國立嘉義大學「嘉大昆蟲館園區」出租契約書(草案)

立契約書人：

出租機關：國立嘉義大學　　(以下簡稱「甲方」)

承 租 人：　　(以下簡稱「乙方」)

本契約為「嘉大昆蟲館園區」出租案，雙方同意依國有財產法第 28 條之規定，將甲方現有之嘉大昆蟲館、農產品展售中心及綠建築出租予乙方營運管理，出租期間屆滿後歸還甲方。雙方同意遵守並履行以下之條款：

第一章總則

1.1 契約文件

1.1.1 契約文件包括如下：

1.本契約及其附件。

2.依契約所提出之履約文件或資料。

3.乙方營運計畫書。

1.1.2 契約文件效力規定

本契約所有文件均為本契約之一部分，與本契約條款具有同等效力，並得互為補充、解釋。如有衝突，其適用之優先順序同第 1.1.1 款之排列順序。

1.2 本契約定義

1.2.1 本契約各標題不作為解釋本契約各條款文義之依據。

1.2.2 本契約所用名詞或簡稱，其定義如下：

本案：指國立嘉義大學「嘉大昆蟲館園區」出租案。

本基地：指國立嘉義大學「嘉大昆蟲館園區」(附圖一)。

經營不善：指依相關法令之規定，乙方於公共安全、服務品質或相關管理事項上違反法令或本契約及其附件之約定，或有重整、破產、裁定解散、清算等顯無能力繼續經營之情形。

1.3 履約通則

本契約之營運、修繕及設施管理，乙方均應恪遵相關法令；所稱「經甲方同意」者，均指以書面為之。

第二章權利義務

2.1 乙方之權利與義務

2.1.1 甲方依國有財產法第 28 條之規定，以「嘉大昆蟲館園區」之土地、建築物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產出租予乙方營運，租賃房地之所有權及其他與乙方使用目的不牴觸之限定物權為甲方所有，乙方擁有營運之權利，並應負維護管理之責。「嘉大昆蟲館園區」周邊認養綠地（附圖二）除割草工作由本校負責外，乙方須負責平日的清潔、澆水及必要之綠美化。

2.1.2 乙方對租賃房地應盡善良保管責任，如因失火或其他因素致房屋損毀，應於 15 日內通知甲方查驗。其因乙方之故意或過失所致者，並應照甲方規定價格賠償或按原狀修復。租賃土地如有下列情形之一者，無論為乙方所為或第三人所為，乙方均應負回復原狀之義務：

1.堆置雜物

2.掩埋廢棄物

3.採取土石

4.破壞水土保持

5.其他違反租賃物之效能之使用

2.1.3 乙方應依建築法第 77 條相關規定辦理室內裝修並維護租賃房地構造及設備安全。

2.1.4 乙方使用租賃房地，應受下列限制：

1. 不得作違反法令或約定用途之使用。

2. 乙方應自行使用，不得擅自將租賃房地之全部或一部出租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。

3. 乙方欲裝修、增建或改建地上物，未經甲方同意，不得為之。裝修、增建內容係須取得主管機關許可者，乙方應自行向主管機關申請核可後為之，並應依法辦理施工監造，相關費用均由乙方自行負擔。施作完成後，應提交修正後之竣工圖及電腦圖檔送甲方備查。

4. 乙方應保持租賃房地完整，不得製造污染、髒亂或噪音，如構成危害或違法情事，乙方應自行負責處理並負損害賠償責任。

5. 乙方因經營本基地所取得之營運資產、設備，如為甲方所有，未經甲方書面同意或本契約另有約定外，不得為一部或全部之轉讓、出租、變賣、設定負擔或為民事執行之標的，其處分行為對甲方不生效力

6. 乙方有違反約定者，甲方得不經催告立即終止租約，收回租賃房地，並請求損害賠償。

2.1.5 乙方代為管理之各項設施、財產或物品，乙方應善盡管理及保管之責，並隨時保持設備之正常運作，如因而發生事故或有毀損或短少，乙方應負回復原狀或賠償相當回復原狀所生費用之責任。

2.1.6 乙方應向相關單位申請營業登記手續。承租期間內，乙方之公司登記、營利事業登記事項、各項執照或章程內容如有變更，應於變更完成後 15 日內，檢附相關證明文件通知甲方備查。

2.1.7 乙方因基地界址不明，或發生界址糾紛而須鑑界時，應自行向地政機關繳費申辦。

2.1.8 乙方於營運期間應依消防法、建築法等相關法令規定，辦理自衛消防編組演練、提報消防防護計畫，及辦理建築物公共安全檢查簽證等事宜，並確保場所符合各項公共安全標準。

2.2 出租期間

2.2.1 本契約承租期間共計 5 年，為 116 年 1 月 1 日至 120 年 12 月 31 日止，得續約 2 次。

2.2.2 應於簽約後 10 日內完成出租標的物之點交，並於契約起始日開始營運。

2.2.3 契約期滿，乙方需於契約結束後 20 日內完成搬遷作業，超過 20 日者，乙方仍應依比例計收支付場地租金及各項費用。

2.3 優先續約權

2.3.1 乙方於租期屆滿有意續租者，應於租期屆滿 6 個月前提送營運績效說明書及相關設施維護紀錄，以書面向甲方提出續租申請。

2.3.2 經乙方申請續約，甲方應依本契約第七章規定進行綜合評估，經審核合格後辦理續約。

2.3.3 續約以 2 次為限，續租期間為 3 年。

2.3.4 續約之租金與條件，由雙方另行訂定；若乙方未於第 2.3.1 條約定期限內提出申請，或雙方無法於租期屆滿前 1 個月達成續約協議，視為乙方放棄優先續約權，乙方應依第十二章約定辦理返還交接。

2.4 出租標的物

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	建號	樓層數	租用面積（平方公尺）	備註
	嘉義市	東區	學府路				300	22-1、22-2、33-1	2	1,987	
土地	縣市	鄉鎮市區	段		小段		地號			租用面積（平方公尺）	
	嘉義市	東區	八掌				714			1,556	

2.5 出租範圍

出租範圍包括嘉大昆蟲館樓地板面積約 1,324 平方公尺（不含球型溫室約 662 平方公尺、本校保留產學合作使用約 573 平方公尺）、農產品展售中心樓地板面積約 390 平方公尺及綠建築樓地板面積約 273 平方公尺，總計出租樓地板面積約 1,987 平方公尺。

2.6 設施使用原則

2.6.1 嘉大昆蟲館經營項目如下：

1. 昆蟲資源生態、教學展示及解說。
2. 紀念品、DIY 材料及相關產品之推廣。
3. 昆蟲資源生態教育活動。
4. 簡餐、飲料(以不使用明火為原則)。
5. 其他經甲方核准之服務項目。

