

舊冬山鄉民代表會東側棟活化進駐申請計畫

冬山鄉公所為振興地方產業，媒合有意投入活化與產業發展之個人或團體，並將閒置空間活化利用，希望鼓勵地方創生團隊進駐，帶動冬山老街整體發展，特訂定本申請作業規定。

一、申請資格

符合以下任一類者，具申請人資格，並擇一申請：

(一)個人或團隊申請：

1. 申請組成可為個人或團隊。申請人及團隊成員須為年滿二十歲且具中華民國國籍。
2. 以團隊組織申請時，其申請人須為團隊成員共同推派之代表人，且為未來組織設立之負責人，不得任意變更。

(二)社團法人組織或合作社申請：

依法設立登記有案之社團組織、基金會、合作社、社區發展協會、農場號等法人組織。

(三)公司或商號(行號)申請：

1. 須為依公司法或商業登記法完成設立登記，且登記之營業所地址須在國內。
2. 申請人申請時須為公司或商號(行號)申請負責人且具有中華民國國籍。

二、活化標的

本計畫以冬山鄉冬山路 100-2 號(舊冬山鄉民代表會東側棟)為活化標的，申請人應逕赴現場察看，並自行向地政及都市計畫主管機關申領謄本及有關資料查閱標租不動產有關資料，俾明瞭標的物狀況。申請人務必需瞭解標的物現況，可洽本所預約時間派員前往現場說明。

- 地址：宜蘭縣冬山鄉冬山路 100-2 號
- 樓層：1 樓及 2 樓
- 費用：簽約後 6 個月內為整備期，期間免收租金，第 7 個月起清潔費每月 10,000 元(水、電費用由申請單位自付)。

土地	鄉	段	地號	登記面積(m ²)	承租面積(m ²)	使用分區
	冬山	冬梅	368	311.31	1.91	商業區
	冬山	冬梅	369	183.25	80.99	商業區
	冬山	冬梅	370	1,342.74	128.66	商業區
	冬山	冬梅	374	9.04	5.51	商業區

建物	鄉	段	建號	登記面積(m ²)	承租面積(m ²)	使用用途
	冬山	冬梅		447.60	442.70	農器服務中心

備註：

1. 承租面積依地政機關不動產登記及使用執照登記為準，如有異動應辦理更正。
2. 本案建物占用部份面積 2.45 m²，未在本案標的範圍內，勿提供公眾使用，並符合相關法令規定。

三、申請方式

申請人應於 112 年 8 月 30 日 17:00 前(以郵戳日期為準)提送營運計畫書 1 式 8 份送達本所完成申請。

企劃書格式：文字書寫採由左至右中文橫書、直式編排，左側裝訂，紙張一律採 A4 紙張，雙面印刷為原則，設計圖樣得採 A3 規格紙張(摺成 A4 規格大小)，總頁數以不超過 30 頁為原則(不含封面、封底、首頁、目錄及附件)，採連續編列頁碼方式，企劃書主文與附件應合併裝訂，不可分冊，加製封面封底裝訂成冊。

四、甄選之方式

由本所成立評選會議進行評審，擇優補助，評選原則如下：

(一)資格審查

由本所依據本計畫規定所列申請人資格等要項進行審查。所填寫資料有缺漏或不齊備，經本所通知後未於三天內補正者，將視同資格審查不通過，申請案不予受理。

(二)審查會議

由本所委員擔任審查委員並組成審查會議。申請人究所提計畫進行 15 分鐘簡報，與審查委員就所提構想進行綜合面談後，由審查會評選具發展潛力及可執行性之申請。評選重點與比重分配如下：

編號	項目	評選重點	比重
一	申請者專業領域說明	申請者及主要人員的專業領域說明，並說明其相關經驗或實績	20%
二	整體經營構想	1. 進駐理念與想法 2. 空間使用規畫 3. 經營內容及營運模式 4. 營運期程規劃	30%
三	營運方案	1. 經費來源：包括自籌款及其它經費來源 2. 財務計畫：營收成本分析、財務可行性評估 3. 維護管理與人力配置構想	20%

