

苗栗縣政府教師會館暨勞工育樂中心標租案 租賃契約（草案）

立契約書人
苗栗縣政府

（以下簡稱甲方）

（以下簡稱乙方）

茲為乙方向甲方承租甲方經管教師會館暨勞工育樂中心，經甲乙雙方同意特訂立下列條款共同遵守，爰同意依誠信原則簽訂本租賃契約：

一、租賃標的

（一）標的物標示：

土地	段	地號	租用面積 (平方公尺)	備註
	苗栗縣頭屋鄉明德段	722、725、726、726-1、727、727-1、729、731、731-1、768、768-1、768-2、770、772、773、773-1、776、1247、1247-1、1247-2	6,463.80	
建物	建號	門牌	租用面積 (平方公尺)	
	090 栗建管屋建字第0017-000號	苗栗縣頭屋鄉明德村3鄰明德路54之2號	697.83	
	建照號碼：78栗建管屋字第16號	苗栗縣頭屋鄉明德村5鄰54號	3337.66	

（二）標租場地範圍：

- 1、建築物門牌：苗栗縣頭屋鄉明德村5鄰54號(建築物樓地板總面積3337.66平方公尺)、苗栗縣頭屋鄉明德村3鄰明德路54之2號(建築物樓地板總面積697.83平方公尺)等二棟建築物包括其附屬停車場等設施空間。
- 2、上列場地以外之教師會館暨勞工育樂中心土地區域範圍，乙方營運期間負環境清潔及維護管理相關設施之責，甲方得不定時

派員抽查。

- (三)租賃標的內容以地政事務所核發之謄本內容為準，乙方絕無異議。若有施測面積不足登記面積者，乙方不得請求交付不足之面積或請求減少租金。

二、租賃契約期間：

- (一)本契約之租期自簽約日(或甲方同意之進駐日)起至民國 111 年 6 月 30 日，共計 2 年。
- (二)租期屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方應返還租賃物並停止使用，不得主張民法第 451 條之規定。
- (三)甲方因重大政策(如促進民間參與公共建設案完成招商作業時)，需使用或影響乙方營業區域之一部或全部，乙方應予配合並終止契約。乙方若因此而有所損失或無法如期進駐，得請求甲方以繳納之月租金比例賠償。

三、租金及繳納方式

- (一)乙方應支付甲方之年租金為新臺幣 _____ 元整，本契約總租金為新臺幣 _____ 元整。
- (二)租金每個月新台幣 _____ 元整，除第一個月租金於簽約日(或經甲方同意之進駐日)起 10 日內繳清，餘於每月 25 日前向甲方繳清下月租金，並不得藉任何理由拖延或拒繳。乙方未依本契約約定期限繳納租金者，每逾 1 日，應按日分別繳納新台幣 **900** 元作為懲罰性違約金，給付予甲方。經甲方催告 3 次，或乙方逾期 2 個月仍未給付，甲方得逕行終止本契約。
- (三)乙方租金繳納方式：
- 甲方開立繳款書，由乙方至甲方指定金融機構繳納，繳納後將繳納證明以公函送本府備查。
- (四)乙方未收到甲方租金繳納通知書者，應於繳納期限截止日前自動洽甲方補單繳納，如逾期未繳納租金，不得以此為抗辯，甲方仍得依第 2 項規定計收違約金。

(五)乙方如有逾期繳納情形，甲方應以當期租金繳交截止日為基準日，於5個日曆天內按月發出書面通知，並應載明繳納期限及計收之違約金。

四、租金調整方式

(一)租賃期間如遇政府依法重新規定地價或相關法令修訂，以致當年度年度租金低於依照「國有非公用不動產租賃作業程序」規定計算之出租不動產租金金額時，乙方應按「國有非公用不動產租賃作業程序」規定計算之出租不動產租金金額繳納年租金，且乙方應於甲方通知之期限內補繳預先繳納租金之差額。

(二)若遇有不可歸責於乙方之因素，造成乙方於某時段及某區域無法營運使用者，應依所佔面積比例及無法營業期間減免其租金，若有未盡事宜，則由雙方逕行協商並加註於契約書中。

五、履約保證金

(一)為擔保乙方履行其依本契約所負之義務，乙方應於決標通知書送達後15日曆天內（末日為例假日者順延至上班辦公之第1日），向甲方繳交新臺幣 50 萬元整之履約保證金。

