金門國家公園傳統建築_____民宿出租管理契約(草案)

第一條：金門國家公園管理處（以下簡稱甲方）為提升_____管有傳統建築使用效益，活化利用傳統建築，結合金門地區特殊觀光資源，推廣生態旅遊，活絡地區產業、經濟。茲將本民宿出租予_____君（以下簡稱乙方）經營管理，特訂定本民宿經營管理契約書（以下簡稱為本契約）。

第二條：本民宿出租管理範圍及設備：

（一）範圍：

金門縣_____鎮_____里 _____地號土地及其上門牌 _____鎮_____里_____號之房屋，以提供旅客住宿服務為原則。

（二）設備：

甲方提供以現況點交之設施及設備(如附表清單所示)。

第三條：出租期限：

（一）___年，自_____年___月___日起至_____年___月___日止。

（二）租期屆滿，經甲方考評經營成效合格且乙方向甲方進行簡報後，經甲乙雙方同意，應重新議約及議價，續約期限以 1 次 4 年為限。

第四條：租金繳交方式及條件：

（一）本契約年租金新臺幣(以下同)_____元整，5 年租金總計_____元整。

（二）本契約於乙方完納履約保證金、簽訂契約後始為生效，契約生效日起 1 個月內，乙方應於甲方通知點交之日配合完成點交。點交時乙方簽具點交清冊，即視同同意接受點交之設施設備品質。

（三）租金於點交完成之日起算，每季繳交 1 次，乙方應每年 3 月、6 月、9 月、12 月之 20 日前向甲方繳交該季租金_____元整。

（四）乙方繳交租金以匯款方式繳納（戶名：金門國家公園管理處，解款行：中央銀行國庫局，帳號：24081102121068）。

（五）乙方經營管理期間，除因不可抗力事由造成租賃標的之房屋有毀損、滅失致不能使用之情形，及依法得減免租金之事由外，乙方不得以其他理由請求甲方減免租金。

第五條：履約保證金：

（一）履約保證金計_____元整（得標之半年租金），乙方應於甲方決標通知送達翌日起 7 日內完納。

（二）履約保證金應由乙方以現金、金融機構簽發之本票或支票、郵政

匯票或設定質權之金融機構定期存款單繳納。

（三）甲方應於契約期滿或合約終止後且乙方無待解決事項（如水費、電費、電話費、相關稅金等），並依乙方交還設施或恢復原狀之程度認定無訛後，無息退還履約保證金予乙方。

（四）因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，甲方得就該履約保證金扣除乙方應賠償之金額，如有餘額再依前述規定發還乙方。

（五）在本契約租賃期間，乙方不得主張以履約保證金抵繳租金。

第六條：社區回饋：

（一）乙方另須於每年 11 月 20 日前向該聚落社區發展協會(無發展協會則交予基金會、宗親會或聚落廟宇)繳交年租金 10%做為社區回饋金，並附上繳交社區回饋金收據影本至甲方遊憩服務課。當年度租期不滿 1 年者按比例計算之。

（二）乙方於投標所提「經營管理計畫書」中所列對民宿所在地聚落或社區之回饋方式，應確實履行。

第七條：乙方應於訂約後 3 個月內或於甲方核准延長期限內完成各項設備、收費標準等籌備事宜並取得民宿登記證及專用標識，向甲方報備後開始對外營運。

第八條：本民宿及設備之管理使用維護：

（一）本民宿建築物及設備乙方應盡良善管理維護之責。

（二）乙方應確實做好蟻害防治，並定期請專業人員檢查防範，遇有蟻害應儘速處理，維持良好傳統建築之品質，其檢查及處理費用由乙方自行負擔。若點交後 6 個月內發現蟻害，則不在此限。

(三)乙方管理之設施設備之搬移、報廢事宜，應報經甲方同意，由甲方依規定辦理報廢程序，在未同意前乙方仍應負管理維護責任，不得擅自棄置；報廢後，乙方得添購相同或不低於報廢品原有功能之設施設備替代，乙方不得以此為由要求甲方減免租金。

(四)乙方初期投資之設備項目，應於營運開始前併同營運計畫書列冊送甲方備查。

(五)乙方營運期間增加投資設備項目須經甲方同意始得設置，並應注意與甲方現有相關設備整合。

(六)乙方應依本契約規定之用途與範圍使用本民宿設施設備，非經甲方同意，不得於本民宿範圍內外增加任何構造物或定(固)著物，，亦不得擅自變更用途及影響周邊環境景觀。如有違反，經甲方以書面通知限期改善而未改善者，甲方得自行或委託他人恢復原狀，所需費用由乙方負擔 ，而致甲方受有損害者，甲方並得請求損害賠償。

(七)乙方經甲方同意在本民宿上興建完成之任何構造物或定(固)著

物，於契約屆滿或終止時，其所有權歸甲方所有，乙方不得請求任何補償費用，如有需要辦理所有權移轉登記者，乙方並應協同辦理，所需移轉登記費用由甲方負責。

(八)本民宿不得存放危險性油料、易爆物或易燃物品。

第九條：本民宿環境清潔與植栽養護：

(一)乙方應負責維護本民宿範圍內之環境清潔、垃圾收集及衛生消毒工作，所需器具與費用由乙方負責。

(二)乙方應負責維護本民宿範圍內之植栽養護工作，如有損壞乙方應負回復或賠償之責。

(三)乙方應每週定期檢視建物周圍及屋頂是否有雜草或樹苗生長並應立即清除避免草木生長危及建物結構安全。

第十條：本民宿之修繕：

(一)本民宿建築結構及定(固)著物之修繕，除消耗性物品外，由甲方負責。

(二)甲方有權隨時通知乙方進入本民宿檢視、修繕設施設備，乙方不得拒絕或阻撓；甲方如需對設施設備進行工事，應於施工前協調乙方，乙方於接獲甲方通知後，須配合必要之營運調整，以利甲方儘速完工。其調整期間在 7 日內者不得要求補償或減免租金，調整期間逾 7 日以上者，則依影響程度或範圍減免租金，減免金額依比例原則辦理。

