

目錄

第一章 總則	1
1.1 契約範圍及文件.....	1
1.2 期日定義.....	2
1.3 名詞定義與契約解釋.....	2
1.4 契約權利義務之繼承.....	3
1.5 雙方共同聲明.....	3
第二章 公共建設之營運及移轉	4
2.1 委託營運權限及期間.....	4
2.2 委託營運要求.....	6
2.3 營運之分包廠商.....	11
2.4 工作範圍變更.....	12
2.5 資產之返還.....	12
第三章 營運期間屆滿之優先定約權	14
3.1 營運績效評估.....	14
3.2 續約.....	14
第四章 風險分擔	15
4.1 聲明與承諾.....	15
4.2 甲方協助事項.....	16
4.3 保險.....	17
第五章 不可抗力及除外情事	20
5.1 不可抗力.....	20
5.2 除外情事.....	20
5.3 通知及認定程序.....	20
5.4 認定後之效果.....	20
5.5 損害之減輕.....	21
5.6 恢復措施.....	21
5.7 終止契約.....	21
5.8 未受影響部分仍依約履行.....	21
第六章 缺失及違約之處置	22
6.1 缺失.....	22
6.2 缺失之處理.....	22
6.3 違約.....	22
6.4 乙方違約之處理.....	23
6.5 甲方緊急處分權.....	24
6.6 契約之終止或解除.....	24
第七章 爭議處理及仲裁條款	27
7.1 協商.....	27
7.2 仲裁.....	27
7.3 管轄法院.....	28

7.4 契約繼續履行.....	28
第八章 其他約定事項	29
8.1 契約之變更.....	29
8.2 智慧財產權及保密義務.....	29
8.3 通知與文件之送達.....	30
8.4 準據法.....	30
8.5 契約條款之可分性.....	30
8.6 棄權效力.....	30
8.7 強制執行及公證條款.....	30
8.8 契約份數.....	31
8.9 契約執行.....	31
附件一 基地資料	33
附件二 財產清冊-須返還及非須返還	35
附件三 營運績效評估辦法	36

立契約書人：

委託單位：雲林縣政府 (以下稱甲方)

受託單位： (以下稱乙方)

緣為雲林縣經濟農場場長宿舍咖啡文化創生基地，雙方同意比照本縣縣有財產委託經營管理辦法及相關主管機關訂定之規定，委託乙方經營管理維護；本契約營運期間屆滿後，歸還經營權予甲方。

本契約為私法契約，本契約無約定者，適用民事法相關之規定，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約第七章約定爭議處理程序處理，雙方並同意以下條款：

第一章 總則

1.1 契約範圍及文件

1.1.1 契約範圍

本計畫之營運及移轉。

1.1.2 契約文件

- 1.本契約。
- 2.本契約之附件。
- 3.甲方就補充規定釋疑之書面說明。
- 4.補充規定。
- 5.甲方就招商文件釋疑之書面說明。
- 6.甄選文件。
- 7.營運計畫書。
- 8.其他視個案特性應納入契約文件者。

1.1.3 契約文件效力約定

- 1.本契約所有文件均為本契約之一部分，其適用之優先順序依本契約第 1.1.2 條各款之先後順序定之。
- 2.本契約各條款之效力悉以其內容約定為準，各條款之標題不影響其內容。
- 3.本契約所引用之法規均包含其未來增刪及修訂之條文。本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法令規定為準。
- 4.契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除法律另有規定或約定外，依下列原則處理：
 - (1)契約條款優於招商文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。

- (2)招商文件之內容優於申請文件之內容。但申請文件之內容經甲方審定優於招商文件之內容者，不在此限。招商文件如允許乙方於申請文件內特別聲明，並經甲方於審標時接受者，以申請文件之內容為準。
- (3)文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
- (4)大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
- 5.契約文件之一切約定得互為補充，如仍有不明確之處，依甲方解釋；如有爭議，由雙方在不違反相關法令及公平合理原則下協議之。
- 6.契約文字：
契約文字以中文為準。但下列情形得以外文為準：
 - (1)特殊技術或材料之圖文資料。
 - (2)國際組織、外國政府或其授權機構、公會或商會所出具之文件。
 - (3)其他經甲方認定確有必要者。
- 7.契約文字有中文譯文，其與外文文意不符者，除資格文件外，以中文為準。其因譯文有誤致生損害者，由提供譯文之一方負責賠償。
- 8.契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為之意思表示，以中文書面為之為原則。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄或傳真至雙方預為約定之人員或處所。
- 9.契約所使用之度量衡單位，除另有約定者外，以公制為之。
- 10.契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

1.2 期日定義

本契約文件所載日期，除另有約定外，均以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日均予計入。

1.3 名詞定義與契約解釋

1.3.1 本契約所用名詞，其定義如下：

- 1.本縣財產管理辦法：指「雲林縣縣有財產委託經營管理辦法」。
- 2.本契約：指「111 年雲林縣經濟農場場長宿舍咖啡文化創生基地委託經營管理維護契約」。
- 3.本計畫：指「111 年雲林縣經濟農場場長宿舍咖啡文化創生基地委託經營管理維護契約」案之營運及移轉計畫。
- 4.營運標的物：如第 2.1.3 條所指稱之範圍。
- 5.營運資產：如第 2.2.1 條所指稱之範圍。
- 6.智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
- 7.分包：本契約之部分由其他廠商代為履行，惟並非為本契約之權利轉讓予他人，或由他人承擔本契約之義務。
- 8.總營業收入：指會計年度內，乙方依中華民國公認會計原則採應計基礎下計算營運本計畫所得之全部稅前營業收入，包括：

- (1) 乙方自為經營本計畫之全部收入（含營業收入及非營業收入），但不包含乙方處分資產之利得及利息收入。
- (2) 乙方將本計畫部分設施委由分包、出租廠商經營時，該分包、出租廠商經營本計畫部分設施之全部收入。
9. 融資機構：指對於本計畫之營運提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本計畫之國內外金融機構。
10. 營運計畫書：指乙方於簽訂本契約前，依據營運計畫書、本計畫甄審委員會及甲方意見修正提出經甲方同意後之計畫書，以為乙方營運本計畫之依據。
11. 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。
12. 有關本契約的財物點交日、繳交保證金、提出管理維護計畫、營運日等之期程請詳甘特圖：

項目	期程		
完成財物點日	验收合格日起 30 日內		
繳交保證金		30 日內	
提出管理維護計畫			60 日內
營運日		完成財物點交並取得國有財產署委託管理維護同意 函日起 90 日內	

1.3.2 契約解釋

1. 本契約各條之標題不影響各條之內容，效力悉依各條之文字內容為準。
2. 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。
3. 本契約所未約定之事項，依相關法規之規定處理。

1.4 契約權利義務之繼受

- 1.4.1 乙方非經甲方事前書面同意，不得辦理合併或分割。
- 1.4.2 本契約對於立約雙方當事人及其繼受人均有相同約束力。

1.5 雙方共同聲明

- 1.5.1 為使本計畫之營運順利成功，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 1.5.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方儘可能以協調方式解決各種爭議，避免仲裁或爭訟。

第二章 公共建設之營運及移轉

2.1 委託營運權限及期間

2.1.1 委託營運權限及權利處分之限制

甲方提供雲林縣斗六市雲林路二段 16 巷 4 號（雲林縣斗六市保庄段 61 地號及 35 建號）土地及土地範圍內建築物、戶外庭園及相關設施、營運資產委託乙方營運。土地及建築物等營運資產之所有權及與乙方使用目的不牴觸之定限物權仍屬甲方，乙方僅享有營運之權利。

2.1.2 土地範圍

本契約所稱之「土地範圍」為雲林縣斗六市保庄段 61 地號土地，本計畫使用土地面積約為 769.65 平方公尺。實際委託土地面積，以實際點交、測量為主。（土地範圍詳附件一）。

2.1.3 委託營運範圍

本契約所稱之「委託營運範圍」為雲林縣斗六市保庄段 61 地號土地(面積約 769.65 方公尺)及其範圍內建築物（雲林縣斗六市保庄段 35 建號）、相關設施設備等營運資產，主體建物面積 111.15 平方公尺（以實際竣工辦理保存登記後點交之設施為準），乙方於範圍內負責營運管理與清潔維護管理職責。

