

# 彰化縣歷史建築二林武德殿公益換租行政契約

立契約人：彰化縣政府 (以下簡稱甲方)

(以下簡稱乙方)

為辦理本縣歷史建築二林武德殿短期活化使用事宜，同時創造文化產業、藝文交流、展演及社區營造等場域，茲以公益換租模式交由乙方經營管理及管理維護等工作，雙方同意訂立「彰化縣歷史建築二林武德殿公益換租行政契約」，其條款如下：

## 第一條 租賃標的

建物地址	彰化縣二林鎮東和里斗苑路五段118號(二林武德殿)
使用範圍	歷史建築本體與定著土地部分範圍(二林鎮儒明段1035地號(部分))。
使用面積	建物：120.04平方公尺 土地：808平方公尺

## 第二條 租賃期間：

- (一)自點交日民國 年 月 日起至民國 年 月 日止(每期至少一年)。
- (二)乙方得於期滿前一個月向甲方申請續約，經甲方審核同意後，得續訂公益換租契約。
- (三)乙方自點交日起30個日曆天(下同)內須開館營業，並函文通知甲方開館時間。開館後8個月內廠商不得申請離駐，如因故離駐，本契約之保證金，得不予發還。

## 第三條 租賃標的限制經營項目：

- (一)乙方應為開放式經營，供一般不特定民眾利用。本場域經營項目須符合建築物使用類組(主用途 D2類+從屬用途 G3類)等相關建築法規定，並依乙方所提之營運計畫書辦理。
- (二)本標的範圍不得使用明火或燃放煙火。

## 第四條 租賃價金：

- (一)乙方應於租賃期間內辦理經甲方核定「營運計畫書」之公益換租活動，活動內容價值不得低於每月新臺幣(下同)3萬元整，作為租賃之價金，公益活動執行費用可以單月、數月或半年等之租賃價金合併辦理，公益活動總價金為每月租賃價金與租賃期間月數相乘，如有餘天數不足月之狀況，價金以比例計算之。
- (二)點交日起第1個月(期)視為前置作業期間，可減免租金。

#### 第五條 公益換租之執行

- (一)公益換租之內容限於文化藝術類相關講座、導覽、工作坊、展演、社區營造、進駐者之技術或本縣、二林鎮主題活動等。
- (二)公益活動執行費用抵換租賃價金時，該費用不得低於欲扣抵租金金額，費用超出部分視為公益性質，乙方不得主張補償；每次公益活動辦理時間應提前在該執行費欲抵用之租金(期)末日完成，但經情形特殊且甲方核准者，不再此限。
- (三)公益換租之執行如受益(參與)人數未達營運計畫書預期人數甚大時，乙方須於活動結束後14個日曆天內提出替代或改善方案之說明及該方案經費分析表，經甲方同意後執行。
- (四)公益換租之執行其相關憑證，如領據、收據等支出項目需留存待核銷時提出。
- (五)公益換租執行之精神，希望廣為觸及一般民眾參加，如活動辦理以工作人員或據點其他進駐者為核銷對象，本局不予認可其公益換租執行確實性。
- (六)乙方須於每場次活動辦理後14個日曆天，提供活動成果紀錄1式3份予甲方，內容含活動照片、簽到表、活動滿意度調查表，影像紀錄等。

#### 第六條 保證金

- (一)乙方為保證良好之營運水準、公益換租執行與服務品質，應繳交履約保證金計3萬6,000元整。甲方函文通知乙方獲選結果30日內，乙方匯款保證金至甲方所提供帳號，如逾期未繳交，甲方得取消進駐資格，並通知評選第二順位申請者替補。
- (二)乙方未滿8個月因故離駐或違反行政契約之規定而離駐，不予發

還保證金。滿8個月因故離駐或違反行政契約之規定而離駐，扣除1個月租金作為懲罰性違約金，並得自保證金扣除。

(三)於契約期滿，無待處理事項，甲方應無息退還履約保證金。

第七條 甲方約定履行事項：甲方應擔保租賃期間乙方對於租賃標的之使用權。

第八條 乙方約定履行事項：

(一)本案標的係屬歷史建築文化資產，相關事項須符合文化資產保存法規定。乙方於租賃期間應擬訂歷史建築二林武德殿「管理維護計畫」(格式由甲方提供)，並提報甲方備查，乙方應依其計畫辦理相關日常管理維護工作。

