

臺東市民權里日式宿舍經營標租案

公開標租須知

第一條、經營標的及規定事項

臺東縣政府(以下簡稱機關)為打造本縣不同的文創環境，以及串聯民權里與周邊環境社區營造出藝文環境，將民權里日式宿舍場域空間委託民間單位(以下簡稱廠商)經營管理，利用該空間辦理各項活動，以達到發展文創及藝文之目標；同時培育在地性文創資源，成為臺東縣的文創亮點。

第二條、委託經營期限

- (一) 廠商應於自簽約日起 5 年之期間內履行契約供應。
- (二) 本契約於終止日即消滅，機關不另行通知，廠商不應藉詞推諉或主張任何權利，並不得以機關未通知搬離期限而視為以不定期限繼續契約。
- (三) 廠商至遲應於簽約日起 30 日內起開始對外營業。

第三條、租金繳納方式

租金以 6 個月為一期，由廠商於每年 1 月 15 日及 7 月 15 日前就各期租金之總額自動向機關繳交(本契約第一期租金繳交方式於簽約日起一個月內繳交完成)，如以票據繳納需於繳交當月 15 日前兌現。

第四條、營業範圍、租金預算與權限

- (一) 廠商應自簽約日起 5 年之期間內履行採購標的之供應(122,320 元/年租金 *5 年=61 萬 1,600 元整)。租金預算為新臺幣 61 萬 1,600 元整，廠商每年租金不得低於新臺幣 12 萬 2,320 元。

- (二) 標租標的物：臺東市四維路 1 段 671 號及寶桑路 370 巷 60 弄 25 號。

1. 標租範圍：臺東市臺東段 9-8、25-450 及 25-19 地號(1/3)等 3 筆。.

標的	總面積	租用面積(m ²)
戶外空間-臺東段 9-8 地號	151.00 m ²	151.00 m ²
展場-臺東市四維路 1 段 671 號	106.50 m ²	523.50 m ²

戶外空間-臺東段 25-450 地號	417.00 m ²	
展場-臺東市寶桑路 370 巷 60 弄 25 號	25.15 m ²	518.15 m ²
戶外空間-臺東段 25-19 地號(1/3)	493.00 m ²	

2.得標廠商維護、清潔及管理應辦工作事項範圍：臺東市臺東段 5-19(2/3)、25-452 地號等 2 筆。

標的	總面積	管理面積(m ²)
戶外空間-臺東段 25-19 地號(2/3)	986 m ²	986 m ²
戶外空間-臺東段 25-452 地號	550 m ²	550 m ²



※粉紅色為租賃範圍、黃色為地上建物、藍色為得標廠商維護、清潔及管理應辦工作事項範圍。

3. 契約期間廠商如有新建建物需求，應符合相關法令規定並提報計畫予機關審核，經機關同意後始得興建，且其新建建築物應以機關名義為興建起造人，建物保存登記為縣有。
4. 交由廠商作為辦理本契約書標租項目之使用，其所有權仍歸機關及財政部國有財產署，廠商享有營運之權利，並負責維護管理。
5. 廠商於契約年限屆滿時，將所有與營運有關資產移轉予機關。
6. 廠商於契約屆滿前所增置、重置之資產，除另有議定者外，均屬無償移轉之範圍。
7. 無償移轉之資產，廠商應無條件移轉所有權或其他權利予機關，且不得以無對價為理由，拒絕移轉；若機關要求回復原狀，廠商不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向機關請求遷移費或任何費用，逾時未拆除或滯留在展場內之物品得由機關視同為廢棄物處理，並逕行回復裝潢及清空廢棄物，所有費用自履約保證金中扣除。
8. 機關政策變更或公共利益需要必須收回得標廠商維護、清潔及管理應辦工作事項範圍時，廠商不得拒絕。
9. 廠商應遵守前述相關資產轉移之條款，於契約終止日前 15-30 日內與機關點交租賃範圍資產，並於契約終止日即搬離租賃範圍。