2.1.4 委託營運標的物

1. 甲方委託乙方營運標的物為：雲林縣經濟農場場長宿舍咖啡文化創生基地，委託營運標的物合計總面積約為 111.15 平方公尺，實際委託營運標的物面積依點交現況為主。
2. 本契約簽訂後，甲方基於政策變更或公共利益之考量，得要求乙方變更履約事項，乙方應配合辦理，雙方之權利義務關係另行協議。乙方如依舉證因此有受損失者，甲方應補償之。但不包括所失利益。
3. 乙方得依法及本契約之規定經營附屬事業。但各附屬事業經營所需之證照，應由乙方自行向各該目的事業主管機關申請之。

2.1.5 設施使用原則

- 1.本計畫以維持原有宿舍功能使用，並重新賦予宿舍作為以咖啡產業為基礎的創生基地為營運目標，利用規劃好之住宿空間，供「二地居」學員使用，每年定期辦理四梯次咖啡產業教育訓練營，每梯次 56 小時，營隊期間需辦理咖啡產業相關研習、講座或培訓，訓練內容包含：一級咖啡產業-咖啡農場管理，二級咖啡產業-咖啡收成後之處理及烘焙加工，三級咖啡產業-咖啡沖煮出杯，桌邊服務與咖啡館經營管理，藉以讓學員找出屬於自己的咖啡職人領域。
- 2.如乙方於委託營運範圍內規劃附屬事業，應依法擬具相關使用計畫向甲方提出申請，經甲方書面核可同意始得為之。
- 3.本計畫設施以原使用方式為乙方繼續使用原則，若對於現有設施乙方欲變更使用方式、增減設施、設施遷移、調整空間等變更，於法令許可且不影響建築結構、公共安全及環境衛生之原則下，應由乙方提出相關構想圖說，並經甲方同意後始得為之。
- 4.契約期間乙方針對土地範圍戶外庭園如有設置設施、設備計畫，應於遵循相關法令下，由乙方提出相關構想圖說，並經甲方同意後始得為之。
- 5.為推廣本縣咖啡文化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。

2.1.6 契約期間

本契約存續期間自簽約日起至 114 年 12 月 31 日止，另委託營運期間自甲方取得使用執照(或舊有房屋證明文件)後，發文告知乙方營運起算日，營運至 114 年 12 月 31 日止。

2.1.7 權利及資產處分之限制

- 1.乙方依本契約取得之權利，除經甲方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
- 2.乙方因營運委託營運標的物所取得之營運資產，如為甲方所有，非經甲方書面同意或本契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。

2.2 委託營運要求

2.2.1 營運資產之範圍及其點交

1. 甲方應於建築裝修工程驗收合格日起 30 日內，將委託營運之財產及物品（以下簡稱財物）列冊並依使用現況點交乙方。清冊應載明財物項目、數量及使用現況（詳見點交時之財產清冊附件二）。
2. 乙方應配合甲方通知日期辦理點交，乙方不得拒絕，若因不可歸責雙方之事由，而無法如期完成點交作業，得依本契約第七章之約定辦理。
3. 現況如有瑕疵或故障，雙方應於點交之財產及物品清冊中註明。甲方應於 30 日內完成修繕，如甲方未能於期限內完成修繕，致影響乙方裝修工程施工或開幕營運，乙方不負遲延責任。點交後，乙方應善盡管理人之責任予以保管維護。

2.2.2 營運資產之分類及其處理

- 甲方點交予乙方之財產及物品，區分為「必須返還」及「非必須返還」二類。
1. 「必須返還」之財物，指於契約期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應返還予甲方之財產及物品（詳見附件二）。
 - (1) 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該財物毀損滅失或不堪使用時，如該毀損滅失或不堪使用無法由本契約 4.3 所定之保險所涵蓋，乙方應自行購置相同或經先行徵得甲方同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。
 - (2) 本項財物達使用年限，不堪使用時，應依甲方之規定報廢。乙方應於營運之期限內添購相同或不低於報廢品原有功能之新品替代。
 - (3) 乙方於重置或購置替代品時，應於購入 20 日內無償移轉其所有權予甲方，並通知甲方登記於財產及物品清冊。乙方並應將甲方財物分類編號標示於明顯處，乙方對於該財物僅有具有使用管理權。
 - (4) 契約期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應將該代甲方管理之財物依現狀返還甲方，但如有減損其效用之瑕疵，乙方應更換新品。
 2. 「非必須返還」部分，指於契約期間屆滿、終止或本契約解除時，如該財物已達使用年限而經報廢，乙方無須返還予甲方之財產及物品（詳見附件二）。
 - (1) 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該財物毀損滅失或不堪使用時，如該毀損滅失或不堪使用非本契約之保險所涵蓋，乙方應自行購置相同或不低於原財物原有功能之新品替代。
 - (2) 乙方於購置替代品時，應立即無償移轉其所有權予甲方，並通知甲方登記於財產及物品清冊。乙方並應將甲方財物分類編號標示於替代品明顯之處，乙方對於該財物僅有具有使用管理權。
 - (3) 本項財物達使用年限時，應依甲方之規定報廢。乙方無須添購新品替代。乙方如購置替代品，其所有權屬於乙方。

- 3.如甲方點交予乙方之財產及物品（含必須返還及非必須返還）尚未達使用年限，而契約期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應將本項財物現狀返還甲方，但如有減損其效用之瑕疵，乙方應更換新品。

2.2.3 營運要求

- 1.乙方應依經甲方審查核准之營運執行計畫營運，並隨時維持營運資產可靠度、可維修度、安全度及堪用狀態。
- 2.乙方針對本計畫之裝修施工計畫（含規劃設計圖說、消防安全措施等），應先提送甲方同意後，由乙方負責自行依建築法、建築物室內裝修管理辦法等相關法令規定取得相關證照及許可，因設計、施工中所取得之證照及許可應於取得 10 日內書面提供甲方備查。本計畫經營項目或裝修計畫如倘涉及與原使用執照不同，則由乙方自行依法進行使用執照變更，相關費用由乙方負擔。
- 3.乙方應就營運標的物內乙處空間提供甲方為咖啡文化空間使用，甲方須配合乙方公共安全衛生管理。如有乙方以外之其他單位需借用場地，借用單位須將場地清潔及回復原狀。
- 4.應辦理推廣咖啡文化創生相關研習、講座或培訓每年至少 8 場次；每年辦理 4 梯次咖啡產業教育訓練營（每梯次 56 小時）；應辦理咖啡文化創生相關產業推廣活動，每年至少 6 場次。
- 5.乙方如辦理推廣咖啡文化創生相關研習、講座、培訓、咖啡產業教育訓練營及咖啡文化創生相關產業推廣等活動，得酌收費用；費用收取標準另報甲方核備。乙方對於土地範圍內之各項營業收入（包括乙方自行經營及分包、出租廠商經營收入等），應以開立乙方發票之方式為之。
- 6.乙方應依核定之《雲林縣經濟農場場長宿舍咖啡文化創生基地整備活化計畫》內容辦理及依實際營運狀況提報管理維護計畫書，並善盡各項管理維護工作，甲方則需視乙方需求應予以協助。
- 7.契約期間內乙方如針對土地範圍內之植栽有移植或新植計畫，應報請甲方同意後辦理。
- 8.依「水污染防治法」規定，契約期間乙方應辦理水污染防治措施。
- 9.乙方如發現委託營運範圍內機械故障或損壞足以影響營運安全時，應立即停止營運並通知維修廠商到場進行維修，惟如有發生意外，概由乙方負擔賠償責任。
- 10.為維護本計畫機械、機電、消防等各項設施之正常營運，乙方應依相關法令規定聘僱專業人員營運本計畫。
- 11.為營運本計畫，乙方應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修、消防安全設備檢修及申報等檢查及申報。
- 12.乙方應依相關法令辦理本計畫之營運，如有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方及其人員因此所受之一切損害。
- 13.乙方應隨時維持本計畫之營運資產為良好營運狀況，並對本計畫之營運資產作必要裝修、置換及修繕，以確保於本契約終止後仍可維持正常營運狀態。
- 14.乙方應負責本計畫營運資產之保養、管理及維護公共安全之責任。

