

縣市	鄉鎮市	地段	地號	所有權	管理機關	使用分區	面積 (平方公尺)
雲林縣	土庫鎮	文化	843	中華民國	財政部國有財產署	商業區	514
雲林縣	土庫鎮	文化	845	中華民國	財政部國有財產署	商業區	81
雲林縣	土庫鎮	文化	844	雲林縣	雲林縣政府	商業區	317
雲林縣	土庫鎮	文化	846	雲林縣	雲林縣政府	商業區	135
合計：1,047 平方公尺							

三、經營範圍：

- (一)委託經營管理範圍：本停車場為平面式停車空間，現已劃設汽車停車位 21 格，含身心障礙專用停車位 1 格、孕婦及育有六歲以下兒童者停車位 1 格及低碳車位 2 格。
- (二)清潔維護範圍：本停車場所有區域，包括車道出入口、停車區等環境安全及清潔維護管理。

四、經營內容：

- (一)停車場附屬設備：乙方需自行建置自動收費系統、自動繳費機、進出場設備、收費亭、車牌辨識系統、錄影監視系統、告示牌面、標誌標線停車格號劃設、繳款方式詳細說明、營運時間告示、剩餘車位指示燈或以人工收費等一切與停車場營運有關之設備。
- (二)乙方須負責經營管理收費本停車場各項設備、場地設施之維護修繕、停車場排水溝疏溝、積水排除、各項耗材費用(含停車收費卡、

發票)、環境清潔與垃圾整理等。

- (三)乙方所建置、增添或更換之設備，於終止契約或契約期限屆滿時，建置或租賃設備應自行拆除撤離，將停車場復原，不得要求任何補償，並經甲方同意認可且通過交還作業後始交還甲方。乙方於契約期間應負責維護以維持其正常運作。
- (四)乙方應依本契約及相關法令完成設置所有設備、設施並申辦必要之登記證、證照或執照。
- (五)因乙方所建置之設備、設施或維護管理不當，致有人員或汽(機)車遭受傷害、損害等，概由乙方負責。
- (六)本停車場之機車停車位為清潔維護管理範圍，乙方需負責日常維護，如環境衛生、標線劃設、AC 養護等。
- (七)本停車場收費均須開立統一發票

第二條 (使用目的及用途)

- 一、本停車場僅供停車使用，但經甲方同意者不在此限。
- 二、甲方因辦理活動需使用部分停車空間作公共使用時，乙方應優先保留供甲方辦理活動之用，不得無故拒絕。

第三條 (契約期限及評鑑方法)

- 一、籌備期間：契約簽訂後由甲乙雙方共同派員現地點交場地及相關設備，乙方須於點交後次日起 80 日曆天內完成停車場相關設備、工程及取得停車證，如有提前或延期之必要，應經甲方同意後始得為之。
- 二、營運期間：乙方取得停車證後 7 日起算 5 年(自民國___年___月___日起至___年___月___日)；營運期滿後，乙方應將建置或租賃設備自行拆除撤離，將本停車場復原交還予甲方，且不得向甲方請求任何補償或以任何理由拒不交還。乙方如於營運期間每年評鑑結果皆為績效良好，得於合約期滿前 6 個月由乙方提出申請，經甲方評鑑核准通過後，依原條件續約 5 年。
- 三、評鑑辦法：
 - (一)甲方自營運期間起原則每年辦理現場評鑑一次。乙方應於每次評鑑時，提報營運成果及未來工作計畫送甲方審查。
 - (二)評鑑缺失或需改善事項，應於甲方所訂期限內修正完成或提出說明，無故逾期甲方得逕行解約，並沒入履約保證金。
 - (三)評鑑結果以分數呈現，總分 100 分，70 分以上者評鑑為績效良好，低於 70 分以下者評鑑不通過。評鑑不通過累計達(含)二次以上者，

甲方得逕行解約，並沒入履約保證金。

(四)評鑑項目：

評鑑項目	總分(100%)
管理維護情形	45%
營運財務狀況	20%
對甲方政策之配合	35%

第四條 (契約租金及權利金之給付)