(二)履約保證金依契約規定不予發還者，除契約另有約定外，屬懲罰性違約金性質。甲方因乙方違約而致之損害，得另向乙方請求損害賠償。

(三)於契約關係終止、租期屆滿消滅或解除契約時，如無待解決之事項，甲方將於乙方完成資產返還後一次無息發還；但有待解決之事項者，甲方將暫予扣留履約保證金，俟有關損失索賠圓滿解決後始予發還。

(四)履約保證金，除契約另有規定或有不予發還之情形者外，於符合發還條件且無待解決事項後無息發還。其因不可歸責於乙方之事由，致終止或解除契約者，得提前發還之。

(五)履約保證金經甲方依本契約之規定沒收或扣抵者，乙方應於接獲甲方書面通知之次日起30日內補足之。

(六)甲方得不經任何爭訟程序逕行以履約保證金之一部或全部扣抵乙方因本契約所生應給付予甲方為乙方代墊之費用、未繳納之租金及違約金。

(七)甲方依本契約沒收履約保證金時，可不經任何和解、調解、判決或其他之一切爭訟程序，即得逕行為之，乙方不得異議。

(八)履約保證金之退還方式

乙方所繳履約保證金可予發還時，將按下列原則並參考乙方要求之方式辦理：

1. 以現金匯款或銀行票據繳納者，以記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。
2. 以設定質權之銀行定期存款單繳納者，以質權消滅通知書通知質權設定銀行。
3. 以銀行書面連帶保證書繳納者，發還連帶保證之銀行或原繳納人。但銀行不要求發還或已屆期失效者，得免發還。

六、稅捐與營業所需費用

(一)地價稅與房屋稅及其因營運及使用租賃標的所衍生之其他稅捐，概由乙方負擔。

(二)租賃期間因使用租賃標的所衍生之費用負擔方式如下：

1. 電費：概由乙方負擔。
2. 全館水費、瓦斯費、廢棄物清運及污水處理費及其他一切必要費用：概由乙方負擔。
3. 電話及網路費用：乙方如有使用電話及網路之需求，應自行向電信業者申請裝設並負擔相關費用。
4. 乙方應於正式進駐營運前完成水、電及瓦斯費之用戶變更手續，並以書面知照甲方，變更手續所需費用概由乙方負擔。如因乙方未完成用戶變更手續而衍生上列費用之滯納金，概由乙方負責，與甲方無涉。

七、保險

(一)乙方應於租賃契約簽約日(或甲方同意之進駐日)起1個月內(末日為例假日者順延至上班辦公之第1日),投保公共意外責任險,並於契約期限內保持保險有效。保費由乙方支付,保險單之受益人為甲方,保險契約乙份應交付甲方收執。本項最低保險金額如下:

- i. 每1人身體傷亡:新臺幣300萬元;
- ii. 每1人意外事故傷亡:新臺幣1,500萬元;
- iii. 每1人意外事故財產損失:新臺幣300萬元;
- iv. 保險期間總保險金額:每年新臺幣5,000萬元。

甲方交乙方代為管理之財物亦屬賠償範圍。

(二)前項保險若有理賠事宜,甲方應依乙方修復進度分期撥付理賠金予乙方,乙方若拒絕修復,則理賠金歸甲方所有,乙方不得申請給付。因可歸責於乙方之事由而發生理賠,致甲方終止契約或標的物滅失致契約當然終止時,除理賠金歸甲方所有外,如有其他損害,乙方應負賠償責任。

(三)保險期限屆滿而更新或延長保險契約者,前二項之約定,應適用之。

(四)乙方若未依第一項規定投保,經甲方通知限期履行而未依限履行者,甲方得終止契約,並得請求損害賠償。

(五)乙方應依中華民國法規為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。

(六)本案由乙方為所屬之財產物品及設施設備投保火險及火險附加險(包含水漬、地震、颱風等險),並以甲方為被保險人及受益人或賠款受領人。

八、對他人之損害賠償

乙方於契約有效期間內,如有侵害他人權益或致生損害於他人而應負賠償責任者,乙方應儘速妥為賠償。其因而致甲方負擔損害賠償他人時,甲方應通知乙方限期償還。如有遲延償還情事者,