15. 乙方如因營運需要進行本標的物空間裝修(如附加傢俱、水電管線更換等)，應依建築法規等規定，不得破壞建築物主體結構，經雙方協調同意後始得為之，以維護本標的物空間環境景觀。
16. 乙方辦理本計畫設備修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，並須將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送甲方。
17. 契約期間內乙方應盡善良管理人之責任予以保管維護委託營運標的物，不得有違反相關法令之情事。
18. 乙方應自行負責取得辦理本計畫應通過之各項政府許可。
19. 乙方對於使用者申訴意見，應建立適當處理管道。

2.2.4 乙方應負擔事項

1. 乙方應自負盈虧負責管理、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(如營業稅等)、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。若乙方欠繳致甲方代墊或因此受有損害，甲方並得向乙方求償。地價稅及房屋稅因非營運所衍生之稅捐，故由甲方負擔其費用。
2. 乙方於契約期間內應負擔土地範圍內所衍生之各項清潔、設備維護及土地範圍內之景觀/植栽養護、建築物設施維護、維修、行銷、人事、保養、保管、保險、水、電、電話、保全、清潔用具、維護(如玻璃或電燈等各項耗材修繕)、企劃宣傳及軟硬體設計製作等營運費用及其他所有費用。另有關建物護木漆、白蟻防治等維護項目，如需進行維護之情事，乙方需先通報甲方至現場會勘評估後，將依實際情況及會勘評估後決議處理。

2.2.5 營運之限制事項

1. 乙方於契約期間，就本計畫委託營運標的物之命名，應維持「雲林縣經濟農場場長宿舍咖啡文化創生基地」之名稱，非經甲方同意不得變更。
2. 乙方之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、發票、收據或其他經甲方書面同意之場地、物品或文宣品。乙方為營運有使用其商標或名稱之必要時，應於合理且適當之範圍內使用之。如甲方因乙方使用商標或名稱，導致甲方名譽受損，或受有其他之損失，甲方得向乙方求償。
3. 乙方如欲於土地範圍之土地、建築物外部張貼、放置、繪製或吊掛 30 日以上之各類文宣、廣告物、招牌，須先經甲方書面同意後，始得自行依法令規定完成相關申辦手續。
4. 乙方不得於土地範圍內從事非法之營運項目，及不得違反善良風氣及良俗。
5. 委託營運標的物本體及其內相關設施，應定期維護保養，不得有人為因素導致遺失或減損。
6. 乙方與本計畫有關之行銷、廣告行為、文宣書類或辦理之活動，應報甲方備查。乙方所檢具之書面資料應包含其活動之實施方式、期間、財務規劃及其影響評估及其他經甲方要求提供之相關事項。
7. 乙方不得於土地範圍內進行明火烹調、高熱油煙等有害建築安全之餐飲工作。

2.2.6 開始營運及營業日

- 1.除經甲方書面同意外，乙方至遲應於完成財物點交並取得國有財產署委託管理維護同意函日起 90 日內開始營運，每週至少營業 5 日(廠商應於投資計畫書說明，變更時應報甲方核備)，每日營業日不得少於 4 小時。乙方如有維修或其他必要，暫時關閉部分或全部營業區域之營運，應取得甲方同意，但不得據以減輕或免除本契約所約定之義務。為維護安全有緊急維修之必要，乙方得暫時關閉部分或全部營業區域之營運，並立即依本項約定通知甲方。
- 2.乙方如無法依前項規定日期開始營運，應以書面方式敘明理由，向甲方申請展延，惟契約期間不同時展延，維持原契約期間。
- 3.乙方於各投資項目一部或全部開始營運前，應依相關法令規定辦理，並向甲方提出開始營運之申請，經甲方核准後，方可開始營業。
- 4.乙方於開始營運前，應遵循各目的事業主管機關及相關法令規定辦理。

2.2.7 財產及物品之管理

甲方得就點交予乙方之物品，實施下列措施以為管理：

- 1.乙方應每年依雲林縣縣有財產管理自治條例、雲林縣縣有公用財產產籍管理作業規範等相關規定及甲方要求之格式，製作財產及物品清冊於每年 1 月 31 日前送交甲方備查。
- 2.甲方得就點交乙方代為管理之財產及物品實施每年一次盤點。
- 3.已達使用年限之財產及物品，乙方應通知甲方確認是否辦理報廢。經甲方書面同意報廢後，由甲方依法令規定程序辦理，未經核定前，乙方仍應負保管責任。報廢後，該財產及物品之殘值優先變賣予或贈與乙方，乙方得自行處理。但如依原點交之財產及物品清冊屬「必須返還」部分，乙方應於甲方要求之期限內購置相同或不低於報廢品原有功能之新品替代，其所有權屬甲方。
- 4.乙方因業務需求自行添購之財產及物品，其所有權歸屬乙方者，乙方應自負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用；其依民法或其他法令規定所有權歸屬甲方者，乙方亦應負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用。
- 5.乙方應對本計畫之委託營運標的物作定期維護與保養，相關委託營運標的物之維護、保養、修繕均應由乙方負責。如有修繕之需要，應提出維修計畫，且經甲方核准後實施，修改時亦同。
- 6.有關委託營運標的物各項設施之設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者，乙方應負一切賠償之責任，並自行與賠償請求權人達成協議。如經賠償請求權人依法向甲方請求損害賠償，乙方應負責賠償甲方因此所受之損害及一切費用。
- 7.除本契約另有約定外，契約期間內，乙方不得要求甲方辦理增購財產、物品或設備。

2.2.8 管理維護及安全監控通報計畫

1. 乙方於繳交保證金日起 60 日內，針對土地範圍應提出管理維護計畫，並就委託營運標的物之外部及內部安全，進行詳細評估，提出安全監控改善計畫，並自行負擔費用，於送交甲方同意後執行。其後若有修正，亦應於修正後 20 日內提送甲方備查。乙方應按備查之計畫辦理，甲方得隨時抽查之。
2. 如發生緊急事故或意外，有影響委託營運標的物內外人員生命財產安全之虞時，乙方應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償或其他適當措施，以防止生命財產之損失，乙方並應於事故或意外發生後一小時內向甲方報告，如甲方有所指示時，乙方應立即遵照辦理。
3. 乙方如有與保全公司簽約之必要，應於其與保全公司簽約後 20 日內，將契約副本送交甲方備查。

2.2.9 乙方投資購置資產之移轉

1. 乙方因業務需求自行添購之財產及物品，其所有權歸屬乙方者，乙方應自負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用。
2. 乙方因業務需求增加之投資設備項目，屬國有財產分類中之房屋建築物及設備、機械設備投資、或為變更原空間設計、機電設施、或系統功能，應先經甲方同意，其所有權屬甲方，乙方亦應自負管理及維護之責，於契約屆滿、終止或解除時，需維持堪用狀態，不得向甲方請求任何補償或費用。
3. 乙方應於契約期間屆滿時，移除移轉標的上之一切負擔及其他法律上之限制。

2.2.10 睦鄰責任

1. 乙方應避免妨礙鄰近交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧。
2. 乙方於契約期間應負睦鄰之責，遇有民眾抗爭、第三人非法占用土地、設施或類似損鄰事件者，應自行協調處理，並自負一切法律責任。

2.2.11 監督

甲方得隨時指定人員瞭解乙方使用土地、建築物、委託營運範圍上之設施及相關資產之狀況，乙方不得拒絕。

2.2.12 乙方配合事項

1. 為推動咖啡相關文化藝術資產、政策宣導及地方產業發展等業務，甲方得利用營運標的物舉辦相關活動，乙方並應配合甲方或相關公部門舉辦之活動辦理相關事項。
2. 應配合甲方及相關公部門輔導(訪視)提出之建議辦理，並參與相關會議、課程與參訪及協助相關查核資料之提供。
3. 應配合甲方及相關公部門主辦之相關產業活動並提供廣宣資料，或優惠方案等。實際營運所得全部由受託人統籌運用。
4. 其公共意外責任險、管理費、水費、電費、清潔費用、其他規費及稅捐(含營業稅等稅捐)等均須由受託人自行負擔。