一、籌備期間：不需繳納土地租金及權利金。

二、土地租金：

(一)土地租金總額：

1. 按雲林縣縣有公用不動產短期活化運用作業規範第七點規定，基地年租金按當期土地申報地價總額乘以百分之七，即：
每年租金新臺幣伍拾肆萬柒仟壹佰壹拾肆元。
2. 惟公告地價或租金率有調整時，乙方願按甲方之通知，自調整之月份起依調整後租金額繳付。承租面積如有異動，自更正之月份起，依更正後租金額繳付。
3. 變更經營範圍土地租金計收方式：因變更經營範圍減少可經營收費汽車停車位格數，自減少格數起按比例減收土地租金。

(二)土地租金繳納期限：

1. 每年度土地年租金總額由乙方於每年1月31日前繳納。
2. 契約第一年土地租金，應於開始營運日起10日內繳付。
3. 契約期間不足一年者，依當年度期間按日占該年之比例計算之。
4. 前項租金如因甲方變更經營範圍等因素調整，由甲方以書面通知乙方調整數額後10日內繳付。
5. 乙方逾期未繳納土地租金者，以違約論，乙方應給付甲方每逾1日按土地租金千分之二計算之違約金。
6. 逾期繳納在15日以上者，甲方並得終止契約，收回停車場，履約保證金不予發還。

(三)土地租金繳納方式：乙方應繳付之土地租金，應以甲方為受款人之即期銀行支票繳付甲方，或匯入甲方指定之帳戶內。

三、權利金：

(一)權利金計收總額：乙方每年應按全年開立統一發票之銷售額，支付甲方_____ %之權利金。

(二)權利金繳納期限：

1. 乙方應於次年6月30日前依全年開立統一發票之銷售額，依前項比例繳付前一年度之權利金予甲方。
2. 乙方逾期未繳納權利金者，以違約論，乙方應給付甲方每逾1日按權利金千分之二計算之違約金。
3. 逾期繳納在15日以上者，甲方並得終止契約，收回停車場，履約保證金不予發還。

(三)權利金繳納方式：乙方應繳付之權利金，應以甲方為受款人之即期銀行支票繳付甲方，或匯入甲方指定之帳戶內。

第五條（契約及租金之調整）

- 一、甲方如因配合公共政策需要、都市計畫變更或其他重大事故發生，需終止契約收回本停車場時，乙方應於接獲甲方通知之日起7日內停止營業，交由甲方接管，租金按實際租賃日數扣除，履約保證金無息返還；甲方若因市區景觀需要而更改停車場現有地形地貌，乙方應完全配合，因施工中致停車格無法使用或施工後致停車格為減少，由乙方提出申請，租金按日數依比例扣除。
- 二、本停車場如因雲林縣政府各機關或其他政府機關主辦政策性及重要活動需要，需使用部分停車空間做公共使用，並經甲方同意者，乙方不得無故拒絕使用，使用時間與停車格位由欲使用之單位逕洽乙方，所需之停車費用依實際使用停車格位數之時數，由使用單位支付予乙方或經甲方同意後由應繳之租金中扣除。

第六條（契約期間相關費用及稅捐）

乙方於契約期間，下列與經營上所需相關之費用由乙方負擔：

- 一、本停車場之水、電費、電話費、清潔費、用人費、網路費及其他費用，乙方如因欠繳費用而使甲方遭受損害時，應負賠償責任。
- 二、設備保養費(全自動收費系統緊急叫修及耗材更換、水電、照明、標示牌面、消防器材到期更換藥劑費用、其他本場相關硬體設備保養費用等)。
- 三、印刷票證費。
- 四、建築物公共安全之定期檢查、簽證、申報及相關改善費用(因法令變動須新增改善者除外)。
- 五、消防安全設備之定期檢查、代檢申報及相關改善費用(因須新增改善者除外)。