乙方應按遲延日數，每日給付甲方按給付數額百分之一計算之懲罰性違約金。

九、營運管理

- (一)營運範圍：本案包括配合甲方辦理教師及勞工教育及提供住宿、餐飲等相關附屬服務所需場地為營運範圍。
- (二)營業服務對象：以勞工、教師及其眷屬為營業服務對象。
- (三)營業項目：提供苗栗縣教師、勞工多元休閒空間，以提供住宿、餐飲、會議研習、文化講座、展覽活動等所需場地及相關服務等為原則，惟不得經營有違教師會館暨勞工育樂中心原設置目的之營業項目，且不得經營違反社會良善風俗之行業。
- (四)乙方於正式進駐營運前，應將相關營業項目及收費價目表送甲方核定。
- (五)乙方應於每月 10 日前提報前一月份之「營運情形統計報告」（格式如附件 1）送交甲方備查。

十、營運資產點交

- (一)本契約簽訂後，雙方於○年○月○日起至同年○月○日止進行營運資產現況點交。甲方依現況將租賃範圍內相關設施設備列冊點交予乙方使用，點交後租賃標的若有第三人占用或侵害權益之情形，應由乙方自行排除。
- (二)點交之資產清冊應置有二份，甲乙雙方各執一份，有變更或修正時，亦應一併同時載明。現況如有瑕疵或故障，雙方應於點交之資產清冊中註明。點交後乙方應善盡管理與維護之責，並隨時保持設備之正常運作，營運期間如有毀損或短少者，乙方應負修復或賠償責任，賠償方式依行政院頒訂「國有公用財產管理手冊」及「物品管理手冊」相關規定辦理。
- (三)契約期間營運資產達使用年限且經甲方認定不堪使用時，乙方應提報甲方依法定程序辦理報廢。甲方增購之各項財產及物

品，得要求乙方依本契約規定辦理點交及保管，乙方不得拒絕。

甲方如需使用點交之資產，乙方無正當理由不得拒絕。

(四)契約期間甲方得就點交乙方代為管理之財產及物品實施每年1至2次盤點，乙方應予配合。

(五)各項設施如因乙方、乙方之使用人或乙方之受託或協力廠商（無論經甲方同意與否）之行為、設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害，乙方應負一切賠償之責任，並自行與賠償請求權人達成協議。經賠償請求權人依國家賠償法向甲方請求損害賠償（包括但不限於國家賠償），乙方應負責賠償甲方因此所受之損害及一切費用。

(六)租期屆滿、終止或本契約解除時，乙方應將營運資產現狀返還甲方，如有減損其效用之瑕疵，乙方應更換新品。

十一、建物與設施設備維護管理：

(一)契約期間乙方應負責維護租賃標的之環境清潔維護工作，甲方得不定期進行查核督導。

(二)契約期間乙方應依據本契約附件 3「教師會館暨勞工育樂中心建物、機電設備及各項管線設施維護基準書」辦理租賃範圍相關設施設備之定期維護與保養事項，使其功能維持於良好之狀態，並依據維護基準書規定之維護週期確實執行與填寫各項目檢查表，甲方得不定期進行查核督導。

(三)租賃期間乙方應依據「專任電器技術人員及用電設備檢驗維護業管理規則」、「消防法施行細則」、「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」及「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」相關規定辦理檢驗申報程序，負責其公共安全責任。

(四)甲方所提供之設備有損壞或故障之情形時，乙方應立即通知甲方，並依甲方指示為適當處置，不得逕行拆除或丟棄。如有違反，應給付按該設備帳面全部價值計算之違約金。

(五)租賃期間乙方應自行負擔生財器具及營運所需之設備等相關費用。

(六)甲方得隨時檢視本租賃標的使用情形，包含相關設施、器具與設備，但應以不影響乙方正常營運為原則，乙方應配合為之。

十二、裝修

(一)租賃期間內，乙方經評估若有裝修之必要，應依建築、消防安全相關法令規定，申請目的事業主管機關之使用執照或其他類似之文件許可後，提出「裝修計畫書」，轉陳甲方審查同意後，始可進行裝修工程。

(二)相關裝修工程所有拆除、清運、人工、物料、器具、管線及裝潢等，均由乙方負擔。其裝修設計以規劃為營業及辦公區、餐飲區、住宿區為原則，或經甲方審核通過之規劃設計。

(三)乙方應於裝修工程前，將工程進度期程提報甲方核准。裝修工程務求以造成甲方辦理教師及勞工教育訓練及提供住宿、餐飲相關服務最低限度影響為原則，必要時需夜間施工，以力求安全、便利及不影響教育訓練及其動線、住宿及餐飲服務等品質。