第十一條：乙方如違反第八、九、十條各項規定且經甲方以書面通知限期改善而未改善者，甲方得自行或委託他人改善或恢復原狀，所需費用由乙方負擔。

第十二條：經營管理規定事項：

(一)本民宿之經營管理，依本契約及乙方提出之經營管理計畫書項目執行，簡易餐飲及販售紀念品等服務需報經甲方同意後辦理，甲方並得依需要協調乙方同意後調整項目或範圍。

(二)乙方應於每年 1 月及 7 月 20 日前，將前 6 月客房住用率、住宿人數、經營收入統計等資料，依式報請甲方備查。

(三)營運期間，甲方得定期或不定期進行實地查核營運情形，乙方應配合查核，並提供旅客住宿人數、經營收入統計等資料。

(四)營運期間之暫停經營，乙方應於 7 日前以書面報請甲方同意。非經甲方同意或因不可抗力之事由者，不得任意停止本民宿之營運或予以歇業。

(五)乙方應遵守甲方與原土地或房屋所有權人約定事項，為回饋原房

屋土地所有權人，甲方得以書面於春節、清明節1個月前通知乙方在該民俗節慶前後共3日配合無償提供2個房間予原土地或房屋所有權人使用(若所有權人有多人，其使用方式由所有權人自行協調)；原土地或房屋所有權人未能如期如數於前開民俗節慶前後使用乙方提供之房間，得於當年其餘時間使用(暑假期間應於 2 個月前提出申請，其餘時間在一個月前提出申請)，唯其次數、日數不變(每年至少無償提供 2 次、每次 2 間房間 3 日或 1 間房間 6 日)。

(六)乙方應容許原土地或房屋所有權人或其家族成員於年節時在建築物內依金門地區禮俗為祭祀行為。

(七)乙方得配合甲方辦理文教活動、教育推廣、社區服務等事項。

(八)乙方於本民宿販賣之紀念品及簡易餐飲，應於明顯處所公開標價並告知旅客，其售價應合理。且乙方所提供之餐飲，應合乎衛生單位規定之衛生標準，若因提供食物不潔，致遊客遭受任何損害，概由乙方負責。

(九)本民宿住宿收費標準，每人每日 600 元以上，由乙方參照甲方所訂標準範圍內視區位、內部空間等因素調整訂定，但須於開始營業前報請甲方核准；如乙方於營運期間需調整住宿收費標準者，應於實施前 30 日內檢具理由報請甲方同意。

(十)本民宿內有關公共安全、消防設備、環境及食品衛生、污染防治、噪音管制、收費票證、環境保護等事宜，乙方應依相關法令辦理並自行負責。

(十一)為維護建築物合法使用與其構造及設備安全，乙方應依《建築物公共安全檢查簽證及申報辦法》及《建築物使用類組及變更使用辦法》等建築相關法規，辦理公共安全檢查簽證及申報。

(十二)乙方於經營期間應負睦鄰之責，遇有環保爭議、民眾抗爭、第三人非法佔用土地、設施或類似損鄰事件者，應自行協調處理，必要時得請求甲方協助。

第十三條：保險事宜：

(一)乙方應於本契約生效前投保責任保險，並於本契約有效期間維持其有效。責任保險應將甲方並列為被保險人，其範圍及最低金額如下

1. 每一個人體傷或死亡保險金額： 300 萬元以上。
2. 每一事故體傷或死亡保險金額： 1500 萬元以上。
3. 每一事故財物損害保險金額： 300 萬元以上。
4. 保險期間最高賠償金額： 3600 萬元以上。

(二)甲方就本民宿設施及設備投保之火險、竊盜險及地震險，於本契約有效期間保險費由乙方支付，解除或終止合約後由甲方負擔。

(三)有關本民宿之所有保險單加批甲方為受益人或賠款受領人；未經甲方之同意不得變更或終止任何保險契約。

(四)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責任由乙方負擔。乙方向保險人索賠所需時間，不得據以向甲方請求延長履約期限。

(五)乙方未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。

(六)乙方應將責任保險之保險單正本及繳費收據影本各1份送交甲方收執。

第十四條：稅費負擔：

經營期間本民宿之地價稅、房屋稅等相關稅金及水、電、電話費用由乙方負擔。

乙方應於簽約後一個月內配合甲方辦理前項費用繳費通知單變更收件人事宜。

第十五條：經營考評：

甲方有權每年定期或不定期就乙方之各項經營成效、服務、衛生安全管理、及對本民宿所在地聚落或社區之回饋等進行整體評鑑，乙方不得拒絕，否則視為評鑑不合格。評鑑結果以書面通知乙方。

第十六條：賠償責任：

(一)乙方因經營管理本民宿，致第三人受損害者，乙方應負全部責任，若因而致甲方需負國家賠償責任或其他任何賠償責任時，乙方應賠償甲方所受之一切損害（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、受雇人、受任人、承攬人或其他履行輔助人所為與本契約有關之行為，皆視同乙方之行為，乙方應依規定負責。

第十七條：違約罰則：

(一)乙方未依規定繳納租金者，每逾1日按年租金3‰計罰違約金。

(二)乙方未依規定營業經甲方查證屬實者,每一事件按年租金2%計罰違約金。

(三)乙方如未依規定維修本民宿設施設備及環境清潔、維護植栽，經甲方通知改善未改善者，每一事件按年租金2%計罰違約金。

第十八條：甲方終止契約：

乙方有下列情事時，甲方得解除或終止本契約、沒收履約保證金及已交付而未到期之租金，並得請求損害賠償：

(一) 未依本契約第七條規定開始營運日起完成籌備對外營業,逾期已達15日以上者。但因不可抗力因素經甲方核准展期者，不在此

限。

(二) 開始營業後，非因不可抗力之事由或未經甲方同意，而擅自停業或歇業，每年度累計達 30 日者。

(三) 經定期評鑑評定不合格者，甲方應通知乙方限期 30 天內改善並辦理複評，複評後仍不合格者，或定期評鑑連續 2 次不合格者，甲方得逕行終止本契約。

(四) 乙方未依規定繳納租金，累計達二個月以上金額，經甲方定 30 日期限催告，承租人仍不為支付。

(五) 乙方未依規定繳納社區回饋金，逾 30 日以上者，經甲方定相當期限催告 2 次，仍不繳交者。

(六) 乙方未依規定營業，經甲方查證屬實累計達 15 次以上者。

(七) 乙方如未依規定維修本民宿設施設備及環境清潔、維護植栽，經甲方通知改善未改善者，累計達 15 次以上者。

(八) 乙方擅自將本民宿管理經營權讓與、委託或出租他人者，或擅自將本民宿及設施設備之全部或一部分轉租、轉包予他人，經甲方查證屬實者。

(九) 乙方違反契約第十二條第(九)項規定削價競爭，經甲方通知改正而不改正者。

(十) 乙方就本民宿及設施設備供違反法令之使用時。

(十一)乙方損壞出租人之房屋及設施設備或附著財物，而不為相當之賠償時。

(十二)乙方有其他違反相關法令之行為或違反本契約及其附件之約定事項經甲方限期通知履約或改善而不辦理者。

第十九條：乙方終止契約：

甲方有下列情形之一者，乙方得終止契約：

(一) 本約民宿房屋有損害致影響乙方之正常營運而有修繕之必要時，其應由甲方負責修繕，經乙方定相當期限催告，仍未修繕完畢者。

(二) 本約租賃關係存續中，因不可歸責於乙方之事由，致房屋之一部分滅失時，經甲乙雙方就減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的者。

