

雲林縣虎尾鎮聚落建築群建國一村（丁棟）

進駐合約書

立合約書人：雲林縣政府（以下簡稱甲方）

（以下簡稱乙方）

乙方申請於甲方所屬雲林虎尾建國眷村（丁棟）進駐，爰經雙方同意，訂定本合約內容共同遵守，其條款如下：

一、地點及標的物範圍

甲方同意提供雲林虎尾建國眷村丁棟之標的物（位置詳如附件一）：

類型：；編號：。

由乙方依進駐計畫書內容使用，並應遵守相關規定。

二、進駐期限

- （一）自甲方函文核准進駐日起滿**2年**止。
- （二）甲方應於合約期限屆滿前**30日曆天**內，主動以書面通知乙方，由甲方協助辦理續約或離駐程序。如乙方於進駐期間履約情況良好，依本合約第八條評定其年度績效平均分數達80分（含）以上者，得向甲方申請優先續約**2年**，惟雙方必須重新簽定合約。未完成重新簽定合約者，本合約到期後甲乙雙方之合約關係自動終止。
- （三）合約期間乙方如擬提前終止進駐，應於**60個日曆天**前提出正式書面申請並經甲方同意。雙方依本條終止本合約，因使用期間未滿，甲方得沒收履約保證金，並依進駐期間比例退還進駐費用。
- （四）乙方最遲應於終止日或解除日起**14日曆天**內點交標的物予甲方，需復原為甲乙雙方議定之原貌並確認物品良好狀況。如屆時未遷出，乙方承租範圍內之所有物品視同廢棄物由甲方處置，廢棄物清除費用由乙方負擔，絕無異議。經雙方協議後，甲方得給予點交寬限期，惟乙方不得主張有民法第四百五十一條視為不定期限之租賃契約之適用。

三、進駐合約啟動

- （一）乙方應於簽訂合約後**10日曆天**內提出裝修計畫書（附件二）。
- （二）乙方應於簽約後**14個日曆天**內備妥保險、繳納履約保證金相關證明及資料予甲方。
- （三）乙方應於裝修完成後**7日曆天**內通知甲方現勘確認後始可進駐營

運。

- (四) 乙方應於簽約日後 **90 日曆天**(或議決之期限)內完成裝修及進駐，未於期限內進駐者，視同放棄進駐資格，並依本合約第九條規定終止合約。

四、進駐費用與履約保證金

- (一) 乙方應於簽約日起 **30 日曆天**內，繳交第一年度租金與空間維護管理費予甲方，共計新臺幣_____元整。(如遇相關稅率調漲，應配合調整租金)
1. 租金：新臺幣_____元。(以年為計收單位)
 2. 空間維護管理費：每月每坪新臺幣 400 元整。(含公共空間之水電與清潔費用、行政服務費用與保全費用等)
 3. 其他：乙方應自行負擔水電網路裝設以及營運衍生費用、空調、裝修等生財設備。
- (二) 履約保證金：新臺幣_____元，乙方應於簽訂合約後 **14 個日曆天**內繳納。乙方同意如因乙方違約，或各項應付帳款及罰款或損害賠償時，甲方得逕行以履約保證金用以抵付或沒收；如合約期間無前述事項發生，並確認乙方將標的物回復原狀並繳交歸還甲方，該履約保證金於結算後無息退還乙方。

五、空間修繕裝潢

乙方進駐後如有調整使用空間之需要，在符合原空間使用目的及相關法令，且無危害建築結構安全之虞者，應提送調整使用空間裝修計畫書(附件三)經甲方核可後，方可進行調整空間施作，並於施作完成後函報簡易竣工圖予甲方備查。其涉及都市計畫、消防、建築管理、環保等相關法令者，乙方應依規定自行完成相關申辦手續，其所衍生之費用悉由乙方負擔。如未依規定提送調整使用空間裝修計畫書，經甲方稽查與原核定計畫書不符者，乙方應無條件拆除，其衍生之費用由乙方自行負責，如不拆除者依本合約第九條規定終止合約。

六、營業時間

- (一) 進駐單位營業時間應配合甲方規定開放營運。如需彈性調整者，乙方需事先通知甲方同意後方可執行。
- (二) 進駐單位不得藉故任意停止營業。乙方於合約期限內如需短期停業在 3 日(含)以上者，則應於 5 日前以書面向甲方報准後方可停業，停業期滿應即時復業，未依規定者依本合約第九條規定終