2.6.2 農產品展售中心及綠建築經營項目如下：

1. 展售農產品。
2. 銷售簡餐、飲料。
3. 綠建築之營運(不得規劃為經常性之旅宿營業)。
4. 其他經甲方核准之服務項目。

5. 配合甲方教學實習、試驗研究、各項研討會、研習營、宣傳、促銷及其他等活動。

2.6.3 甲方因公務及教學研究，需使用出租之場地及設施時，應於 15 日前告知乙方，除有特殊理由，乙方應優先提供使用。

2.6.4 乙方於契約期滿應將場地及設備交還甲方，不得向甲方請求遷移或其他費用，乙方遷出後，如遺留物品未搬離者，視同放棄其所有權，由甲方自行雇工處理，該費用甲方得自履約保證金中扣抵，乙方不得異議。

2.6.5 甲方得不定期派員督導、檢查本基地各項設施之營運及維護狀況，乙方應予配合，不得拒絕。

第三章營運管理與維護

3.1 營運資產之點交

3.1.1 甲方列冊點交之財產及物品，以實際點交時之現況為準（預計點交清冊如附件一）。雙方應於約定期限內辦理點交，現況如有瑕疵或故障，應於點交紀錄中註明；未註明者即視為無瑕疵。

3.1.2 甲方點交予乙方之財產及物品，除消耗品以外，乙方應於契約終止、解除或契約期滿時繳回之。

3.2 營運費用與稅捐負擔

3.2.1 乙方於營運期間應自負盈虧。其衍生之水、電費及各項稅捐（包含但不限於地價稅、房屋稅），均由乙方負擔；如未依甲方通知之期限繳清前述費用，甲方得依第十章之規定計罰違約金。

3.2.2 承租範圍內之土地、建築物及相關設備，其衍生之各項清潔、維護、保養、保險、水電、瓦斯、電話、保全、消防、建物安檢、污水處理及其他所有相關費用，於點交完成後概由乙方負擔。建築物主結構（包含樑、柱、承重牆壁、屋頂平台結構等）之修繕由甲方負責；非主結構之其他一切修繕、維護及更新（包含門窗、管線、內部裝修、末端用電用水設備等），均由乙方自費負責修復。

3.2.3 乙方應依本契約及附件三「嘉大昆蟲館園區」建築物修繕維護基準書辦理園區維護，並做成紀錄。

3.2.4 甲方交付之建築物、工作物、基地上之附屬設施及相關設備，經乙方評估設計不完善致影響營運者，乙方得提送改善計畫予甲方，經甲方同意後辦理。

3.2.5 如因法令規定需增設無障礙設施，其安裝費用由甲方負擔，保養維護費用由乙方負擔。

3.2.6 乙方於承租期間如使用專利品、專利性施工方法或他人之著作權者，其有關之專利及著作權益，概由乙方依相關法令規定辦理，並自行負擔所生費用。

3.2.7 甲方於各出租標的物設置水、電錶（設置費用由甲方負擔）。乙方須負責正常提供承租範圍內各建築物及設施之電力。另乙方在承租範圍區內之水、電費，以每月抄表計費支付。

3.2.8 乙方得自行向電信公司承租所需之電話及網路系統，費用由乙方自行負擔。

3.2.9 乙方之垃圾應確實做好分類並自行處理。

3.2.10 乙方之人員、車輛進出校園須依照甲方之管理規定，並配合甲方臨時管制措施。

3.3 營運之限制事項

3.3.1 乙方之商標或名稱只可使用於員工制服、紀念品、發票、收據或其他經甲方同意之場地、物品或文宣品。乙方如須使用甲方之校徽或名稱時，應事先徵得甲方同意後始得使用。

3.3.2 乙方得遵守法令及相關安全之規定於承租範圍內張貼、放置或吊掛 30 日以上固定之各類文宣、廣告物。

3.4 營運開始日及營業日

3.4.1 乙方應依約如期對外營運，並至遲於營運開始日前 7 日通知甲方。未如期營運者，甲方得依第十章之規定計罰違約金。

3.4.2 乙方未經甲方同意，不得擅自關閉部分或全部營業區域。乙方如因維修或其他特殊理由需暫停營運，應先徵得甲方同意，且停業期間仍應照常繳付租金；未經同意擅自停業者，甲方得依第十章之規定計罰違約金。

3.4.3 甲方因政策、重大校務需要或重大維修而有封館之必要時，得以書面方式要求乙方暫時關閉營業區域之一部或全部，乙方應予配合。乙方若因此無法營業，得按實際停業之日數及範圍比例，向甲方請求減收租金。

3.5 財產及物品之管理

3.5.1 自完成點交之日起，乙方應依國有財產法、行政院頒定物品管理手冊等相關規定及甲方要求之格式，將點交後尚未報廢之財產及物品，製作財產及物品清冊，在本契約有效期間內，於每年 12 月 31 日前送交甲方。

3.5.2 承租期間內，甲方得就甲方所有之財產及物品實施盤點，乙方應予配合，不得拒絕。

3.5.3 承租期間內，甲方點交乙方代為管理之財產及物品達最低使用年限者，乙方應通知甲方確認是否辦理報廢或繼續由乙方代為管理，經甲方書面同意報廢後，由甲方依法令規定程序辦理，未核定前，乙方仍應負保管責任；報廢後，該財產及物品由甲方自行處理。

3.5.4 乙方自行添購之活動式財物，所有權歸屬乙方。若因營運需求增設之建物、機電系統或其他附著於建物不可分離之設施，施作完成後所有權因添附無償歸甲方所有；上述財產於租賃期間乙方均應自負管理維護之責，且不得向甲方請求補償金。

3.5.5 如有未盡事項，悉依國有財產法、行政院頒定物品管理手冊等相關規定辦理。

3.6 營運之分包廠商

乙方若因經營項目特殊有分包之必要時，得經甲方同意後分包，如乙方未經甲方同意即將經營項目分包者，甲方得不經催告，逕依第十一章之約定終止本契約。乙方需約束其分包廠商遵照本契約之約定，若乙方之分包廠商違反本契約，視同乙方違約。

3.7 既有設備保固之處理

點交之建築物、機電設備或財物，若仍在原建置廠商之保固期限內，發生需修繕之情形時，乙方應即時通知甲方，由甲方向原廠商請求保固修繕，乙方並應配合現場修繕與協助監督。

3.8 營運之要求

3.8.1 乙方之經營管理及各項設施修繕維護，均應確實符合本契約、各項附件規範，以及甲方核定之「營運計畫書」與「設施維護計畫書」要求。

3.8.2 乙方應於本契約簽訂後 30 日內，提出「嘉大昆蟲館園區」相關設施維護計畫書，送交甲方審核同意後，據以執行。

3.9 安全監控及通報計畫

3.9.1 乙方於簽訂本契約後 30 日內，應就「嘉大昆蟲館園區」相關設施之外部及內部安全，提出安全監控計畫，自行負擔費用並負責執行，其後若有修正，亦應於修正後 15 日內提送甲方備查。乙方並應每年將安全監控計畫執行報表送甲方備查。乙方應按備查之計畫辦理，甲方得隨時抽查之。

3.9.2 乙方於簽訂本契約後 30 日內，應研擬緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報甲方之系統與方式，提出通報計畫送甲方備查。其後若有修正，亦應於修正後 15 日內提送甲方備查。乙方應按備查之計畫辦理，甲方得隨時抽查之。

