

高雄市市有公用不動產租賃契約

出租人：(高雄市政府客家事務委員會) (以下簡稱甲方)

雙方同意訂定市有不動

承租人：_____ (以下簡稱乙方)

產租賃契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 租賃物標示 (如附件一、附件二)

一、舊美濃警察分駐所

(一) 土地：

市	區	段	小段	地號	持分	出租面積	使用分區
高雄市	美濃區	泰安段		534-2	1	151.11m ²	機關用地
備註：出租範圍不含歷史建築定著區防空洞、警鐘塔高塔、槍堡、廣場、草坪。							

(二) 建物：

市	區	路	巷	號	樓層	出租面積	建號
高雄市	美濃區	永安路		212	1層	151.11m ²	
備註：稅籍編號：E73010135100							

二、日式宿舍

(一) 土地：

市	區	段	小段	地號	持分	出租面積	使用分區
高雄市	美濃區	泰安段		534-2	1	97.50m ²	機關用地
備註：不含建物周圍木造棧板範圍							

(二) 建物：

市	區	路	巷	號	樓層	出租面積	建號
高雄市	美濃區	永安路		212	1層	97.50m ²	
備註：稅籍編號：E73010135100							

第二條 租賃期間

- 一、本契約租賃期間為5年，自簽約日起至60個月。契約期滿乙方得申請續租3年，續租以一次為限。
- 二、乙方於租期屆滿後如需續租者，應於租期屆滿前6個月內向甲方提出申請，並經甲方同意後通知乙方依法定程序重新議定契約，如乙方不同意甲方之條件，或於契約期滿4個月前雙方未達成合意者，乙方即喪失優先續約之權利，甲方得公開辦理招租作業，乙方不得異議；屆期未申請者，視為乙方無意續租。
- 三、租期屆滿時，除有續約外，本契約效力當然終止，甲方無需另行通知，乙方應於租期屆滿後30日內辦理遷讓返還租賃物。
- 四、乙方未經同意換約續租而於租期屆滿後繼續使用租賃物者，不得主張民法第451條之不定期限繼續契約，並應返還相當於租金之不當得利予甲方；如造成甲方之損害，並應負賠償責任。
- 五、前項不當得利及損害賠償，甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。
- 六、契約生效日起，乙方如不滿意甲方提供之設施設備，得經甲方同意後自行裝設。所需費用由乙方負擔，不得要求甲方汰舊換新。因原設計不良，造成營業困難之問題設備，如電力系統負載率過低、空調設備噸數設計不足，不在此限。甲方應協助乙方汰換及處理相關問題。

第三條 租金

- 一、租金計算方式如下：(參照高雄市市有公用財產管理作業手冊附錄一、四第46頁，102年10月版)(如附件三)
 - (一) 土地年租金：出租面積×當期公告地價×租金率(5%)。
 - (二) 建物年租金：出租面積與建物總面積之比例×建物現值×租金率(10%)。
- 二、前項公告地價、建物現值或租金率調整時，租金應隨同調整並自次月起依調整後之金額給付，甲方不另行通知；租賃之土地

因重劃、重測或分割，或建物因增建、擴建或改建，致面積有增減，本契約任一方均得因出租面積增減而要求自變更之次月起，重新計算調整租金，並於下一期繳付租金時補繳或扣抵。

三、美濃文創中心「歷史建築-舊美濃警察分駐所及日式宿舍」每年租金新臺幣12萬9,837元。5年租金總額為新臺幣64萬9,185元整。

第四條 租金之給付

一、租金每年分2期給付，共分10期給付，第1期應於契約生效日起30日內繳納，各期繳款日期均間隔6個月(以當年度之1月及7月為原則)，各期給付期限如下(由出租機關視個案情形決定)：

- (一) 第1期：○年○月○日前繳納6萬4,918元整。
- (二) 第2期：○年○月○日前繳納6萬4,919元整。
- (三) 第3期：○年○月○日前繳納6萬4,918元整。
- (四) 第4期：○年○月○日前繳納6萬4,919元整。
- (五) 第5期：○年○月○日前繳納6萬4,918元整。
- (六) 第6期：○年○月○日前繳納6萬4,919元整。
- (七) 第7期：○年○月○日前繳納6萬4,918元整。
- (八) 第8期：○年○月○日前繳納6萬4,919元整。
- (九) 第9期：○年○月○日前繳納6萬4,918元整。
- (十) 第10期：○年○月○日前繳納6萬4,919元整。

二、租金給付之方式：乙方得選擇以現金匯入甲方所指定之帳戶內，或持以甲方為受款人之金融機構所簽發即期本票或支票，向甲方

秘書室出納繳交。

三、乙方應依期限自行按照甲方指定方式或前往甲方指定處所給付租金，甲方不另行通知。

四、乙方於繳交最後一期租金後，若有仍需退還或補足之租金，乙方應於甲方通知10日內補繳差額；或甲方應於契約終止後二個

月內退還乙方超收之租金。

五、甲方因維修電力及空調設備等因素以致停電無法營業，自事件發生之日起7日內，乙方可計算無法營業之日數，提出依比例減免租金之申請，經甲方同意後，得於下期租金中扣抵。惟營業損失，不得向甲方求償。

