

案 名

雲林縣歷史建築「北港水道頭文化園區(十角
水塔、辦公室、廠長宿舍、員工宿舍)」
出租招商案契約書

契約編號：

基地位址：雲林縣

委託機關：雲林縣政府

承攬廠商：

履約期限：詳契約書

訂約日期：110年__月__日

委託單位：雲林縣政府 (下稱甲方)

受託單位： (下稱乙方)

雙方同意，訂立下列各條款，以為雙方遵守依據：

一、本契約有效期間為民國____年____月____日至民國____年____月____日，
共計5年。

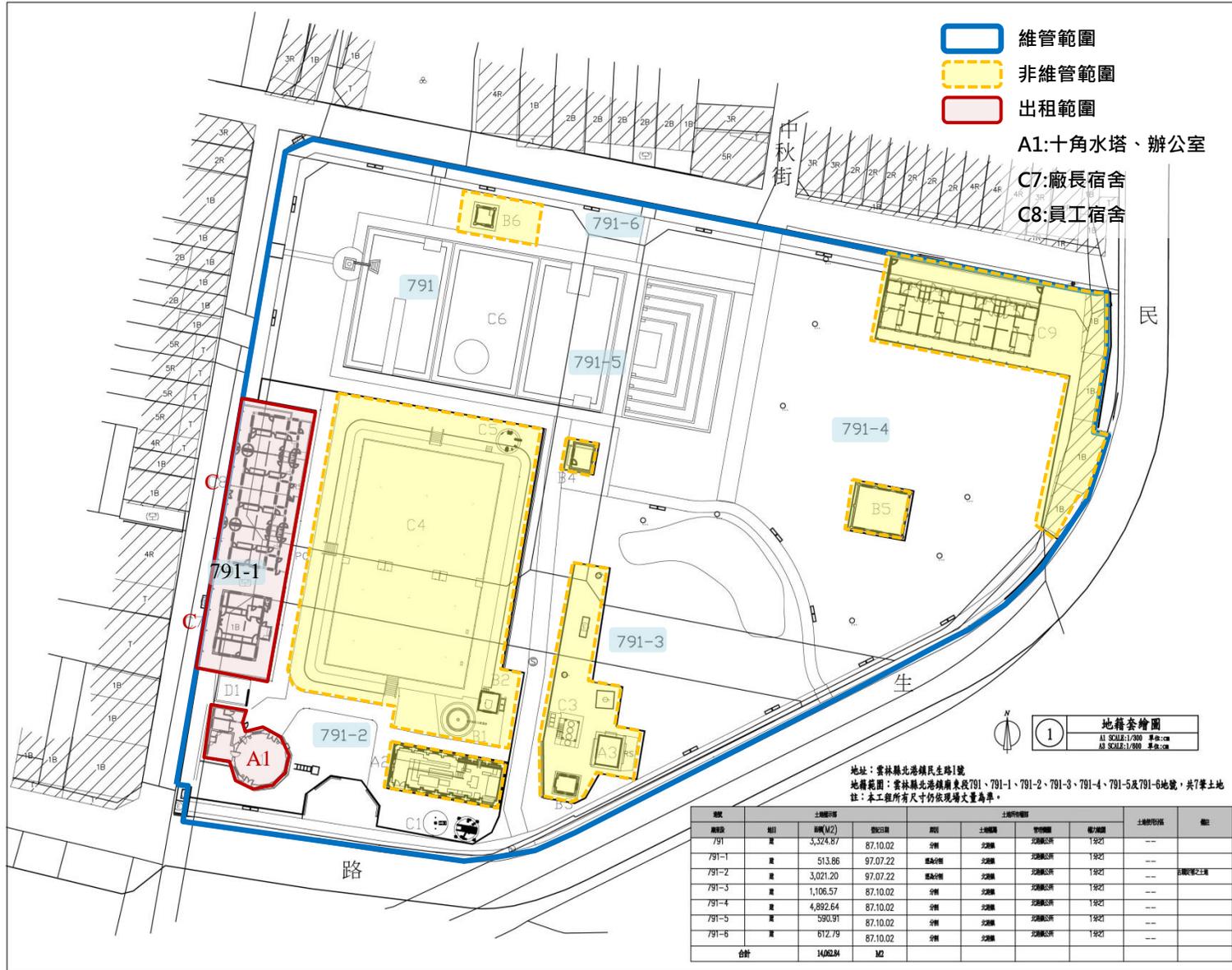
二、經營項目：

- (一) 文創商品或農特產品販售、藝文活動展演、文化觀光旅遊服務等。
- (二) 取得許可經營咖啡、飲料及簡便餐飲（非明火烹調、非高熱油煙等有害建築安全之虞者）。
- (三) 其他：由投標廠商於營運計畫書，依建築空間與本案提供相關場域，提出符合具主題特色之營運項目、構想規劃，並經甲方核定者。

三、出租標的

出租（營業）標的為雲林縣歷史建築「北港水道頭文化園區(十角水塔、辦公室、廠長宿舍、員工宿舍)」，詳如下圖 A1、C7、C8 範圍。範圍內包含標的物之土地、主體建築物及其他設施設備，其所有權仍屬甲方，乙方於招商範圍內負責營運管理。

- (一) 地址：雲林縣北港鎮民生路 1 號、水源路 2、4、6、8、10 號。
- (二) 地號：北港鎮廟東段 791-0(不含 2400T 清水池)、791-1、791-2(不含 2400T 清水池、800T 清水池等供水設備、唧筒室機房)、791-3 (不含 2400T 清水池、800T 清水池等供水設備)。
- (三) 出租基地面積：建物面積 576.47m² 及定著土地範圍為 14062.84m²。
- (四) 提供使用地號：北港鎮廟東段 791、791-1、791-2、791-3、791-4、791-5、791-6，圖中藍色區域需一併管理維護，黃色區塊屬非維管範圍。(如附圖)



雲林縣北港自來水廠歷史建築群