四	地方創生及預期效益	1. 在地合作方案之創意 2. 對地方產業發展或其他公共效益 3. 計畫是否結合地方創生事業提案	30%
---	-----------	--	-----

(三)申請結果公布

1. 本計畫將依照審查會議會議結論與分數加以排序，選出正選 1 名及備選 1 名，可從缺，若獲選者因故退出則依名次遞補申請。
2. 甄選結果將公布於本所網站並函文通知獲選單位。

五、申請注意事項

1. 以申請者之專業領域為主，提出空間改造的思考。並以自身之需求，提出空間使用之理想年限(以五年以上為原則)、經費概算，以及其他自籌款項與相關工作。
2. 鼓勵申請者與在地產業及人文結合。
3. 申請者須依計畫書進行營運，倘欲變更調整營運方式，須向本所提出營運方式變更計畫，經同意後始得實施。

六、執行期程

- (一) 計畫上網公告：即日起~112 年 8 月 30 日
- (二) 資格審查及結果公告：預計於 112 年 9 月初辦理審查並公告結果
- (三) 簽約簽訂：112 年 9 月底前簽訂契約(申請人應於計畫核定日起 14 日內，完成與本所的契約簽訂，同時繳納第一年租金。)
- (四) 進駐活化營運：申請人應依自身計畫於核定期程日內完成進駐活化營運整備作業，並通知本所正式開幕營運。

七、辦理單位

- 主辦單位：冬山鄉公所
- 承辦單位：冬山鄉觀光產業發展所

申請計畫受理窗口

冬山鄉公所

地址：冬山鄉冬山路 100 號

聯絡人：觀光產業發展所李小姐

電話：03-9591105#259

冬山鄉公所

「舊冬山鄉民代表會東側棟活化進駐申請計畫」
申請計畫書

計畫名稱：

申請屬性：個人 團隊 社團法人 公司或商號(行號)

申請人(或申請單位代表人)：

申請單位或商號名稱：(若為個人申請則免填)

中華民國 112 年 月 日

附件二

「舊冬山鄉民代表會東側棟活化進駐申請計畫」提案摘要表

*申請人類別	<input type="checkbox"/> 個人 <input type="checkbox"/> 團隊 <input type="checkbox"/> 社團法人 <input type="checkbox"/> 公司或商號(行號)		
*計畫名稱			
*個人/團隊/法人/公司名稱	統一編號		
*申請者 (申請者須為企業/公司之負責人)	*性別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	
*身分證字號	*生日	中華民國 年 月 日	
身分證影本(正面)		身分證影本(反面)	
公司地址	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> (郵遞區號)		
*通訊地址	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> (郵遞區號)		
*聯絡電話 (手機) (市話)	*電子信箱		
*主要構想	簡要說明本次提案經營內容與目標：		

附件三

計畫書內容

一、計畫名稱	
二、申請者專業領域說明	申請者及主要人員的專業領域說明，並說明其相關經驗或實績
三、整體經營構想	<ol style="list-style-type: none">1. 進駐理念與想法2. 空間使用規畫3. 經營內容及營運模式4. 營運期程規畫
四、營運方案	<ol style="list-style-type: none">1. 經費來源：包括自籌款及其它經費來源2. 財務計畫：營收成本分析、財務可行性評估3. 維護管理與人力配置構想
五、地方創生及預期效益	<ol style="list-style-type: none">1. 在地合作方案之創意2. 對地方產業發展或其他公共效益3. 計畫是否結合地方創生事業提案

附件四

宜蘭縣冬山鄉公所舊冬山鄉民代表會東側棟活化進駐合約書(稿)

甲方：宜蘭縣冬山鄉公所

乙方：○○○

甲乙雙方同意訂立本約如下：

第一條（合約標的）

宜蘭縣冬山鄉冬山路 100-2 號

土地	鄉	段	地號	登記面積(m ²)	承租面積(m ²)	使用分區
	冬山	冬梅	368	311.31	1.91	商業區
	冬山	冬梅	369	183.25	80.99	商業區
	冬山	冬梅	370	1,342.74	128.66	商業區
	冬山	冬梅	374	9.04	5.51	商業區
建物	鄉	段	建號	登記面積(m ²)	承租面積(m ²)	使用用途
	冬山	冬梅		447.60	442.70	農器服務中心