(三) 因不可抗力或不可歸責於乙方之事由，致不能營業連續達 60 日以上者，乙方得向甲方提出終止本契約之申請。

第二十條：本民宿設施設備之交還及回復原狀：

(一) 契約屆滿，乙方應於甲方通知點交日返還承租標的土地、建築物、設施、設備等相關資產。

(二) 本契約期間屆滿經解除或終止時，乙方應於期滿經解除或終

止後依甲方通知送達後 10 日內遷離本民宿並遷出戶籍,除依規定需辦理所有權移轉之設施或設備外，其他留置本民宿之物品應自行搬離，並將本民宿設施設備回復原狀交還甲方，否則由甲方任意處置，乙方不得異議，所需費用由乙方負擔，如致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償。

（三）乙方如未依規定期限內遷離本民宿，並將本民宿設施設備交還甲方，每逾一日，應繳交按原每日租金加一倍計算之違約金予甲方，甲方並得採取必要之法律行動取回本民宿設施設備。

第二十一條：本契約自簽約日起生效；本契約各條款之變更或修改，應經甲乙雙方之同意。

第二十二條：經營管理計畫書、標租須知等內容視為本契約之一部分，乙方應確實遵守。

第二十三條：通知送達：

有關本約之通知送達，悉以本約所載甲乙雙方之地址為準，以書面為之。地址如有變更，應即以書面通知他方，如經按址送達，而有拒收，無人收受，遷移不明、招領逾期、寄存送達或其他無法送達之情形，均以第一次郵遞之日，視為已完成送達。

第二十四條：契約文件及管轄法院：

（一）本契約正本 1 式 3 份，得辦理契約公證，由雙方各執 1 份以為憑據。副本 3 份，由甲方轉發有關單位存執。

（二）本契約由乙方備齊相關資料、文件用印後函送甲方辦理用印事宜。

（三）因本契約所生訴訟，雙方合意以金門地方法院為第一審管轄法院。

第二十五條：乙方未按期繳交租金以及租期屆滿未按期遷讓交還標的物，應逕受強制執行。

第二十六條：本契約未盡事宜悉依民宿管理辦法及民法等相關法令辦理之。

甲　　方：金門國家公園管理處
法定代理人：處長　曾偉宏
地　　址：金門縣金寧鄉伯玉路2段460號
電　　話：(082) 313100

乙　　方：
地　　址：
電　　話：

中　華　民　國　1　0　9　年　　月　　日

金門國家公園109年第1次傳統建築民宿經營管理標租案
標租須知

金門國家公園管理處歷年來積極推動古厝修復及活化再利用工作，辦理傳統建築民宿賣店標租作業，提升傳統建築使用效益，讓不曾住過古厝的遊客，能有機會體驗先民的生活智慧，並感受當地居民對傳統文化傳承的重視，古厝結合金門地區特殊觀光資源，推廣生態旅遊，活絡地區產業、經濟，因而帶動聚落遊憩服務產業的發展，使傳統聚落的保存受到更多人的關心與重視，金門珍貴傳統建築風貌與人文風采能永續保存，且讓世代子孫共享祖先的智慧。

一、金門國家公園管理處（以下簡稱主辦機關），辦理傳統建築經營管理標租事項及投標相關文件，除法令及標租公告等另有規定外，悉依本須知辦理。

二、主辦機關辦理標租時，應具備標租須知、契約草案、投標封、標租清冊、標租評審方式等標租文件，供標租人領取。

三、標租人應依本標租須知規定及「金門國家公園109年第1次傳統建築民宿經營管理標租案評審方式」與研提經營管理計畫書1式10份，於截止投標日前寄（送）達主辦機關。標租人所有投標文件及投標經營管理計畫書概不退還。

主辦機關：金門國家公園管理處

本案聯絡人職稱及姓名：遊憩服務課　蘇芊遐

聯絡電話：(082) 313212

四、標租人依下列方式領取標租文件：

(一)親自領取：自公告日**109年1月14日起至109年2月6日上午9**時止，於上班日8:30-17:00親洽本處領取（地址：金門縣金寧鄉伯玉路2段460號）。

(二)通訊領取：自**109年1月14日起至109年2月6日上午9**時止，檢附回郵郵資140元寄至本處領取（須註明索領「金門國家公園109年第1次傳統建築民宿經營管理標租案」文件）。

(三)電子領取：逕自金門國家公園全球資訊網下載，網址http://www.kmnp.gov.tw/。

五、標租人資格及證明文件：(本標租案限1人投標，不允許共同投標)

(一)、資格：為自然人（具有中華民國國籍）。

(二)、證明文件：

1.身分證正反面影本。

2. 戶口名簿影本(或戶籍謄本影本，戶政事務所於截止投標日前三個月內所出具)。經主管機關登記合格之法人機構、團體，須檢附合法設立登記證明文件或其他相關證明文件。(上述文件之登件事項以已向主管機關登記為準。)(無法足資證明設籍標的物聚落累計滿四年以上者，則不予加分)

3.國稅局於截止投標日前三個月內所出具之免納稅(無欠稅)證明或最近一期之納稅證明(最近一年綜合所得稅納稅證明書或綜合所得稅結算申報繳費收執聯)。

4.信用證明：票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近三年內無退票紀錄證明，並符合下列規定：

(1)查詢日期，應為截止收件日前半年以內。

(2)票據交換所或其委託金融機構出具之第一類或第二類票據信用資料查覆單。

(3)查覆單上應載明之內容如下：

A.資料來源為票據交換機構。

B.非拒絕往來戶或最近三年內無退票紀錄。

C.資料查詢日期。

D.身分證統一編號或法人機構、團體名稱。

(4)查覆單經塗改或無查覆單位者無效。

六、押標金：新臺幣3萬元整。

(一)、押標金應以標租人名義繳納，除現金外，應放入投標封內隨投標文件寄(送)達主辦機關，於開標時當場繳納者，不予受理。

(二)、押標金得以下列任何方式檢附：

1.現金收據。

2.金融機構簽發之本票或支票。

3.郵政匯票。

以金融機構本票或支票、保付支票或郵政匯票繳納者，應為即期，除

招標公告另有指定受款人名稱外，以主辦機關「金門國家公園管理處」為受款人。未填寫受款人者，以主辦機關為受款人。

（三）、押標金繳納方式：

1. 現金：逕向主辦機關出納單位或其指定金融機構繳納，出納單位或其指定金融機構應製發收據送交標租人後附於投標文件內寄（送）達主辦機關。

2. 金融機構本票或支票、郵政匯票直接附於投標文件中寄（送）達主辦機關指定處所。為預防押標金票據遺失，發票人得在票據上劃線或加註禁止背書轉讓。為預防遺失，被變造冒領，請投標標租人自行與付款金融機構約定承兌方式。