 修復及再利用工程
 二期工程發包圖
 地籍套繪圖
 竣工圖
 圖號
 A0-3

圖：雲林縣北港自來水廠歷史建築群全圖及出租標的區位圖

四、營運時間：

- (一) 乙方應於甲方點交日起 30 日曆天內完成正常營運所需設備、設施，並將營運日報甲方確認後得開始營運，如有延期之必要，應經甲方同意後始得為之。
- (二) 簽約日起至___年___月___日止，共5年(每周至少達 40 小時，星期六、日不得休館)，乙方營運時間，應先報經甲方同意，始得辦理。
- (三) 營運時間如有調整之需求，乙方須以書面方式報知甲方，並經核可後方得調整。

五、月租金：

- (一) 月租金：每月房地租金為新台幣 1 萬 5,000 元。(含十角水塔、辦公室、廠長宿舍、員工宿舍)。
- (二) 乙方應按期(每半年為一期)支付租金。第一次應於簽約後 30 日內繳交，爾後於各期起算 15 日曆天前繳納。(涉及金錢之繳納或履行，若有延宕者，每逾 1 日，依每年租賃價金總額千分之一計算逾期違約金予甲方)。
- (三) 出租範圍 A1(十角水塔+辦公室)目前為北港遊客中心，預計今(110)年待北港舊登記所修復後，遊客中心再行撤遷至該地。本案於遊客中心搬遷前，暫不收該址租金，每月房地租金為新臺幣 1 萬 2,000 元，俟搬遷後調回每月 1 萬 5,000 元。

六、權利金：

- (一) 為鼓勵廠商長期經營與投資，權利金由下列規定逐年調升至年總銷售額之 2% 計算。
 1. 第 1 年：不須繳納權利金。
 2. 第 2 年：該年度總銷售額之 1%。
 3. 第 3 年及後續年度：該年度總銷售額之 2%
- (二) 權利金之繳納以每年度為 1 期 (簽約日起，每 12 個月繳納 1 次)，乙方需於各期期滿 30 日曆天內，檢附該年度各期營業稅申報、稅捐機關出具之查定銷售額證明文件或經會計師查核簽證之銷售總額(上述文件擇一提送)，期間銷售額若經稅捐機關查定有變動者，乙方應主動告知。
- (三) 廠商應於甲方規定期限內，將權利金以現金或支票繳交至機關指定帳戶，

