

高雄市原住民主題館-原駁館

委託營運契約書

高雄市原住民主題館-原駁館委託營運契約書

立契約書人：高雄市政府原住民事務委員會 (以下稱「甲方」)

_____ (以下稱「乙方」)

甲方委託乙方委託管理營運駁二藝術特區大義C8-C18倉庫(座落於高雄市鹽埕區大義街2-2號)，茲雙方同意藉本契約釐清雙方權利義務，

一、契約標的物

駁二藝術特區大義C8-C18倉庫(座落於高雄市鹽埕區大義街2-2號)，面積共40坪(不含公共設施及室內夾層面積)。

二、租賃標的用途

本租賃標的物係乙方作為推展原住民文化創意產業之用，非經甲方同意，不得擅自變更改用途。

三、委託營運管理契約期限

(一)契約期間:自簽約日起至112年12月31日止。

(二)乙方於契約到期，倘經本會依營運績效評估辦法評定為營運績效為良好者，可優先續約，續約次數依其營運狀況彈性調整次數(每次續約以1年為限)，惟仍視當時本計畫政策推動需要執行。

四、營運之義務：

(一)營運時間：

1. 星期二至星期四上午11時整至晚上7時整、星期五至星期日上午11時整至晚上8時整或有正當事由並經甲方同意變更營業時間，乙方不得任意單方面自行停止營業。
2. 甲方或駁二藝術特區如舉辦相關活動，乙方須配合活動調整營業時間。

(二)進駐業者須規劃優化「原駁館」館內經營場域，加強整體以展

現原住民意象為主軸，運用原民圖騰與色彩、產業與文化等原素進行整體空間氛圍形塑，進駐業者請於簽訂契約後二周內提送展店陳設與佈置更新調整計畫書(含經費預算表)送本會審查，本會視經費需求得予以補貼支應。

(三)乙方欲申請使用委託標的物以外之園區場域，應經申請且獲甲方同意後始得辦理。

(四)行銷活動及培訓輔導

1. 進駐業者應配合本會等相關公部門(含委託之輔導團隊)辦理本計畫相關之各項活動，並提供廣宣資料或優惠方案等。
2. 為達本計畫執行培育原住民創業經營業者之目的，進駐業者須配合本會(含委託之輔導團隊)各項營業診斷、諮詢輔導、會議及成相關教育訓練課程及活動，進駐業者須全力配合辦理。

(五)據點經營項目及限制：

1. 經營項目：

- (1)進駐至少 40 家以上高雄原住民業者之商品，經營管理展售據點，並與寄銷業者簽訂寄銷合約，抽成不得高於 30%。
 - (2)原住民族文創商品(應用媒材設計概念者尤佳)、特色精品、伴手禮、輕食及飲品等(均須符合駁二特區園區規範)。
2. 銷售食品須符合駁二特區園區規範及食品衛生管理法相關規定，並定期進行自主查核，確保食品衛生安全。
3. 銷售商品應依消費者保護法規於適當位置標示價格。

(五)寄銷產品及寄銷業者管理：

1. 進駐業者須負責據點寄銷商品遴選、陳列、進(銷)貨、退換貨、補貨、盤點、倉庫管理等其他銷售相關事項。
2. 寄銷業者商品上架資格遴選原則如下：
 - (1)品牌故事背景明確，深度連結臺灣原住民族，如：文化、土地、情感等。
 - (2)商品具原創精神，為原創開發及創意。
 - (3)商品有助於推廣原住民族文化或帶動部落區域展。
 - (4)需符合駁二特區園區一定規範水準。
3. 寄銷業者須能配合提供充足產品貨源，且包裝精美、價格合理，具有相當規模生產之產能，足以活絡部落經濟；另須配合進駐業者辦理之相關展覽或活動。
4. 寄銷業者銷售之商品、食品均應為合法廠商產製及批售，且應依商品標示法、食品安全衛生法等相關規定，標示商品名稱、內容、用法、製造日期及有效期間等。
5. 進駐業者須訂定消費者服務管理機制，包括消費者爭議處理及服務處理流程等，並敘明於營運計畫書。
6. 進駐業者應與寄銷業者就商品須負擔之營業稅額、信用卡刷卡手續費、人事費等所需經費，議訂管理費合約。
7. 前項寄銷管理費用交由進駐廠商統籌作為據點營運及服務等相關費用。