- 5.受託人對管理維護標的物應善盡管理人責任，標的物使用期間若有損害人身、財務之情事，由受託人負完全之責任，不得向本府提出請求賠償，委託管理維護期間標的物如有因人為故意或過失損壞，應由受託人負修復責任。
- 6.如未遵守營運規定、其他未符計畫及營運管理目標者或違反「雲林縣縣有財產委託經營管理辦法」及相關法令者，經本府限期改善而未改善者，本府得終止契約並要求限期撤離。
- 7.建物後續增、修、改建需經本府同意後，依建築法相關規定申請，由本府協助受託人辦理相關行政作業程序，受託人於管理維護期間所為之修繕費用，於契約期間屆滿而消滅或終止契約時不得向本府要求補償。
- 8.如本府認為受託人所展售之產品不符合本契約書之約定或相關法令，或有其他正當理由者，得命受託人不得繼續展售。
- 9.其他依本契約規定事項辦理。

2.3 營運之分包廠商

2.3.1 乙方應自行履行契約，不得將本契約之權利轉讓予他人，或由他人承擔本契約之義務。違反前述限制時，甲方得終止本契約，並得要求損害賠償。

2.3.2 乙方對於擬分包之項目及分包廠商，應提出分包說明書，該說明書內容應包括：分包項目、分包廠商資料（包括公司、工作室等登記證明文件）、分包期間、分包租金費率、分包廠商經營費率等，須事先經甲方審查同意後，始得分包委託他人經營，並不得違反目的事業相關法令或管理規定，乙方因此與分包廠商間之法律關係概與甲方無涉。分包廠商關於分包契約之履行，視為乙方之履行輔助人，其因履行或不履行分包契約，造成營運資產之毀損滅失，或致生損害於本計畫之營運者，乙方應對甲方負債務不履行之損害賠償責任。

2.3.3 乙方分包契約內容至少應包含下列規定，並應於簽約後 5 日內，將契約副本送交甲方備查：

- 1.分包契約之存續期間不得超過本契約之存續期間。
- 2.分包廠商應遵守本契約及相關法令之規定。
- 3.本契約期限屆滿前終止時，分包契約亦同時終止。但甲方得以書面通知分包廠商，由甲方或其指定之第三人承受乙方於分包契約之權利義務。
- 4.甲方對分包廠商不負任何損害賠償責任或補償責任。
- 5.分包廠商經營本計畫之收入應開立乙方發票。

2.3.4 乙方不得以不具履行契約分包事項能力或未依法登記或設立之廠商為分包廠商；對於分包廠商履約之部分，分包契約商違反本契約或法令相關規定，視同乙方違約，甲方得依本契約第六章之約定處理。

2.4 工作範圍變更

本契約簽訂後，甲方如因政策變更或重大原因必須變更乙方委託營運範圍時，乙方應配合為之。但雙方應就變更後之權利義務進行協議，如協議不成，則依本契約第八章之約定處理。

2.5 資產之返還

2.5.1 原因

- 1.除本契約另為約定外，於契約期間屆滿或終止時，乙方應依當時最新之財產及物品清冊，於 30 日內將甲方具有所有權、「必須返還」部分及未達最低使用年限之「非必須返還」部分之所有之財產及物品（包括但不限於土地、建築物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等），無條件返還予甲方，並點交財物及撤離人員。
- 2.契約期間屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，乙方仍應負擔土地範圍地價稅、房屋稅除外之各項稅捐（如營業稅等）、規費、維修、行銷、人事、清潔、景觀/植栽養護、建築物設施維護、保養、修繕、水電、電話、保全及其他所有相關費用。
- 3.乙方應於契約期間屆滿前 60 日或因發生契約終止或解除之事由而致契約終止後 7 日內，提送營運資產移轉返還計畫予甲方審查。甲方於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，乙方應予配合協助。

2.5.2 資產返還時及返還後應負之義務

- 1.乙方依本契約約定返還予甲方之資產，除雙方另為協議外，乙方應擔保該資產於返還予甲方時並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵，其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。
- 2.乙方並應將其對移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。
- 3.乙方應於契約期間屆滿前，委託獨立、公正且經甲方書面同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交甲方，並自行負擔費用。
- 4.乙方必須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。
- 5.所有資產除甲方於點交予乙方時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障且未能完成修繕或修繕後仍有瑕疵之情形外，乙方返還予甲方之所有資產，均須維持堪用之狀態。乙方若有對相關資產製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與甲方或甲方指定之第三人。
- 6.於本契約期間屆滿後，甲方完成點收前，乙方不得繼續經營本計畫，惟對本計畫營運資產、相關設施或設備仍負保管並盡善良管理人注意義務。

- 7.移轉標的如係乙方以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除經甲方書面同意外，乙方應於契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予甲方或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產移轉。
- 8.移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，乙方應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔。但經甲方書面同意保留者，不在此限。
- 9.移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，乙方應事先取得該債務人同意。
- 10.乙方應將其所有、持有或占有而未移轉甲方物品，於甲方所定期限內將該等物品自本計畫設施所在地或營運處所遷離，其費用由乙方負擔。如乙方於期限屆滿後一個月內仍未搬離者，視為乙方已拋棄其所有權或其他權利，甲方得逕為任何處理，並向乙方請求處置所生一切費用。但處置如有收益，應與費用抵扣。

2.5.3 乙方未依約返還資產之處理

- 1.乙方未依本契約約定返還、點交財物或撤離人員者，每逾一日處懲罰性違約金為保證金百分之一，至其依約履行完畢之日止，甲方如受有其他損害並得請求賠償。
- 2.乙方如逾期未依本契約約定返還、點交財物或撤離人員者，甲方得逕行收回土地、建築物及各項設備，乙方不得異議。

2.5.4 未依期限遷離財物之處理

- 1.乙方應於完成財物點交日起 30 日內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，未履行得以沒收處分之保證，及依約應繳未繳由保證金扣之。(涉及金錢之繳納或履行，若有延宕者，每逾 1 日，依保證金總額千分之一計算逾期違約金予甲方)。
- 2.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。
- 3.乙方如逾期未將所有權屬乙方之設備或物品遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用由乙方負擔，並賠償甲方因此所受一切損害，此項賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之。

2.5.5 因不可抗力事件及除外情事而終止時，由雙方協議之。

第三章 營運期間屆滿之優先定約權

3.1 營運績效評估

- 3.1.1 甲方依本契約附件三「營運績效評估辦法」辦理本計畫營運績效評估作業。
- 3.1.2 乙方於營運期間，經營運績效評估委員會評定為「營運績效良好」以上，得依本契約第 3.2 條之規定向甲方申請續約，續約期間不得超過 4 年。
- 3.1.3 乙方於契約期間，經營運績效評估委員會評定為「營運績效差」或「營運績效劣」者，甲方將以缺失處理，累計 2 次者，視為經營不善，甲方得以違約處理。

3.2 續約

- 3.2.1 本契約期限屆滿前 6 個月，經甲方評估為「營運績效良好」者，乙方得向甲方提出續約之申請。
- 3.2.2 乙方提出前項申請時，應檢附歷年營運績效評估結果、未來投資計畫書及相關證明文件等，經甲方審核合格者，得續約 1 次，續約期間不得超過 4 年。
- 3.2.3 乙方若於契約期限屆滿前 3 個月，未向甲方提出續約申請，視為放棄續約權。於契約期限屆滿前 6 個月雙方未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約之權利，甲方得公開辦理招商作業或自行處理，乙方不得異議。

第四章 風險分擔

4.1 聲明與承諾

4.1.1 甲方聲明

1. 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。
2. 本契約一經簽署即對甲方具有合法拘束力。
3. 本契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。

4.1.2 乙方聲明

1. 本契約一經簽署即對乙方具有合法拘束力。
2. 本契約之簽署及履行並未構成乙方違反法令或乙方與第三人現存契約之違約情事。
3. 本契約簽署時，乙方並無任何違法情事或重大司法程序、行政程序或其他訴訟係屬情事，以致如受不利裁判時對其營運本計畫或財務狀況有重大不利之影響。
4. 乙方業經董事會合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。
5. 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。
6. 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致未來履行本契約之能力有減損之虞。