(四)乙方於開始營業前或營業中，經甲方審核通過之裝修工程，於租賃契約到期、中途解約或契約終止後，一併無償移轉甲方使用，免回復原狀。

(五)非經甲方同意及符合相關建築法規規定，乙方不得於本租賃標的新建、增建、改建、修建或為任何變更使用，如有違反者，經甲方通知乙方限期拆除或改善，逾期未改善完竣者，甲方得終止契約，並得自行或委託他人回復原狀，所需費用由乙方負擔，其因而致甲方受有損害者，甲方得就損害金額請求賠償。

(六)租賃標的如因乙方之裝修施工或其他原因增加價值時，乙方

不得主張民法第 431 條第 1 項或其他規定請求償還。

- (七)租賃期間內，甲方經評估若有裝修之必要，應以書面通知乙方，乙方應無條件配合裝修工程。考量裝修工程造成乙方無法正常營運，甲方應依據本契約第四條第二項規定，依所佔面積比例及無法營業期間減免租金。

十三、轉租限制

- (一)考量業務性質或需求，有提供多元服務之必要，經甲方同意後，得將部分租賃標的物轉租或委託經營或與他人合作經營，惟應於轉租契約簽訂之日起 7 日曆天內以函文附契約副本(非契約影本)通知甲方，並應由次承租人與乙方共同出具書面表明：次承租人不得再為轉租並願遵守本契約之相關規定，如有違反，甲方得終止本租賃契約，乙方與次承租人對於租賃契約終止所生之損害，對甲方負連帶賠償責任。
- (二)前項書面應經公證。
- (三)第一項之轉租情事不得違反本租賃契約所載之內容。
- (四)轉租契約租期不得超過本契約之租期，如本契約期限屆滿終止，乙方與次承租人所簽訂之轉租契約亦同時終止。

十四、租賃標的使用用途之限制

- (一)乙方對於租賃標的之利用及管理必須符合土地相關法規、建築法等相關法令規定，並配合甲方推動教師及勞工教育等相關主要業務，以提供住宿、餐飲、會議研習、文化講座、展覽活動等所需場地及相關服務等為原則，惟不得經營有違教師會館暨勞工育樂中心原設置目的之營業項目，且不得經營違反社會良善風俗之行業。乙方若違反前述規定，經甲方訂相當期限，催告乙方改善完畢，逾期未改善完畢時，甲方得終止契約，並沒收已繳交之履約保證金。
- (二)乙方應經甲方同意，及符合相關建築法規等法令規定之條件下，

於本租賃標的上增建、改建、擴建或為任何變更使用。乙方於本契約標的物上興建之任何建築物或設施，其所有權歸屬甲方且須辦理建物登記於甲方所有，甲方無需補償乙方任何費用；如甲方需辦理權利登記或行使有關權利而需乙方協同者，乙方應無條件協同辦理，絕無異議。

- (三)乙方符合上述前二項規定及相關法令規定時，甲方得配合乙方辦理相關使用用途變更申請之文件用印事宜，其相關費用、辦理期程等概由乙方負擔。

十五、租賃標的返還

- (一)租賃標的應以良好狀態騰空返還為原則，如有附加權利應註銷(如營業登記、戶籍遷住等)及應繳清各項租賃標的使用之相關費用(如水電瓦斯、管理費等)，並完成用戶變更登記。另原交付之設施或資產設備亦應點交返還甲方。
- (二)租賃標的應於租期屆滿時依前項返還甲方並完成點交收，未能於租期屆滿時將租賃標的依前項返還者，遺留之設施器具無償歸甲方所有，且得由甲方處分並搬遷拆除，其搬遷拆除所需全部費用由乙方負擔，乙方並應給付甲方自租期屆滿翌日起，至乙方依前項返還租賃標的或甲方代為搬遷拆除完畢之日為止，按遲延日數每日給付甲方按年租金千分之二十計算之違約金，其因而致甲方受損害者，甲方並得按損害金額請求賠償。
- (三)租賃契約於租期屆滿前終止或解除者，應於契約終止或解除後2週內將租賃標的依第一項規定返還甲方，若期限屆滿未返還，遺留之設施器具無償歸甲方所有，且得由甲方處分並搬遷拆除，其費用均由乙方負擔。乙方並應給付甲方自期限屆滿翌日起，至乙方依第一項返還租賃標的或甲方代為搬遷拆除完畢為止，應按遲延日數每日給付甲方按年租金千分之二計算之違約金。

十六、不可抗力及排除情事

(一)本契約有法令變更及政策變更（以下簡稱除外情事）、不可抗力時，其處理之規定如下：

1、本契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於甲乙雙方，且非任一方所得合理控制，或縱加以相當之注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