第五條 整備期間

一、整備期間之租金依契約規定繳納甲方。

二、因下列天災或其他不可抗力意外事故及除外情事等，乙方得於租賃物受損後7日內請求甲方免予追究損毀責任：

- (一) 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。
- (二) 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
- (三) 墜機、沉船、交通中斷或道路、港口冰封。
- (四) 罷工、勞資糾紛或民眾非理性之聚眾抗爭。
- (五) 毒氣、瘟疫、火災或爆炸。
- (六) 履約標的遭破壞、竊盜、搶奪、強盜或海盜。
- (七) 履約人員遭殺害、傷害、擄人勒贖或不法拘禁。
- (八) 水、能源或原料中斷或管制供應。
- (九) 核子反應、核子輻射或放射性污染。
- (十) 非因乙方不法行為所致之政府或機關依法令下達停工、徵用、沒入、拆毀或禁運命令者。
- (十一) 政府政策或法令之新增或變更。
- (十二) 我國或外國政府之行為。
- (十三) 其他經機關認定確屬不可抗力者。

第六條 逾期違約金

一、乙方未依期限給付租金、水電費或依本契約規定應由乙方負擔

之費用者，甲方得依下列規定計收違約金（由出租機關視個案情形決定是否收取違約金）：

- （一）逾期未滿1個月者，依欠額2%計收。
- （二）逾期1個月以上未滿2個月者，依欠額4%計收。
- （三）逾期2個月以上未滿3個月者，依欠額8%計收。
- （四）逾期3個月以上者，依欠額10%計收，甲方並得不經催告，以書面終止租約。

二、乙方未依期限給付之租金、水電費或依本契約規定應由乙方負擔之費用及逾期違約金，甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

三、乙方如違反本契約之約定，最遲應於甲方書面通知後10日內改善完成。屆期未改善完成者，甲方得請求乙方支付本契約租金總額1%之違約金，並得連續為之，直至改善為止。同一事由第3次違反者，甲方得加倍罰扣。

四、乙方違反本契約規定，除應給付之違約金外，甲方如另有損害，仍得向乙方請求賠償。

第七條 押租金

一、乙方應於本租約簽約時給付押租金新臺幣**6萬4,000元**予甲方（**5年租金總額10%以內**）。

二、押租金給付之方式：乙方得選擇以現金匯入甲方所指定之帳戶內，或持以甲方為受款人之金融機構所簽發即期本票或支票，向甲方秘書室出納繳交。

三、押租金於租約終止或租期屆滿，乙方無違約、損害賠償或其他尚待解決事項後30日內，由甲方無息返還。

四、如因可歸責於乙方之事由致終止或解除契約者，甲方得**不予發還**押租金，且乙方應負損害賠償責任。

五、其因不可歸責於乙方之事由，致終止或解除契約或暫停履約者，

得提前發還之。但屬暫停履約者，於暫停原因消滅後應重新繳納押租金。

- 六、甲方以押租金扣抵租金、水電費、違約金、設施設備毀損修繕費及本契約規定得自押租金扣抵之費用，致押租金數額不足時，經甲方通知後乙方應於10日內補足，未能於期限內補足者，甲方得終止契約。

第八條 稅捐及其他費用

- 一、租賃物之地價稅及房屋稅，由乙方繳納(如有徵收時)；因乙方營業、出租租賃物所產生之稅捐及經甲方同意由乙方投資之各項設施費用，均由乙方繳納。
- 二、租賃物之水、電、瓦斯、電信等設施設備，應由乙方自行申請裝設並負擔所有費用。
- 三、乙方應自簽約日起繳交水電費，將依使用度數計算。

第九條 租賃物之使用

- 一、租賃物除供乙方為(載明乙方承租使用目的)使用外，不得為其他目的之使用。
- 二、乙方未經甲方書面同意不得將租賃物之一部分或全部轉租、分租他人或交付他人使用。乙方如因營運需要將部分租賃物轉租或交付他人使用時，應報經甲方同意。
- 三、乙方因本租約所取得之權利，不得為移轉或設定負擔。
- 四、租賃物如有損壞，除因天災或其他不可抗力情事(不包括火災)外，乙方應負責修繕並負擔其費用，並不得請求抵扣租金或要求甲方補償。但重大修繕應經甲方同意後始得為之。
- 五、乙方不履行租賃物之修繕義務者，甲方得代為履行，其相關費用甲方得自押租金中抵扣；因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，乙方應負擔之損害賠償金額得自押租金扣抵；押租金

