

雲林縣民生公園柚子館出租招商案實施計畫

110年04月20日訂定

壹、計畫依據

- 一、 國有財產法。
- 二、 國有公用不動產收益原則。
- 三、 雲林縣縣有財產管理自治條例
- 四、 雲林縣縣有公用不動產短期活化運用作業規範。
- 五、 參考政府採購法及相關子法。

貳、委託目的

為妥善利用柚子館空間資源，規劃打造柚子館成為商業與親民場所，藉由廠商進駐營運，將生活、美學、展售、休閒等多樣元素與農產品結合增進價值與認同感。民生公園柚子館方圓五百公尺為本縣斗六市商業活絡之精華區段，周邊亦有中南台灣最大的斗六人文夜市，期望藉由該地區活絡的商業氣息與車水馬龍的景致，吸引全國民眾來此旅遊，踏尋接觸新風貌柚子館與農產品，除可刺激消費與提升農產品買氣，促進推廣效益之外，亦可藉由到訪遊客的好評擴大宣傳效果，同時也為縣內打造另一處旅遊觀光景點，多方面提升本縣整體正面形象。

一、 委託標的與範圍：

1. 民生公園柚子館：附件 1-全區配置圖之 A 區塊。
2. 戶外平台：附件 1-全區配置圖之 B 區塊。

二、 基地區域範圍：

1. 地址為雲林縣斗六市鎮西里民生南路 200 號。
2. A 區域與 B 區域以外相鄰區域，廠商有意願規劃使用時，需以書面通知機關及徵得使用同意文件，並由廠商負擔維護管理責任。

表1、基地基本資料一覽表

地段地號	基地面積m ²	使用分區	所有權人與管理者
------	--------------------	------	----------

斗六市大潭段社口小段 0483-0000地號	柚子館209.6	公園用地	雲林縣政府
	戶外平台81.3		

參、營業利用及遵守事項

- 一、農產品推廣行銷與販售。
- 二、可作為餐飲服務(須符合食品衛生安全規定，並配合機關抽驗)、商品販售、展演、休閒或觀光服務站等空間。
- 三、廠商負責設施設備、場地及環境清潔、修繕維護管理。(與主結構相關或其他特殊項目之維護修繕得經雙方討論後決定由機關或廠商負責)。
- 四、配合機關辦理營運績效評鑑與查核。
- 五、依規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報作業。
- 六、廠商自負盈虧，並應自簽約日起負擔受託營運所衍生之各項稅捐(包括地價稅及房屋稅、消防安全檢驗費用)、規費、維修、行銷、人事、租金及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。
- 七、依契約規定提報相關資料，例如經營管理計畫書等。

肆、租賃方式

依雲林縣縣有公用不動產短期活化運用作業規範，參考政府採購法第 22 條第 1 項第 9 款委託專業服務，並參考政府採購法第 56 條第 1 項與最有利標評選辦法評定最有利標等規定辦理。

伍、機關可提供之資源

- 一、機關於法令許可及權責範圍內，提供廠商履行營運管理之行政協助。
- 二、廠商因執行本案而需向相關政府機關申請證照或許可時，機關將協助廠商與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟廠商應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。
- 三、租賃營運期間，機關將推薦或協調相關機關(構)優先考慮參觀或使用民生公園柚子館之設施。
- 四、如因法規規定致廠商履行本契約有困難時得提送書面請求，由執行機關依業務屬性本權責協助處理。

陸、廠商之權利義務：

- 一、 廠商不得將委託營運財產作違反法令之使用。
- 二、 廠商未經機關同意，不得將委託營運管理權讓與、出租、以其他方法等交第三人經營。
- 三、 營運場所除因不可抗力之情事或經機關同意外，應依規定維持營運使用。
- 四、 廠商不得以機關名義，對外賒欠貨物、借貸金錢、招募人員或招來生意及欠繳稅款、或有漏稅情事發生。且廠商不得以機關地址或以公設民營為證明，向金融機關申辦相關借貸行為，若經查證屬實，機關得立即終止契約，廠商不得異議，就前開行為，如有任何民事求償、行政責任，亦由廠商負擔。
- 五、 廠商對委託營運管理範圍之公有財產應負善良管理人之責任，其衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、保管、保險及其他所有費用均由廠商負擔。
- 六、 營運期間廠商對於機關委託營運之財產及基本設施(含房舍、消防、機電等)負管理及維護責任，廠商應盡善良管理人之注意加以維護，如使用不當或有其他不可歸責於機關之事由，導致該財物毀損滅失或不堪使用時，廠商應自行購置相同或先行徵得機關同意後，以不低於原財物原有功能之新品替代。但依約定之方法或依物之性質而定之方法使用致有變更或毀損者，不在此限。
- 七、 廠商派任之工作人員對於因承攬本契約而得知機關之各種業務資訊、受服務對象資料及其他有關個人資料保護法所定事項等所有應保密事項，均負有保密之責任，不得對外洩漏，如有違反，廠商應付一切法律責任。
- 八、 各項設施如因廠商之設置、維護或管理有欠缺，致人民生命身體及財產受損害，經賠償請求權人依國家賠償法向機關請求損害賠償，機關得依國家賠償法第3條第2項規定向廠商求償。
- 九、 本契約期間內，乙方應對租賃營運標的物之施工整修、營運及資產，向財政部核准設立登記之產物保險公司購買及維持必要之足額保險。甲方應為共同被保險人。
- 十、 其他規定事項，詳如契約書。