3.9.3 如發生緊急事故或意外，有影響「嘉大昆蟲館園區」設施內外人員生命財產安全之虞時，乙方應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償或其他適當措施，以防止生命財產之損失，乙方並應於事故或意外發生後 1 小時內向甲方報告，如甲方有所指示時，乙方應立即遵照辦理。

3.9.4 乙方應與保全公司簽約，並於簽約後 15 日內，將契約副本送交甲方備查。

3.10 其他事項

3.10.1 門票費率及費率變更：

乙方應依相關法令之規定，於營運開始日前擬定對外門票收費費率標準，報請甲方同意後公告實施，修改時亦同。

3.10.2 販售產品管理：

乙方對於其所出售之農產品、簡餐、飲料，應確保其符合食品衛生管理法之相關法令，不得有標示不實或成份有害人體、衛生不佳之情形，並不得違反其他健康食品或其他相關法令。服務人員應保持清潔，並應對於使用瓦斯、酒精類可燃性物質之使用受過相當之講習且有書面可證，乙方並應配備足夠之急救及滅火器材。

3.10.3 乙方承諾事項：（決標後依乙方營運計畫書承諾事項填入）

第四章租金

4.1 金額

4.1.1 乙方自契約生效日起至承租期間屆滿止，應繳納年租金新臺幣 82 萬元整（含營業稅）。

4.1.2 租金因房屋課稅現值變動，土地申報地價或租金率調整等因素，經甲方評估須重新調整時，乙方應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

4.1.3 租賃房地，如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

4.1.4 本契約所稱『月租金』，係以年租金除以 12 計算。依本契約約定計算各項租金、按日比例計收、減收或退還之金額及懲罰性違約金時，如有未滿新臺幣 1 元之尾數，均採四捨五入法計至元。

4.2 繳納方式

乙方租金每年分 2 期(半年為 1 期)，於該期起始日起 20 日內向甲方總務處出納組繳納，或匯入甲方指定之帳戶。最後日為星期例假日、國定假日或其他休息日者，得順延至次一辦公日為之。

甲方指定帳戶： 中國信託商業銀行嘉義分行 。

戶名： 國立嘉義大學 401 專戶 ，帳號: 082350003050 。

4.3 遲延給付罰則

乙方未依本契約約定期限繳納租金者，每逾 1 日，應按照月租金 2%作為懲罰性違約金，最高至 20%為止，給付予甲方。經甲方催告 3 次，或乙方逾期 3 個月仍未給付，甲方得逕依第十一章之約定終止本契約。

4.4 溢繳租金之退還

本契約若因故經雙方合意提前終止，乙方已預繳之租金，將按契約終止日後之未營運日數比例無息退還；惟甲方得自應退還之租金中，逕行扣抵乙方積欠之各項費用、損害賠償或違約金。

第五章 履約保證金

5.1 履約保證金之額度

本案之履約保證金為新臺幣 40 萬元整。

5.2 履約保證金之繳納

5.2.1 繳納時間

乙方應於契約生效後 7 日內，完成履約保證金之繳納，以確保本契約之履行。

5.2.2 繳納方式及格式

履約保證金之繳納方式為現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票或其他甲方認可之方式。

5.3 履約保證金之發還

5.3.1 契約關係終止或消滅時，經乙方履行一切義務完畢，並扣除積欠及相關必要之費用，及應負賠償金後，餘額一次無息退還。

5.3.2 乙方於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於乙方之事由，而終止租約者，其已繳交履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於乙方之事由而終止租約者，乙方繳交履約保證金，得依前條規定辦理。

5.4 履約保證之期限

乙方履約保證之期限，應持續至本契約終止且乙方完成資產返還後 6 個月為止。

5.5 履約保證金之扣抵

乙方有不完全履約、遲延履約、承租期間需維護標的物損壞或短缺致不符本契約約定或其他可歸責於乙方之事由，造成甲方損失，或依本契約約定乙方應給付甲方懲罰性違約金、損害賠償或其他費用等情形時，甲方得自履約保證金中扣抵，扣抵後乙方應於 30 日內補足該履約保證金。

第六章保險

6.1 保險範圍

6.1.1 除法律規定之強制保險外，乙方另應分別於承租期間，由乙方投保並維持下列各項保險：

1. 雇主責任險。

2. 應依中華民國法規如勞基法、全民健康保險法、退休撫卹法等為其員工辦理各項保險。

3.火險。

4. 甲方列冊點交乙方代為管理之所有資產或所有權歸屬甲方之增補替換之相關資產，乙方應於簽約時繳交應投保火險之證明文件正本，並以甲方為受益人。

5.嘉大昆蟲館園區之公共意外責任險：

每一個人體傷責任：200 萬元。

每一意外事故體傷責任：1,000 萬元。

每一意外事故財損責任：200 萬元。

保險期間內之最高賠償金額：2,400 萬元。

6.1.2 保險單記載之不保事項者，其風險及可能之賠償如係可歸責乙方之因素所致，概由乙方負擔。

6.2 保險客體及金額

有關第 6.1.1 條第 3 款，乙方投保火險及與保全公司簽約之資產，應以零自付額同時保額不低於現值為基礎，向 1 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。

6.3 保險單

乙方依第 6.1.1 條所載之投保各類保險之保險單正或副本及收據之副（影）本，應於簽訂後 30 日內送甲方備查。乙方並應逐年將保險單及繳費收據副本各 1 份送甲方收執備查。

6.4 保險理賠後有關回復原狀之負擔

6.4.1 如因可歸責於乙方之事由致保險事故發生者，乙方同意甲方得為必要之修復，如保險金不足因應修復費用者，其不足部分由乙方自行負擔。

6.4.2 如因非可歸責於乙方之事由致保險事故發生者，則雙方應同意依第 8.1 條及 9.2 條之程序，議定善後處理事宜。

6.5 乙方未依規定投保之責任

乙方訂約後，需於營運前辦妥契約中各項保險約定，方得以正式營運。如乙方未依本契約約定辦理保險、保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他因素，致甲方或第三人未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，乙方應負擔所有損失及損害賠償（包含證據保全、律師費、裁判費等相關費用）。

第七章營運績效評估

7.1 評估時機與目的

乙方依本契約約定，於租期屆滿前提送續約申請時，甲方應辦理營運績效評估作業，以作為是否同意乙方取得優先續約權之依據。

7.2 評估項目

營運績效評估之重點項目包含：

1.履約及違規情形（含各項費用繳交狀況、違約及限期改善辦理情形）。

2.營運及服務狀況（含實際營運概況、客訴處理情形等）。

3.設施修繕維護情形（依各項附件規範落實定期維護保養並作成紀錄之情形）。

4.續租期間之未來營運計畫。

7.3 評估程序

1.提送資料：乙方應於提出續約申請時，一併提送營運績效說明書及相關設施維護紀錄予甲方審查。

2.簡報與答詢：甲方得邀集相關人員及專家學者組成審查小組，辦理評估會議時，乙方應指派專人列席提出營運簡報，並答覆審查人員之詢問；如甲方要求查閱原始紀錄，乙方應充分配合。