（四）、押標金退還方式：

1. 標租人投標時先將「退還押標金申請單」（如附件）填寫後裝入投標封內，本機關認其所選擇退還方式填選不正確時，得通知改正。

2. 投標標租人申請退還押標金，得依下列規定辦理：

(1) 申請當場退還者：應憑身分證明文件及備具與手冊印鑑相符或行使代理權之印章，在申請單上簽章並加註「退還押標金」。

(2)申請以代存方式退還者：由本機關開具支票代為存入投標標租人之存款帳戶，免另立收據。

(3) 申請以入戶信匯方式退還者：由本機關開具支票代為匯入投標標租人之存款帳戶，如投標標租人請求以電話匯款方式匯還時，電匯費由投標標租人負擔，免另立收據。

投標標租人申請以代存或入戶信匯方式退還押標金時，其帳號戶名自行填寫錯誤，致退還之押標金誤入他人帳戶，應由投標標租人自行處理，本機關不負任何責任。

3. 未得標或未保留標租人押標金，本機關於決標（保留）日起5個辦公日內予以無息退還，如末日遇例假日者順延之。得標標租人之押標金俟履約保證金繳納完妥，再予無息退還。

4. 主辦機關將依標租人所填「退還押標金申請單」辦理未得標者之押

標金退還，惟得標者可將其繳納之押標金轉為履約保證金。

七、投標：

自公告日**109年1月14日起至109年2月6日上午9時**止，以郵寄寄達或專人送達本處，參加投標之標租人應依規定檢附審查之各項證件影印本、押標金、退還押標金申請單及經營管理計畫書1式10份等文件裝入投標封內，標封上應標示標租人姓名、地址、聯絡電話及標的名稱。

八、**資格審查：標租人有下列情形，應予廢標，不得參與評審：**

(一)、未依規定檢附資格文件、押標金(詳本須知第六條) 及經營管理計畫書1式10份，經審查不合格者。

(二)、投標封上未填寫標租人姓名、地址、聯絡電話及標的名稱或未密封者。

(三)、借用、冒用他人名義或以偽造、變造之文件投標。

(四)、偽造或變造標租文件。

(五)、2位以上標租人共同投標。

(六)、標租金標價低於公告之底價。

(七)、標租人已在他處經營民宿者(不含本處標租之民宿)。

(八)、標租人已經營金門國家公園民宿者，投標該案標租民宿後，其房間數加總超過15間。

(九)、主辦機關辦理本標租案有下列情形之一者，得參考採購法第 50 條第 1 項第 5 款「不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者」之規定及行為事實，判斷認定是否有該款情形後處理：

1、投標文件內容由同一人或同一廠商繕寫或備具者。

2、押標金由同一人或同一廠商繳納或申請退還者。

3、投標標封或通知機關信函號碼連號，顯係同一人或同一廠商所為者。

4、廠商地址、電話號碼、傳真機號碼、聯絡人或電子郵件網址相同者。

5、其他顯係同一人或同一廠商所為之情形者。

(十)、主辦機關辦理本標租案，有 3 家以上合格廠商投標，開標後有 2 家以上廠商有下列情形之一，致僅餘 1 家廠商符合招標文件規定者，得參考採購法第 48 條第 1 項第 2 款「發現有足以影響採購公正之違法或不當行為者」或第 50 條第 1 項第 7 款「其他影響採購公正之違

反法令行為」之規定及行為事實，判斷認定是否有各該款情形後處理：

1、押標金未附或不符合規定。

2、投標文件為空白文件、無關文件或標封內空無一物。

3、資格、規格或價格文件未附或不符合規定。

4、標價高於公告之預算或公告之底價。

5、其他疑似刻意造成不合格標之情形。

九、規格審查：詳如「金門國家公園109年第1次傳統建築民宿經營管理標租案評審方式」。

十、決標：

(一)、主辦機關以評審獲最優勝者為決標對象。

(二)、得標者應於主辦機關通知辦理訂約事宜，7日內完成訂約，逾期未訂約者以棄權論並沒收押標金，不得提出異議與要求補償任何費用，主辦機關得以次順位標租人為得標人；但歸責於甲方之事由不在此限。

(三)、得標人有違反民法及相關法令，主辦機關得以次順位標租人為得標人。

(四)、標租人所有投標文件及投標經營管理計畫書概不退還。

十一、履約保證金：得標之半年租金，得標者自主辦機關決標通知送達翌日起7日內完納。

十二、社區回饋金：

得標者另須於每年11月20日前向該聚落社區發展協會(無發展協會則交予基金會、宗親會或聚落廟宇)繳交標租金10%做為社區回饋金，並附上繳交社區回饋金收據影本至主辦機關遊憩服務課。

十三、本標租案不允許標租人於開標前補正相關投標文件。本標租案請投標者於計劃書中詳述經營特色、對建築物及室內外環境的投資、改善、佈置構想。相關設施設備以訂約後現場點交為準。

十四、其他注意事項：

(一)、主辦機關之承辦、監辦等人員對於與本標租案有關之事項，涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益時，應行迴避。

(二)、標租人對標租文件內容如有疑義者，應以書面於等標期之二分之一期

限前提出，該期限自公告日起算；另主辦機關釋疑之期限將不逾截止投標日或資格審查截止收件日前一日。

（三）標的現場瞭解時間：務請電洽主辦機關遊憩服務課約定時間，方安排帶領看標，電話：(082) 313165，各標租現場瞭解時間如下，請逕至標的現場，逾時不候：

標案	標的	109年2月4日(二)
標案1	珠山17-1號民宿	09：15-09：30
標案2	珠山19號民宿	09：30-09：45
標案3	珠山50號民宿	09：45-10：00
標案4	北山95號民宿	10：20-10：35

十五、申訴機關：

(一)、金門國家公園管理處政風室電話：(082) 313160。

(二)、內政部營建署政風室：電話：(02) 27734496，傳真：(02) 87712452，地址：台北市松山區八德路2段342號。

金門國家公園109年第1次傳統建築民宿經營管理標租案
評審方式

一、評審程序：

(一)、由本處組成評審小組，評審小組會議主席由本處處長或其指派人員擔任，審查程序需有二分之一以上委員出席方得開會。

(二)、第一階段資格審查符合者，進入第2階段規格評審作業，評審事項包含經營管理計畫書及簡報內容，並由標租人向評審小組進行簡報及針對評審委員之詢問進行答覆。簡報時間以10分鐘，答詢時間以5分鐘為原則；其簡報順序依標租人投標時間順序，若投標時間相同則由主辦單位決定先後順序。

二、評審項目

(一)、經營管理理念：

1.經營管理計畫及經驗，對建築物室內外的佈置構想與景觀綠美化計畫。(30分)