逾期繳納者，應依繳納當月臺灣銀行公告短期放款利率繳交利息。

七、乙方應負擔事項：

(一) 乙方應就委託經營標的物投保並維持下列保險後始得營運(保單影本應於投保日起7日曆天內送交甲方備查),投保期間須包含本契約之有效期間,投保金額各不得低於新臺幣 200 萬元整：

- 1.財產綜合保險。
- 2.公共意外責任險。
- 3.僱主意外責任險。
- 4.火災險。
- 5.地震險。

財產保險中就屬甲方資產之部分,受益人應為甲方,其餘受益人則為乙方。

(二) 為促進北港在地農特產及觀光發展,每年度應規劃辦理至少 2 場次市集,活動內容應經甲方同意後實施。乙方需配合甲方年度活動(如：北港燈會)

(三) 乙方提送之營運計畫書內列舉事項。

(四) 乙方需自負盈虧,負責管理、維護甲方所交付之委託營運標的物,並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐(如營業稅)、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

(五) 各項營業登記、營運財稅管理,乙方應於開始營業前依相關法定規定辦理完備。

(六) 標的營運範圍內之土地、建築物、設施及相關設備,其衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、保管、保險、水電、消防安全、瓦斯、電話、保全及其他所有費用,由廠商自行負擔。但若因館舍硬體老化、天災等(不可歸咎於乙方使用管理不當而所產生)之房舍、設備損壞,得由甲方協助修繕。

(七) 乙方應負責經營標的物之管理、環境清潔、保養與日常維護。

(八) 為推動文化資產推廣及政策宣導等相關活動,乙方應協助甲方主(協)辦活動之辦理,並依文化資產保存法第 31 條適度開放大眾參觀。

八、保證金：

- (一) 乙方應於簽約日繳交履約保證金新臺幣 10 萬元，以作為本計畫營運及營運期間一切契約責任之履約保證，未履行本契約內容時，得以沒收保證金，及依約應繳未繳由保證金扣之。
- (二) 履約保證之有效期限，應持續至乙方資產返還完成後 3 個月止。乙方於本契約所定營運期間屆滿，如無履約保證金應扣抵情事者，甲方得解除其履約保證之責任，並將履約保證金無息返還乙方。

九、經營管理方式：

- (一) 乙方欲增設營業項目，應先提出營運計畫和財務計畫，若必須進行空間裝潢或設備裝置，則另須提出設計圖說，前述各計畫書圖俟送甲方審查通過後，始得辦理。
- (二) 乙方營業尚需使用增加之設備及設施，由乙方自理，並須在不影響結構體及建築物安全原則下，及符合文化資產保存法相關之規範，經甲方同意後辦理。

十、財產設備：

甲方現有之各項動產(設備)、不動產(土地、建物)，於契約簽訂後，雙方應將點交事項清點列冊，並載明財產、項目、數量、使用狀況，交由乙方保管使用。除因天災或其他不可抗力事由外，其毀損滅失乙方應負賠償責任。

十一、查核及評鑑：

- (一) 乙方對於甲方每年實施定期/不定期之查核(包含會計財務、營運狀況、環境衛生、消防安全等事項)，不得拒絕，且若有發現缺失應於指定期限內進行改善。
- (二) 自簽約日起，每 12 個月內應邀請甲方及其所組成之評鑑委員會，於進行現場進行整體營運評鑑。
- (三) 乙方不得拒絕甲方辦理之評鑑業務，評鑑時乙方負責人及實際營運人員需親自出席與會並全程說明，倘若有缺失或待改善事項，應於甲方規定期限內確實改善或提出說明。
- (四) 評鑑結果以分數呈現，總分 100 分、通過分數為 70 分，評鑑結果未達 70