不足抵扣者，得向乙方追償。乙方逾期不為修繕、不能修繕或修繕顯有重大困難者，乙方應以金錢賠償甲方之損害。

六、【租賃物為建物或工作物者，本條約款請擇（一）；租賃物為土地者，本條約款請擇（二）】

（一）乙方未經甲方同意，乙方對於租賃物不得為增建、擴建或改建；其經甲方同意者，相關增建、擴建或改建費用概由乙方負擔。契約終止或租期屆滿時，除經甲方同意保留並無償交付甲方之部分外，該增建、擴建或改建部分，乙方應負責拆除回復原狀。

（二）乙方對於租賃物不得供建築或耕作之使用。

七、租賃之土地因重劃、重測或分割，或建物因擴建、增建或改建，致登記面積有增減者，自變更登記之次月起，重新計算租金。

八、乙方因使用或管理租賃物不當，損害他人生命、身體、財產，致甲方應負損害賠償責任時，甲方得向乙方請求損害賠償。

九、乙方及其允許為租賃物使用收益之第三人，因故意或過失致租賃物毀損、滅失時，對甲方應負損害賠償責任。但因失火而毀損、滅失者，以乙方有重大過失者為限。

十、乙方所販售之商品及經營型態應遵守相關法令規定不得違背公序良俗，違者由乙方自負其責。若致甲方受損，乙方應負賠償責任。

十一、租賃期間，乙方不得以任何理由停止或終止一部或全部租賃物之營業。但經甲方書面同意者，不在此限。

十二、乙方經甲方書面同意，並依法向相關單位申請核准後，在不影響建物結構體及安全原則下，得自費裝修租賃物並調整內部使用空間。乙方裝修租賃物後，除經甲方同意保留，並無償交付甲方之部分外，應於契約期滿之日起30日內自行拆除並回復原狀，逾期由甲方逕行拆除並視同廢棄物處理，拆除及處理費用由押租金扣除，乙方不得異議。

十三、甲方提供之現有基本設施及設備(如附件四含水電、空調、消

防、等屬於歷史建築-舊美濃警察分駐所及其日式宿舍專用設備)，乙方須依消防法、消防法施行細則及各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準等相關法規辦理申報及檢測，並負責保養、維修與清潔，且負擔其費用。乙方經甲方同意，可視經營狀況自行增加經營設備，但不得放置爆炸性、危險性或違禁物品，如因而致設施設備毀損時，乙方應負賠償責任；甲方亦得將損害賠償金額逕自押租金中扣除。因原設計不良，每年固定產生之空調設備維修費用，不在此限，應由甲方負擔。

十四、租賃場地範圍之環境清潔、廢棄物、廚餘及垃圾等，乙方應自行處理，不得任意丟棄。美濃文創中心「歷史建築-舊美濃舊警察分駐所及日式宿舍」內之廁所由乙方負責清潔維護，洗手乳、衛生紙及擦手紙由乙方提供。

十五、甲方因檢修、維修各項安全設備、檢查保養工作需要，必須進出租賃物時，乙方不得拒絕配合，乙方應依「保養工作頻率表」之週期進行租賃物之保養維修，並進行記錄(如附件五)。

十六、乙方應依建築相關法規定期辦理建築物公共安全檢查申報，並於取得合格憑證後一週內送甲方備查。

十七、甲方為舊美濃警察分駐所及日式宿舍之間空地(開庄廣場)的管理者，外借開庄廣場辦理活動時，應提前知會乙方，並規定廠商將流動廁所放置於指定位置。如活動單位不聽勸告，影響乙方營業及衛生清掃問題，甲方應負責相關費用；甲方亦會定期安排水肥車至開庄廣場抽取汙水，不影響乙方營業。

十八、舊美濃警察分駐所室內應兼具旅遊服務中心功能，日式宿舍室內應有兒童閱讀活動空間；租賃物之外牆使用權歸甲方所有，乙方如需於外牆設置廣告、海報、雨遮、看板等，需檢附詳細圖說，向甲方申請經同意後方得設置。

十九、租賃物室內嚴禁明火演出及抽菸、嚼檳榔。乙方如有設立臨時性活動攤位或辦理活動時，除須符合政府相關法令外，並應事前取得甲方書面同意後，方得辦理。

二十、甲方依保養工作頻率表進行

第十條 租約之終止

一、有下列情形之一者，甲方得終止租約，乙方不得請求任何賠償或補償：

- (一) 租賃物因政府執行公共政策而有收回之必要。
- (二) 因依法變更使用而不得出租。
- (三) 租賃物因政府開發、利用或重行修建而有收回之必要。
- (四) 租賃物經政府核定出售或列入出售範圍而有收回之必要。
- (五) 乙方使用租賃物違反租約約定或法令規定。
- (六) 因可歸責於乙方之事由致租賃物毀損或滅失。
- (七) 乙方將租賃物之全部或一部分轉租、分租或交付他人使用。
- (八) 乙方將因本契約所取得之權利移轉他人或為他人設定負擔。
- (九) 乙方未經甲方同意對於租賃物為增建、擴建或改建。
- (十) 乙方逾期給付租金逾6個月或積欠租金總額達一期之租額。
- (十一) 乙方未依本契約第十六條第二款規定偕同甲方辦理公證。
- (十二) 乙方未依本契約規定辦理點交。
- (十二) 乙方因本契約有關之營業事項違法，經有關機關調查屬實，