4.1.3 甲方承諾

1. 甲方自建築裝修工程驗收合格日起 30 日內依現況將相關建築物、設施及營運資產點交予乙方。
2. 甲方於建築裝修工程驗收合格日起 30 日內，按資產設施內容交付管理維護規範予乙方。

4.1.4 乙方承諾

1. 乙方承諾依本契約之約定及其他相關法令之規定，以善良管理人之注意義務，對委託營運標的物應付保管維護責任。
2. 乙方承諾不得移轉或處分本契約之全部或一部分，亦不得移轉、處分及設定負擔，於依本契約所取得之權利、義務或索賠要求。
3. 乙方承諾依本契約取得之委託營運標的物，應限於作為辦理本計畫之使用，除經甲方書面同意者外，不得將其全部或一部轉租予他人使用。
4. 乙方承諾乙方與其代理人、受僱人、受任人、協力廠商或任何第三人因本計畫之營運管理所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。
5. 乙方承諾本計畫之營運管理，均符合相關法令之規定，如違反相關法令之規定，致甲方遭受處分或損害時，乙方應負擔相關費用。
6. 乙方承諾依本計畫所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均係以合法方式取得授權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人

對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。

7. 乙方充分瞭解甲方為監督、審查、核定、核准、備查乙方所提文件時，可能要求乙方再行補充、修正、變更及調整等。乙方應自行評估甲方為監督、審查、核定、核准、備查所需時間，並納入本計畫營運規劃時程之考量。
8. 乙方承諾本契約一經簽署即對乙方具有合法拘束力，甲方並得依其所載條款對乙方強制執行。
9. 乙方承諾按甲方核定之營運計畫書中所提投資金額投資本計畫。
10. 乙方承諾就與營運、移轉相關標的設施與第三人簽署出租、出借等契約書中，應約定除甲方事前另有書面同意者外，於乙方喪失辦理本契約營運之權利時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。

4.1.5 因甲方未能履行承諾事項或違反聲明時致乙方受所損害時，甲方應對乙方所生之損害負賠償責任，賠償責任之範圍除本契約另有約定者外，以乙方實際所受損害為限，不包括乙方所失利益，亦不包括備標之成本。

4.1.6 因乙方未能履行承諾事項或違反聲明致甲方受所損害時，乙方應對甲方所生之損害負賠償責任，賠償責任之範圍除本契約另有約定者外，以甲方實際所受損害為限，不包括甲方所失利益。(甲方實際所受損害指甲方對於未完工建築物之拆除費用或重新招商之費用等)

4.2 甲方協助事項

4.2.1 甲方協助事項

甲方承諾於其權責範圍內，就下列事項協助乙方履行本計畫之營運：

1. 行政配合及協調乙方因營運本計畫而須向相關機構申請證照或許可時，甲方在法令許可範圍內，協助乙方與相關機構進行協調，但乙方應自行負責證照、許可之取得並掌控時程。
2. 重大天然災害復舊貸款乙方在契約期間內因天然災變而受重大損害時，甲方得協助乙方申請金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。
3. 申請各項優惠稅賦之適用乙方之投資計畫如符合相關法令之融資、租稅優惠，甲方得協助出具相關文件。
4. 公共設備申設協助乙方協調用水、用電、電信及通訊等公用設備之申請。

4.2.2 甲方不擔保協助事項

甲方依約提供協助，但不擔保協助事項必然成就，乙方不得因甲方協助事項未能成就而主張甲方違反義務。

4.3 保險

4.3.1 乙方之投保義務

本計畫自完成財物點交日起，乙方應對本計畫之營運（含乙方及協力廠商）及資產，向行政院金融監督管理委員會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。

4.3.2 保險範圍及種類

1. 保險範圍及種類

於契約存續期間，乙方應就本計畫之營運資產，在契約期間內，就可能遭受或引發之事故所生責任投保必要之保險，並維持保單效力。該保險內容，須包括對任何第三人之生命、身體健康及財產等損害賠償責任。

2. 保險種類

契約期間乙方除依法應保之保險外，應投保並維持下列保險：

- (1) 商業火災保險。
- (2) 商業火災保險-颱風及洪水附加條款。
- (3) 商業火災保險-地震險附加條款。
- (4) 商業火災保險-營運中斷險附加條款。
- (5) 公共意外責任險。
- (6) 僱主意外責任險。

4.3.3 保險金額

1. 乙方應合理評估保險金額，並負擔所有賠償責任。財產綜合保險不得低於資產價值（包括建物及自行投資之裝修、設備財產等）；保險期間內最高賠償金額不得低於本計畫投資金額。

2. 商業火災保險：保險最低金額如下：

針對營業範圍（含設備）及代管區域為範圍保險，以甲方為受益人，於契約期間，火災及附加險保險金額不低於 500 萬元；地震險、颱風險及水漬險保險金額不低於 300 萬元。

3. 公共意外責任險：保險最低金額如下：

保險內容	保險金額(新台幣：元)
每一個人身體傷亡	6,000,000
每一意外事故傷亡	60,000,000
每一意外事故財損	6,000,000
每一保險年度保險期間內之最高賠償金額	132,000,000
自負額上限	5%
每一食物中毒事件之賠償限額	6,000,000

4. 保險單記載之不保事項或保險金額不足者，其所有風險及可能之賠償由乙方負擔。

4.3.4 要保人

以乙方為要保人，並負擔所有保險費用。

4.3.5 被保險人

各類保險之被保險人應為對該保險具有保險利益之人，除財產綜合保險、公共意外責任險及產品責任險應由甲乙雙方共同列為被保險人之外，其均為乙方。

4.3.6 受益人

本計畫所有營運資產於本契約有效期間內之保險，均由乙方向保險公司投保，以甲方為受益人。

4.3.7 保險給付

1. 保險給付應用於彌補或重建本計畫設施或營運資產因保險事故發生所致之損害，但如損害過鉅致無重建實益時，保險給付優先用於清理及移除本計畫毀損之設施或營運資產。
2. 如屬甲方資滅失之給付，應撥入甲方暫收款帳戶，視乙方重置本計畫資產狀況撥予乙方，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。

4.3.8 保險單之副知

1. 乙方依本契約約定投保各類保險，應於投保後 15 日內告知甲方，並於簽訂保險契約後 30 日內，提交保險公司所簽發保單正本或副本及收據副本副知甲方。
2. 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得更改保單致變更後之內容較原保單為不利；且乙方於更改保單前，須以書面通知甲方擬變更之內容，並於更改後 10 日內將更改後之保單副知甲方。
3. 乙方未依約投保、續保、辦理變更或甲方認為有保額不足，或保險項目、保險期間、保險條件及理賠範圍等有不妥時，甲方得以書面定期要求乙方改善，且如發生事故，乙方應自行負責，不得請求甲方補償、請求優惠或減免稅費。如乙方逾期仍未改善者，除依本契約第六章之約定處理外，如發生事故，乙方應自行負責，不得請求甲方補償、請求優惠或減免稅費。
4. 前開乙方逾期仍未改善之情形，甲方在法令許可範圍內得自行以乙方為被保險人而代乙方投保相關保險，其因此所支出之保險費應由乙方負擔。

4.3.9 保險契約之移轉

保險單應載明保險人同意保險契約之權利，於資產移轉時，於甲方同意後轉讓予甲方或甲方指定之第三人。移轉之保險費由甲方或甲方指定之第三人負擔，乙方已付而未到期之保費，由甲方退還乙方。

4.3.10 保險事故之通知

乙方於任何保險事故發生後，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。

4.3.11 乙方未依規定投保之責任

- 1.本契約期間發生任何保險事故，致乙方之營運受阻而受有損失，應由乙方投保之保險給付填補，倘有不足，由乙方完全承擔，甲方不負任何責任。
- 2.乙方或其承包商、供應商或專業顧問未依本契約之規定投保或維持適當之保險，除依本契約第六章缺失及違約章之規定處理外，如發生事故而受有損害者，由乙方自行負擔。