(二)乙方須配合甲方開館時間之規定：每週應定期開館5日，周六、日及國定假日應開館，餘2日休館日由乙方自訂於周一至周五期間(不含國定假日)，惟須固定，休館日倘遇國定假日可經甲方書面同意後調整。開館時間原則上為平日上午10時至下午6時；週六、日及國定假日上午10時至下午8時。如有相關需求，須函文通知甲方，經甲方同意執行。

(三)乙方須撰寫公益換租收益報告，並於甲方指定時間繳交。甲方得不定期召開公益換租及營運績效考核會議(考核表如附件)，乙方應並配合出席並依會議決議事項辦理。

(四)營運計畫書、本契約約定事項、評定過程之各項決議及承諾事項，乙方應完整履行，未徵得甲方書面同意不得任意變更。

(五)營運計畫內之一切經營所必須之費用(含人力、水電、設備、保全、電話費、網路費、保險費、其他因營業所需企劃宣傳、營運管銷及軟硬體製作費用等)均由乙方負擔，除另有規定外，乙方不得擅立名目向甲方索取費用。水電費計費期間，如無法分別計算甲乙雙方應負擔的費用，該費用計算以點交日應繳納費用下期開始計算至返還房屋日當期應繳納費用，由乙方負責繳納。

(六)乙方於租賃期間應負責對於租賃標的之一切修繕、管理與維護。租賃標的內電器使用須符合電工法規相關規定，亦不得超過安

全負荷。

- (七)租賃標的有關消防、公共安全及依法令規定應定期施作之相關安全檢查、簽證及申報等工作應由乙方負責辦理，並配合主管機關進行相關消防訓練、演習及日常維護管理等，費用亦由乙方支付，如有違法令時，其受檢罰鍰概由乙方負責繳納處理。
- (八)租賃標的於租賃期間之營業稅或其他因營業衍生之稅捐均由乙方負擔。乙方應依甲方指定方式繳納。
- (九)如因欠費產生之相關費用均由乙方負責，必要時甲方得由保證金優先扣款。

#### 第九條 修繕及環境維護

- (一)本案標的因屬文化資產，任何修繕(包含場地裝修、布置等)均不得破壞歷史建築；修繕項目倘屬日常管理維護工作者(例如相關保養、檢測、維修、防災、防盜等)，應依甲方備查之「管理維護計畫」執行，餘任何修繕、裝潢、增設簡易設備等，須提出計畫圖說，經甲方審查核可後始得執行。
- (二)標的物之布置未經甲方審查核可，不得以漿糊、膠紙(水)、鐵釘、圖釘等物品使用於歷史建築本體上。布置空間應以可拆卸移動、復原為原則，並於合約屆滿後，完整復原標的物交還甲方，如有毀損，甲方得要求乙方完成改善，或請求賠償，或依相關法令裁罰。
- (三)乙方應負責維護標的之良好狀況，其空間、設施、設備(包含水電、消防、保全等設備)之損壞或故障，除有下列因素由甲方負責修復外，餘由乙方為必要之修復，其費用由乙方負擔。
  - 1. 遇不可抗力之事故造成之損壞或故障者。
  - 2. 不可歸責乙方致建築物之基礎結構有安全疑慮者。
- (四)乙方倘擬自費辦理植栽綠美化時，應提出植栽配置圖、植栽類等文件，經甲方核可後，始得施作。

#### 第十條 轉租限制

- (一)乙方未經甲方同意，不得將租賃標的之權利全部或一部分出租、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用。

(二)乙方不得將租賃標的供非法使用或作其他違反公共安全之情事。

#### 第十一條 保險責任

(一)於甲方交付租賃標的前，乙方應就租賃期間之租賃標的向保險公司投保火險及火險附加險及該場域投保公共意外責任險，並將投保合約副本提送甲方收執。

(二)有關廠商投保火險及火險附加險之資產，應以重置成本為基礎（本案工程價金新臺幣2,545萬元），向一家或多家保險公司，投保足額財產保險，並以甲方為受益人，其保費則由乙方全額負擔。

(三)甲方對於乙方及其人員因履約所致之人體傷亡或財物損失，不負賠償責任。對於人體傷亡或財物損失之風險，乙方應投保必要之保險。

(四)乙方未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。

#### 第十二條 智慧財產權授權

(一)乙方同意甲方及甲方授權單位進行影像記錄，並於租賃期間及租賃期間屆滿後可作為甲方無償使用。

(二)乙方願無償授權其提供予甲方及甲方授權單位之各種宣傳資料（包含但不限於文字、照片及影像聲音等）在租賃期間及租賃期間屆滿後於甲方相關報告及網站進行政策推廣、公布、印製、發行、重製及公開展示播放、上網等使用。