情節重大者。

(十三) 乙方違反相關法令規章與公序良俗為經營者，或擅自變更建

築物原使用目的而使用者。

- (十四) 乙方未依第7條第6款規定期限補足押租金。
- (十五) 乙方無故停止經營連續達30天以上者。
- (十六) 因乙方因素致無法正常經營，或違反本契約，經甲方通知改

善而未改善，情節重大者。

(十七) 其他依契約約定或法令規定得終止租約者。

二、前項情形，除第(一)款至第(四)款或其他可歸責於甲方之事由，甲方應於終止前1個月通知乙方外，甲方得隨時終止契約。

三、因第一項第(五)款以下或其他可歸責於乙方之事由致終止契約者，押租金不予返還；其因此致甲方受有損害者，乙方並應負賠償責任。甲方得以書面終止本契約，並以尚未發還乙方之押租金扣抵，乙方不得異議或要求任何補償。甲方因乙方違約而致之損害如逾上開押租金時，仍得向乙方請求損害賠償。

四、乙方如有下列情事之一者，應以書面通知甲方，於甲方同意後，

終止本契約：

(一) 因現有法令規定或修訂，致使乙方無法繼續經營者。

(二) 因不可歸責於乙方之事由致設備遭受重大毀損修復困難者。

(三) 經營不善或無力經營者。甲方得以沒入乙方之押租金，乙方不得異議。

第十一條 契約解除

一、乙方以支付他人佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他利益為方法，促成本契約之簽訂或履行者。

二、其他有法定或約定解除事由者。

第十二條 租賃物之返還

一、乙方應於租約終止或租期屆滿後30日內返還租賃物。

二、乙方返還租賃物時，除有契約第九條第六款經甲方同意之擴建、增建或改建情形外，應回復租賃物原狀；其未依規定回復原狀者，甲方得代為履行，其相關費用甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

三、甲方應列財產清冊點交乙方經營管理，財產清冊為契約附件，

乙方對租賃物及其所在場地負有維護及管理之責，契約期滿時，乙方應列冊交回甲方點收。

第十三條 保險

一、乙方就與經營有關之專業責任、人體傷亡或財務損失，應自行承擔風險，並應投保足額及必要之保險。保費由乙方全額負擔。

二、乙方辦理之保險，應包括但不限於如下：

（一）乙方須就其經營場所之每處建築物及附屬設施應投保火災保險，總保額不得低於新臺幣2000萬元。保險契約以雙方為被保險人，並以甲方為受益人或賠款受領人。在租賃期間發生火災時，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部分，以乙方對於發生火災有故意或重大過失為限，由乙方補足。

（二）乙方對於員工及消費者之安全損害賠償，應投保公共意外責任險、雇主意外責任保險。各該保險之每人保額不得低於新臺幣500萬元，並應以雙方為被保險人。

（三）產品責任保險。

（四）乙方如有販售食品或提供餐飲服務，應辦理食物中毒類之相關保險(個人慰問金至少新臺幣5,000元，整體保額至少新臺幣1,000萬元)。

（五）其他專業營業險及為達成本契約目的必要之保險。

三、乙方須於營業後10日內，將全部保險單副本交甲方備查。

四、保險期間，若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成甲方或其他第三人受損時，乙方仍應負擔全部賠償或補償責任。

第十四條 乙方之責任及義務

一、乙方應依相關法令負擔本契約善良管理人之營運責任。於本契約存續期間，並應隨時接受甲方之監督與指導，以維護美濃文創中心之觀光品質。

- 二、乙方提供之餐飲服務及餐飲設備應符合食品衛生管理法、空氣污染防治法、水污染防治法、消費者保護法及建築技術規則建築設備篇等相關法規之規定。
- 三、乙方與其代理人、受僱人、受任人、受託人、承包商等因本契約之整備或經營所生之義務或債務，或其他有損及第三人權益或安全之情形者，均由乙方完全負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於前述事項之追索、求償或涉訟，如因而致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任(包括但不限於律師費)。
- 四、乙方不得以甲方之名義從事任何行為。乙方如與第三人有金錢財物或法律糾紛，概與甲方無涉。
- 五、乙方應依稅法規定確實開立發票或相關收據予買受人。
- 六、對於甲方所提供之財產、建物、設備，應妥盡維護管理責任，其因乙方故意而致毀損滅失者，乙方應付給甲方相當該土地及建物年租金總額十分之一之懲罰性違約金，出租期間內發生重大或緊急事故時，乙方應立即做妥善之危機處理，並於2小時內主動通報甲方。
- 七、甲方於美濃文創中心「歷史建築-舊美濃舊警察分駐所及日式宿舍」等地辦理活動時，乙方應配合辦理。
- 八、乙方因違背相關法令，經主管機關裁處建物所有權人(甲方)之罰鍰等費用，應由乙方負擔，乙方並應負改善及賠償一切損失之責任。
- 九、乙方如將公司登記遷入本租賃建物地址者，應於本契約屆滿時自動遷出或註銷。
- 十、乙方如因經營需要增設資通產品時，禁止使用危害國家資通安全產品。