- 六、高低壓電器設備由電器負責人執行定期檢查、填製檢查報告、相關改善費用(因須新增改善者除外)。
- 七、提報雲林縣政府、供電公司備查之費用。
- 八、其他稅捐(營業稅、營利事業所得稅等，地價稅及房屋稅除外)。
- 九、其他。

第七條 (收費及營運管理)

乙方營運管理本停車場，應遵守下列各項規定：

- 一、停車場照現況經營，乙方不得調整汽車格位數，但因動線、法令規定等必須調整汽車格位時，應經甲方同意。
- 二、乙方應於經營前，依相關規定向政府單位辦理必要之立案手續(如停車場登記證)，並繳納停車場登記證證照費。
- 三、本停車場應僅供公眾停車使用，但經甲方同意者不在此限。
- 四、乙方對於甲方業務督導之公務車輛免予收費。
- 五、契約簽訂後，甲方得因公共利益之考量，要求乙方後續擴充範圍或變更經營範圍，乙方應配合辦理。如因此造成乙方之收益減少，按減少可經營收費汽車停車位數依比例減收土地租金。
- 六、身心障礙車主進場停車，如車主提供身心障礙手冊、行車執照、駕駛執照等三樣正本(限同一人)供查核無誤者，乙方應予半價優待(不限停放於專用車位)。如身心障礙者無法自行開車由陪伴者開車搭載，經身心障礙者本人出示身心障礙者手冊正本供查核者，乙方亦應半價優待。但僅以進場之當日當次停車為限，非進場之當日當次停車部分，仍得依停車時數收取停車費。
- 七、乙方應依身心障礙者專用停車位設置管理辦法及其他相關規定設置專用停車位，供乘載身心障礙者之車輛停放(停車識別證明以身心障礙者專用停車位識別證及身心障礙者專用車輛牌照為限)；並置於汽車前擋風玻璃明顯處以供查核檢驗。未具有相關停車之識別證明者，不得停放，若遭占用應依停車場法第三十二條及第四十條之一規定辦理。
- 八、乙方應依孕婦及育有六歲以下兒童者停車位設置管理辦法及其他相關規定設置專用停車位，供乘載孕婦或六歲以下兒童之車輛停放(停車識別證明以孕婦健康手冊、兒童健康手冊、孕婦健康手冊及兒童健康手冊內所附之停車位識別證、地方政府核發之停車位識別證或其他足資證明孕婦或兒童身分之事證為限)；並置於汽車前擋風玻璃明顯處以供查核檢驗。未具有相關停車之識別證明者，不得停放，若遭占用應依

停車場法第三十二條及第四十條之一規定辦理。

- 九、乙方應依電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法及其他相關規定設置專用停車位，若遭占用應依停車場法第三十二條及第四十條之一規定辦理。
- 十、收費應掣予發票，且應載明場名、收費日期、車輛進出場時間、金額及乙方公司全銜，並保留存根聯供甲方查核。
- 十一、妥善維護本停車場現有設施、設備及景觀，並保持停車場之整潔停車秩序。
- 十二、有客訴及陳情案件應妥適處理及列管追蹤。
- 十三、本停車場內不得存放危險性燃料、易爆物或易燃物品，或供非法使用(如在停車場內聚賭、喝酒、烤肉、煙火等)。
- 十四、本停車場內法定停車格外及該場外圍走廊(人行道)、退縮地不得違法任意使用或畫設停車位。
- 十五、乙方如發現機器故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻電話通知甲方及指定之維修廠商到場進行維修，如有發生意外，概由乙方負賠償責任。
- 十六、甲方或相關權責單位辦理本停車場例行性維護檢查需用水、電時，乙方應無條件提供，不得拒絕。
- 十七、乙方應隨時接受甲方之指導、考核、查察、觀摩或駐場瞭解營運及維護。
- 十八、乙方營業之時間、收費費率、逾基本計時時段之收費標準、使用票證及停車場之權利與責任、服務專線、意外責任險及月票發售種類與額度應於本停車場入口處明顯標示。
- 十九、乙方若因維護原甲方所增購之零件應歸屬甲方所有，若乙方不使用甲方設備而增置新設備，請乙方簽約後 30 日內提送新、舊設備資料予甲方備查；若履約期間內乙方另有設置新設備，該新設備資料請乙方於增置後 30 日送予甲方備查，於本契約屆滿或終止時，原設備移交甲方，乙方建置或租賃設備應自行拆除撤離，並將停車場復原，不得要求任何補償。
- 二十、乙方應依停車場法及利用空地申請設置臨時路外停車場辦法訂定管理規範，報甲方核備。
- 二十一、若違反停車場法之相關規定，依其規定辦理。並得依本契約罰款，若未依期限改善者，將屢次罰款。