4.3.12 保險效力之延長

本契約營運期間如有延長，乙方應即延長相關保險期限，並應使相關承包商適度延長其保險期限；如有違反，乙方應自行承擔相關風險及損害。

第五章 不可抗力及除外情事

5.1 不可抗力

本契約所稱不可抗力事由，係指該事由之發生須非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

1. 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
2. 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
3. 因飛機或其他航空器以音速或超音速飛行所導致之海嘯。
4. 天災，包括但不限於地震、水災、閃電或任何自然力作用。
5. 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
6. 於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行產生影響者。

5.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指：

- 5.2.1 除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對乙方之營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
- 5.2.2 其他性質上不屬不可抗力且非可歸責甲乙任一方，而經甲乙雙方認定係除外情事者。

5.3 通知及認定程序

- 5.3.1 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起 10 日內，以書面通知他方。
- 5.3.2 任何一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況加以認定。

5.4 認定後之效果

於不可抗力或除外情事經甲乙雙方認定後，甲乙雙方應即依下列約定辦理一項或數項之補救措施。

5.4.1 不生遲延責任

因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。

5.4.2 損害之補救

1. 乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先補償之。
2. 於契約期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，乙方得檢具獨立公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免相關費用或其他因營運本計畫所生之相關稅費等。
3. 乙方於契約期間內因天然災變而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害變復舊貸款或其他紓困方案。
4. 調整乙方公用事業或經甲方核定之營運計畫。
5. 其他經雙方同意之措施。

5.5 損害之減輕

不可抗力事件及除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

5.6 恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本計畫之正常運作。

5.7 終止契約

因不可抗力事件之發生，依本契約之約定處理 90 日後，乙方仍無法繼續營運時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於事件發生 120 日後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

5.8 未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

1. 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。
2. 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

第六章 缺失及違約之處置

6.1 缺失

除本契約 6.3 所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約之約定者，均屬缺失。

6.2 缺失之處理

6.2.1 乙方如有缺失時，甲方得要求乙方限期改善，並以書面載明下列事項，通知乙方：

1. 缺失之具體事實。
2. 改善缺失之期限。
3. 改善後應達到之標準。
4. 屆期未完成改善之處理。

6.2.2 乙方須於期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者，甲方得以違約處理。

6.3 違約

6.3.1 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成違約：

1. 乙方未遵期開始營運、違反投資計畫使用之約定或違反相關法令者。
2. 消費者於本計畫委託營運範圍用餐或購買餐盒或食品中發現隔餐飯菜或餿腐或不潔之物（如蒼蠅、蚊子、蟑螂…等），情節重大者。
3. 乙方未經甲方書面同意擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。
4. 乙方有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
5. 乙方未維持本計畫營運資產之良好狀況，或未經甲方事前之書面同意，對本計畫營運資產作重大變更者。
6. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本計畫營運資產為讓與、出租、設定負擔或其他處分行為。
7. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。
8. 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
9. 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
10. 目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散者或未經甲方事前書面同意，股東會為解散、合併之決議者。
11. 其他嚴重影響本計畫營運且情節重大者。

6.3.2 乙方應主動改善，並於改善完成後，以書面通知甲方。

6.4 乙方違約之處理

乙方有本契約第 6.3 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

6.4.1 違約情形可改善者，通知乙方定期改善。

1.限期改善之程序

甲方要求乙方限期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

- (1)違約之具體事實。
- (2)改善之期限。
- (3)改善後應達到之標準。
- (4)屆期未完成改善之處理。

2.經甲方通知乙方限期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行：

- (1)中止乙方營運之一部或全部。
- (2)由融資機構於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管乙方或繼續辦理營運。
- (3)終止契約，終止契約之處理方式依本契約第 6.6 條約定辦理。

3.甲方辦理中止乙方營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

- (1)中止一部或全部營運之事由。
- (2)中止營運之日期。
- (3)中止營運之業務範圍。
- (4)中止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
- (5)屆期未完成改善之處理。

4.本契約第 6.3 條違約情事經乙方改善並經甲方認定已消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續營運。

6.4.2 違約金

- 1.甲方於乙方發生本契約第 6.3 條所定之違約情事時，甲方並得按情節輕重按次處以乙方新臺幣 1,000 元至 10,000 元之違約金。
- 2.單一違約事件如屆期未完成改善，得連續計算違約金。乙方於同一期間有不同違約事項者，其違約金應個別計算。

6.4.3 終止契約

終止契約之處理方式依本契約第 6.6 條約定辦理。

6.4.4 違約不影響契約之履行

1.乙方縱發生違約情事，惟於甲方終止本契約前，乙方仍應繼續履約。但經甲方同意者不在此限。

2. 乙方因甲方同意而暫停履約時，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任。

6.5 甲方緊急處分權

6.5.1 乙方有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，令乙方停止一部或全部之營運，並要求其為必要之處置。

6.5.2 依前目中止及前款停止乙方營運一部或全部時，甲方得採取適當措施，繼續維持營運移轉標的物之營運。

6.5.3 乙方之股東會、董事及監察人職權涉及營運權之行使時，不得違反強制接管處分及妨礙接管人職權之行使。乙方對接管人執行職務所為之處置，應予配合，不得拒絕。乙方之負責人、破產管理人、董事、監察人及經理人對接管人之有關詢問應據實答覆，其他受僱人員，應受接管人之指揮。

6.5.4 接管人執行接管營運所生之必要費用，及其為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除以營運收入支應外，尚得以乙方繳納之履約保證金及違約金支應。

6.5.5 乙方於接管營運期間，不得處分被接管營運標的設施之資產；其危險負擔不因接管而移轉於接管人。

6.6 契約之終止或解除

6.6.1 契約終止或解除之事由

1. 契約存續期間內，雙方得以書面合意終止或解除。
2. 因可歸責於乙方之事由終止或解除。
 - (1) 乙方有破產或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者。
 - (2) 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
 - (3) 乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響營運者。
 - (4) 乙方違反本契約之其他義務，其情節重大者。但如其性質屬於可改正者，應先經甲方定期催告乙方改正。
3. 因除外情事或不可抗力，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲乙雙方得協商終止或解除本契約。如除外情事係因政策或法令變更，或任一方主體

等無法繼續履約情形時，雙方均可要求終止本契約，惟應於 45 天前書面通知他方敘明原因，並結清本契約各項手續及費用。

4. 甲方為配合政策需要、或因重大國家開發計畫、或因天災需重新修建有收回標的物之必要事由。
5. 於簽約後經甲方通知，乙方無故不完成點交者。
6. 縣有財產用途變更者。
7. 委託經營管理維護之原因消滅者。
8. 都市計畫變更者。
9. 乙方有重大應改善事項，經甲方通知限期改善而不改善或經改善仍不符甲方要求者。
10. 違反雲林縣縣有財產管理自治條例、雲林縣縣有財產委託經營管理辦法及相關法令之規定者。
11. 未遵守營運規定、其他未符計畫及營運管理維護目標者或經甲方限期改善而未改善。
12. 違反目的事業相關法令規定情節重大者。
13. 任一方因不可抗力事件而終止或解除契約。

6.6.2 契約終止或解除之通知

任一方終止或解除本契約時，應以書面載明契約終止或解除事由、終止或解除契約之意思表示及終止或解除之日期通知他方。

6.6.3 契約終止或解除之效力

1. 本契約之一部或全部終止或解除時，於終止或解除之範圍內，發生下列效力：
 - (1) 除本契約另有約定外，雙方之權利及義務一律終止或解除。但終止或解除前已發生之權利義務不受影響。
 - (2) 本契約終止或解除時，附屬事業之經營權利併同終止或解除。
 - (3) 乙方應依第 2.5 條約定辦理資產之返還。
 - (4) 本契約為處理契約終止或解除後之權利義務關係而依其性質應繼續有效之條款，均仍繼續有效。
2. 雙方合意終止或解除之效力：