第十五條 契約終止或解除後之效果

- 一、經甲方依約終止或解除者，甲方為確保民眾權益，得適時調派

人力介入，以維持營運，乙方不得以任何理由拒絕，且對甲方所付出之人力、物力應負賠償責任。

二、乙方應於契約終止或解除日起30日內，將使用場地及設施無條件復原遷出，並交還甲方各項設備。屬乙方之設備物品應自行撤離，不得藉故拖延或要求任何補償費用。未依規定回復原狀者及逾期未取走之設備或物品視為廢棄物，任由甲方代為處理，甲方並得向乙方請求清除該等設備或物品之費用，其相關費用甲方得自押租金中抵扣；押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

三、乙方所為內部裝修工程附合於不動產部分之所有權屬甲方所有，乙方不得請求補償；其所支出之有益費用而增加甲方租賃物之價值者，亦同。

第十六條 強制執行

- 一、乙方應給付之租金、水電費、違約金及租期屆滿應返還之租賃物未依期限給付或返還者，乙方同意甲方得不經訴訟程序逕為強制執行。
- 二、乙方應於本契約簽約日偕同甲方就本契約所定事項辦理公證，公證所需費用由乙方負擔。

第十七條 契約文件及效力

- 一、本契約包括下列文件
 - (一) 招租文件及其變更或補充。
 - (二) 投標文件及其變更或補充。
 - (三) 決標文件及其變更或補充。
 - (四) 契約本文、附件及其變更或補充。
 - (五) 依契約所提出之履約文件或資料。

二、本契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

三、本契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。

第十八條 附則

一、本契約未盡事宜，依民法及高雄市市有財產管理自治條例等相關規定辦理。

二、本契約以中華民國法律為準據法，並以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

三、本契約正本1式4份，甲方(2份)、乙方及公證處各執1份，並由乙方於所執正本依規定貼用印花稅票。副本3份，由甲方執2份，乙方執1份。副本如有誤繕，以正本為準。

四、除另有規定外，本契約以簽約之日為簽約日。

五、本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，本契約亦可成立者，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。

甲 方：高雄市政府客家事務委員會
代 表 人：主任委員 楊瑞霞
地 址：高雄市三民區同盟二路217號
電 話：07-3165666

乙 方：
代 表 人：
地 址：
電 話：

中華民國年月日

附件一

美濃文創中心「歷史建築-舊美濃警察分駐所 及日式宿舍」土地及建物相關資料

一、舊美濃警察分駐所

(一) 土地：

市	區	段	小段	地號	持分	出租面積	使用分區
高雄市	美濃區	泰安段		534-2	1	151.11m ²	機關用地
備註：出租範圍不含歷史建築定著區防空洞、警鐘塔高塔、槍堡、廣場、草坪。							

(二) 建物：

市	區	路	巷	號	樓層	出租面積	建號
高雄市	美濃區	永安路		212	1層	151.11m ²	
備註：稅籍編號：E73010135100							

二、日式宿舍

(一) 土地：

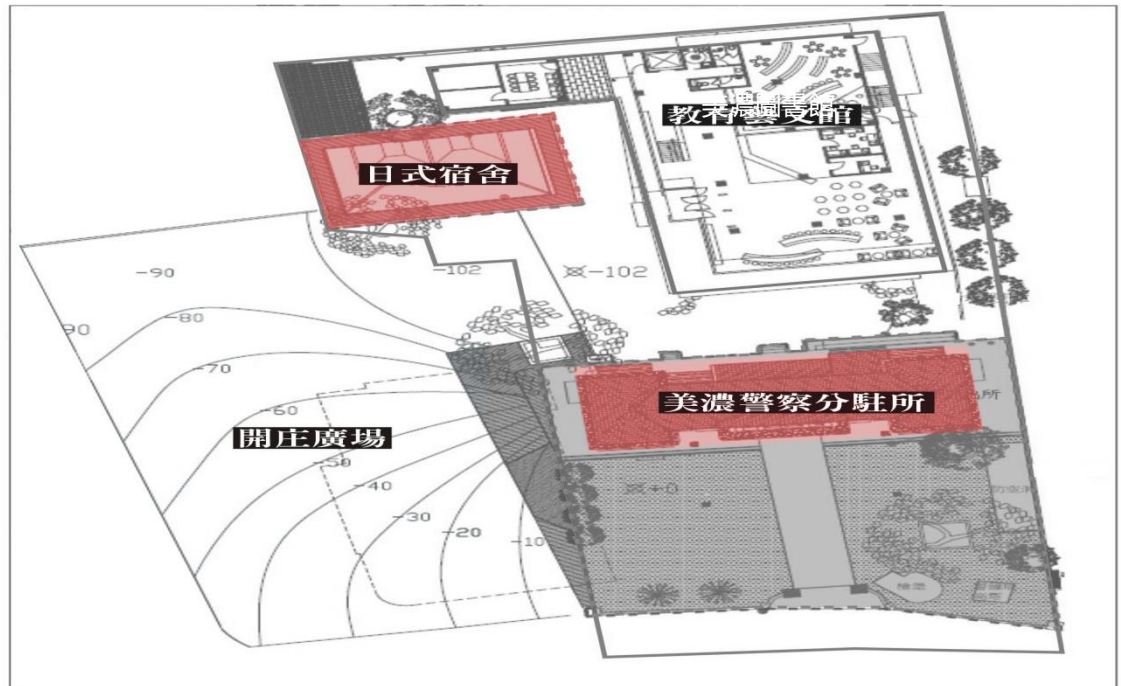
市	區	段	小段	地號	持分	出租面積	使用分區
高雄市	美濃區	泰安段		534-2	1	97.50m ²	機關用地
備註：不含建物周圍木造棧板範圍							