二十二、 乙方應提供二十四小時(0時至24時)停車營運服務；收費費率方式依「停車場法」或「雲林縣公有公共停車場收費及管理自治條例」修訂收費標準，另因本措施所可能產生之營收減少金額，不得要求於所繳租金中扣除。

二十三、 收費費率：本停車場所費率不得超過「雲林縣公有公共停車場收費及管理自治條例」收費標準之規定，並應將其費率報請甲方備查。乙方為提升停車使用率另訂折扣費率，不在此限，但應將此折扣費率及規定詳盡公告於停車場管理處所或收費處所，並應依「雲林縣公有公共停車場收費及管理自治條例」規定實施管理。

第八條 (履約管理)

- 一、 乙方於經營停車場管理業務時，不論任何人為因素或天然災害造成停放車輛受損，概由乙方負責，與甲方無關，乙方亦不得向甲方要求解約或要求任何賠償或補助。如因乙方之疏失發生國家損害賠償責任時，亦應由乙方負賠償責任。
- 二、 本停車場以現況出租，除本契約第一條所規定因配合本場營運需要應建置設備外，餘契約期間乙方因需要增添、更換內部設備與裝潢時，概由乙方自行規畫並徵得甲方同意後始得設置。
- 三、 乙方不得將本停車場營運管理權作財務或債務上之質押，亦不得私自將營運管理權全部或部分轉讓或將停車場轉(借)與他人使用或由他人代為營運。
- 四、 契約內容有須保密者，乙方未經甲方同意，不得將契約內容洩漏與履約無關之第三人。
- 五、 乙方契約期間所知悉之甲方機密或任何不公開之文書、圖畫、消息、物品或其他資訊，均應保密，不得洩漏。
- 六、 乙方不於期限內，依照改善或履行者，甲方得採取下列措施：
 - (一) 使第三人改善或繼續其工作，其費用均由乙方負擔。
 - (二) 中止或解除契約，並得請求損害賠償。
 - (三) 通知乙方暫停履約。
- 七、 乙方應執行本停車場之安全維護管理(含照明系統、通風設備、消防設備、緊急按鈕及排水系統等)。
- 八、 乙方應落實緊急應變計畫：如颱風、洪水、火災之應變及防訊期前作演練、防水匣門之架設及出入口管制等。
- 九、 除經甲方書面同意外，乙方應於點交後次日起80日曆天內完成停車場

相關設備、工程及取得停車證，乙方於取得停車證後 7 日起開始營運，違者應按日繳交甲方懲罰性違約金新台幣 1 萬元整。本條款之懲罰性違約金上限為新臺幣 30 萬元整；乙方遲延營運超過 10 日，甲方得終止本契約。

十、除本契約另有規定外，未經甲方書面同意前，不得擅自關閉，違者應按日繳交甲方懲罰性違約金新台幣 1 萬元整。乙方如有維修或其他必要，於取得甲方書面同意後，得暫時關閉部分或全部營業區域之營運，但不得據以減輕或免除本契約所規定之義務，並仍應繳付權利金予甲方。但如為維護安全有緊急維修之必要者，乙方得先行關閉部分或全部營業區域之營運，並應立即依本條規定通知甲方。