第二條（用途及目的）

- 一、乙方須於合約簽訂後，提送經營計畫書，經甲方審查核准後始得使用。
- 二、第一條所示之不動產，不得從事舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、理髮業、浴室業、電動遊藝場、指壓按摩業及違反善良風俗等特種行業。
- 三、本案不得擅自轉租、分租、頂替他人使用或將使用權轉讓予他人，乙方於簽定本約後，如有變更使用目的需要，亦須向本所提出營運方式變更計畫，應經甲方同意始得為之。

第三條（合約期間）

- 一、期間自民國○年○月○日起至○年○月○日止，總計 5 年。
- 二、乙方可享有一次優先續約權利，得於第一項合約期間屆滿 3 個月前申請續約，甲方應在第一項合約期間屆滿前為準否續約之決定，續約之契約期限，經甲乙雙方合意訂定之。

第四條（清潔費之繳納及逾期繳納違約金標準）

- 一、民國○年○月○日起至○年○月○日止為整備期，免收租金。
- 二、民國○年○月○日起清潔費每年計新台幣拾貳萬元整。

三、水費、電費由乙方負擔。

四、房屋稅、地價稅由甲方負擔，惟倘因乙方變更為營業使用所增加之稅金，應由乙方支付予甲方。

五、清潔費以預收方式按年計收，乙方應依甲方指示向指定處所繳納。各期款項給付時間如下：

- (一) 第一期款：於契約簽訂時，乙方應繳納自民國○年○月○日起至○年○月○日止之1年清潔費，合計陸萬元整。
- (二) 第二期款：於第一期款屆滿前一個月內，乙方應繳納自民國○年○月○日起至○年○月○日止之1年清潔費，合計拾貳萬元整。
- (三) 第三期款：於第二期款屆滿前一個月內，乙方應繳納自民國○年○月○日起至○年○月○日止之1年清潔費，合計拾貳萬元整。
- (四) 第四期款：於第三期款屆滿前一個月內，乙方應繳納自民國○年○月○日起至○年○月○日止之1年清潔費，合計拾貳萬元整。
- (五) 第五期款：於第四期款屆滿前一個月內，乙方應繳納自民國○年○月○日起至○年○月○日止之1年清潔費，合計拾貳萬元整。
- (六) 其他：乙方依第三條第二項申請續約獲准時，續約期間各年清潔費給付時間另依續約合約約定辦理。

六、乙方如有違反前項各期款項給付時間情形時，應依下列各款加收違約金：

- (一) 逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收2%。
- (二) 逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收4%。
- (三) 逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照欠額加收8%。
- (四) 逾期繳納在3個月以上者，一律照欠額加收10%。

七、非因可歸責於乙方事由，逾清潔費繳納期限未接到清潔費繳納通知書者，乙方仍應於約定期滿日起7日內自動洽甲方繳納，逾期未申請者，比照前項標準計收違約金。

第五條（修繕及改裝）

一、房屋以現況交屋，若有滲漏水或其他損壞之情形，由乙方自行修繕。

二、房屋如有改裝設施之必要，乙方應依提案核定內容並經甲方同意後，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。

三、前項情形乙方合約期滿返還房屋時，應依雙方議定狀態返還；惟倘有特殊情事者，雙方得另協議之。

第六條（房屋使用）

一、乙方應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。

二、乙方使用第一條所示之不動產非經甲方同意，不得擅自增建、改建、拆除、重建。乙方如因實際需要而有變更既有設施、設備、設計或必須修繕維護時，於不違反建管法令結構安全並事先取得甲方同意後，始得為之，相關費用均由乙方負擔，不得抵償清潔費或要求任何補償。