(二) 建物：

市	區	路	巷	號	樓層	出租面積	建號
高雄市	美濃區	永安路		212	1層	97.50m ²	
備註：稅籍編號：E73010135100							

附件二

美濃文創中心租賃圖



附件三

美濃文創中心「歷史建築-舊美濃警察分駐所及日式宿舍」年租金及稅賦概算表

(幣別：新臺幣)		
	舊美濃警察分駐所(含前廣場)	日式宿舍
房屋年租金 出租面積與建物總面積之比例(1)×115 年建物現值×租金率 (<u>10%</u>)	1×252, 700 元×10%=25, 270 元	1×163, 100 元×10%=16, 310 元
土地年租金 出租面積×115 年公告地價×租金率 (<u>5%</u>)	7, 100 元×151. 11 m ² ×5%=53, 644 元	7, 100 元×(97. 50) m ² ×5%=34, 613 元
小計	(41, 580 元+88, 257 元) =129, 837 元/年	

註：

- 一、數值計算採四捨五入進位。
- 二、《文化資產保存法》第 99 條最新修正（112 年 11 月）後規定，古蹟、考古遺址、歷史建築、紀念建築及其定著土地，全面免徵房屋稅及地價稅。倘法令變更需徵收稅金，相關費用由承租方負擔。

附件四

美濃文創中心「歷史建築-舊美濃警察分駐所及日式宿舍」設備維護一覽表

設備名稱	設備位置、概況	供應、使用地點	維護單位	備註
空調設備	分離式冷氣（氣冷式）室內、外機等所有空調設備。	舊美濃警察分駐所日式宿舍	由乙方負責檢查、保養、維護、修繕。	
低壓用電設備	配電盤、插座、開關等。配電盤應時常檢查有無異狀，例如 NFB 及接線端子螺絲是否鎖緊，並不得更改配電線情形。插座不得過載使用。	舊美濃警察分駐所日式宿舍	由乙方負責檢查、保養、維護、修繕。	
給水設備（含泵浦、自動控制設備及給水浮球）	警察分駐所東側不銹鋼水塔。	舊美濃警察分駐所	一、由甲方與乙方共同負責檢查、保養、維護、修繕。 二、有關供給乙方用水之設備由乙方負責檢查、保養、維護、修繕。	水塔應定期清洗。
消防設備	含滅火器、偵測器、指示燈、出口燈、受信總機、廣播主機等消防設備。	舊美濃警察分駐所日式宿舍	由乙方負責檢查、保養、維護、修繕。	須由合格專業消防廠商保養、維護並申報。並得將申報書一份副知本會。

設備名稱 [Ⓐ]	設備位置、概況 [Ⓐ]	[Ⓐ]	維護單位 [Ⓐ]	備註 [Ⓐ]
監視設備 [Ⓐ]	警察分駐所及日式宿舍室內、外所有監視器包含電腦主機等。 [Ⓐ] 分駐所：室內（支）、室外（支） [Ⓐ] 日式宿舍：室內（支）室外（支） [Ⓐ]	舊美濃警察分駐所 日式宿舍 [Ⓐ]	一、由乙方負責檢查、保養、維護、修繕。 [Ⓐ] 二、應全天保持開機狀態 ⁺ 三、遇有狀況甲方得隨時調閱監視紀錄。 [Ⓐ]	[Ⓐ]
服務鈴設備 [Ⓐ]	如遇有服務需求可按下按鈕求助。 [Ⓐ]	舊美濃警察分駐所 日式宿舍 [Ⓐ]	由乙方負責檢查、保養、維護、修繕。 [Ⓐ]	[Ⓐ]
戶外排水設備 [Ⓐ]	警察分駐所、日式宿舍戶外場域及屋面等四周排水設施。 [Ⓐ]	舊美濃警察分駐所 日式宿舍 [Ⓐ]	由乙方負責檢查、保養、維護、修繕。 [Ⓐ]	[Ⓐ]
污水（化糞池）設備 [Ⓐ]	位於開庄廣場含泵浦、自動控制、電驛、抽水肥等。 [Ⓐ]	舊美濃警察分駐所 [Ⓐ]	由甲、乙方負責檢查、保養、維護、修繕。 [Ⓐ]	自動控制、電驛設於警察分駐所內，須時常檢查，遇故障時報知本會。 [Ⓐ]
其他設備 [Ⓐ]	燈光照明、門窗、便斗、馬桶、洗面盆、水龍頭、室內傢俱等及其他設於警察分駐所及日式宿舍租賃範圍之內外設施、設備。 [Ⓐ]	舊美濃警察分駐所 日式宿舍 [Ⓐ]	由乙方負責檢查、保養、維護、修繕。 [Ⓐ]	因雜物堆積等可歸責於廠商因素所造成之動物、昆蟲入侵，防治費用由乙方負責。 [Ⓐ]

