

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計畫書

壹、委託經營管理維護目的、標的、項目及範圍

為因應國家推動地方創生政策，已全面啟動自主發展需求檢視與規劃，結合當地公私部門資源，期望藉由整合咖啡產業、教育、文化、觀光等需求，達成增進公有財產使用效益，與在地經濟發展與新舊世代之間文化傳承之目的。

「斗六咖啡文化創生基地」以「咖啡文化傳承、在地活化、創生二地居」為發展概念，將原雲林縣經濟農場場長宿舍空間特色重新整備活化作為學習與創生場域規劃，藉由「斗六咖啡文化創生基地」致力於打造咖啡新舊世代共榮的微型社會。

一、目的：本計畫亦兼顧雲林縣咖啡文化與圖南宿舍群歷史文化背景，規劃以咖啡創生為本，具前瞻性內涵，提供多元化的交流、展覽服務設施，打造成為雲林縣內極具特色的青年創生平臺，並創造全面優質化的展覽場域及咖啡文化交流服務中心。

二、標的物：雲林縣斗六市雲林路二段16巷4號及所定著土地(雲林縣斗六市保庄段61地號及保庄段35建號)。

三、營運項目及範圍：

(一)斗六咖啡文化相關產業推廣活動、相關研習、講座、培訓或社會貢獻服務等為主要營運項目，並搭配其他對外行銷項目。

(二)以斗六市保庄段 61 地號及 35 建號為營運範圍。

貳、委託方式

比照「雲林縣縣有財產委託經營管理辦法」第 10 條相關規定。

參、委託機關(單位)可提供之資源及經費補助金額

本府不給予任何經費補助。

肆、委託經營管理維護保證金、租金、使用費、回饋金及權利金

考量為本縣第一處咖啡文化創生基地，本府不給予任何經費補助，由進駐廠商自負盈虧委其代管，為使營運單位能長久經營，營運期間各年度如為虧損，免收房地租金、使用費、回饋金及權利金，並請廠商於甄選會時提出如有盈餘時回饋方式。

保證金收取及返還方式：受託人應於本府發文告知營運起算日後 30 日曆天內繳交履約保證金新台幣 10 萬元，以作為本計畫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，及依約應繳未繳費用由保證金扣之。

履約保證之有效期限，應持續至受託人資產返還完成後 3 個月止。受託人於本契約所訂營運期間屆滿，如無履約保證金應扣抵情事者，本府得解除其履約保證之責任，並將履約保證金無息返還受託人。

伍、受託人之權利義務

一、受託人權利：

(一) 進駐、營運與管理。

二、受託人義務：

(一) 標的物之管理與維護。

(二) 受託人需進駐營運，並簽訂契約書，且應配合雲林咖啡產業之發展與推動。

(三) 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)；並定期辦理咖啡文化創生相關產業推廣活動，每年至少 6 場次。

(四) 應配合本府及相關公部門輔導(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。

(五) 應配合本府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。

(六) 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。其中地價稅及房屋稅因非營運所衍生之稅捐，故由本府負擔其費用。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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。

- (十) 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。
- (十一) 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，受託人並應配合本府或相關公部門舉辦之活動辦理相關事項。
- (十二) 其他依本計畫書規定事項辦理。

陸、委託經營管理維護期限

委託經營管理期限自本府發文告知營運起算日起至 114 年 12 月 31 日止，履約績效經本府審查成效良好得續約 1 次 4 年。

柒、受託人對外收費項目及基準

如有受託人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。另受託人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；費用收取標準另報本府核備。

捌、受託人應備資格及條件

- 一、依法登記立案有經營管理維護能力之公司、行號、學校、機構或團體。
- 二、合法登記相關證件(如：核准設立證明或商業登記證明文件等，詳甄選作業規定)。

玖、委託經營管理維護之督導與獎勵

- 一、由本府計畫處督導受託人之營運管理維護。
- 二、有下列情形者，本府得終止或解除契約：
 - (一) 國有財產用途變更。
 - (二) 委託經營管理維護之原因消滅。
 - (三) 都市計畫變更。
 - (四) 委託經營管理維護之財產使用分區或用地種類變更，致原委託經營管

理維護契約無法繼續執行。

- (五) 受託人解散或經法院裁定重整、宣告破產、禁治產或死亡。
- (六) 受託人有應改善事項，經委託機關通知限期改善而不改善或經改善仍不符合要求。
- (七) 違反目的事業相關法令規定。
- (八) 超出委託經營業務範圍且情節重大。
- (九) 將委託經營業務轉包他人。
- (十) 違反委託管理契約之相關規定。
- (十一) 違反雲林縣縣有產委託經營管理辦法之規定。

拾、委託經營管理維護之效益分析

- 一、增加在地經濟收入：藉由在地咖啡業者的創意思維，透過科技網路行銷咖啡文化創生基地，促使基地成為咖啡文化之在地產業觀光景點，活絡在地經濟。
- 二、整合及建立咖啡文化基地發展平台：設立以在地咖啡產業為基礎的創生基地，運用異地/在地青年人的活力與創意發想，結合雲林獨具優勢的咖啡一級產業(咖啡種植)/二級產業(加工處理)/三級產業(咖啡館的經營)。
- 三、提高在地咖啡文化認同感：結合多樣性的雲林在地咖啡歷史，利用歷史場域還原與創生課程，達到「斗六咖啡文化創生基地」促進社區居民的在地認同之目的。提倡在地生活美學並導入咖啡文化教育活動，教育民眾從生活日常到咖啡知能學的能力，引起民眾對生活品質與咖啡產業的興趣。
- 四、增加就業機會：讓當地中高齡居民有更多的就業機會，吸引本地青年人返鄉就業，降低人口外移的隱憂。

拾壹、委託契約草案 (如附件)

拾貳、其他相關事宜

其它未詳盡事宜，以雙方協議為之。