(六)人事管理：

1. 進駐廠商應於提案計畫書中敘明據點所需人力之甄選、進用、管理、考核、薪資給付及教育訓練等方式；人員進用名冊須提送本會備查。
2. 本據點進駐人力，需具行銷解說能力及良好儀態者為佳，並以原住民身分者為優先。

3. 據點進用人力每月實領薪資不得低於基本工資，並應含勞、健保及退休準備金，給付每月薪資予進用人員；門市服務人員管理應符合勞基法等相關規定，其加班費用由廠商自籌經費支應，另每月 10 日前，給付每月薪資予進用人員。

(七) 執行成效與檢討

1. 每月 10 日前將前月之 POS 系統帳目表及系統運作狀態表、月營業額、產品及業者排名、門市次月活動、工作進度報告等函送本會備查。
2. 配合本會召開營運會報，報告事項包含營業額、人員考核及訓練、產品及業者排名、門市下季活動提案、各期工作進度報告。
3. 進駐業者應就個別產品進行銷售分析，針對滯銷商品說明原因並研擬因應對策，若持續 3 個月未改善，則予下架。
4. 進駐廠商應於年度結束前，提出當年度執行成效檢討報告書及次年度營運細部計畫，針對據點營業額、來客數、成交量、行銷績效之成長或衰退等進行原因分析，並提出因應對策及改善策略，另應辦理顧客滿意度調查（調查樣本至少 500 份），並提出分析報告。
5. 本會於據點內執行政令宣導、接受考核或辦理記者會、市集、策展等活動，廠商應予配合，並視本會實際業務需要指派廠商人力支援相關工作，及配合本會臨時交辦事項。

五、營運費用

(一) 租金(營業稅外加)：

「原駁館」營運據點坐落在高雄駁二藝術特區內 C8-18 倉庫場域，係屬高雄市政府文化局權管，獲徵選錄取通知後，依本會通知期限內須於高雄市政府文化局簽訂房屋租賃契約書，每月每坪新台幣 1,500 元計算，本案租賃標的物面積計共 40 坪，每月租金新臺幣 60,000 元整(營業稅外加)，每月為一期，然「原駁館」為原住民族委員會「原住民族

產業創新價值計畫-布建通路據點」扶植計畫，主要以輔導原住民族產業經濟永續發展，並扶植族人具有自主能力創業經營事業，本年度進駐廠商亦為本計畫培育之對象，爰此，本年度租金由本會予以補貼，但仍需繳交押租金即 2 個月標的物之租金(新台幣 120,000 元整)。

112 年以後租金收取，則按當時政策及實際規定計收租金或權利金等，並視當時本會及原住民族委員會相關輔導政策經費挹注，酌以租金優惠策略執行。

- (二) 自營裝設 POS 系統收銀機、電話、網路等相關費用自行負擔。
- (三) 入選者應負擔營運衍生之設備裝修、各項稅捐、人事(含勞健保)、規費、維護、清潔、保養、修繕、保管、保險等費用。
- (四) 行銷活動：進駐廠商自辦行銷活動需經本會審查通過。
- (五) 文 宣：進駐廠商自製文宣及其張貼，需經本會審查通過。

六、督導、稽核及營運績效評估

乙方於被委託經營期間，應接受甲方不定期督導、年度稽核及年度營運績效評估，乙方不得規避、拖延或拒絕。前述產生之建議改進事項，乙方應按督導、稽核及績效評估後之通知限期內，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。