止合約。

七、雙方權利義務

- (一) 乙方得使用甲方提供之標的物及公共設施，但應遵守本府相關規定。
- (二) 乙方應依甲方核定之進駐計畫書進行各項工作與業務，其內容如有變更，應報經甲方同意後始得實施。
- (三) 乙方應於甲方點交標的物後全權負責管理維護責任，且乙方之營業秘密、獨家技術或創作內容等未揭露之商業機密資料，應自行妥善保管，甲方不負管理責任。
- (四) 甲方提供整體園區廣宣資源，乙方應配合參與甲方辦理之相關推廣活動及展出。
- (五) 甲方提供園區公共意外責任險，乙方對其人員、財產、商品、服務及設施應自行投保相關保險，並由乙方自負其損害賠償責任。

八、督導、稽核及年度績效評鑑

- (一) 乙方應配合甲方之定期或不定期督導、查核或進行年度績效評鑑，不得規避、拖延或拒絕。前述產生之建議改進事項，乙方應按督導、查核及年度績效評鑑後之通知限期內，確實改善相關缺失並負擔一切改善所需人力、材料及衍生費用。
- (二) 年度績效評鑑
 1. 甲方應於每年年度屆滿前 1 個月與合約屆滿前 3 個月，通知乙方提交年度成果報告書（**附件四**，內容包括：年度進駐計畫推動成果、空間使用現況、年度整體財務分析、園區互動參與成果、下年度進駐計畫等），進行年度績效評鑑。
 2. 前項評鑑以優良（90 分以上）、良好（80-89 分）、尚可（70-79 分）、差（未滿 70 分）為評估等級。若乙方經評估為尚可（70-79 分）時，甲方得通知乙方限期改善，逾期未改善，甲方得依本合約第十二條規定終止合約，並向乙方請求相關之損害賠償。若乙方經評估為差（未滿 70 分）時，即解除本合約並限期離駐。

九、管理維護

- (一) 本標的物為雲林縣登錄聚落建築群，乙方應依《文化資產保存法》善盡各項管理維護工作，甲方則需視乙方需求予以協助。
- (二) 甲方負責標的物之建築結構、空間硬體等相關附屬設施之修繕，乙方負責日常保養及維護之事宜。（乙方因營運所需之各項設備由

乙方自行負擔)

- (三) 乙方如因營運需要進行本標的物空間裝修(如附加傢俱等)，應依建築法規及《文化資產保存法》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，以維護本標的物歷史空間環境景觀。
- (四) 乙方於承租期間，必須自主管理，得於承租標的範圍內，提供設置管制設施或訂定使用管理要點。

十、消防衛生管理規範

- (一) 創意發展型進駐若有提供輕食、飲品者或營業場所，所僱用之工作人員凡罹患傳染病及重大惡疾者，皆不得擔任相關服務工作。
- (二) 創意發展型進駐若有提供餐食或飲品者，需設置符合營業內容所需之衛生、環保設備，如截油槽、油水分離槽、除油煙機、排煙與污水設備等。飲用水水質應符合飲用水水質標準，食品原料來源及器具設備須保證絕對衛生，並符合衛生工作流程。須使用經政府衛生檢定合格之產品及佐料，並不得販售逾期或腐敗之餐飲。

十一、危險負擔

乙方應以善良管理人注意使用本標的物，除因天災地變等不可抗力之情形外，因乙方之故意或過失致損毀本標的物，或有民法第434條¹之情形致毀損滅失者，所應負之損害賠償及一切責任，應由乙方完全負責，絕不異議。本標的物及其附屬設備因自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責修理。

十二、合約終止或解除合約

- (一) 甲方於合約期限有下列情事之一者，得終止或解除合約，並於 30 個日曆天前通知乙方得以因應。
 - 1. 政府因舉辦公共事業需要、公務需要或依法變更使用者。
 - 2. 政府因開發利用、實施國家政策或國土計畫/區域計畫而須收回者。
- (二) 乙方有下列情事之一時，甲方得不經催告，以書面終止或解除本合約，並以尚未發還乙方之履約保證金充作違約金，乙方不得異議或要求任何補償。

¹ 民法第 434 條：租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。

1. 乙方因違約、經營管理不善（如經督導、查核或年度績效評鑑後，已通知改善未改善等）、故意或過失致標的物及設施毀損者。
2. 乙方違反本合約或發生無法進駐之變故，甲方認為不能履行合約責任時。
3. 乙方積欠甲方各項金額，經書面催告逾 7 個日曆天仍未繳清者。
4. 乙方因違法或違規使用，經甲方調查屬實者。
5. 乙方以支付他人佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他利益者，促成本合約之簽訂者。
6. 違反本合約相關事項，或違反園區管理規章與其他注意事項，經勸導仍不願改善者。
7. 未獲年度績效評鑑通過、或其他依法令規定得終止合約者。