歷史建築-美濃警察分駐所管理維護計畫

保養工作紀錄表

*表一 美濃警察分駐所保養工作頻率表

頻率	工作項目			備註
	周邊環境	建造物	設備	
每日	1.庭園花草澆（噴）水 2.環境庭園及設施清掃 3.環境庭園廢雜物清運	1.建造物地坪清掃（洗） 2.避難道路障礙物清理 3.地坪柱牆髒黏物清理 4.垃圾分類清運	1.衛生設備器具（馬桶、小便斗、洗手台等）清洗 2.地板落水頭污物清理 3.緊急照明燈充電 4.損壞燈泡更換	
每週	1.庭園雜草拔除	1.地坪內外牆面植生物處理 2.打開不常開啟門窗 3.木質軸承滑軌上蠟 4.金屬滾輪承軸上潤滑油	1.各類電力箱（盤）保養 2.警報廣播設備保養	
每月	1.排水溝渠陰井雜污物清理	1.門窗玻璃清洗 2.壁面、天花、飾物、櫥櫃除塵	1.空調機濾網清洗 2.消防主機運轉保養 3.各類給水介面保養	
每季	1.庭院花草修剪清理 2.大門轉軸、落葉、鏈條、滾輪上潤滑油	1.屋頂天溝雜污物清理 2.屋頂植生物清理	1.飲水設備保養 2.水塔及加壓馬達保養 3.監視設備系統保養	
每半年	1.庭園灌木修剪清理	1.開口部及門窗框扇清洗	1.各類排水管路保養	

每年	1.庭園喬木修剪清理 2.各類鑄（鐵）製設施保護漆 3.庭園木製設施保護漆	1.外牆面塵土清洗 2.屋面屋脊清除塵土	1.空調主機保養 2.污水處理設備保養 3.水塔清洗保養	
不定期	1.颱風豪雨來臨前大樹修剪（影響古蹟安全者）及臨時拉撐加固措施 2.排水溝渠疏通清理	1.颱風豪雨來臨前門窗漏氣密封，玻璃防護等臨時保護措施 2.附屬設施物臨時穩定設施	1.依有效期限更新滅火器 2.豪雨來臨前各類排水管污物清除	

*表二 每日保養工作紀錄表

☐美濃警察分駐所

☐日式宿舍

執行日期： 年 月 日				
對象	工作項目	執行結果		備註
		✓ ×	執行者	
周邊環境	庭園花草澆（噴）水			
	環境庭園及設施清掃			
	環境庭園廢雜物清理			
建造物	建造物地坪清掃			
	地面通路障礙物清理			
	用水空間（浴廁）清洗			
	地坪柱牆髒黏物清洗			
	垃圾分類清運			
設備	衛生設備器具清洗			
	地板落水頭清理			
	緊急照明燈充電			
	損壞燈泡更換			
異常現象	異常項目	發現者		備註

複查人員：

主管：

*表三 每週保養工作紀錄表

☐美濃警察分駐所

☐日式宿舍

執行日期： 年 月 日				
對象	工作項目	執行結果		備註
		✓ ×	執行者	
周邊環境	庭園雜草拔除			
建造物	地坪內外牆面植生物處理			
	打開不常開啟門窗			
設備	各類電力箱(盤)保養			
	警報廣播設備保養			
異常現象	異常項目	發現者		備註

複查人員：

主管：

*表四 每月保養工作紀錄表

☐美濃警察分駐所

☐日式宿舍

執行日期： 年 月 日				
對象	工作項目	執行結果		備註
		✓ ×	執行者	
周邊環境	排水溝渠陰井雜汙物處理			
建造物	門窗玻璃清洗			
	壁面、天花、飾物及櫥櫃櫥塵			
設備				
異常現象	異常項目	發現者		備註