2.經營特色、創意及加值服務。(10分)

(二)、設備維護管理、環境清潔維護(含衛生安全計畫)。(10分)

(三)、財務計畫：收費標準與財務計畫合理性。(15分)

(四)、標租人對傳統建築標租契約與相關規定之瞭解。(5分)

(五)、標租人對金門歷史背景、文化淵源、自然資源、戰役史蹟、聚落風貌與傳統古厝的認知。(10分)

(六)、標租人簡報及答詢。(20分)

(七)、加分項目(加分額度依比例原則辦理)：

1. 民宿在地居民或原土地權利人直系血親標租額外加分如下:

(1)若為投標該棟之民宿所在聚落居民另加總分 2 分(標租人限設籍該聚落合併累計滿四年以上)(投標時資格文件未檢附詳細記事戶口名簿影本或詳細記事戶籍謄本影本，無法判別設籍該聚落合併累計滿四年以上者，則不予加分)。

(2)無論是否設籍該案所在聚落之土地權利人或其直系血親另加總分4分。

2.高於每年標租金最低價格1萬元以上加0.5分，未滿1萬元不予加分，最高以加4分為限。

3.標租人前五年曾得本處民宿(賣店)評鑑金質獎者每次另加總分 1 分，銀質獎者每次另加總分0.5分，最高以加4分為限。

三、評審方式

(一)、由評審委員個別依評審項目及權重，評定各參加者之總得分，再以總得分高低順序評定參加者之序位，再彙整合計各參加者之序位，序位數最低者即為序位第1之廠商。

(二)、序位總得分為各評審委員評定序位之總合。如半數以上評審委員評分未達70分者不得為決標之對象，若無任一標租人獲半數以上評審委員評分達70分以上者，則重行辦理標租。

（三）、如序位相同，則以標租人所獲各評審委員評定經營管理理念分數較高者為優先，若此項得分又相同者，則以標租人所獲各評審委員評定財務計畫分數較高者為優先，若再相同，以抽籤方式定之。

（四）、評審結果經簽奉主辦機關首長同意後始得決標。

（五）、主辦機關應將標租結果以書面通知各標租人。

（六）、本案每年標租金係以土地年租金、房屋年租金等計算。標租人應自行評估每 1 年應繳付租金之金額。

四、 評審項目及評審標準

項目	評審項目	評審權重配分（分）	備註
1.	經營管理理念 （1） 經營管理計畫及經驗，對建築物室內外的佈置構想與景觀綠美化計畫。(30 分) （2） 經營特色、創意及加值服務。(10 分)	40	
2.	設備維護管理、環境清潔維護（含衛生安全計畫)。(10 分)	10	
3.	財務計畫：收費標準與財務計畫合理性。(15 分)	15	
4.	標租人對傳統建築標租契約與相關規定之瞭解。（5 分）	5	
5.	標租人對金門歷史背景、文化淵源、自然資源、戰役史蹟、聚落風貌與傳統古厝的認知。(10 分)	10	
6.	標租人簡報及答詢（20 分） （1）簡報 10 分鐘，評審小組即席問答 5 分鐘。 （2）標租人應就其未來經營之特色、構想詳細說明。	20	標租人出席人數限二人。
總分		100	
加分項目（加分額度依比例原則辦理）	1. 民宿在地居民或原土地權利人直系血親標租額外加分如下: （1）若為投標該棟之民宿所在聚落居民另加總分 2 分(標租人限設籍該聚落合併累計滿四年以上)。 （2)無論是否設籍該案所在聚落之土地權利人或其直系血親另加總分 4 分。 2. 標租金加價，最多加至 4 分。 3. 標租人前五年曾得本處民宿賣店評鑑金質獎者每次另加總分 1 分，銀質獎者每次另加總分 0.5 分，最高以加 4 分為限。		標租金加價每增加1萬元加 0.5 分。高於每年標租金最低價格 1 萬元以上加 0.5 分，未滿 1 萬元不予加分，最高以加 4 分為限。