(一) 督導

1. 期程：原則半年一次，一年共計兩次

甲方(或委託之外部單位)得「**不定期或定期**」施行，乙方應無條件配合。

2. 內容：

經甲方督導時，查與事實不相符者，乙方應在通知改善期限內進行改善。若經甲方復查仍未改善者，就不相符事項扣點 1 次(每扣點 1 次計扣營運績效評估總分 2 分)。

(二) 稽核

1. 期程：半年一次，一年共計兩次，於督導之後施行。

由甲方（或委託之外部單位）、環保、衛生、文資等單位成立稽核小組，「定期」辦理乙方稽核，乙方應無條件配合。

2. 內容：

稽核小組將依前次督導結果，視為稽核項目之依據。經稽核後發現事實不相符者，就不相符事項直接扣點 1 次（每扣點 1 次計扣營運績效評估總分 2 分）。

若乙方於通知改善期限內仍未改善，針對未改善事項直接扣點 3 次（共計扣營運績效評估總分 6 分）。

(三) 年度營運績效評估（依據營運績效評估辦法辦理，詳附件一）

1. 績效評估時間：乙方受委託營運期間內每年一次，配合甲方規劃之時間及順序進行。

2. 績效評估會議地點：甲方指定之地點。

3. 績效評估資料提交：

(1) 資料提交時間，乙方應於簽約日起每一年度屆滿時，提早一個月前繳交營運績效評估資料（含相關合法機關所提出之報稅證明，如一般營業人銷售額與稅額申報書簡稱「401 報表」等）予甲方。

(2) 承上，乙方於本契約屆滿前三個月，需另繳交「營運總成果報告書」予甲方進行續約評估。一

(3) 應繳交資料

當年度成果報告書（附件二）

內容含：履約情形、年度營運計劃書執行情形、消費者滿意度（含滿意度調查方式、滿意度評估方式及結果、負面危機處理等）、委託標

的物內相關公有財產與設施維護情形、政策配合度、回饋計畫及下一年度營運計劃等（若是本契約屆滿，則可提出續約計畫）。

4. 乙方應全力配合參與營運績效評估會議，並出席向評審委員詳細說明簡報，並接受回覆評審委員的相關提問。
5. 甲方得視實際經營狀況，調整評估項目及配分，並於評估日前 15 日通知乙方評估項目、配分及評估方式，如因評估需要乙方提送相關資料時，乙方不得拒絕。
 - (1) 前項評估以優良（100 - 90 分）、良好（89 - 80 分）、尚可（79 - 70 分）、差（69 - 0 分）為評估等級。
 - (2) 若乙方經評估為尚可時，甲方得通知乙方限期改善，逾期未改善，甲方得依本契約第十條規定辦理或逕終止本契約，並向乙方請求相關之損害賠償。若乙方經評估為差等者時，即解除本契約並限期離駐。

七、權利義務及責任歸屬

(一) 乙方應於甲方點交後全權負責

1. 管理及維護管理甲方所交付之所有建築物及附屬設施設備及營運資產，以點交紀錄為依據。若因乙方管理維護不當，造成上開交付之建物及財產之損失，乙方應負相關法律及賠償責任。
2. 營運自負盈虧，且應負擔委託營運衍生之人事費、設備租金、維護清潔費、保養費、保險費、水電費、電話費、網路費(電信)及其他營運所需費用。

(二) 延伸負責

1. 除本契約另有約定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾與其受僱人、進駐業者或任何第三人因本案所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方全權負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或訴訟，否則如因此致甲方受有損害者，乙方應負起相關法律責任及

賠償甲方所受損害。

2. 乙方工作人員在委託管理標的物內之行為，乙方應負全責，乙方及其工作人員之行為如對侵害甲方權力及名譽時，乙方及該工作人員應連帶對甲方負賠償責任。

3. 消費糾紛：

(1) 若消費者因食用乙方提供之餐飲而致中毒和發生身體不適等症狀，或經發現餐飲中有蚊蠅、蟑螂、鼠糞等污穢物，或委託標的物內設施安排不當發生意外，或因其他事故發生糾紛及爭執事件，乙方應立即退款並予道歉外，並須負全部責任(包括醫療費及其他民事賠償)。

(2) 乙方若因人為疏忽、設備引起或人為操作不當或其他事故致引起災害而造成人員傷亡、乙方須負全部責任(包括醫療費及其他民事賠償)。

八、保險

(一) 本契約期間內，甲方對於乙方及其受雇人員因執行職務所致之責任，含人體傷亡或財物損失，不負賠償責任。

乙方經營業務風險以致須負賠償之責任，包含人體傷亡或財務損失之風險，應由乙方投保必要之保險。

(二) 乙方依前項辦理之保險，依中華民國法規為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險，其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險代替之。

九、委託標的物歸還

(一) 本契約委託營運使用期限屆滿或因乙方違約情事導致本契約終止，經甲方解除契約者，乙方應於屆滿日或契約終止或契約解除日前10日，前委託標的物回復原狀並辦理點交予甲方。