3.實地查核：甲方得至現場進行實地查核，檢視營運及各項設施維護現況，乙方應派員配合協助。

4.綜合審查：經審查小組綜合前述簡報、書面資料及實地勘驗結果，認定其績效合格者，乙方取得優先續約權，甲方據以辦理續約。

第八章爭議解決

8.1 協商

因本契約有關之事項發生爭議時，雙方應本於誠信原則，先以協商方式解決之。如無法以協商方式解決，則以下列方式解決之。

8.2 仲裁

8.2.1 協商不能解決之爭議，就該法律關係，任一方認為有必要時，得提付中華民國仲裁協會仲裁。

8.2.2 提付仲裁時，雙方同意依中華民國仲裁法於嘉義市進行仲裁。

8.3 民事訴訟

本契約法律關係若有協商不能解決之爭議，而有提起民事訴訟程序之必要，雙方同意以臺灣嘉義地方法院為第一審管轄法院。

8.4 爭議發生後之履約

8.4.1 本契約與爭議無關或不受爭議影響之部分，雙方應繼續履約，但經雙方同意暫停履約者，不在此限。

8.4.2 乙方因爭議而自行暫停履約，其經爭議處理結果被認定為無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除義務及責任。

第九章不可抗力與除外情事

9.1 定義

9.1.1 本契約所稱不可抗力情事，係指天災、事變等非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約之履行者。

9.1.2 本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，有下列二種情形，亦非可歸責於乙方之事件及狀態，且足以嚴重影響本契約之履行者：

因法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為或決策或經濟情勢之重大改變，致對乙方之營運或財務狀況發生重大不利影響。

其他性質上不屬不可抗力，而經雙方或合意認定係除外情事者。

9.2 通知與認定程序

9.2.1 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響時，應於事件發生，且客觀上能通知之日起 15 日內，以書面通知他方。

9.2.2 任何一方於收到他方依第 9.2.1 條之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。雙方同意遵守誠信原則履行本契約，任何不可抗力或除外情事發生時，儘量先行協商補救措施。若雙方就該事件或其起始日之認定無法於事件發生後 2 個月內達成協議者，得依第八章程序處理之。

9.3 認定後之效果

雙方因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。但雙方得協商延展特定行為之履行期間。

9.4 損害之補救

遇不可抗力（如颱風、水災、土石流及地震等）或除外情事，乙方必須配合甲方之應變措施並視需要停止營運。如乙方遭受重大損害，乙方得請求甲方酌減租金。

第十章違約處理

10.1 甲方處理方式

乙方於承租期間，如有任何違反本契約之義務或應辦理之事項者，或甲方認為乙方有經營不善或其他重大情事發生，甲方得視其情節輕重選擇下列方式處理，並以書面通知乙方：

1.要求乙方限期改善。

2.要求乙方繳納懲罰性違約金或中止營運之一部或全部。

3.情節重大時，終止本契約。

10.1.1 要求乙方限期改善

1. 甲方要求乙方限期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：(1)缺失之具體事實。(2)改善缺失之期限。(3)改善後應達到之標準。(4)屆期未完成改善之處理。
2. 乙方於期限內未依改善標準完成改善者，甲方得代為執行改善，所衍生費用由乙方負擔。

10.1.2 乙方繳納懲罰性違約金

經甲方通知限期改善而不改善，或經改善仍不符甲方要求者，除本契約另有約定外，甲方得視情節輕重要求乙方繳納懲罰性違約金每件每日新臺幣 5,000 元，有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善為止。乙方不按時繳納懲罰性違約金者，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

10.1.3 中止營運之一部或全部

1. 乙方經甲方通知限期改善而不改善或雖改善而未達甲方要求之標準，影響營運者，甲方得要求乙方中止營運之一部或全部。
2. 甲方要求乙方中止營運一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：(1)得中止全部或一部營運之事由。(2)中止營運之日期。(3)中止營運之業務範圍。(4)中止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。(5)屆期未完成改善之處理。
3. 「中止營運之業務範圍」，係由甲方依客觀事實，在改善缺失必要之範圍內決定之。

4. 乙方經甲方要求中止營運一部或全部後，經甲方認定缺失確已改善者，應以書面限期通知乙方繼續營運。乙方於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請繼續營運。

10.2 法令裁罰之負擔與賠償

因乙方違反建築、消防、環保、衛生、勞工安全衛生或其他相關法令之規定，致主管機關對甲方裁處罰鍰、勒令停業或強制拆除等情事，其所生之罰鍰、規費、改善費用及一切損害，均應由乙方全額負擔及賠償。甲方得自履約保證金中逕行扣抵，如有不足，並得向乙方追償。

第十一章契約終止

11.1 契約終止之事由

11.1.1 雙方合意終止

契約期間，甲乙雙方得以書面方式通知終止契約，應載明下列事項：

1.終止契約之事由。

2.終止本契約之表示及終止之日期。

3.經雙方協議並獲同意後，應作成紀錄。

11.1.2 租賃房地有下列情形之一時，甲方得終止租約：

1.政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。

2.政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。

3.甲方因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。

4.乙方積欠租金經甲方催告 3 次，或乙方逾期 3 個月仍未給付時。

5.乙方違反本租約規定且情節重大時。

6.租賃房屋滅失時。

11.2 契約終止之效力

11.2.1 雙方合意終止契約之效力

雙方合意終止契約時，應就有關資產之返還及其他權利義務關係一併達成合意，該合意終止契約始生效力。

11.2.2 可歸責於乙方而終止契約之效力

甲方得沒收乙方之履約保證金之全部，雙方應依第十二章辦理資產之返還。甲方得依法向乙方請求懲罰性損害賠償及因代履行或重新招商發包所生之損害。

11.2.3 因政策、不可抗力或除外情事終止契約之效力

甲方應依第五章規定無息返還乙方履約保證金，並依第十二章之約定辦理資產之返還。除雙方另有協議外，互不請求損害賠償。

11.3 契約終止後之有效條款

本契約之下列條款於契約終止後仍繼續有效：

1.第四章有關租金繳交之約定。

2.第五章履約保證金之約定。

3.第八章爭議解決之約定。

4.第十二章資產之返還之約定。

5.其他處理契約終止後之權利義務關係。

第十二章資產之返還

12.1 於承租期間屆滿、終止或解除時，乙方應於 20 日內將依第三章約定所有權歸屬甲方之財產及物品(包含點交之各項設施及因添附歸甲方所有之財物)，依最新之財產清冊，維持堪用狀態無條件返還予甲方。

12.2 乙方如逾期未遷離屬其所有之物品，視同放棄所有權，任由甲方處理。清理費用得自履約保證金中扣抵，乙方不得異議。

12.3 乙方未依期限返還、點交或撤離人員者，每逾 1 日應繳納懲罰性違約金新臺幣 5,000 元整至履行完畢為止。

第十三章 其他條款

13.1 第三人損害賠償與甲方免責

乙方於營運期間，因本基地各項設施之設置或管理有欠缺，或因乙方及其受僱人之作為或不作為，致第三人生命、身體或財產受有損害時，概由乙方負完全之賠償責任，並應出面負責協調解決。