五、 評審文件請以 A4 版面直式橫書，建議雙面列印，裝訂於左側，製作一式 10 份裝置於投標封內，並編輯頁碼。評審文件概不退還。

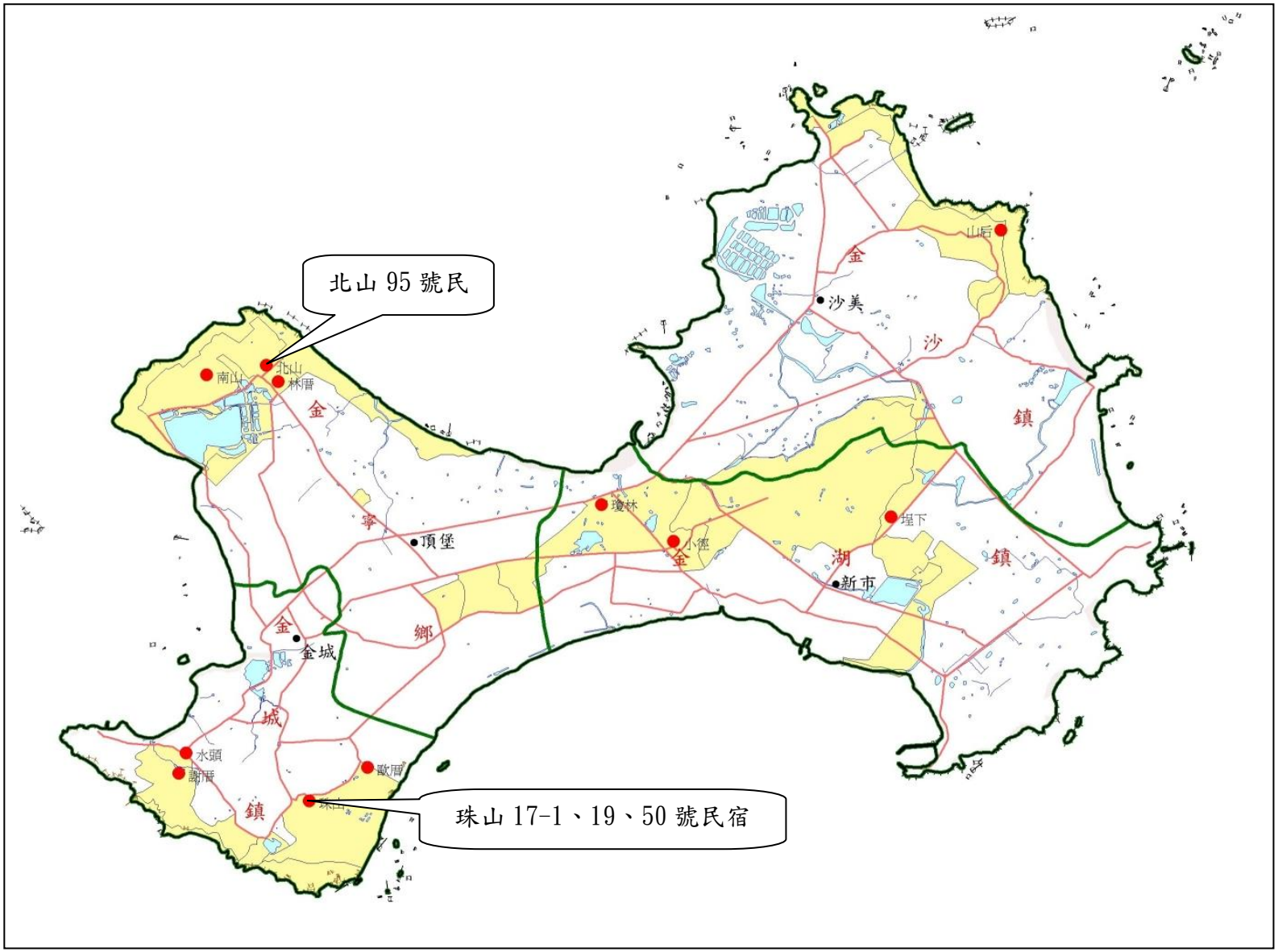
金門國家公園
109 年第 1 次傳統建築民宿經營管理標租案
標租清冊

標案	標的名稱	土地地號	每年標租金 最低價格 （新臺幣：元）	建築 型式	建物 棟數
1	珠山 17-1 號	珠山村段 70 地號	118,000 元	一落四櫸頭	1
2	珠山 19 號	珠山村測段 68 地號	179,000 元	二落大厝+右凸規	1
3	珠山 50 號	珠山村測段 240 地號	262,000 元	二落大厝+左護龍	1
4	北山 95 號	古寧頭段 359 地號	464,000 元	三落大厝+左護龍	1

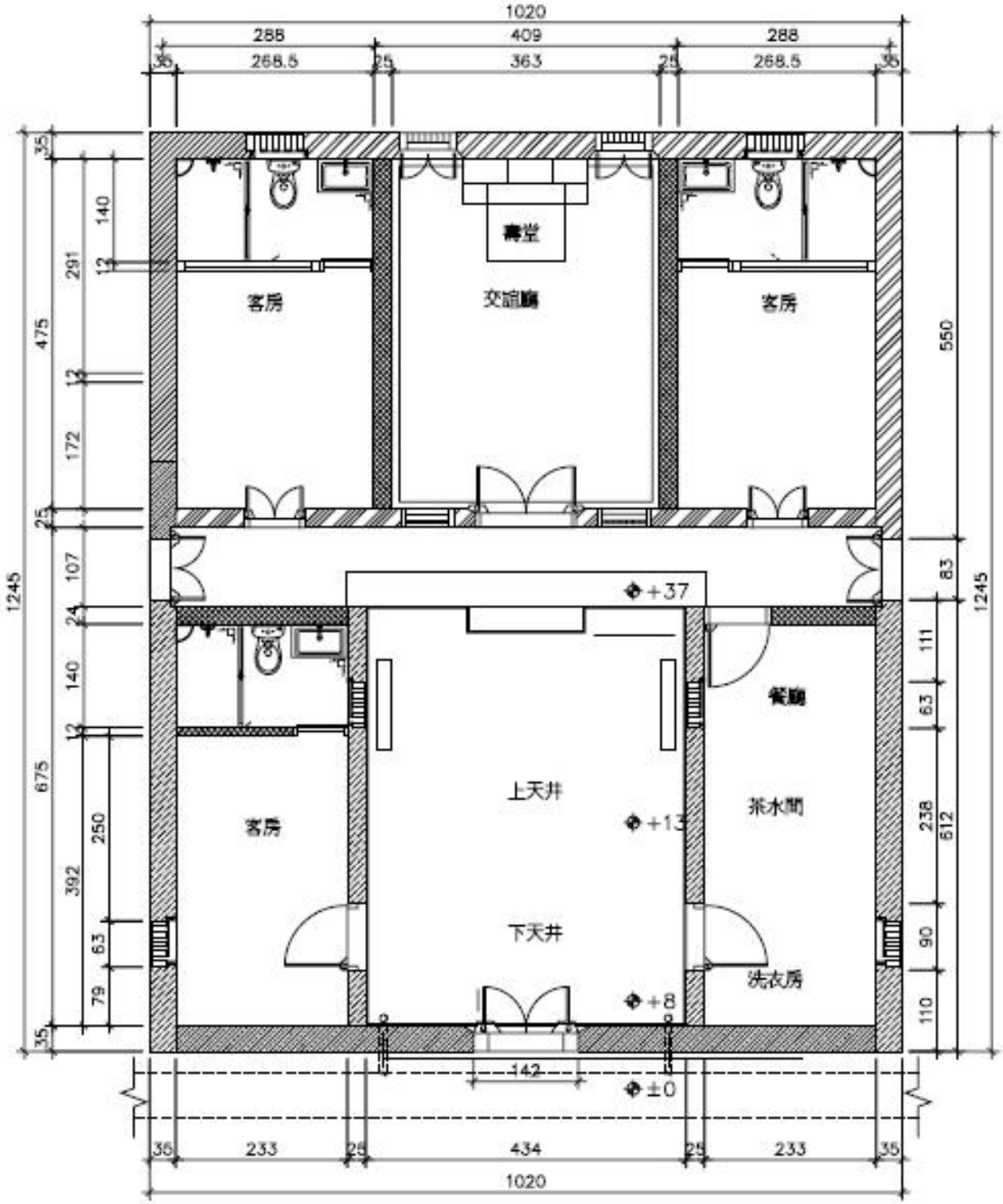
註：

以上標租建築物相關資料為金門國家公園管理處遊憩服務課彙整與計算，經會議決議之。皆以現況標租，由投標者自行撰寫經營計劃，並敘明經營投資計劃。建築物相關設施設備以現場點交為準。