之次數達 2 次以上或未依甲方要求進行缺失改善者，甲方得終止契約。

十二、續約

乙方於契約效期屆滿前 6 個月，可提出未來營運計畫書（包含前期營運成果說明、未來營運構想）予甲方審核，並達成以下條件者，甲方得核准同意乙方辦理優先訂約 1 次，訂約效期至多可達 4 年，如乙方未於期限內提出申請，則視為自動放棄優先訂約權。

- （一）各項費用繳納無拖欠。
- （二）各年度評鑑皆達 70 分以上。
- （三）未來營運計畫書經甲方審核通過。

十三、安全監控及管理維護計畫：

- （一）乙方應派員參加各項防災講習及培訓並遴選防火管理人，並統籌規劃、執行防災及消防編組演練。
- （二）如發生緊急故事或意外，有影響基地範圍內外人員生命財產安全之虞時，乙方得知於事故或意外發生後 1 小時內向甲方報告，如甲方有所指示時，乙方應即遵照辦理。
- （三）甲方得指定人員隨時瞭解乙方使用土地、建築設施、基地上之附屬設施及相關財產物品之狀況，乙方不得拒絕。
- （四）甲方提供乙方之營業場所，乙方應負安全維護之責任，如遇失竊、財務受損事件，由乙方自行負責，但得報請甲方協同處理。

十四、乙方如因營運設置管理瑕疵致或因侵害智慧財產權生損害於第三人時，應由乙方負一切損害責任，如致生損害甲方時亦同。

十五、乙方於經營標的物張貼廣告時，應先以書面報請甲方同意後，始得為之。甲方得基於政策推行，得請乙方配合張貼廣告，乙方無正當理由不得拒絕。

十六、乙方無正當理由不得任意停業，須先於 20 日曆天前以書面經甲方同意，並於 7 日曆天前公告周知。

十七、契約期間，乙方如欲終止契約，須於 45 日曆天前以書面通知甲方；惟遇緊

急事故，不可歸責於乙方，不在此限。

乙方違反此規定自行終止契約，甲方除不退還租金(含未到期限之租金)外，並沒收履約保證金。

十八、若乙方經營管理內容與本契約不符合，或營運品質經甲方決議應改善而遲未改善者，甲方得逕為終止契約並沒收履約保證金。

十九、乙方若擅自將部份空間轉讓、出租或委託他人經營，甲方得逕行終止契約，並沒收履約保證金。

二十、契約期間，甲方基於下列事由，得終止契約。惟甲方須於 30 日曆天前以書面通知乙方，遇有緊急事故不在此限：

(一) 為配合政策需要。

(二) 縣有財產用途變更。

(三) 委託經營管理之原因消滅者。

(四) 法令有變更者。

(五) 服務需變更者。

(六) 乙方服務態度不佳，不配合甲方勸導改善達 3 次以上者。

(七) 其他不可抗力之相關因素影響契約。

二十一、乙方應於契約終止後 20 日曆天內無條件歸還場地、設備，並遷離自有設備及展示產品，並清掃整理，經甲方派員依據點交項目清點設備無誤，並檢查場地合格後點交返還。乙方若不遵守，其留置物以拋棄論，甲方得委託第三人代為清理，所需費用由保證金扣抵。

二十二、本契約如有未盡事宜，悉依中華民國法律及相關法令辦理。

二十三、有關本契約所涉訴訟，甲、乙雙方同意以臺灣雲林地方法院為第一審管轄法院。

二十四、本契約規定之期限以日曆天計，期日計算如遇非工作日，請提早繳交所需文件或提出申請，以文件送達之時方得生效。

二十五、本契約製作由乙方負責，正本乙式 2 份，由甲、乙雙方各存一份，副本 8 份由甲方分別陳轉備用，乙式一份，如有誤繕，以正本為準。

立契約書人：

甲方：雲林縣政府

法定代理人：縣長 張麗善

地址：雲林縣斗六市雲林路 2 段 515 號

甲方印信

甲方印信

乙方：

代表人：

地址：

統編：

電話：

乙方印信

乙方印信

中 華 民 國 1 1 0 年 月 日