雙方就權利義務關係，應另行議定之。
3. 因可歸責於乙方之事由終止或解除契約之效力
 - (1) 甲方得向乙方請求違約金或損害賠償。
4. 因除外情事或不可抗力，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲乙雙方協商終止或解除本契約之效力
 - (1) 乙方得向甲方請求賠償，但不包括所失利益或其他間接或衍生性之損害賠償。
5. 因不可抗力而終止或解除契約之效力
 - (1) 依公平誠信原則，由雙方協議後續處理方式。

6.7 契約終止後之有效條款

本契約之下列條款於契約終止後仍具效力：

1. 本契約關於期間屆滿前移轉之約定。

- 2.本契約關於爭議處理之約定。
- 3.本契約關於保密義務之約定。
- 4.其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第七章 爭議處理及仲裁條款

7.1 協商

7.1.1 甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。

7.1.2 雙方同意，一方以書面提出協商之請求後 90 日內仍無法達成共識時，任一方得採取下列方式之一解決爭議：

- 1.經甲乙雙方同意並訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。
- 2.提起民事訴訟，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。
- 3.依其他法律申（聲）請調解。
- 4.依契約或雙方合意之其他方式處理。

7.2 仲裁

7.2.1 由甲乙雙方協議擇定仲裁機構。如未能獲致協議，由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除甲乙雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。

7.2.2 仲裁人之選定：

- 1.甲乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起 14 日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出 10 位以上(含本數)之名單，交予對方。
- 2.當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起 14 日內，自該名單內選出 1 位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。
- 3.當事人之一方未依本條第 1 項提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定 1 位仲裁人。
- 4.當事人之一方未依本條第 2 項自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定 1 位仲裁人。

7.2.3 主任仲裁人之選定：

- 1.二位仲裁人經選定之次日起 30 日內，由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人。
- 2.未能依前項共推主任仲裁人者，當事人得聲請指定之仲裁機構為之選定。

7.2.4 以甲方所在地為仲裁地。

7.2.5 除甲乙雙方另有協議外，仲裁程序應公開之，仲裁判斷書雙方均得公開，並同意仲裁機構公開於其網站。

7.2.6 仲裁程序應使用國語及中文正體字。

7.2.7 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。

7.2.8 仲裁判斷書應記載事實及理由。

7.3 管轄法院

因本契約之爭議提起訴訟時，甲乙雙方同意以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

7.4 契約繼續履行

除非本契約已全部確定終止或契約期間屆滿，否則於爭議處理期間，不論甲乙雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，於爭議處理期間，甲乙雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有訂定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。

第八章 其他約定事項

8.1 契約之變更

8.1.1 契約變更事項

本契約除契約中已載明之變更事項外，如有下列情形之一者，雙方得協議辦理契約變更：

- 1.發生本契約第五章之不可抗力或除外情事或有情事變更之情形，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。
- 2.基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益者。
- 3.乙方之營運成本大幅變動或賦稅負擔大幅變動時非因乙方為履行本契約之行為所致時。
- 4.本契約附件所載內容經調整後不影響公共利益及公平合理時。
- 5.其他為履行契約之需並經雙方合意，且不影響公共利益及公平合理時。

8.1.2 契約變更程序

任一方向收受對方提送契約變更相關文件後，應即與對方進行協議，除雙方另有約定者外，如未能於相關文件送達之次日起 15 日內完成，視為契約變更不成立，應依本契約第九章爭議約定辦理。

8.1.3 其他

- 1.契約變更應以維護公共利益及公平合理為原則。
- 2.乙方不得因契約變更之通知而遲延其履約期限。但經甲方同意者不在此限。
- 3.契約變更，非經甲方及乙方之合意作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

8.2 智慧財產權及保密義務

8.2.1 智財權物件之使用

甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為本計畫投資與營運而取得之相關智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標幟、技術或資料等（簡稱「智財權物件」）。乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份送交甲方備查。本計畫契約期間屆滿或提前終止或解除時，如甲方有繼續使用該智財權物件之必要，乙方應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方對該智財權物件之使用，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務則一併移轉於甲方。

8.2.2 保密義務

雙方當事人對所有由他方提供經標明為「機密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人。但下列情形不在此限：

- 1.根據法令或法院裁判應為揭露者。
- 2.上述資料已對外公開者。

3.為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。

8.2.3 員工及他人之保密義務

乙方應使其董監事、受僱人、職員、供應商及受委託之第三人遵守前述保密義務並應與其簽訂保密契約。

8.2.4 乙方之賠償責任

乙方擔保其及甲方就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方或甲方就智財權物件之使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受之一切損失，包括但不限於甲方敗訴所需給付之訴訟費用、賠償金額、律師費、乙方參予且同意甲方給付他人之費用(包括和解金及損害賠償)等。

8.3 通知與文件之送達

8.3.1 通知送達

依本契約約定應給予對方之通知或文件、資料，均應以中文書面寄達，並於送達對方時生效。除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準。

甲方地址：雲林縣斗六市雲林路二段 515 號

乙方地址：

8.3.2 地址變更

當事人之任何一方變更地址時，應於變更前依前項約定以書面通知對方，否則他方如按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

8.4 準據法

本契約之訂定、修改、效力、履行、解釋及與本契約有關之一切事宜應以中華民國法令為準據法。

8.5 契約條款之可分性

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。

8.6 棄權效力

任何一方放棄本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。

8.7 強制執行及公證條款

8.7.1 乙方未依約於本計畫契約期間屆滿後返還委託營運標的物及營運資產者，乙方同意逕受強制執行。

8.7.2 本契約應經臺灣雲林地方法院或其所屬民間公證人公證，公證費由乙方負擔。

8.7.3 辦理公證之公證書，應載明乙方依本契約期間屆滿時應返還甲方之委託營運標的物及營運資產，逾期不返還甲方者，應逕受強制執行之意旨。

8.8 契約份數

契約正本 2 份，甲方及乙方各執 1 份，副本 6 份，由甲方、乙方及相關機關、單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