若前述情形致甲方遭第三人求償、請求國家賠償或涉訟時，乙方應協助甲方進行防禦，並承擔甲方因此所生之一切損害及費用（包含但不限於賠償金、和解金、證據保全費、訴訟費及律師費等），甲方得自履約保證金中逕行扣抵。

13.2 公證

本契約應經公證單位公證，所需公證費用由雙方平均分擔。乙方若有違約情事，同意依公證法第 13 條規定，逕受強制執行。

13.3 契約之生效及修改

雙方得協議修訂或補充本契約。本契約之修訂或補充應以書面為之，並經雙方簽署始生效力，且視為本契約之一部分。

13.4 權利之行使

甲方如於任何時刻未行使其依本契約應享有之權利，不應視為放棄該權利或其他有關之權利，亦不應視為嗣後不得行使此等權利。

13.5 訴訟費用

如因乙方違約、違反法令或因其他可歸責於乙方之事由，甲方對乙方、或其他利害關係人提起任何訴訟或強制執行程序、甲方勝訴時有權向乙方請求因該等訴訟及強制執行程序所支出之一切費用及律師費。

13.6 組織變動或管轄權變動

甲方如因組織變更或管轄權變動，致本契約之甲方名義有所變更時，乙方同意配合換約，不得為任何異議。

13.7 準據法

本契約未盡事宜，悉依相關法令辦理。本契約之訂立、修改、效力、履行與解釋，悉依中華民國法令。

13.8 契約條款之可分性

本契約條款依中華民國法令規定無效時，僅該條款之規定失其效力，並不影響本契約其他條款之效力。惟無效部份對本契約其他條款具有重大影響致不能履行，或雖履行亦不能達本契約原定目的者，不在此限。

13.9 通知與文件之送達

13.9.1 依本契約約定應給予他方之通知或文件、資料，均應以書面掛號信函或親送方式為之，並於他方收受時生效。除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準：

甲方：國立嘉義大學

地址：嘉義市東區學府路 300 號

統一編號：66019206

乙方：

地址：

統一編號：

13.9.2 任何一方變更地址時，應於變更前依第 13.9.1 條約定以書面通知他方，未通知變更地址，而致他方寄至原地址時，視為於寄發時業已合法送達他方。

13.10 契約份數

本契約正本 3 份，由甲、乙雙方各執一份，一份供公證使用；副本 3 份，由甲方留存，如有誤繕，以正本為準。

立約人

甲方：國立嘉義大學

法定代理人：校長 林翰謙

地址：嘉義市學府路 300 號

電話：05-2717141

統一編號：66019206

乙方：

負責人：

地址：

電話：

統一編號：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

嘉大昆蟲館園區承租廠商使用嘉義大學蘭潭校區第 5 汽車停車場使用規定

附約

一、 乙方因經營嘉大昆蟲館園區業務需要，如需使用甲方蘭潭校區第 5 汽車停車場，應事先向甲方提出書面申請，經甲方同意後始得依核准方式使用，並應遵守甲方車輛管理相關規定。

二、 乙方經甲方核准使用前項停車場者，應按月繳納停車場地清潔費新臺幣 3,000 元整，使用期間達 12 個月者，合計新臺幣 36,000 元整，以分攤停車場地清潔、設施維護及管理等相關費用。繳納方式採年繳方式，應於每年度 1 月 10 日前完成繳納；首次核准使用者，應於核准開始使用日起 10 日內一次繳清當年度剩餘使用期間費用。使用期間未滿 1 個月者，按實際使用日數占當月總日數比例計收。

三、 前項費用係作為停車場地清潔、環境維護及相關管理費用，乙方如需提供消費者折抵停車優惠，應自行準備符合本校管制閘門開關規格之代幣供消費者使用。

四、 第 5 汽車停車場由甲方統一管理，非屬本契約出租範圍，乙方不得主張專屬使用權、停車位保留權或其他排他性權利，亦不得擅自將停車場地轉供第三人經營、收費或作其他用途。

五、 甲方因校務需要、停車場設施維護、交通管理、安全考量或其他必要情形，得調整停車場使用方式、開放時間或暫停提供使用，乙方應予配合，不得據此請求損害賠償。但因甲方停止提供使用致乙方完全無法使用停車場者，得按實際停止使用日數比例退還已繳納之場地清潔費。

六、 乙方及其員工或消費者使用停車場時，應遵守甲方相關管理規定，不得妨礙校園交通、公共安全及其他停車場使用者之權益。如因可歸責於乙方之事由致甲方或第三人受有損害，乙方應依法負相關責任。

七、 乙方未經甲方核准使用停車場，或違反本條約定，經甲方通知限期改善而未改善者，甲方得撤銷使用許可。

附件目錄

附件一　嘉大昆蟲館園區財產及物品清冊

附件一 A　嘉大昆蟲館園區消防安全設備種類及數量清冊

附件二　嘉大昆蟲館園區相關設施維護需求書

附件三　嘉大昆蟲館園區建築物修繕維護基準書

附件三 A　嘉大昆蟲館園區建築物修繕維護基準表

附件四　嘉大昆蟲館園區機電設備修繕維護及各項管線設施維護基準書

附件四 A　嘉大昆蟲館園區機電設備修繕維護及各項管線設施維護基準表

圖一　嘉大昆蟲館園區位置圖

圖二　嘉大昆蟲館園區周邊綠地認養區域平面圖

附件一嘉大昆蟲館園區財產及物品清冊

嘉大昆蟲館					
財產編號	財產名稱	單位	數量	存置地點	備註
3010305-04-0000010	層板燈	批	1	A80 昆蟲館	
3013101-13-0000054	冷凍櫃	台	1	A80 昆蟲館	
3014008-01-0000002-0000006	水生昆蟲生態缸	組	5	A80 昆蟲館	
3030501-12-0000007	珠寶櫃內坎鹵素杯燈	式	1	A80 昆蟲館	
3030501-12-0000008	展示櫃上方投射燈	批	1	A80 昆蟲館	
3080203-04-0000076	真空泵	組	1	A80 昆蟲館	
3080203-04-0000077-0000078	冰水泵浦	個	2	A80 昆蟲館	
3100403-33-0000157	大型烘箱	台	1	A80 昆蟲館	
3100503-78-0000017	電錶	個	1	A80 昆蟲館	
3101103-082-0000004	發電機	台	1	A80 昆蟲館	
3101103-082-0000007	昆蟲館發電機管線	式	1	A80 昆蟲館	
4050303-11-0000072	主喇叭含吊架	組	1	A80 昆蟲館	
4050303-32-0000223	昆蟲館視聽設備	組	1	A80 昆蟲館	
5010105-09-0000050	電動珠光銀幕	組	1	A80 昆蟲館	
5010105-09-0000566	銀幕	組	1	A80 昆蟲館	
5010105-34-0000021	全自動電子乾燥庫	台	1	A80 昆蟲館	
5010106-03-0006386-0006387	一對一分離式冷氣機	組	2	A80 昆蟲館	
5010106-10-0000042-0000044	氣冷式空調主機	組	3	A80 昆蟲館	
5010301-01B-0002756	船型會議桌	張	1	A80 昆蟲館	
5010301-01B-0002759	工作桌	張	1	A80 昆蟲館	
5010301-01B-0002760-0002762	工作桌	張	3	A80 昆蟲館	備註
5010303-01B-0000153	23U 機櫃	組	1	A80 昆蟲館	
5010303-01B-0001222	標本箱放置櫃	台	1	A80 昆蟲館	
5010303-01B-0001225-0001230	標本展示櫃(A)	組	6	A80 昆蟲館	