(二)屬於乙方之設備物品，由乙方自行撤離，乙方不得藉故拖延或要求任何補償費用。乙方逾期留置現場不做處理之非屬甲方物品，視為廢棄物，任由甲方處理，乙方應承擔相關處理費用。

十、違約、契約終止或解除

(一) 違約事項認定

1. 乙方違反本契約相關規定者：

- (1) 如期限內應施行未施行（含營運未滿中止）
- (2) 應配合未配合。
- (3) 已通知改善未改善。
- (4) 未依本契約規定營運者等視為違約。

2. 經甲方判定違約事實後，若限期內未改善者，甲方得依契約規定辦理契約終止。

(二) 契約終止認定

1. 無法歸責於乙方之委託標的物遭受重大毀損修復困難者。
2. 無法歸責於天災、或不可抗力之因素，乙方未經甲方書面同意，擅自停止營業累計達7天（日曆天）以上者。
3. 乙方因違約、或經營管理不善、故意或過失致委託標的物及設施毀損者。
4. 乙方因違法或違規使用經有關甲方調查屬實者。
5. 乙方違反本契約或發生不能營運之變故，甲方認為不能履行契約責任時。

(三) 違約金計算

依通知限期改善，逾期未改善，每日計罰違約金5,000元整，採每日累積，至改善為止，逾期日數累積至30日仍未改善，本會得辦理契約終止。

十一、續約、提前終止及年限期

(一) 續約

已進駐之申請人若有意續約者，應於契約期限屆滿前1個月時提出申請，並提送「店家年度營運評估暨管理維護報告」等相關資料，經審查符合條件者得辦理續約。

(二) 提前終止

進駐廠商於運用期間有下列情形者，本會得以書面方式告知，提前終止合約並限期（30個日曆天內）遷離，使用者不得向本會請求任何賠償或

補償：

- 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、實施國家政策或都市計畫，必須收回者。
- 3.申請人運用設施違反法令者。
- 4.因可歸責於申請人之事由，致使用物或其他設備毀損，而經主辦單位催告後仍不修復者。

(三) 年限期滿

申請人遷離時，應於屆滿日或契約終止或契約解除日起30個日曆天內，將委託標的物回復原狀並辦理點交予本會。空間、設備如有損壞，請修復並復原；如由本會進行維修，相關費用將於履約保證金扣除，不足部分請申請人於7日內補足。

(四) 相關依據準則

上述相關準則、規定及權利義務，將依申請人簽訂之進駐契約為準則，本徵選須知不足處，將依申請人與本會訂定之進駐契約為主。

十二、爭議處理

- (一) 提起民事訴訟。
- (二) 依其他法律申（聲）請調解。
- (三) 依契約或雙方合意之其他方式處理。
- (四) 履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：
 1. 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。但經甲方同意無須履約者不在此限。
 2. 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。
- (五) 本契約以中華民國法律為準據法，因本契約履行有涉訟之必要時，雙方合意以高雄地方法院為第一審管轄法院。

十三、其它

- (一) 通知送達：有關本約之通知送達，悉以本約所載甲乙雙方之地址為準，以書面為之。地址如有變更，應即以書面通知他方，如經按址送達，而有拒收，無人收受，遷移不明、招領逾期、寄存送達或其他無法送達之情形，均以第一次郵遞之日，視為已完成送達。
- (二) 本契約未載明之事項，悉依政府採購法及民法等相關法令等相關解釋及辦理。

十四、契約修改

如有其他未盡事宜、法令修訂、環境變遷或事實需要者，雙方得協議修訂，並以書面為之。

十五、契約份數

本契約正本1式2份，由雙方各執1份以為憑據。

立契約書人

甲 方：高雄市政府原住民事務委員會

代 表 人：主任委員 洪羽珊

地 址：高雄市鳳山區光復路二段132號2樓

電 話：(07) 7406511分機100

乙 方： (營運店名)

簽約代表人：

統 一 編 號：

地 址：

聯 絡 人：

聯 絡 電 話：

中華民國 年 月 日

(附件一) 年度成果報告書 格式

高雄市原住民主題館-原駁館營運進駐

○○○○ (進駐店名)