附圖 「金門國家公園109年第1次傳統建築民宿經營管理標租案」
標的物區位分布圖

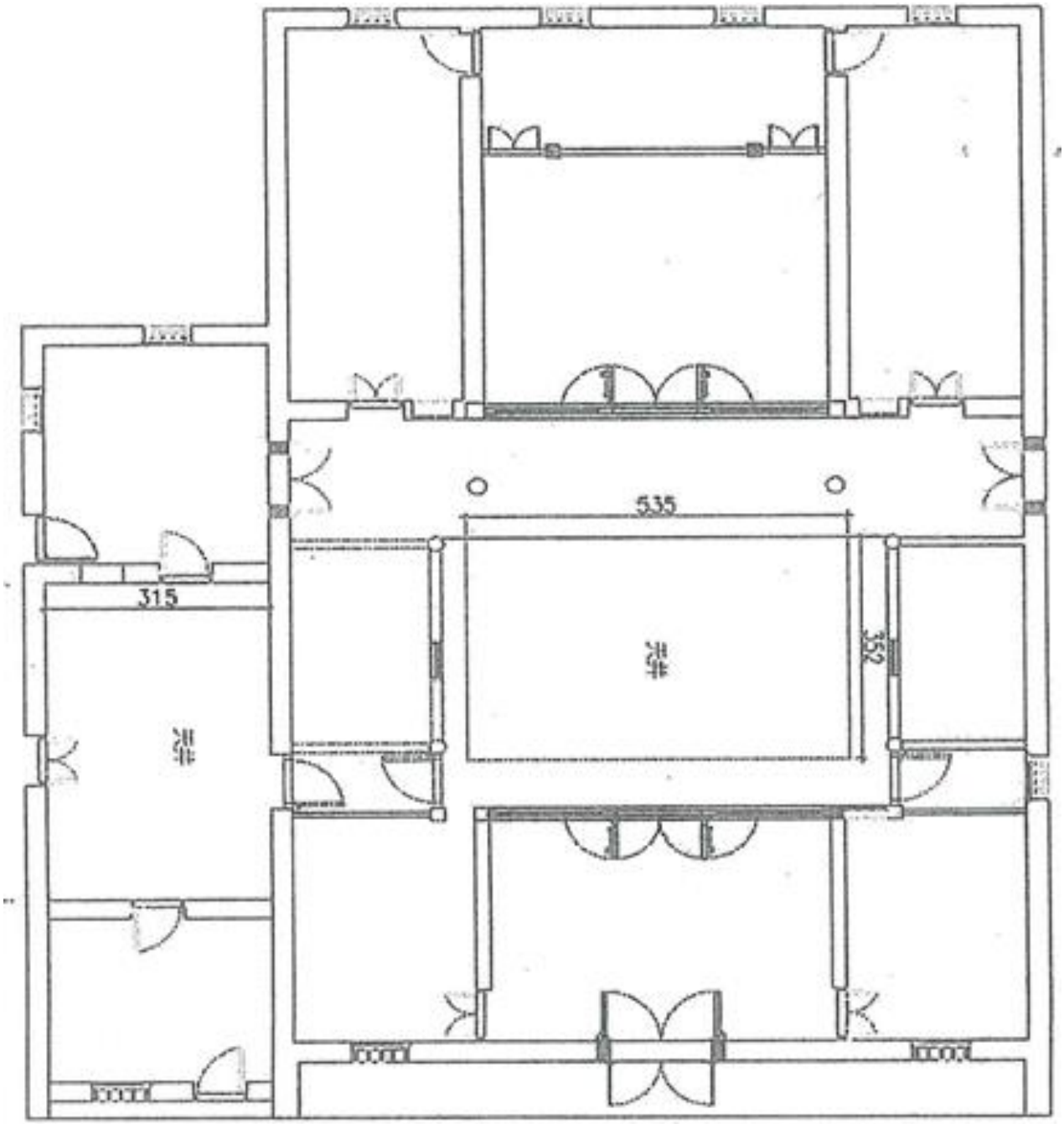


珠山 17-1 號民宿平面圖



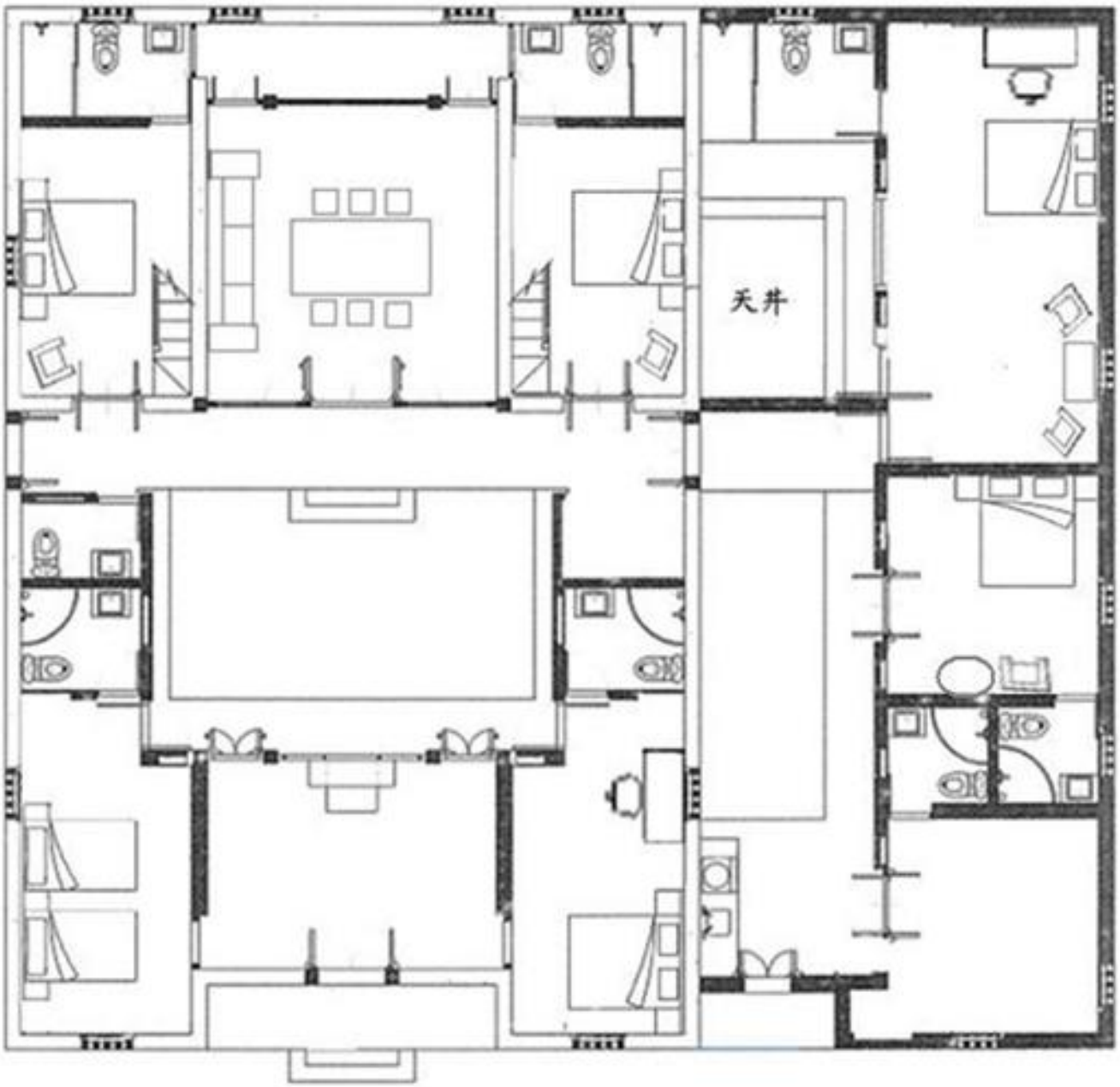
註：僅供建物平面參考，設施設備以訂約後現場點交為準。

珠山 19 號民宿平面圖



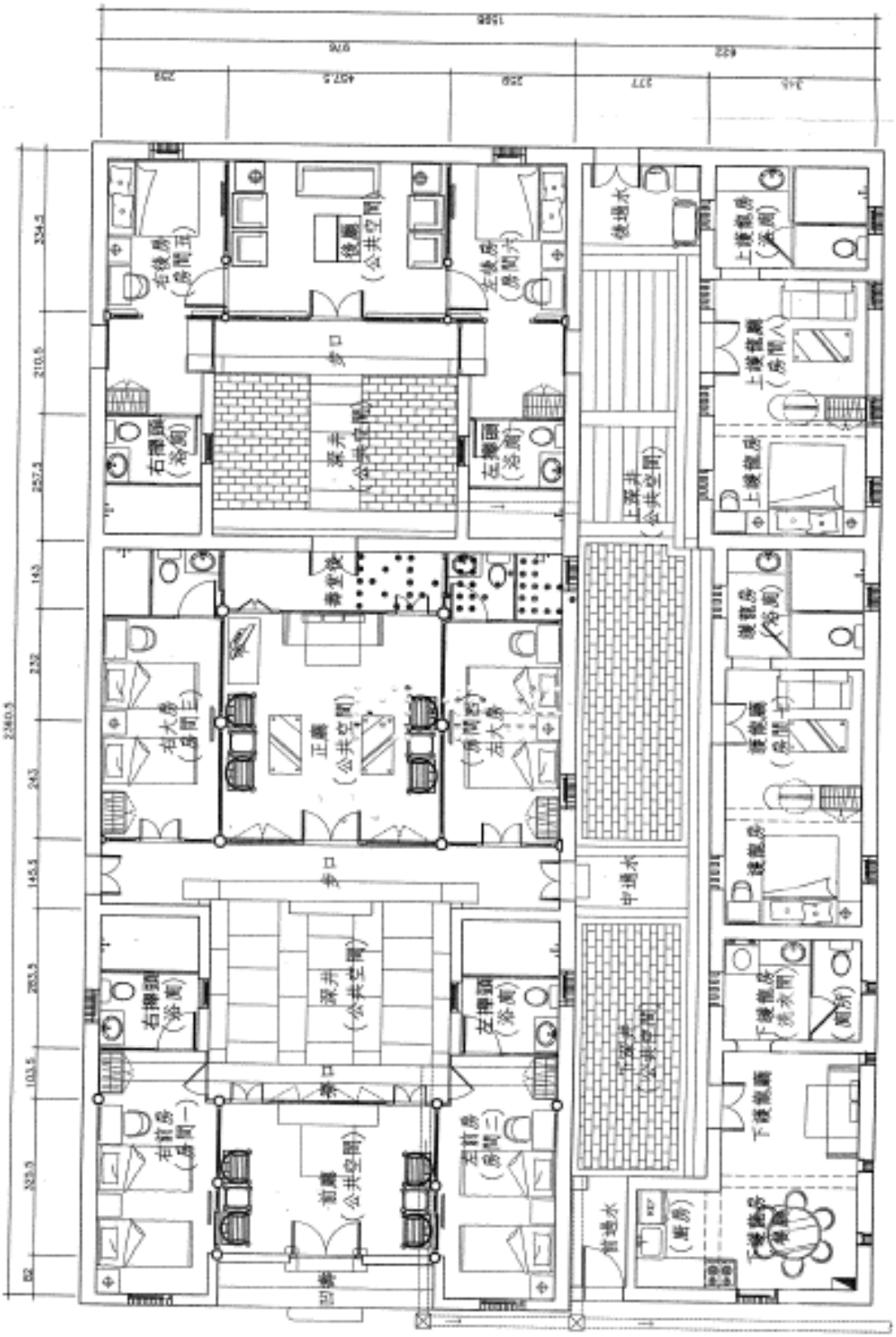
註：僅供建物平面參考, 內容依現場為準

珠山 50 號民宿平面圖



註：僅供建物平面參考, 內容依現場為準

北山 95 號民宿平面配置圖



註：僅供建物平面參考,內容依現場為準

投　標　封　　廠商編號：

標租名稱：金門國家公園109年第1次傳統建築民宿經營管理標租案

標租案子項：(請勾選1項)

自公告日起至109年2月6日上午9時

□1. 珠山17-1號民宿1棟　　□3. 珠山50號民宿1棟

□2. 珠山19號民宿1棟　　□4. 北山95號民宿1棟

截止收件時間： 109年2月6日上午9時止

專人送達：**金門縣金寧鄉伯玉路2段460號**

收件時間：　　年　　月　　日　　午　　時　　分

收件人簽章：　　送件人簽章：

資格審查及評審日期：

第一階段資格審查時間：109年2月6日上午11時

第二階段評審簡報時間：109年2月11日。