5010303-01B-0001231-0001246	標本展示櫃(B)	組	16	A80 昆蟲館	
5010303-01B-0001249-0001254	珠寶櫃	組	6	A80 昆蟲館	
5010303-01B-0001266-0001268	資源區產業展示檯(甲式)	組	3	A80 昆蟲館	
5010303-01B-0001269-0001271	資源區產業展示檯(乙式)	組	3	A80 昆蟲館	
5010303-01B-0001272-0001274	資源區產業展示檯(丙式)	組	3	A80 昆蟲館	
5010303-01B-0001275	資源區產業展示檯(丁式)	批	1	A80 昆蟲館	
5010303-01B-0001276	服務櫃檯	張	1	A80 昆蟲館	
5010303-03-0000594	330cmx210cm 半圓台座	座	1	A80 昆蟲館	
5010303-03-0000595-0000596	150cmx240cm 弧形立柱	座	2	A80 昆蟲館	
5010303-03-0000597	100cmx180cm 凹面立柱	座	1	A80 昆蟲館	
5010303-03-0000598	132cmx210cm 弧面立柱	座	1	A80 昆蟲館	
5010303-03-0000599	132cmx240cm 弧面立柱	座	1	A80 昆蟲館	
5010303-03-0000600-0000601	直徑 150cm 圓柱	座	2	A80 昆蟲館	
5010303-03-0000602-0000603	直徑 150cm 斜面圓柱	座	2	A80 昆蟲館	
5010303-03-0000604	直徑 200cm 斜面圓柱	座	1	A80 昆蟲館	
5010303-03-0000605	直徑 200cm 圓柱	座	1	A80 昆蟲館	
5010303-03-0000606	330X210cm 基座	座	1	A80 昆蟲館	
5010303-03-0000607-0000609	210X210cm 基座	座	3	A80 昆蟲館	備註
5010303-03-0000610	390X210cm 基座	座	1	A80 昆蟲館	
5010303-03-0000611	210X90cm 基座	座	1	A80 昆蟲館	

5010303-03-0000612-0000613	120X120cm 基座	座	2	A80 昆蟲館	
5010303-03-0000614-0000615	160X90cm 基座	座	2	A80 昆蟲館	
5010303-03-0000616	260X260cm 基座	座	1	A80 昆蟲館	
5010303-03-0000617	標本展示盒	批	1	A80 昆蟲館	
5010303-03-0000618	鳥翼蝶標本展示櫃	式	1	A80 昆蟲館	
5010303-06-0000057	六角型展示架	座	1	A80 昆蟲館	
5010304-02-0000216	柳安實木四腳圓凳	批	1	A80 昆蟲館	
5010304-02-0000218	連結椅	批	1	A80 昆蟲館	
5010307-29-0000031	中英文立體字	批	1	A80 昆蟲館	
5010307-29A-0000010	解說牌	式	1	A80 昆蟲館	
5010307-29A-0000011-0000012	大圖輸出	式	2	A80 昆蟲館	
5010307-36-0000021	嘉大昆蟲館彩蝶柱設備	組	1	A80 昆蟲館	
5040201-0000002	台灣大鍬形蟲	具	1	A80 昆蟲館	
5040201-0000003	長角大鍬形蟲	具	1	A80 昆蟲館	
5040201-0000004	大紫蛺蝶	具	1	A80 昆蟲館	
5040201-0000005	黃裳鳳蝶	具	1	A80 昆蟲館	
5040201-0000006	津田氏大頭竹節蟲	具	1	A80 昆蟲館	
5040201-0000013	虹彩叩頭蟲模型	具	1	A80 昆蟲館	
5040201-0000014	無霸鉤蜓模型	具	1	A80 昆蟲館	
5040201-0000015	蘭嶼大葉螽模型	具	1	A80 昆蟲館	
5040201-0000016	長吻白臘蟬模型	具	1	A80 昆蟲館	
5040201-0000019	台灣爺蟬	具	1	A80 昆蟲館	
5040201-0000020	妖豔吉丁蟲	具	1	A80 昆蟲館	
5040201-0000021	台灣長臂金龜	具	1	A80 昆蟲館	備註
5040201-0000022	霧社血斑天牛	具	1	A80 昆蟲館	
5040409-0000014	珠光鳳蝶模型	具	1	A80 昆蟲館	
5040409-0000015	曙鳳蝶模型	具	1	A80 昆蟲館	
5040409-0000016	寬尾鳳蝶模型	具	1	A80 昆蟲館	

5040409-0000017	台灣食蝸步行蟲模型	具	1	A80 昆蟲館	
5040409-0000018	台灣擬食蝸步行蟲模型	具	1	A80 昆蟲館	
60107-01-004308-004311	活動櫃	組	4	A80 昆蟲館	
60107-01-004312-004315	公文櫃	組	4	A80 昆蟲館	
60107-01-004316-004319	公文櫃	組	4	A80 昆蟲館	
60107-01-004320-00432	拉門公文櫃	組	4	A80 昆蟲館	
60107-48-000123-000126	不鏽鋼展示架	組	4	A80 昆蟲館	
60110-09-000001	防護網	式	1	A80 昆蟲館	
60111-02-007283-007286	L 型辦公桌	張	4	A80 昆蟲館	
60111-02-007287-007294	桌	張	8	A80 昆蟲館	
60111-03-019090-019101	椅	張	12	A80 昆蟲館	
60111-03-019102-019111	辦公椅	張	10	A80 昆蟲館	
60113-12-000005	三星除濕機	台	1	A80 昆蟲館	
60114-13-000154	活動行走梯	架	1	A80 昆蟲館	
60701-90-000053-000061	蝴蝶拼畫	組	9	A80 昆蟲館	
60702-07-000902-000905	嘉大昆蟲館指示牌	個	4	A80 昆蟲館	

農特展品展售中心					
財產編號	財產名稱	單位	數量	存置地點	備註
5010106-11-0000003	30RT 氣冷式冰水主機	組	1	農特展品展售中心	
5010107-08-0000026	三門冷藏櫃	個	1	農特展品展售中心	
60112-46-001187	電錶	個	1	農特展品展售中心	