複查人員：

主管：

*表五 每季保養工作紀錄表

☐美濃警察分駐所

☐日式宿舍

執行日期： 年 月 日				
對象	工作項目	執行結果		備註
		✓ ×	執行者	
周邊環境	庭院花草修剪清理			
建造物	屋頂天溝雜物清理			
	屋頂植生物清理			
設備				
異常現象	異常項目	發現者		備註

複查人員：

主管：

*表六 每半年保養工作紀錄表

☐美濃警察分駐所

☐日式宿舍

執行日期： 年 月 日				
對象	工作項目	執行結果		備註
		✓ ×	執行者	
周邊環境	庭園灌木修剪清理			
建築物	開口部及門窗框清洗			
設備				
異常現象	異常項目	發現者		備註

複查人員：

主管：

***表七 每年保養工作紀錄表**

執行日期： 年 月 日				
對象	工作項目	執行結果		備註
		✓ ×	執行者	
周邊環境	庭園灌木修剪清理			
	各類鑄（鐵）製設施保護漆			
	庭園木製設施保護漆			
建築物	外牆面塵土清洗			
	屋面屋脊清除塵土			
設備	空調主機保養			
	污水處理設備保養			
	水塔清洗保養			
異常現象	異常項目	發現者		備註

複查人員：

主管：

***附表八 美濃警察分駐所定期維修檢測工作紀錄表**

執行日期： 年 月 日					
對象	工作項目	執行		複查	備註
		✓ ×	執行者	✓ ×	
古蹟本體	無青苔或植物附生				
	無雜物堆積或落葉				
	排水順暢無積水				
	建築面無嚴重變形				
	表面無歪斜脫落情形				
	表面材無龜裂破損情形				
	牆面構造無劣化、損壞				
	無構件佚失				
周圍環境	排水通暢無阻塞、無破損				
	地面無沉陷或隆起				
	無植物蔓根危害建築				
	無白蟻危害植栽情形				
設施設備	各設備明管材料無劣化				
	緊急照明功能正常				
	滅火器數量（共 支）正確、保存期限無過期及壓力正常				
	電力設備無過載				
	偵煙器數量正確（共 只）				
	廣播主機+揚聲器功能正常				
	愛心服務鈴功能正常（共 組）				
	廁所求救鈴功能正常（共 只）				

複查人員：

主管：

註：

- 1、各項保養檢查之執行人員與複查人員，應於紀錄表中簽名，存查建檔。
- 2、檢查結果屬正常者打○，發現有損壞劣化或污染者打×
- 3、表中所列表面污染、材料劣化或構造損壞者；檢查人員應依下列定義及表徵詳加檢查
 - （1）表面污染係指古蹟因自然、氣候、生物或人為因素致表面呈現水漬、白華、蟻道、油煙、鳥屎、塵土、塗鴉或菌藻蘚苔等附著污染現象。
 - （2）材料劣化係指古蹟各種材料因長期自然老化，所呈現銹化、腐化、中性化、風化、粉化、脆化、霧化及變色等劣化現象。
 - （3）構造損壞係指古蹟基礎、構體、構材、裝修及其接點因自然、氣候、人為及外力因素作用，所呈現倒塌、傾斜、沉陷、掏空、移位、彎曲、起翹、變形、鬆脫、磨損、銹蝕、蛀蝕、腐朽、開裂、斷裂、碎裂、裂縫、膨鼓、剝離、剝落、滲水、漏水或佚失等損壞現象。

附件六

美濃文創中心「歷史建築-舊美濃警察分駐所及日式宿舍」

廠商營運評鑑項目及配分(得視實際營運項目調整)

受 評 廠 商：		
評 鑑 項 目	配 分	評 鑑 分 數
行政配合度	1. 如期提送年度消防安全檢修申報、建築物公共安全設備檢查申報證明憑證等契約規定應送文件	6分
	2. 按時繳納契約規定各項費用	6分
	3. 未被甲方處以懲罰性違約金	7分
	4. 規範所屬員工均遵守文創中心管理規定	7分
	5. 符合契約約定或無違反相關法令之事項	7分
	6. 甲方依契約第11條第8項使用美濃文創中心「歷史建築-舊美濃舊警察分駐所及日式宿舍」辦理相關活動時，乙方配合良好	7分
	小計	40分
服務品質	1. 提供遊客諮詢服務	6分
	2. 符合契約 規範 所定 之 營運規劃	6分
	3. 無設施故障而發生民眾申訴情形	6分
	4. 無服務態度、環境衛生或其他引發民眾申訴情形	6分
	5. 無發生公害事件	6分
	小計	30分
設備環境維護	1. 室內環境整體清潔整齊	6分
	2. 室內無雜物堆積致影響消防安全及逃生避難	6分
	3. 廁所整潔無異味，充足供應衛生紙及洗手乳	6分
	4. 景觀植栽及公共區域環境清潔維護良好	6分
	5. 各項設施設備故障或損壞有立即告知甲方並維修完成	6分
	項目總分	30分
合 計		100分