第五條、工作管理規範

(一)設施使用與維護管理：

1. 租賃期間機關提供現有之基本設施（依現況點交），廠商應盡善良管理人之責，若有故意或重大疏忽而致房舍及設施毀損時，應依市價賠償機關並得自履約保證金中扣除。
2. 機關於本契約簽訂後 15 日內將相關設施列冊，雙方點交完成後於點交人處簽名（財產列管清冊於契約後附件 1）。廠商應善盡管理人之責任。
3. 廠商對其內部之裝潢佈置、電氣、供水或排水、照明、空調或其他任何設備或管線，如需新設、變更、整修、增設或移動時，施工前以書面檢附相關圖說（包含但不限於：裝潢平面圖、施工配電圖及各類施工圖說等），經機關書面同意後，依建築法、消防法等相關規定自行向主管機關申請核准始得施工，其所有費用概由廠商負擔。
4. 租賃範圍之主要設備與基本設施（依現況點交），由廠商負責保養維護與維修，並不得以設備不全或任何缺失為由拒絕履行契約及拒繳租金。
5. 租賃範圍包含得標廠商維護、清潔及管理應辦工作事項範圍內所有玻璃之定期清洗與日常環境清潔（除草及垃圾清運）、安全及消防維護由廠商負

- 責。
6. 廠商之設備或各類廣告標示之設置，非經機關同意，不得任意為之。
 7. 該租賃範圍因為公有之建築，且在設備之使用、場地之裝潢及管理，應符合建築法、室內裝修法、環保及消防等相關規定，應使用耐火材料施作；有關土建、電氣、給排水、消防、等部分，應由專業建築師、電機技師、消防技師等簽證。若因違法導致災害發生，則一切財產、建物之損失與修復，人員之傷害賠償，概由廠商自行負責（含災害現場及周邊被波及之處所）。
 8. 廠商因天然災害所造成之物品或設備損失，機關不負災損責任。

(二)經營管理義務：

1. 廠商應自負盈虧負責管理及維護機關所交付之所有土地、建築物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產（以點交時之財產列管清冊為準），並應負擔受託營運衍生之各項稅捐（不限於地價稅、房屋稅、營業稅等費用）、人事、規費、維護、清潔、保養、修繕、保管、保險、水電、電話、保全、網路及其他所有費用、因違反法令所應繳納之罰鍰及依建築法、消防法或其他法令應申報之相關費用，不得有漏稅或違反政府規定，違者廠商自行負擔其責，機關得終止契約。
2. 廠商之營業項目與商品內容，應符合國家法律規章及社會良善風俗，否則由廠商負擔相關法律責任。機關亦得要求廠商立即將商品下架，若因此造成機關任何形式之損失，需全額由廠商賠償，廠商並同意機關得逕由履約保證金中扣除，若有不足，廠商應補足繳交，違者循法律程序催繳。
3. 租賃範圍內不得販售違法或危害公序良俗之商品或服務。
4. 廠商保證不違反智慧財產權，並確實該商標、標章與品牌之專用權人或被授權人，廠商並保證於本契約期間內完全遵守相關法規之規定，否則應自付一切法律責任，並對機關因此所受之損失負完全賠償責任。
5. 廠商對所售商品應保證其品質，若廠商商品或服務品質不佳，經消費者反應或經機關查證屬實，廠商應無條件辦理換貨、退貨、還款或賠償消費者所受之損失。
6. 廠商禁止假借或利用機關名義進行不當營利、破壞機關形象之行為。
7. 廠商存放或留存之任何物品（包含但不限於現金、有價證券、商品、原料、設備等），概由廠商自行負責管理，如有毀損滅失，概由廠商自負其責。
8. 廠商須負責垃圾清運，如違反廢棄物清理法，經環保稽查機關開立之罰單費用應由廠商負擔。
9. 廠商經營管理須符合文創、美學特色及精神。

10. 廠商須以整體視覺系統，展現場館之特色營造文創、藝術美感。
11. 廠商營業必須合法使用統一發票或收據，廠商不得拒開、漏開、加開，如廠商違反本規定除應負一切法律責任外，機關得終止本契約。
12. 廠商應規範工作人員之服務態度、應對禮節，並嚴禁與民眾爭吵、滋事。
13. 不得於本案之歷史建築主體內設置火源。
14. 廠商如違反前項規定於歷史建築主體內使用火源而造成歷史建物主體損壞（含內部隔間、地板及其他設施）及周邊居民及環境財損時，廠商應負賠償及民、刑法責任。
15. 廠商應定期（一年至少 1 次，並提出檢測證明）檢測相關電源設備（含線路），因廠商管理不良造成電線走火，損壞歷史建築及機關財產時，廠商應付賠償責任。