綠建築					
財產編號	財產名稱	單位	數量	存置地點	備註
5010106-03-0002247	分離式冷氣機	組	1	台灣綠建築	
5010106-03-0002467-0002469	冷氣機	組	3	台灣綠建築	
5010106-03-0005627	分離式冷（暖）氣機	組	1	台灣綠建築	
5010108-57-0000001	免治馬桶蓋	個	1	台灣綠建築	
5010110-05-0000010	電陶爐	個	1	台灣綠建築	
5010302-10-0000293	綠建築建物內部整建	式	1	台灣綠建築	
5010304-01-0000039	沙發	組	1	台灣綠建築	
5010304-01-0000040	大小茶几	組	1	台灣綠建築	
5010304-02-0000147-0000148	房間組椅	組	2	台灣綠建築	
5010504-09-0000022	不銹鋼採光雨棚	組	1	台灣綠建築	
60107-01-002205-002206	書櫃	組	2	台灣綠建築	
60107-50-000043-000044	電視櫃	組	2	台灣綠建築	
60107-50-000055-000056	電視櫃	組	2	台灣綠建築	
60107-51-000262	胡桃木坐式鞋櫥	個	1	台灣綠建築	
60111-01-000077	床組	組	1	台灣綠建築	
60111-02-005459-005460	書桌椅	組	2	台灣綠建築	
60111-02-006346-006347	書桌椅	組	2	台灣綠建築	
60111-02-006668	鋼籐玻璃桌	張	1	台灣綠建築	
60111-05-000333-000334	床頭櫃	個	2	台灣綠建築	
60111-05-000335-000338	床頭座	座	4	台灣綠建築	備註
60111-05-000339	衣櫥	個	1	台灣綠建築	
60111-05-000340	衣櫥	個	1	台灣綠建築	
60111-10-000255	雙人份布製沙發椅	組	1	台灣綠建築	
60111-11-000089	強化噴砂透明茶几	個	1	台灣綠建築	
60112-36-000116-000118	除濕機	台	3	台灣綠建築	
60112-36-000130-000131	除濕機	台	2	台灣綠建築	
60112-43-000362	光電轉換器	個	1	台灣綠建築	

60112-44-000015-000016	電冰箱	台	2	台灣綠建築	
60112-44-000046-000047	電冰箱	台	2	台灣綠建築	
60112-46-001453	4C 防盜主機	台	1	台灣綠建築	
60112-48-000137	防盜讀卡機	張	1	台灣綠建築	
60114-12-000004	彈簧床墊	張	1	台灣綠建築	
60203-04-000021	乾衣機	台	1	台灣綠建築	
60301-04-000060	魯素爐	台	1	台灣綠建築	
60301-09-000012	排油煙機	台	1	台灣綠建築	
60401-04-000413	熱水瓶	台	1	台灣綠建築	
60703-06-000023-000026	彈簧床墊	張	4	台灣綠建築	
65010110-19-000092-000093	電熱水瓶	個	2	台灣綠建築	

附件一 A：嘉大昆蟲館園區消防安全設備種類及數量清冊

設備種類	1 樓	2 樓	3 樓	合計	單位	存置地點	備註
手提乾粉 10P 滅火器	5	2	1	8	具	A80 昆蟲館	
消防幫浦	1			1	台	A80 昆蟲館	
室內消防栓	3	2	1	6	組	A80 昆蟲館	
複合式受信總機 15L	1			1	台	A80 昆蟲館	
手動報警機	3	2	1	6	台	A80 昆蟲館	
探測器	51	22	1	74	個	A80 昆蟲館	
緊急廣播主機 350W10L	1			1	組	A80 昆蟲館	
揚聲器	14	10	3	27	個	A80 昆蟲館	
出口標示燈(LED)	10	8	2	20	具	A80 昆蟲館	
避難方向指示燈(LED)	7	4		11	具	A80 昆蟲館	
緊急照明燈(LED)	23	16	3	42	具	A80 昆蟲館	
緩降機		1		1	台	A80 昆蟲館	
5HP 排煙機	1			1	台	A80 昆蟲館	
排煙口	1			1	式	A80 昆蟲館	
啓動裝置	1			1	式	A80 昆蟲館	
自然排燈窗		2	4	6	式	A80 昆蟲館	
發電機	1			1	組	A80 昆蟲館	室外
手提乾粉 10P 滅火器	2			2	具	綠建築	
出口標示燈(LED)	1			1	具	綠建築	
緊急照明燈(LED)	5			5	具	綠建築	
手提乾粉 10P 滅火器	7			7	具	農產品展售中心	
火警受信總機	1			1	台	農產品展售中心	
手動報警機	1			1	台	農產品展售中心	
探測器	13			13	個	農產品展售中心	

緊急廣播主機	1			1	組	農產品展售中心	
揚聲器	4			4	個	農產品展售中心	
出口標示燈(LED)	3			3	具	農產品展售中心	
避難方向指示燈(LED)	2			2	具	農產品展售中心	
緊急照明燈(LED)	7			7	具	農產品展售中心	

備註：本表之樓層別、消防安全設備種類如有不足，得依檢修場所之實際情況予以增修。

附件二嘉大昆蟲館園區相關設施維護需求書

管理維護範圍：

總面積約 11,061 平方公尺（建物面積約 1,987 平方公尺、認養維護面積約 9,074 平方公尺），認養範圍為公共空間者，除甲方另有規定或同意外，乙方不得限制任何一方出入或停車。

建築物（含固著於建築物構體之設施裝潢、設備、園藝及公共藝術品等，另詳如點交清冊及相關圖說）及其附屬設施。

有關管理維護範圍之各項管理維護基準如下：

建築物修繕維護基準：詳如建築物修繕維護基準書。（附件三）

機電設備修繕維護及各項管線設施維護基準：詳如機電設備修繕維護及各項管線設施維護基準書。（附件四）

其他未敘明項目之維護基準，依甲方要求之維護基準或通常之方法辦理之。

乙方辦理建築物修繕維護、機電設備維護保養及管線設施維護等作業除應依相關法規規定委由各該主管機關認可之專業從業者辦理，另應依勞工安全衛生等相關法令規定進行施工作業，及指派合格人員擔任勞工安全衛生管理員，並依規定向當地主管機關核備。如有違反或乙方工作人員於工作中發生任何意外、傷亡及損害，概由乙方自負全責，並自理賠償，與甲方無涉。其所使用之材料均應符合消防、衛生及環保等法令標準，且不得損傷非作業範圍之既有設施。

乙方於出租營運管理期間，對於履約品質應依照本需求書有關規範，嚴予控制，並辦理自主檢查，且作成紀錄。乙方辦理建築物修繕維護、機電設備維護保養及管線維護工作所需各項自主檢查及工作報表之格式，均由乙方設計，並經甲方書面同意，於定期檢查或施作完成後，填具各項工作紀錄表留存供甲方隨時查驗。

乙方應對其維護作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。乙方作業有發生意外事件之虞時，應立即採取防範措施。

乙方應依法對各項設施定期實施安全檢查，如有違反，其罰鍰及限期改善責任均由乙方負責。

乙方使用之清潔劑及保養劑，均應符合環保及衛生標準，且不得損傷原有材質。

甲方監督乙方辦理建築物維護、機電設備維護及各項管線設施維護工作，如發現有未依維護標準辦理或作業品質不符標準情事時，得通知乙方限期改善，乙方如未於限期內完成改善，或經改善仍不符合甲方要求者，每項每次依主約第十章違約處理程序計罰，並累罰至改善完竣為止。