(三)乙方擔保提供之宣傳資料，擁有完全著作權及其他法律上權利或一切相關合法之授權與同意，且無抄襲剽竊侵害他人智慧財產權之情事。若提供之資料涉及違反著作權或其他法律規範，乙方應就所有損害負賠償之責。

(四)乙方了解且同意個人資料保護法告知事項，由甲方及甲方授權單位依個人資料保護法蒐集、處理、國際傳輸及利用包括但不限於姓名、電話、地址及電子郵件信箱等個人資料，於租賃期間及租賃期間屆滿後就契約目的為相關使用，並已知悉個人資料保護法第3條之權利行使方式。

### 第十三條 契約變更

- (一)契約之變更，非經甲方及乙方雙方同意，作成書面紀錄並簽名或蓋章者，不生效力。
- (二)乙方在履約期間，如因不可抗力或因實際需要必須更改契約內容時，應事先以書面敘明理由提出申請，並於徵得甲方書面同意後為之。
- (三)甲方於必要時得於契約所約定之範圍內通知乙方變更契約(含新增項目)，乙方於接獲通知後應向甲方提出契約標的、履約期限或其他契約內容須變更之相關文件。

### 第十四條 期滿及終止義務

- (一)乙方於租賃期滿或租賃提前終止時，應於30日曆天內將租賃標的按照原狀遷空並交還甲方，乙方所有任何傢俱、私人物品、裝潢及雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物論，任憑甲方處理，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，亦不得向甲方請求遷移費用或其他任何費用。
- (二)甲方並得請求乙方給付應清理、清掃及回復原狀所衍生之費用。
- (三)租賃期滿或租賃提前終止時，經甲方確認租賃標的恢復狀況，倘有空間、設施、設備(包含水電、消防、保全等設備)之損壞或故障，應由乙方負責修繕完善；如由甲方維修，相關費用將於保證金扣除，不足部分應於14日內補足。

### 第十五條 提前終止契約規範

- (一)甲方於下列情形，得提前1個月告知乙方需終止本契約，乙方應配合辦理離駐：
  - 1. 政府因公務或政策變更需要。
  - 2. 政府實施國家政策或都市計畫或因開發利用必須回收。
  - 3. 管理維護之原因消滅。
- (二)乙方如有下列情形，經甲方書面通知限期改善，屆期仍未改善，甲方得視情節提前預告終止本契約之部分或全部：
  - 1. 提交申請文件有隱匿、虛偽及不實等情事。

2. 未依「營運計畫書」或歷史建築二林武德殿「管理維護計畫」或契約內容執行者。
3. 未依規定繳納本契約相關費用經甲方催告仍不繳納。
4. 未依規定時間營業者。
5. 拒絕接受主辦單位查核者。
6. 違反其他相關法令規定者，或甲方認定之不適當情事。
7. 因可歸責乙方之事由致毀損房地或其他設備而不負責修護完全。
8. 經甲方不定期辦理績效考核未通過者。

(三) 乙方如因故須提前終止本契約時，應依以下事項辦理：

1. 乙方應提前2個月函文通報甲方，經甲方同意確認契約終止日，乙方須完成計畫書之公益換租內容及持續營運至於契約終止日。
2. 契約終止後經甲方確認租賃標的恢復狀況，倘有空間、設施、設備(包含水電、消防、保全等設備)之損壞或故障，應由乙方負責修繕；如由甲方維修，相關費用將於保證金扣除，不足部分應於14日內補足。經甲方確認空間恢復原狀，無待解決事項，請乙方執領據申請發還保證金。

#### 第十六條 違約損害賠償

- (一) 乙方應以善良管理人之注意使用租賃標的，除因天災地變等不可抗力之情形外，因乙方之故意過失致租賃標的毀損，乙方須負文化資產保存法相關規定之責及負損害賠償之責。甲方並得自保證金優先扣款。
- (二) 乙方若有違約情事，致甲方得終止一部或全部之契約時，不得請求任何損失補償，並願對甲方負賠償損害責任。因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。甲方並得自保證金優先扣款。
- (三) 乙方於租賃期間滿8個月，若因可歸責於己之事由致無法繼續租賃時，乙方以1個月租金，作為懲罰性違約金。甲方並得自保證金優先扣款。