十一、其他應相關規定應由乙方辦理之事項。

十二、乙方應於每經營 6 個月屆滿後於次月 15 日內將前 6 個月份之營運報表影本予甲方備查，內容包含停車場使用狀況、營運收入等資料。營運報表正本應保存完善供不定期查核。

第九條（財務事項）

- 一、財務督導：甲方得定期或不定期以書面或實地等方式檢查乙方財務狀況。甲方為執行檢查，得通知乙方提供帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供甲方查核，並詢問乙方相關人員，乙方應全力配合。
- 二、公司變更之通知：乙方之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 7 日內，檢附相關證明文件通知甲方。

第十條（契約標的返還）

- 一、契約期滿所有停車場之退還：乙方於終止契約或契約期限屆滿時，建置或租賃設備應自行拆除撤離，將停車場復原，並經甲方同意認可且通過交還作業後始交還甲方。
- 二、契約終止或契約屆滿時，其工作人員遺留於現場之任何物品，若未依甲方限定之日撤離者，一律視為拋棄物，任由甲方處理，乙方絕無異議，並願負擔一切費用。若甲方因此所受之損害，概由乙方負責賠償。
- 三、契約終止或屆滿時，廠商或其他關係人不得向財政部國有財產署請求遷移費及其他任何補償。

第十一條（保險）

- 一、乙方投保義務：本契約期間內，乙方應對本計畫之營運及資產，向財政部核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。甲

方應為共同被保險人。

二、保險範圍及種類：本停車場乙方需投保公共意外責任險(營運管理期間，甲方與乙方為共同被保險人)，乙方應於指定委託日 30 內將投保契約正本送交甲方報備；其投保範圍及每年保險最低金額如下：

(一)投保範圍：乙方因下列意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任而受賠償請求時，承保單位對受害人負賠償之責：

1. 乙方或其受僱人因經營業務之疏忽或過失在停車場內發生意外事故，例如停車設備使用不當所致第三人體傷或財損。
2. 停車場之建築物、通道、機器或其他工作物，因設置、保養或管理有所欠缺所發生之意外事故。

(二)投保最低金額：

每一個人身體傷亡	新臺幣二百萬元
每一意外事故身體傷亡	新臺幣一千萬元
每一意外事故財物損害	新臺幣二百萬元
保險期間內最高賠償金額	新臺幣兩千四百萬元

(三)保險金受益人及其使用：

1. 財產保險受益人應為甲方。
2. 保險事故發生後，除本契約經任一方依本契約相關規定終止者外，財產保險屬於甲方資產部分之給付應撥入甲方暫收款帳戶，用於彌補或重建本計畫資產因保險事故發生所致之損害，由甲方視乙方修復或重置本計畫資產狀況撥付予乙方，如保險金額額度不足支應修繕或重置費用，除本契約另有規定外，應由乙方負擔差額。

(四)保險單之保管：

1. 乙方之保險單或投保證明等文件應於營運開始前 1 天，提交已投保之證明文件供甲方備查。
2. 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得批改保單致變更後之條件較原保單為不利。

(五)保險事故之通知：乙方於任何保險事故發生時，應於通知保險公司之時，副知甲方，甲方得派人參與事故之會勘。

(六)未購買保險之效果：如乙方(含乙方之分包商)辦理之保險致保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他因素，致甲方或第三人未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，乙方應負擔所有損害及損害賠償。

第十二條 (履約保證金)

- 一、履約保證金金額為 10 萬元 整。
- 二、履約保證金之繳納期限為決標日起 10 日內繳納。
- 三、前項履約保證金，於契約期限屆滿或終止契約經機關查明廠商無違約

情事後無息發還。

四、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，履約保證金得提前發還。

五、乙方所繳納之履約保證金不予發還之情形：

- (一)違反政府有關法令規定致終止或解除契約者。
- (二)違反不得轉租之規定。
- (三)無正當理由而不履行契約之一部或全部者。
- (四)未依甲方通知改善違約情事者。