甲方如因業務需要委由其他廠商承包與本館有關之其他工程時，乙方有與其他廠商互相協調配合之義務，以使該等工作得以順利進行。因工作不能協調配合，致生錯誤、延誤工期或意外事故，其可歸責於乙方者，由乙方負責並賠償。受損之一方，應於事故發生後儘速以書面

通知甲方，由甲方邀集雙方協調解決。其經協調仍無法達成協議者，由相關當事人依民事程序解決。

本需求書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。

附件三嘉大昆蟲館園區建築物修繕維護基準書

乙方對於甲方出租標的物之建築物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產，應善盡管理維護之責，如有損壞，應即時修復。

如發生強烈颱風侵襲、三級以上地震及洪水爆發等重大災害時，乙方應委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員辦理緊急檢查，並將檢查結果通知甲方，如有損壞應維護補強。

建築物主結構由甲方負責修繕，乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。

其他未敘明場所或項目之修繕維護標準，依甲方要求之修繕維護標準辦理，修繕維護標準如因業務需要致需調整時，由雙方協議修訂之。

建築物修繕維護基準表如附件三Ａ：(維護期間為"定期"者，由乙方自行訂定適當維護頻率)

附件三 A 嘉大昆蟲館園區建築物修繕維護基準表

項目	維護期間	維護標準	備註
廁所	定期	牆面定期清洗，並隨時保持乾淨及管路暢通	
各欄杆及鐵捲門	定期	擦拭上油保養 1 次、髒污隨時清除，鏽斑及毀損即時修復處理	
全區門、窗、玻璃、紗窗、百葉窗、窗簾布	不定期	安全門、門框、金屬門框保養 1 次，常保乾淨明亮，必要時應上油保養，若有紗窗則應定期清洗	
建築物合法使用與其構造及設備	依有關法令規定	隨時維護建築物安全。並依相關法規向主管機關申報	
建築物及其附屬機具設施	定期	實施定期維護保養 1 次，並將維護保養紀錄留存備查，如有毀損，應立即維修。甲方得不定期派員實施檢查，如遇應改善維護事項，乙方應依甲方指示，立即修復完成	
大樓窗戶玻璃、外牆	定期	全面清洗 1 次	
綠化植栽	不定期	花木、草皮及植栽等應適時澆水，定期修剪、雜草及病蟲害防除，如有枯萎死亡應立即無條件更新	
各種修繕	不定期	除下列由甲方負責修繕外，其餘均由乙方負責修繕： 結構體全部，含球型溫室內之走道(人為髒污除外)。 內部裝修隔間全部(人為髒污、地板除外)。 供電系統全部(燈管、燈泡等末端用電設備除外)。 供水系統全部(水龍頭、馬桶等末端用水設備除外)。 排水系統全部(管路阻塞除外)。	

附件四嘉大昆蟲館園區機電設備修繕維護及各項管線設施維護基準書

「維護標的」為嘉大昆蟲館所屬機電、空調、消防、昇降設備（電梯）、給排水、照明燈具（含認養區域）、及其他相關設備（另詳財產及物品清冊及工程竣工圖）。

乙方負責「維護標的」之監視、管理、操作、保養、維護、緊急事故處理等各項工作事宜，使維護標的保持正常運轉並維持良好之使用狀態，且均應達到各設備主管機關訂定標準。

乙方執行各項機電設備管理、操作、保養、維護、測試、緊急搶修、工具、儀器、零件、耗材、規費及其它費用均由乙方負擔。

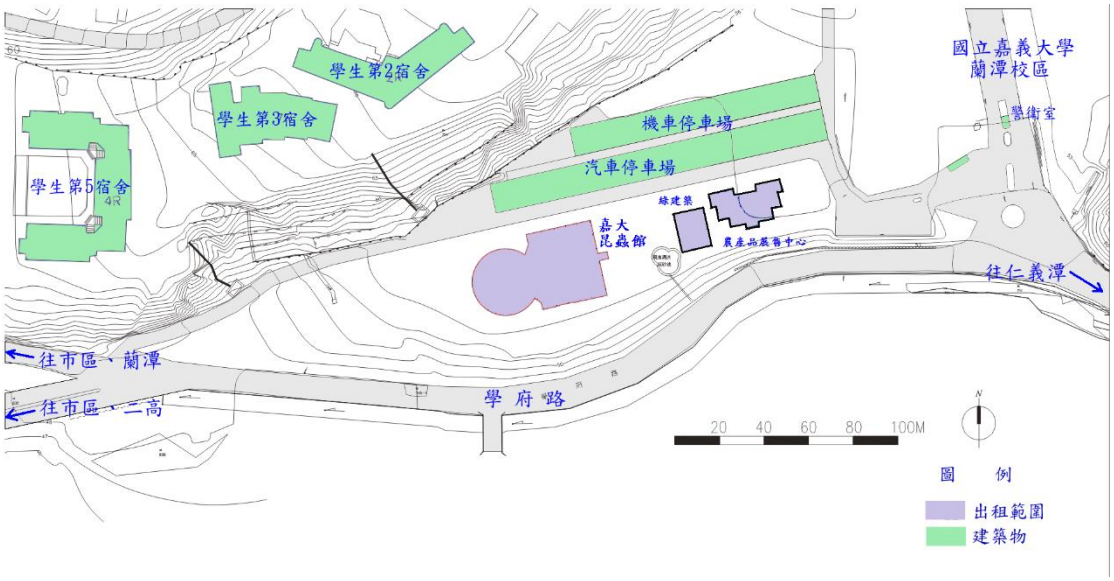
電力供電設備、消防設備、昇降設備及其他機電設備，乙方應依法定期實施安全檢查，如違反相關規定，其罰鍰及限期改善責任均由乙方負責。

定期修繕維護保養基準表如下附件四 A：(維護期間為"定期"者，由乙方自行訂定適當維護頻率)

附件四 A 嘉大昆蟲館園區機電設備修繕維護及各項管線設施維護基準表

項目	維護期間	維護標準	備註
空調系統	定期	出風口、濾網應定期清洗並保持清潔	
低壓電力設備	定期	巡視、檢視各主要高低壓設備運轉狀況	依電工相關法規辦理
低壓設備	定期	以儀器檢測絕緣電阻、供電線路、控制線路清理及各接頭接點檢查	
給、排水設備	定期	全區常保暢通不積水、不阻塞、無蚊蟲及異味	
消防設備及緊急廣播系統	定期	依「消防法」、「消防法施行細則」及相關規定定期辦理消防安全設備以精密儀器檢驗維護及保養修復	檢測、修復、申報費用由乙方自行負擔
緊急發電機及並聯盤	定期	依原廠設計標準實施檢測、維護及保養 發電機每月定期空載啟動運轉，其運時間不得少於 15 分鐘 每年定期清理油、水管路及更換潤滑油、過濾器及相關設備定期保養	
飲水機	定期	隨時保持清潔，定期更換濾芯	
污水處理槽	定期	定期保養及清除	
溫室維生系統	定期	需維持正常運作	

附圖 1 出租範圍圖



附圖 2 維護範圍圖