柒、租賃經營管理之成本效益分析

- 一、 委託經營管理後，設施設備、場地及環境清潔、修繕維護管理皆由廠商負擔，機關無須增加維護管理費用。以及受託營運所衍生之各項稅捐，含地價稅、房屋稅、營業稅等規費概由廠商負擔，機關可減少支出。

二、委託經營管理期間，廠商須自負盈虧，機關無須負擔營運損失。

捌、租賃經營管理預算租金、預算權利金

依據「雲林縣縣有公用不動產短期活化運用作業規範」第6點訂定預算年租金計算方式。

一、預算年租金：(實際金額依廠商填寫為準)

營運期間	土地面積m ²	年租金計算式	法規依據	備註
土地租金	總面積290.9	按當期申報地價百分之五計收。 以公告地價估算： (公告地價×土地面積×5%)，即 (6740×290.9×5%) =98033.3	雲林縣縣有公用不動產短期活化運用作業規範」第6點	使用期間不足一年者，依使用期間所占年比例計算
房屋租金	—	房屋按當期課稅現值乘以百分之十計收。 房屋現值×10%，即 846,800×10%=84,680	雲林縣縣有公用不動產短期活化運用作業規範」第6點	使用期間不足一年者，依使用期間所占年比例計算
年租金合計	98,033.3+84,680=182,713.3，取整數182,714元			

二、預算權利金：(實際百分比以廠商填寫為準)

1. 廠商年度收入結算達新台幣 300 萬元，機關收取該年度權利金，預算權利金以廠商每年稅前盈餘 2% 計之。
2. 廠商年度收入結算達新台幣 300 萬元以上，每增加 100 萬元，該年度預算權利金加收 1%，預算權利金說明列舉如下：

稅前盈餘	300萬元以上	300萬元~400萬元	400萬元~500萬元
權利金	2%	3%	4%
說明： 1.表格有限，因此500萬元以上亦依此類推。 2.權利金計算無條件進位至個位數。			

三、繳納租金期限：

1. 第 1 年之租金(自簽約日起算至當年度 12 月 31 日止，除不盡者，以無

條件進位計算之)，廠商應於簽約日起 30 個日曆天內完成繳納。

2. 爾後年度之租金（依曆年制計算，自每年 1 月 1 日起算至當年 12 月 31 日止），廠商應於每年 1 月 31 日前完成繳納。
3. 廠商未依期限繳納土地租金者，每逾 1 日按未繳清數額依法定利率年息加計兩碼（即 0.5%）作為遲延利息，遲延利息應於欠繳金額繳付之日一併繳付。

玖、辦理程序

一、訂約：

1. 投標廠商除非經規定程序提出異議，否則於投標時，即視為同意本案招商文件之全部內容。
2. 得標廠商應於決標日起 10 日內，至機關辦理簽訂契約手續。

二、委託標的交付：本契約簽約日起 20 日內，雙方依使用現況辦理點交。

三、簽約日起 15 天內，廠商應提交「經營管理計畫書」一式 10 份送機關審查核定，廠商應依機關核定計畫書內容或機關同意之營運方案進行營運。

四、開業準備期及營運開始日：廠商應於經營管理計畫書核定之次日起 60 天內完成開業準備工作，營運開始日 30 日前檢附「收費標準」陳報機關核准營業。

五、每年廠商應提交「經營成果報書」、「財務報表」、「次年經營管理計畫書」各一式 10 份送機關考核。

六、契約屆滿前 6 個月，廠商得檢附「歷年機關考核成果」、「歷年彙整經營成果報書」、「未來經營管理計畫書」向機關申請優先承租權，續租條款依照原契約規範，後續擴充期間 5 年，擴充以 1 次為限。