（三）營業規範：

1. 機關得不定期（每季至少乙次）評鑑或抽驗廠商營業狀況，評鑑或抽驗項目不合格者（分數低於 80 分以下），廠商須於機關規定期限內改善（評鑑考核表於契約後附件 2）依契約第九條遲延履約及罰則辦理。
2. 機關得對廠商所經營之場所實施定期或不定期財產檢查，廠商不得推諉拒絕。
3. 履約標的若涉及其他行業專業法規規定時，廠商需徵得機關同意後始得委任第三者提供服務，廠商應適時提供第三者之相關合法文件、證明供機關備查。
4. 廠商之一切商品，不得侵犯他人之商標、專利、著作權、服務標章等情事，廠商營業行為不得違反消費者保護法、公平交易法、商品標示法及其他相關之規定。如經查獲，廠商應自負民、刑事等相關法律責任，機關得終止契約外，如有商譽損失或致發生訴訟其費用得由廠商支付。
5. 廠商應就人員管理（含服務態度、環境清潔、公共安全等）每年自行檢視並做成書面紀錄送交機關備查。
6. 廠商應僱用合法勞工，其工作人員與機關無僱傭關係，在工作期間內之安全，由廠商自行負責（其勞健保由廠商自行投保），如發生傷亡等情事，概由廠商負責。
7. 廠商於機關場所履行契約時，應恪遵中華民國相關之法令規章及機關規定，如有違反，應負全責，並賠償機關應此所受之損失；其所僱用勞工意外事故責任及因作業造成之第三人事故責任，概由廠商負責。
8. 廠商提供之設備，應符合機關要求，如有第三人因廠商提供之設備導致身體病害或其他嚴重事故時，廠商應負責被害人醫療費用、其他傷害損失與

- 一切法律責任，概與機關無涉。
9. 廠商不得假藉機關名義從事任何活動，如與第三者有金錢財物或法律糾紛，應自行負責處理，概與機關無涉。
10. 廠商於有下列各款情事之一時，應於 10 日內通知機關，其變更並不得損及機關權益，變更後之組織應概括承受本契約之所有權利與義務：法定代理人變更時、公司之組織變更時、總公司（總店）之地址變更時、變更章程、營業項目或資本結構變更時。

第六條、履約保證金

- (一) 履約保證金額為 5 年租金總金額 10%，廠商應於簽約日起 14 日內繳交，並不得於租賃期間主張抵付租金或費用。
- (二) 本契約之履約保證金於本契約委託經營期限屆滿且無待解決事項後 30 日內，由機關無息發還廠商。
- (三) 因可歸責於廠商之事由，造成機關之損害，或發生廠商應依本契約給付機關懲罰性違約金、損害賠償或其他費用等情形時，機關有權自廠商繳交之履約保證金中扣抵；扣抵後，廠商應於機關通知期限內補足該履約保證金。
- (四) 因不可歸責於廠商之事由，致終止或解除本契約或暫停履約者，履約保證金得提前發還。但屬暫停履約者，於暫停原因消滅後應重新繳納履約保證金。
- (五) 廠商所繳納之履約保證金部分或全部不予發還之情形如下：
1. 有採購法第 50 條第 1 項第 3 款至第 5 款情形之一，依同條第 2 項前段得追償損失者，與追償金額相等之保證金。
 2. 因可歸責於廠商之事由，致本契約部分終止或解除者，依該部分所占契約總價金額比率計算之保證金；全部終止或解除契約者，全部保證金。
 3. 查驗不合格或評估差、劣等，且未於通知期限內依規定辦理，其不合格或差、劣等部分及所造成損失、額外費用或懲罰性違約金之金額，自待付契約價金扣抵仍有不足者，與該不足金額相等之保證金。
 4. 未依契約規定期限或機關同意之延長期限履行契約之一部或全部，其逾期違約金之金額，自待付契約價金扣抵仍有不足者，與該不足金額相等之保證金。
 5. 未依契約規定延長保證金之有效期者，其應延長之保證金。
 6. 其他因可歸責於廠商之事由，致機關遭受損害，其應由廠商賠償而未賠償者，與應賠償金額相等之保證金。