(四)乙方於租期屆滿或租賃提前終止時，倘無法於30日曆天內將租賃標的按照原狀遷空並交還甲方時，應於租期屆滿或租賃提前終止日7日內與甲方協商遷空日；倘逾甲方同意之遷空日，乙方同意自租期屆滿或租賃提前終止日後第31日曆天起，每日扣除1000元作為懲罰性違約金。甲方並得自保證金優先扣除，如有不足處應補足。如超過15日仍未返還租賃物時，即強制乙方返還租賃物，乙方所受損害自行負責，甲方所受損害，乙方照價賠償。

#### 第十七條 不可抗力

- (一)雙方同意應於發生不可抗力之事故後，儘速以書面通知對方。
- (二)租賃標的因不可抗力之事故造成損壞有修繕之必要時，得報請由甲方負責修理。
- (三)因不可抗力之事故而發生工作遲誤或不能履行契約義務時，雙方得重新協商。
- (四)本契約中所稱之「不可抗力之事故」，包括天然災害、戰爭、時疫、水火災、暴風與爆炸等，或非人力所能控制者。

#### 第十八條 保密條款

- (一)乙方認知就本契約所生之契約條款及各種協議、金額均為機密資訊，就其有關之內容，除為履行本契約或為法規命令或甲方之要求外，不得洩露「機密資訊」予第三者。乙方應以善良管理人之注意義務保密並採取合理、適當之管理措施，其程度不低於乙方管理自己營業秘密之注意程度。
- (二)保密條款之效力於雙方之合作關係解除或終止後，仍然存續三年。

#### 第十九條 其他

- (一)本契約有關之通知必須以書面為之，並應以專人或以掛號郵件送達本契約所列明甲乙雙方之正式地址，或任何一方以書面通知之其他地址。
- (二)乙方經甲方核定之「營運計畫書」為本契約之一部分。本契約附件所載各條款與本契約具同等效力。

- (三)因可歸責乙方對第三人所生損害，乙方應負損害賠償責任。
- (四)本契約如有未盡事宜，依行政程序法及民法等有關法令之規定辦理。並得由雙方協商補充之。
- (五)租賃經營期間，甲方得邀請專家學者及權責機關代表召開營運督導會議，檢視項目包含營業標的物現況、營業管理內容是否符合標的使用氛圍、營業績效、各項設施維護情形、顧客滿意度、行銷、環境、衛生、清潔等。甲方邀請乙方前往說明或索取本案相關資料時，乙方不得拒絕。
- (六)乙方依契約約定應履行之責任，不因甲方對於履約事項之審查、認可或核准行為而減少或免除。
- (七)非經甲方書面同意，乙方不得移轉或處分本契約或其任何部分，亦不得轉移或處分其權利、義務或索賠要求。
- (八)乙方應於通知點交日完成點交，並於指定期限完成進駐空間內部佈置，以配合甲方正式開館活動及營運時間，統一進場完畢。

#### 第二十條 爭議解決

- (一)甲方與乙方因履行而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。
- (二)履行爭議發生後，與爭議無關或不受影響之部分應繼續履行。但經甲方同意無須履行者，不在此限。
- (三)本契約以中華民國法律為準據法，有關本契約所涉訴訟，以臺灣彰化地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院。

第二十一條 本契約書1式2份，雙方各執乙份存執，以昭信守。副本2份，由甲方分別轉存有關單位。

-----以下空白-----

立契約書人

甲 方：彰化縣政府  
代 表 人：縣長 王惠美  
地 址：彰化縣彰化市中山路二段416號  
電 話：(04)722-2151

乙 方：  
代 表 人：  
統 一 編 號：  
地 址：  
電 話：

中華民國115年 月 日

## 二林武德殿營運績效考核表

進駐單位：

考核指標	配分	分數	指標內容說明
營運計畫書執行效益	30		1. 執行效益、亮點、受益人次。 2. 消費者、活動參與者對進駐者、活動之評價。
營運場域管理維護與衛生管理	20		建築物及附屬設施日常管理維護情形，環境之清潔、衛生安全等，包含機關核定之歷史建築「管理維護計畫書」相關保養、檢測、維修等內容。
營運場域安全管理	20		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情形。 3. 營運場域安全計畫執行情形。包含機關核定之歷史建築「管理維護計畫書」相關防災、防盜、保險、緊急應變畫等內容。
公益換租收益報告	10		1. 內容是否有完整性、合理性 2. 對機關未來政策推動是否具有參考價值
政策配合度	10		1. 對於縣府、文化局業務配合度。 2. 履約督導事項配合度及非契約明定之特殊需求配合度。
社會責任履行	10		1. 社區回饋執行情形。 2. 弱勢族群關懷執行情形。
合計			