七、契約屆滿或終止之日起 15 日內，廠商應返還機關之財產及物品。

壹拾、租賃經營管理期限

一、委託經營管理期限自簽約日起 114 年 12 月 31 日止。

二、優先訂約權：歷年機關考核成果總平均 80 分以上為營運績效良好者，可向機關申請優先承租權，續租條款依照原契約規範，後續擴充期間 5 年，擴充以 1 次為限。

壹拾壹、廠商應具備之資格及條件：

(一) 符合下列規定之一者：

- 一、依法核准設立登記或立案之公司行號。
- 二、依法登記之財團法人、社團法人或民間團體組織。
- 三、公(私)立大(專)學院校。

(二) 投標時應附資格證明文件：

一、1. 廠商登記或設立證明

2. 廠商之納稅證明

3. 廠商信用之證明。如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、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。

二、依法登記之財團法人、社團法人或民間團體組織：法人登記證書或立案證書。

三、公(私)立大(專)學院校：同意公函或授權書。

壹拾貳、租賃經營管理之督導與獎勵：

- 一、督導：機關將派員進行不定期查核。
- 二、獎勵：歷年機關考核成果總平均 80 分以上為營運績效良好者，可向機關申請優先承租權，續租條款依照原契約規範，後續擴充期間 5 年，擴充以 1 次為限。

壹拾參、契約變更

- 一、雙方簽定契約以不變更契約為原則，惟有下列情形之一者，雙方得協議辦理契約內容變更：
 1. 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。
 2. 發生不可抗力、法令變更或情事變更等情事，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。
 3. 其他為履行契約之必要者或經雙方合意者。
- 二、契約變更之程序，任一方於收受對方提送契約變更之相關文件後，應即與對方進行協議，除雙方另有約定者外，如未能於變更文件送達之次日起 30 日內完成，視為修約不成立者依契約爭議處理規定辦理。

壹拾肆、契約終止之事由及通知

- 一、本契約期間內，雙方得以書面合意終止。
- 二、除本契約另有約定者外，因可歸責於機關之下列事由終止：因可歸責甲方之原因導致委託經營標的物發生毀損、滅失，其情節重大者。
- 三、除本契約另有約定者外，因可歸責廠商之下列事由終止：
 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. 乙方有違造、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，經查明屬實者。
 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。
- 四、非可歸責於乙方之事由而終止契約之一部或全部。
 1. 政府因法令變更、標的物有其他規劃用途或用地機關有其他用途，報經市府核准終止一部或全部契約。
 2. 除前款約定外，因不可抗力或除外情事，經雙方協商及經協調後，於該不可抗力或除外情事發生6個月後，若雙方就該事件及狀態之性質之認定仍無法達成協議時，任一方得終止本契約。
- 五、任一方終止本契約時，應以書面載明契約終止事項、終止契約之意思表示及終止之日期通知他方。

壹拾伍、租賃經營管理之效益分析

- 一、社會面向：民生公園柚子館座落於斗六市商業經濟活絡之地區，委託民間廠商以活潑創意與即時反應潮流的經營模式為民生公園柚子館帶來新氣象，幫助農產品行銷推廣，同時因館舍場域之活化與美化，可刺激吸引民眾親近與使用之意願，本縣不僅可增加一處合宜之休閒休憩場所，亦對整體縣容大有加分，累積無形文化資產與培養人文風情，相互幫襯更有助於增添農產品的形象價值。
- 二、經濟面向：民生公園柚子館委託經營，可藉由廠商專業具有彈性多元的經營方式，及時掌握流行之潮流趨勢，對季節性產出之農產品行銷多有幫助。民生公園柚子館的館舍與環境管理及美化需要長期投注專職人力與資源，委託廠商營運可提升時效，有利於提高公共服務品質及公共建設使用率，減少機關自行營運之財政負擔，政府及民間合作，創造全民

福祉。

- 三、創造就業機會：委託廠商經營管理，餐飲、商品販售、環境清潔維護等，各項服務皆可創造就業機會，活絡地方經濟。
- 四、活化民生公園場域與柚子館舍：委託廠商進駐經營管理，不僅可維持清潔與環境美化，提升縣容增加友善觀感之外，更可藉由店員提供餐飲、農產品、藝術品或商品販售等人性化服務，接待來往顧客，促進人群駐留，醞釀人文氣息，擴大吸引各類客群，對雲林縣之整體形象大有助益。