第七條、遲延履約、終止契約及罰則：

- (一) 廠商未依規定按時繳納租金或於規定期限前票據兌現時，每逾一日得罰年

- 租金之千分之二，另水電費遲未繳納，所有滯納金由廠商負擔。
- (二) 廠商未依契約第六條第(二)項經營管理義務及違反契約第六條第(三)項營業規範規定，經機關要求廠商限期改善，若未於限期內改善，每逾期一日得罰年租金之千分之二。
 - (三) 廠商違反設施使用與維護管理之規定，經機關要求廠商限期改善，若未於限期內改善，每逾期一日得罰年租金之千分之二。
 - (四) 廠商未依本規範遵守對外營業時間，除為機關之因素或不可抗力之事由外，每逾期一日得罰年租金千分之五。
 - (五) 廠商應依本規範規定期限內投保公共意外責任險、雇主意外責任險及火災險，如未投保，每逾期一日得罰租金總額千分之一。
 - (六) 廠商不得將承租及連帶管理範圍轉租或分租他人經營管理，如違反前述規定，機關得終止契約並沒收保證金。
 - (七) 本罰則經機關告知、罰款後仍未改善，機關得連續罰款至廠商改善為止。最高罰以總租金金額之百分之二十為上限。
 - (八) 如廠商未依上開規定改善，經機關連續催告 3 次以上仍未履行者，機關終止租賃契約，已繳納之履約保證金不予發還，廠商不得異議，並仍應給付積欠機關之全部租金。
 - (九) 如廠商於契約期間向機關申請終止或解除契約，機關得沒收當期所繳交之租金及保證金，且該廠商於契約解除日起 3 年內不得為投標廠商。

第八條、其他應配合事項

廠商每 1 個月至少辦理 1 次藝術教育推廣活動。

第九條、營運資產之返還

廠商應依「臺東市民權里日式宿舍經營標租案」契約書之規定辦理。

第十條、投標資格及企劃書製作(A4 規格，一式 10 份)內容建議如下

(一) 基本資格：

1. 國內依法完成設立之公司行號或依法立案之法人、機構、團體或自然人。
2. 廠商登記或設立之證明，如設立登記證、立案證明或其他由政府機關或其授權機構核發之合法登記或設立之證明文件。
3. 廠商納稅之證明：其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函代

之。自然人檢附無欠稅證明。

(二)經營團隊簡介及經營實績：

- 1.基本資料（含負責人、實際執行計畫之經理人學歷與經歷、公司資本額）。
- 2.證明（含營利事業登記證）。
- 3.業績（經營據點之介紹、過去業績）。

(三)營運管理計畫：

- 1.具文創本質精神的經營目標與理念。
 - ※依據文創法第三條所列 16 項，(1)視覺藝術產業/(2)音樂及表演藝術產業/(3)文化資產應用及展演設施產業/(4)工藝產業/(5)電影產業/(6)廣播電視產業/(7)出版產業/(8)廣告產業/(9)產品設計產業/(10)視覺傳達設計產業/(11)設計品牌時尚產業/(12)建築設計產業/(13)數位內容產業/(14)創意生活產業/(15)流行音樂及文化內容產業/(16)其他經中央主管機關指定之產業。
- 2.以文化、文創精神，執行委管範圍活化事宜，並須具社區營造精神。
- 3.建立專屬臺東文創品牌。
- 4.營業時間：每週營運天數至少應達5天半，每天營業至少需達8小時(半日需達4小時)。
- 5.具備5-10年長遠性的願景藍圖。
- 6.管理機制。
- 7.周邊環境清潔之處理與硬體設施管理（含環境衛生、硬體養護）。
- 8.保險（含公共意外險、雇主意外責任險）及火災險。
- 9.交還計畫與時程：含委託財產、硬體設備與時程。
- 10.特殊創意計畫。

(四)空間及財務規劃：

- 1.空間：
 - (1)空間與分區規劃、展示佈置、設計圖說(含環境營造)。
 - (2)場址經營須與周邊環境有互動性想法。
- 2.財務：
 - (1)將投資設備、項目之金額與經費來源。
 - (2)銷售項目、價格評估與成本分析。
 - (3)可行性分析及效益分析。
 - (4)每年租金新臺幣 12 萬 2,320 元，租期為 5 年 12 萬 2,320 元×5 年 =611,600 元(依縣有公用財產出租及使用規定辦理)。