8.9 契約執行

甲方由雲林縣政府計畫處履行本契約。

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

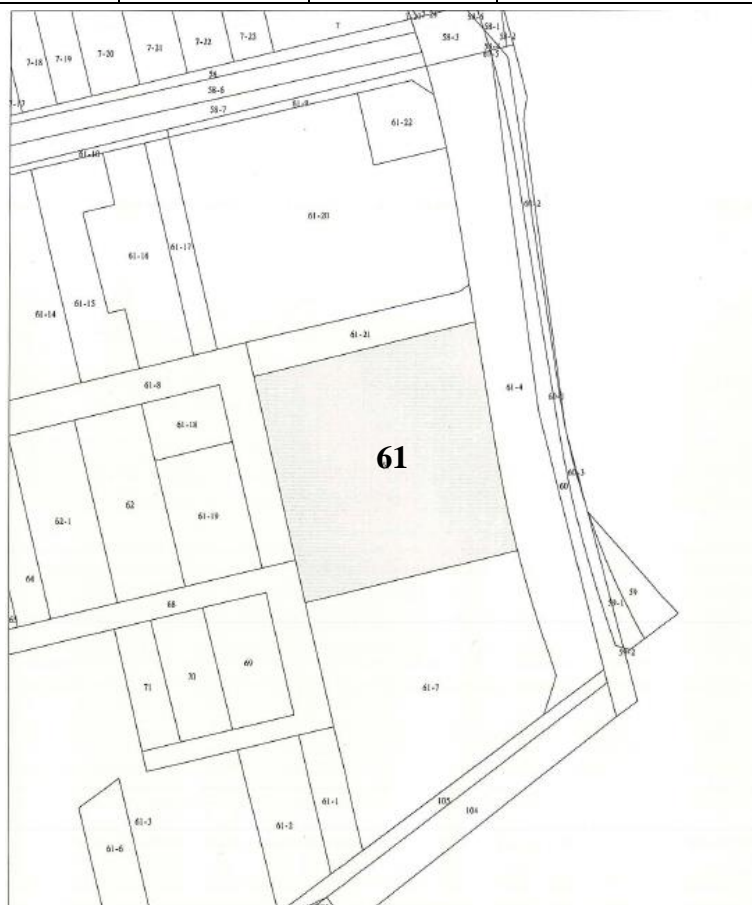
中 華 民 國 1 1 1 年 月 日

附件一 基地資料

一、 土地範圍與建築資料

本計畫之建築物與基地位於雲林縣斗六市雲林路二段 16 巷 4 號。

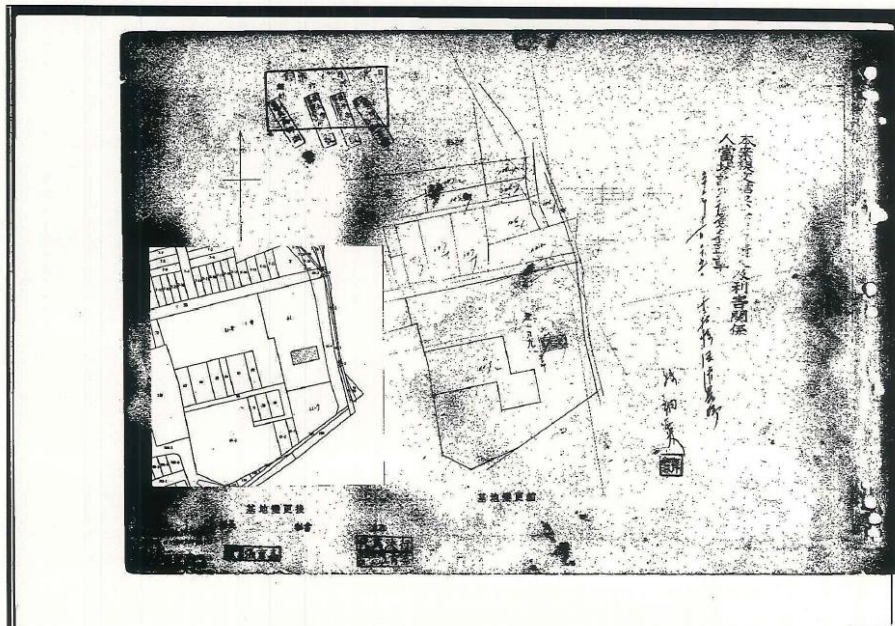
地段	地號	本計畫使用 土地面積	所有權人	管理單位	目前使用單位
斗六市 保庄段	61	769.65m ²	中華民國	財政部國有財產署 中區分署	無
地段	建號	本計畫使用 建築面積	所有權人	管理單位	目前使用單位
斗六市 保庄段	35	111.15m ²	雲林縣政府 (7443/10000)	雲林縣經濟農場	無
			中華民國 (2557/10000)	財政部國有財產署 中區分署	



比例尺：1/500

查詢碼：110PA015033PIC1FA352C6BB21D40EA96AD8E0B47D9

建物測量成果圖查詢資料



- ◎本建物測量成果圖之比例尺
- ◎因圖紙縮放變量，實際尺
- 寸以圖紙之縮放為準
- ◎本圖文與建物測量成果圖記
- 載相符
- ◎PA第〇一五〇三四號
- ◎中華民國一十一年十一月五日
- ◎十四時六分
- ◎查詢時間：
- ◎日期：110年11月05日14時04分
- ◎姓名：
- ◎住址：
- ◎電話：三五
- ◎頁次：第二頁，共二頁

列印人員：李俊彥
收件號：110PA015034
查詢號碼：110PA015034PIC2CB87155EDF9444AE87E180103DC1

附件二 財產清冊-須返還及非須返還

(詳見點交時之財產清冊)

附件三 營運績效評估辦法

一、本辦法依據雲林縣政府（以下簡稱甲方）與○○○○公司（以下簡稱乙方）

於中華民國○年○月○日共同簽訂之「111 年雲林縣經濟農場場長宿舍咖啡文化創生基地委託經營管理維護契約」（以下簡稱本契約）第 3.1 條訂定之。

二、本計畫營運績效評估，應自開始營運日起，每會計年度終了辦理乙次。但開始營運日晚於該年度六月三十日者，得經雙方同意後，以次一年度為營運第一年度，並將開始營運日所屬年度之績效併入辦理。乙方應於營運次年起每年 4 月底前將前一年度營運績效說明書送達甲方。

三、營運績效評估方法：

- （一）甲方應於辦理本計畫年度營運績效評估作業開始前一個月成立評估委員會，並依「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」辦理。
- （二）甲方或相關主管機關例行監督及督導之紀錄，及民眾透過各種管道主動反映服務優良或缺失之資料，均為評估之依據。
- （三）乙方應於營運績效評估委員會召開時提出簡報，並答覆各委員之詢問。如委員需查閱所提送相關資料及文件之原始記錄，乙方應充分配合。營運績效評估委員會認有調查或實地勘驗之必要時，得赴現場進行參觀及查證工作，乙方應充分配合，不得拒絕。
- （四）甲方如擬調整評選項目及權重者，應以書面通知乙方，並自下一年度開始實施。
- （五）不同委員之評分結果有明顯差異時，召集人應提交營運績效評估委員會議決或依營運績效評估委員會決議辦理複評。複評結果仍有明顯差異時，由營運績效評估委員會決議之。營運績效評估委員會得作成下列議決或決議：

- 1.維持原評定結果。

2.除去個別委員評分結果，重計評定結果。

3.廢棄原評定結果，重行提供評定結果。

四、營運績效評估項目及標準

營運績效評估項目及配分如下表所列。

營運績效評估項目之評估標準及分配表

需求面向	配分	營運績效評估項目	營運績效評估指標
機關需求 (60分)	14	一、營運資產維護管理	1.建築物及相關設施維修保養情形 2.營運資產管理
	10	二、本年度營運計畫管理	1.契約明定營運設施投資情形 2.年度營運計畫執行情形(含創意構想) 3.營運管理制度執行情形 4.年度營運目標預估額達成情形 5.遊客到訪人次情形
	10	三、營運場域衛生管理	營運場域清潔衛生維護情形
	9	四、營運場域安全管理	1.營運場域安全維護情形 2.緊急災害及意外事件防範處理 3.營運場域安全計畫執行情形 4.交通維管計畫
	6	五、財務管理能力	1.財務管理事項執行情形 2.契約明定財務條款符合情形 3.財務能力
	7	六、政策配合度	1.乙方對於甲方業務配合度 2.乙方對於履約督導事項配合度 3.乙方對於非契約明定之特殊需求配合度
	4	七、下年度營運及財務計畫編製	1.下年度營運計畫編製情形 2.下年度財務計畫編製情形
使用者需求 (25分)	20	八、服務滿意度	服務滿意度調查結果
	5	九、客訴處理機制	1.客訴專線設置情形 2.客訴案件處理情形
社會大眾需求 (15分)	15	十、契約明定社會責任履行	1.契約明定社區回饋執行情形 2.契約明定弱勢族群關懷執行 3.契約明定優惠費率執行情形 4.年度環保措施執行情形
總計	100份		
營運整體評價	加分上限5分	十一、優良事蹟表現	1.創新性營運管理作為 2.非契約明定重要投資或活動 3.獲公部門機關獎勵及獎項 4.其他特殊貢獻事蹟

	扣分上限 5 分	十二、改善/違規/違約事件	1. 乙方或其分包廠商不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件 2. 乙方或其分包廠商違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或勞工…等)事件 3. 乙方或其分包廠商違反投資契約事件
--	----------	---------------	--

五、營運績效評定結果

- (一) 各委員充分瞭解乙方營運狀況後，就各評估項目予以評分，平均評分 100~90 分評定為營運績效優良；平均評分 89~80 分評定為營運績效為良好；平均評分 79~70 分為評定為營運績效尚可；平均評分 69~60 分評定為營運績效差；平均評分 59~0 分評定為營運績效為劣。營運績效評估委員會完成評估後，甲方應將評定結果以書面通知乙方，以作為契約期間屆滿，乙方是否得優先定約之申請依據。
- (二) 營運績效評估結果，依本契約第 3.1 條規定辦理。
- (三) 經營運績效評估委員會評定為「營運績效良好」以上達 5 次，乙方得依本契約第 3.2 條之規定向甲方申請優先定約。
- (四) 乙方於契約期間經營運績效評估委員會評定為「營運績效差」或「營運績效劣」者，甲方將以缺失處理，累計達 2 次者，視為經營不善，甲方得以違約處理。