第七條（合約消滅或終止及其效果）

一、本契約於期限屆滿前，因不可抗力難以繼續經營，乙方經甲方同意後，乙方得提前終止合約。

二、依前項約定得終止合約者，應於3個月前通知甲方。未為先期通知而逕行終止合約者，應賠償他方1個月清潔費之違約金。

三、合約屆滿前，依第二項終止合約者，甲方已預收之清潔費應返還予乙方。

四、第三條第一項合約期間屆滿時，乙方未於期限內提出續約申請，合約關係即行消滅，甲方不另通知。

五、於計畫期間屆滿前，有下列情形之一者，甲方得終止合約：

（一）因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用者。

（二）因政策需要或都市計畫必須收回者。

（三）乙方未按合約之目的使用。

（四）乙方使用違反法令規定者。

（五）乙方未經甲方同意，擅自轉租、分租、轉讓或作為與合約目的不符之用途。

（六）乙方違反本合約規定者。

（七）其他合於民法或其他法令規定，得予終止合約者。

六、因可歸責於乙方之事由或因前項情形而終止合約時，已繳清潔費不予退還，甲方如受有其他相關損害，乙方仍應賠償。

七、於合約消滅或終止時，乙方應繳清積欠清潔費或其他未清款項，並應無條件交還第一條所示之不動產予甲方，乙方不得向甲方要求任何補償，遺置於現場內之物品，均視同廢棄物，任憑甲方處分。如拒不返還而有無權占有情形，乙方應按本約約定之年清潔費金額計算使用補償金予甲方，甲方並得逕送法院強制執行，乙方不得主張民法第451條之適用及其他異議。

八、乙方於合約期間屆滿或合約終止後而仍不返還第一條所示之不動產予甲方，或不依本約約定給付各項費用，乙方願逕受強制執行，絕無異議。

第八條（遺留物之處理）

合約屆滿或終止後，乙方之遺留物依下列方式處理：

一、乙方返還房屋時，任由甲方處理。

二、乙方未返還房屋時，經甲方定相當期限催告搬離仍不搬離時，視為廢棄物任由甲方處理。

三、前項遺留物處理所需費用，甲方得向乙方請求給付不足之費用。

第九條（通知送達及寄送）

除本合約另有約定外，甲方與乙方雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；並得以■電子郵件■簡訊■電話等方式為之(無約定通知方式者，應以郵寄為之)；如因地址變更未通知他方或其他因素，致通知無法到達時(包括拒收)，以他方第一次郵遞或通知之日期推定為到達日。

第十條（其他特約事項）

- 一、乙方於訂約所附繳證件有虛偽不實時，除應負法律責任外，甲方得撤銷合約，乙方所繳清潔費不予退還。
- 二、乙方應以善良管理人之注意，妥善使用維護第一條所示之不動產。倘有違反情事，因而致第一條所示之不動產毀損、滅失或受有其他損害，應由乙方及其連帶保證人負回復原狀或依照甲方規定價格予以賠償之責任，乙方之連帶保證人並願放棄先訴抗辯權。
- 三、乙方於契約有效期間內，對於第一條所示之不動產，包括於點交時已存在增建或附屬建物及設備應投保地震火災保險，保險金額不得低於訂立本約時之帳面價值，並須以甲方為受益人，保險費用由乙方全額負擔，相關保險單據或證明文件影本(須加蓋乙方印章)於承租之日起30日內送交甲方備查。於契約期間內發生火災或地震時，甲方損失除由保險公司理賠外，不足部分應由乙方補足。
- 四、第一條所示之不動產應繳納之地價稅、房屋稅及工程受益費由甲方負擔，其他一切稅捐、水電、複丈及鑑界費用等費用由乙方負擔。
- 五、乙方、甲方所為各項通知均應以本約記載之地址為準。各方如有年籍資料或地址變更情事而未通知他方致無法送達，包括但不限於遷移不明或拒收等原因，均以第一次郵遞之日期視為已合法送達。
- 六、本約所生法律上爭議，僅臺灣宜蘭地方法院有第一審管轄權，其餘法院皆無第一審管轄權。
- 七、本約一式二份，由乙方、甲方各執一份，於簽訂後立即生效。

立契約書人

甲 方：宜蘭縣冬山鄉公所

法定代理人：林峻輔（鄉長）

地 址：宜蘭縣冬山鄉南興村冬山路 100 號

電 話：03-9591105

乙 方：

法定代理人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日