(五)公共回饋方案：與鄰近社區、村里或學校互動計畫以及公益推廣回饋機制(一年至少 6 次，應免費提供場地)，並配合機關相關活動提供場地。

(六)租金支付計畫：委管範圍租金費用報價。

註：1.得標廠商應先行了解現場之配置與環境。

2.【現場查看時間】：等標期限內每日上午 9：30 至下午 4：00 止(聯絡人：臺東縣政府文化處藝文推廣科王小姐，089-320378*232)

第十一條、評審方式及過程：

(一)本案評定方式：序位法。

(二)本案於收受投標文件後，於開標日，先就投標廠商資格文件進行審查，未符資格者不予評審。

(三)本案就合格投標廠商所報企劃書內容審查是否符合招標文件之規定、分析各廠商企劃書評審項目之差異性。

(四)投標廠商於評審當日(評審委員會日期另行通知)，依抽籤順序，由出席之投標廠商作 15 分鐘簡報，個別就評審委員針對本案相關提問與疑議進行 10 分鐘答詢。

(五)評審委員依企劃書內容，親自填寫評分表，簽名後交由工作人員填算得分，工作人員統計彙整列入會議紀錄後，交評審委員逐一簽認。

(六)每一評審委員對每一投標廠商採用同一份評分表，評審委員辦理序位評比，應就各評審項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位，投標廠商經評審委員評分之總平均分數未達 70 分者，為評審結果未合格，不得評列為優勝者。

(七)序位第一(序位合計值最低)之廠商有 2 家以上相同，且均得為決標對象時得依最有利標評選辦法第十五條之一第一項第三款規定，擇獲得評選委員評定序位第一較多者優先議價；仍相同者，抽籤決定之。

(八)評審委員各評審項目之分項評分加總轉換為序位後，應彙整合計各廠商之序位，以合計值最低者為序位第一，以此類推。

(九)評審結果應簽報機關首長或其授權人員核定。

(十)評審項目、配分及標準：

項次	評審項目	配分	內容
一	經營團隊簡介及經營實績	10	工作團隊的組織、履約能力、廠商實績相關經驗與信譽。
二	營運管理計畫	40	1. 具文創本質精神的經營目標與理念(符合文創法所列之 16 項產業)。 2. 以文化、文創精神，執行委管範圍群活化事宜，

項次	評審項目	配分	內容
			<p>並須具社區營造精神。</p> <p>3.建立專屬臺東文創品牌。</p> <p>4.營業時間：每週營運天數至少應達5天半，每天營業至少需達8小時(半日需達4小時)。</p> <p>5.具備5-10年長遠性的願景藍圖。</p> <p>6.管理機制。</p> <p>7.周邊環境清潔之處理與硬體設施管理(含環境衛生、硬體養護)。</p> <p>8.保險(含公共意外險、雇主意外責任險)及火災險。</p> <p>9.交還計畫與時程：含委託財產、硬體設備與時程。</p> <p>10.特殊創意計畫。</p>
三	空間及財務規劃	15	<p>空間：空間與分區規劃、展示佈置、設計圖說(含環境營造)；場址經營須與周邊環境有互動性想法。</p> <p>財務：將投資設備、項目之金額與經費來源、銷售項目、價格評估與成本分析；可行性分析及效益分析。</p>
四	公共回饋方案	10	與鄰近社區、村里或學校互動計畫以及公益推廣回饋機制(一年至少6次)。
五	簡報答詢 (未到場者本項0分)	5	簡報答詢、對於評審委員會建議採納情形及廠商承諾額外給付機關情形。
六	租金支付計畫	20	場地租金費用報價。
配分與評分		100	

※依據文創法第三條所列 16 個項，(1)視覺藝術產業/(2)音樂及表演藝術產業/(3)文化資產應用及展演設施產業/(4)工藝產業/(5)電影產業/(6)廣播電視產業/(7)出版產業/(8)廣告產業/(9)產品設計產業/(10)視覺傳達設計產業/(11)設計品牌時尚產業/(12)建築設計產業/(13)數位內容產業/(14)創意生活產業/(15)流行音樂及文化內容產業/(16)其他經中央主管機關指定之產業。