第十三條（契約終止解除）

- 一、契約存續期間內，雙方得以書面合意終止。
- 二、因可歸責甲方之原因導致委託經營資產發生重大毀損滅失，使乙方經營產生重大虧損致無法繼續履約者，乙方得終止契約。
- 三、有下列情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止契約或解除契約，因此所生之損失或所增加之費用，由乙方負擔，並沒收已繳租金：
 - (一)乙方經營或使用停車場違反法令。
 - (二)乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實，情節重大者。
 - (三)乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響經營者。
 - (四)乙方積欠租金權利金無支付能力，財務狀況惡化或破產，經甲方限期繳納或經催繳 2 次不繳交。
 - (五)乙方設施維護不良或繼續營運足以造成甲方傷害時。
 - (六)違反不得轉租之規定。
 - (七)乙方因故必須終止契約時應於 2 個月前以書面提出申請，並徵得甲方同意。
 - (八)乙方違反本契約之規定，經甲方限期改善而仍不改善。

第十四條（環境清潔）

乙方未保持清潔區域之環境清潔，經甲方通知乙方後，如未能於 3 天內完成改善，甲方得另僱他家清潔公司或工人改善，其雇工費用由乙方負責繳納。

第十五條（契約文件及效力）

本案標租公告及投標須知亦為契約之一部分，如與契約內容不一致，以契約為準。

第十六條（強制執行）

乙方如契約期限屆滿時未交還租賃物，或不按期給付租金、權利金，或違約時不依約給付違約金，均應逕受強制執行，乙方不得異議。

第十七條（管轄）

本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有訴訟，以臺灣雲林地方法院為第一審管轄法院。

第十八條（其他法令之適用與準用）

本契約如有未盡事宜，依民法、停車場法及雲林縣縣有財產管理自治條例等有關規定辦理。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

第十九條（變更記事）

- 一、本契約之修正或變更，應經雙方同意，並記載於「變更記事」欄。
- 二、乙方之地址、電話有變更時，應由乙方通知甲方記載於「變更記事」欄。

第二十條（公證與契約份數）

本契約書一式 6 份，計正本 3 份、副本 3 份，雙方簽訂契約後須向法院公證始生效力，公證費用由乙方負擔。本契約書由甲方執正本 2 份、副本 2 份；乙方執正本 1 份、副本 1 份為憑。

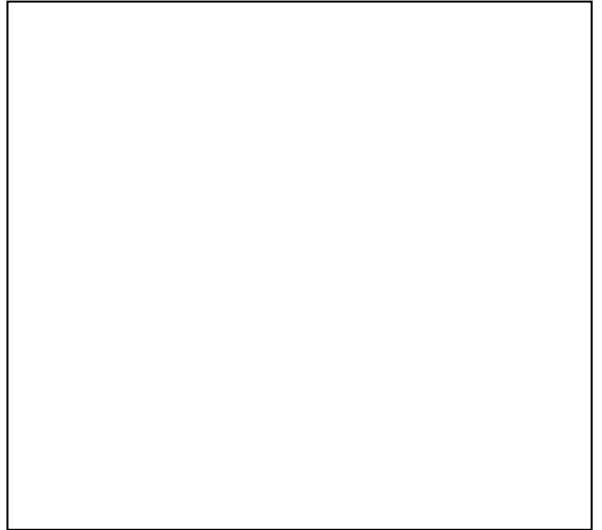
立契約書人

甲 方：雲林縣政府

負 責 人：縣長張麗善(法定代理人)

地 址：雲林縣斗六市雲林路 2 段 515 號

電 話：05-5523159




乙 方：

負 責 人：

地 址：

電 話：

統一編號：



中 華 民 國 年 月 日

附件二(年租金計算)

土庫鎮 文化段	面積 (平方公尺)	當期申報地價 (113 年 01 月)		金額 (元/年)
843	514	5,381 元/平方公尺	7 %	193,608
845	81	10,000 元/平方公尺	7 %	56,700
844	317	9,117 元/平方公尺	7 %	202,306
846	135	10,000 元/平方公尺	7 %	94,500
			合計	547,114

※申報地價調整時，租金隨之變動。