(評審會議時間將視投標案件多寡予以調整，時間如有更動，將公告於本處網頁，請容以電話通知。)

89248金門縣金寧鄉伯玉路二段460號

金門國家公園管理處

標租人姓名：

通訊地址：

聯絡電話：

本案應檢附證件及資料

□1.身分證正反面影本。

□2.戶口名簿影本（或戶籍謄本影本）

□3.免納稅(無欠稅)證明或最近一期之納稅證明

□4.信用證明

□5.押標金繳納證明

□6.退還押標金申請單（如附件5）

□7.經營管理計劃書(1式10份)

附件

退 還 押 標 金 申 請 單

一、本標租人參加**金門國家公園 109 年第 1 次傳統建築民宿經營管理標租案**投標，倘未得標或廢標，請將押標金

1□當場退還（如未到場由貴機關自行選擇其他方式辦理）。

2□以代存方式退還。

3□以入戶信匯方式退還，匯費自押標金項下扣繳。

二、附存款行、庫戶名、帳號等明細表 1 份，如因填報錯誤，致貴機關所退還押標金誤入他人帳戶時，由本標租人自行處理，押標金新臺幣_____元整。

存款行庫					備註
行、庫、局、信用合作社、農、漁會名稱	地址	戶名	種類	帳號	
					1. 戶名以投標標租人本身存款戶為限。 2. 以代存方式標租人本身存款戶以主辦機關所在地各行、庫、局、信用合作社、農、漁會為限。

此致

招標機關

標租人：　　蓋章

電話：

地　址：

中　華　民　國　　年　　月　　日