十三、保險

- (一) 乙方應就與專業責任、人體傷亡或財務損失之風險，投保足額及必要之保險，其中保險期間自契約生效日起至履約截止日，並於投保後將保單正本及繳費收據副本送交甲方備查。
- (二) 火險與公共意外責任險為必須保險項目，受益人為甲方：
 1. 公共意外責任險：
 - (1) 每一個人體傷或死亡：2,000,000 元。
 - (2) 每一事故體傷或死亡：10,000,000 元。
 - (3) 每一意外事故財損：1,000,000 元。
 - (4) 保險期間內最高累積責任：20,000,000 元。
 2. 火災險：由廠商自行與保險公司評估，投保金額各不得低於新台幣 200 萬元整。
- (三) 保險期間：自簽約日起至■契約所定履約期限之日止，有延期或遲延履約者，保險期間比照順延。
- (四) 若有保險範圍不足、保險金額過低，或其他投保未盡事宜，造成甲方或其他第三者受損時，乙方仍應負擔賠償責任。
- (五) 因乙方之故意或過失致保險公司拒絕理賠時，仍應由乙方負責。
- (六) 其他保險得由乙方視實際需要自行投保，保險起算期為乙

方裝修計畫書審查通過，於場地點交之前乙方將保險單正本及繳費收據副本交甲方備查。

(七) 保險單記載之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負擔。

十四、智慧財產權

乙方提供之構想、技術或產品若有侵害他人智財權，而導致甲方被第三人主張提起訴訟情事時，乙方應負全部侵權之責任及賠償甲方一切有關之損失及費用。

十五、保密義務

雙方對於本合約內容及其因本合約所取得或知悉之他方業務計畫，暨所有未對外公開之資料，均應負保密之義務，不得提供或揭露予任何第三人，亦不得為其他目的使用，惟如依法令要求或政府機關要求，甲方須配合提供本合約者，不在此限；本合約書期滿、因故終止或消滅後亦同。

十六、甲乙任何一方若有違約情事或雙方發生爭議，應先以協商方式尋求解決。如有因本合約所產生之爭議而涉訴訟者，雙方同意以台灣雲林地方法院為第一審管轄法院。

十七、本合約視需要得經雙方同意，以書面修正或補充之。

十八、本合約一式五份，由甲乙雙方各執一份，餘由甲方送相關單位留存，經雙方當事人簽章後生效。

立合約書人：

甲 方：_____（簽章）

簽約代表人：

統一編號：

地 址：

聯絡電話：

乙 方：_____（簽章）

簽約代表人：

統一編號：

地 址：

聯 絡 人：

聯 絡 電 話：

聯 絡 信 箱：

匯 款 資 料：（此為履約保證金匯退帳戶，請務必填寫）

金 融 機 構： 銀行 分行

帳 號：

戶 名：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 進駐空間位置圖



附件二 裝修計畫書（範本）

一、進駐基本資料

標的物	丁棟 類型： 編號：				
申請人名稱	（簽約名稱）	負責人		電話	
簽約日期		裝修計畫提交日期			

二、裝修計畫

（一） 裝修計畫說明
1. 未來營運產業類別、內容、經營方向簡述說明 2. 裝修設計理念
（二） 裝修項目說明
1. 裝修總項目清單 2. 施作工期規劃 3. 各項裝修項目內容詳述，需含： A.現況說明、照片/裝修配置圖、說明(模擬圖或參考圖片) B.裝修施工材料說明、特殊工法說明、施作期程 C 裝修後的養護及維修、未來復原方式
（三） 附件
裝修平面圖

附件三 調整使用空間裝修計畫書(範本)

一、進駐基本資料

標的物	丁棟 類型： 編號：				
申請人名稱	(簽約名稱)	負責人		電話	
提交日期					

二、調整空間計畫

(一) 裝修調整說明
1. 原裝修完成後不符使用原因 2. 調整空間狀況之目的、方向
(二) 調整項目說明
1. 調整總項目清單 2. 施作工期規劃 3. 各項裝修項目內容詳述，需含： A. 現況說明、照片 / 裝修工程圖、說明 / 裝修完成模擬圖 B. 各項裝修施工之材料、工法、施作期程 C. 說明各項裝修項目對於營運的必要性：如排水、空調使用...等 D. 各項裝修完成後的養護及維修、未來復原方式等
(三) 附件
1. 裝修平面圖 2. 簡易竣工圖及完成實況照片

附件四 年度成果報告書（範本）

一、年度進駐計畫推動成果
1. 進駐計畫內所提及之各項業務與時程規劃的具體落實內容 2. 進駐成果落差之比較說明
二、空間使用現況
1. 空間運用現況（含照片、平日進駐實況） 2. 年度內針對進駐空間進行相關修護、裝修等記錄
三、年度整體財務分析
1. 年度財務收支損益狀況分析（圖表、說明） 2. 年度財務檢討/未來調整策略/具體作為
四、園區互動參與成果
1. 園區政策配合、活動參與紀錄（含園區消防演習、眷村文化學習課程每年最低 12 小時（含）以上等） 2. 園區互動計畫、回饋活動執行成果
五、下年度進駐計畫