○○○年度成果報告書

承租地址：

中華民國 年 月 日

一、年度整體營運財務分析

1. 年度營運收支損益狀況分析

(1) 圖表

(2) 說明

2. 年度營收檢討/未來調整策略/具體作為

二、年度整體營運推動成果

1. 營運計畫內所提及之各項營運策略、方向、計畫的落實具體內容

(1) 服務（商品）設計開發

(2) 營運模式

(3) 行銷推廣（含網路經營、配合機關辦理之活動等）

(4) 顧客服務（含消費者分析、危機處理案例）

2. 營運推廣落差之比較說明

三、空間使用現況

1. 空間運用現況（含照片、平日營運實況）

2. 年度內針對原駁管營運空間進行場域優化等記錄

四、回饋計畫成果（針對園區之回饋計畫執行成果，若無也請說明原因）

五、未來提升營運發展計畫

(附件二) 營運績效評估辦法

一、本辦法依據高雄市政府原住民事務委員會（以下簡稱甲方）與_____（以下簡稱乙方）於中華民國 ____年__月__日共同簽訂之高雄市原住民主題館－原駁館委託營運契約書（以下簡稱本契約）。

二、甲方或甲方委外單位得於每年年度屆滿前一個月與契約屆滿前三個月接獲乙方所提送報表資料後辦理營運績效評估會議。

三、營運績效評估方法：

（一）甲方或甲方委外單位為辦理本契約之營運績效評估作業，應成立營運績效評估委員會，委員由甲方或甲方委外單位遴聘之。

（二）甲方或相關本會例行監督及督導之紀錄，及民眾透過各種管道主動反映服務優良或缺失之資料，均為評估之依據。

（三）乙方於委託經營期限內，應每月自行填報自我檢核表，自我檢核表如經甲方不定期督導結果，與事實不相符者，則就每次不相符事項扣點一次，每扣點一次計扣營運績效評估總分二分。

（四）乙方應於營運績效評估委員會召開時提出簡報，並答覆各委員之詢問。如委員需查閱所提送相關資料及文件之原始記錄，乙方應充分配合。營運績效評估委員會認有調查或實地勘驗之必要時，得赴現場進行參觀及查證工作，乙方應充分配合，不得拒絕。

四、營運績效評估項目及標準

營運績效評估項目及配分如下表所列。

營運績效評估項目之評估標準及分配表

項次	項 目	配分	標 準	分數	備註
1	年度營運計劃書 執行情形	30	A.年度營運收支狀況（以每月收支呈現） B.財務報表（相關合法單位提出之報稅證明） C.是否按照回饋計畫執行（含自行辦理活動及配合本府活動執行之情形）		

項次	項 目	配分	標 準	分數	備註
2.	契約規定之履約情形	20	A. 是否有違法情事 B. 是否有違約情事(含未按時繳納各項款項) C. 環境清潔、人員服務態度		
3	公有財產與設施維護情形	30	A. 是否按照核定之營運計劃書及相關規定維護設施 B. 自主檢核表執行情形 C. 環保及安全衛生執行情形		
4	消費者滿意度	10	A. 滿意度調查結果 B. 投訴率、投訴案件及處理		
5	政策配合度	10	A. 是否配合機關計畫辦理 B. 配合督導改善缺失		
總分					

五、營運績效評定結果

- (一) 各委員充分瞭解乙方營運狀況後，就各評估項目予以評分，評分 100-90 分評定為營運績效優良；89-80 分評定為營運績效為良好；79-70 分為評定為營運績效尚可；69-0 分評定為營運績效差。營運績效評估委員會完成評估後，甲方應將評定結果以書面通知乙方，以作為契約期間屆滿，甲方是否與乙方續約之依據。
- (二) 甲方營運績效評估之評等至少 2 年為「營運績效良好」（且平均分數至少 75 分），得依本契約第八條之規定向甲方申請續約。
- (三) 乙方經營運績效評估委員會評定為「營運績效尚可」，甲方得通知乙方限期改善，逾期未改善，乙方得依本契約第 15.1 條規定辦理。若乙方仍未改善，甲方將逕終止本契約，並向乙方請求相關之損害賠償。
- (四) 若乙方經營運績效評估委員會評定為「營運績效差」，即限期離駐並解除本契約。