- (1)山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、天外異物撞擊、或類此之自然災害。
- (2)戰爭（不論是否宣戰）、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、刑事犯罪或類此之武力或暴力行為。
- (3)因空難、海難、重大車禍或類此之重大交通事故，導致本基地對外交通受阻或運輸中斷。
- (4)國際情事重大變故、禁運、貿易制裁或類此之事件。
- (5)核子污染或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射性污染等污染事件，或重大傳染病。
- (6)於乙方履行本契約過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址，致對於本契約之履行產生嚴重影響者。
- (7)不可歸責於乙方所致之罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
- (8)其他非甲乙雙方所能合理控制之不可抗拒事項，而經協調委員會認定為不可抗力。

2、本契約所稱除外情事，係指非可歸責於乙方之下列事件或狀態，足以嚴重影響本契約之履行者：

- (1)因契約簽訂時所無法預見之法令或政府政策變更，致乙方依契約繼續履行反而不符公共利益者。
- (2)其他性質上非屬不可抗力，致對本契約一部或全部之履行有

重大影響，而經協調委員會認定為除外情事者。

(二)任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響，應於事件發生且客觀上能通知之時起 7 日曆天內，儘速以書面通知他方。任何一方於收到他方通知後，雙方應綜合當時情況加以認定。若雙方就該事件及其起始日之認定無法達成協議者，任一方均得提請協調委員會處理。

(三)遲延責任之排除

因不可抗力或除外情事致無法依本契約所定期限履行時，於該等事由所生之障礙排除前，乙方得向甲方請求展延本契約義務之相關履行期限，且營運期間得予以延長。

(四)保險補償

如因不可抗力或除外情事，致乙方受有損害時，應先以乙方及乙方之分包商、供應商、協力廠商及專業顧問機構所投保之保險優先補償之。

(五)其他補償

如乙方遭受重大損害，且已依本契約規定投保，但以所獲得之保險金彌補後猶仍不足者，該無法以保險填補損害之部分，除法令另有規定外，甲乙雙方得依下列約定辦理一項或數項之補救措施，就其損害之一部或全部予以合理補償，如甲乙雙方無法於 3 個月內達成協議時，應移請協調委員會處理之：

- 1、甲方得暫緩收取租金。
- 2、甲方得減免租金。
- 3、甲方協助乙方辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方式。

(六)損害之減輕

不可抗力或除外情事發生後，雙方應盡力採取各種必要之合理方法減輕其因此所致之損害或避免損害之擴大。乙方應盡力採取一切措施，以儘速恢復正常營運管理。

(七)終止契約

因不可抗力或除外情事之發生，依本契約之規定處理 30 日曆天後，乙方仍無法繼續營運時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於事件發生 60 日曆天後仍無法達成協議時，任何一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

(八)未受影響部分仍依約履行

不可抗力或除外情事之發生，僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

- 1、其餘部分之履行以無法達到契約之目的。
- 2、其餘部分之繼續履行有重大困難者。

十七、違約責任

違反本契約義務或本條約定其他義務之責任如下：

(一)乙方於契約期間，如有任何違反本契約之義務或應辦理之事項者（包含本契約所有附件之義務），或甲方認為乙方有經營不善或其他不符契約規定情事發生，即構成違約事由，甲方得選擇下列任一方式處理，並以書面通知乙方：

- 1、要求限期改善。
- 2、要求乙方繳納懲罰性違約金。
- 3、解除或終止本契約。

(二)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、違約之具體事實。
- 2、改善違約之期限。
- 3、改善後應達到之標準

4、屆期未完成改善之處理。

(三) 乙方應於甲方所定期限內改善缺失，如屆期未完成改善，甲方得代為執行改善或以違約處理，並以書面通知乙方。甲方代為執行改善時，所生費用由乙方負擔，甲方得自乙方繳交之履約保證金中抵扣，經扣抵後乙方並應依甲方所訂期限補足履約保證金差額。

(四)懲罰性違約金

經甲方以書面通知限期改善而不改善，或經改善仍不符甲方要求時，甲方得要求乙方繳納懲罰性違約金：

- 1、每項每日處罰新臺幣 5,000 元之懲罰性違約金，並累罰至改善完竣為止。但契約及附件另訂有罰則規定者，從其規定。
- 2、乙方不按時繳納懲罰性違約金時，甲方得自乙方繳交之履約保證金中扣抵，經扣抵後乙方並應依甲方所訂期限補足履約保證金差額。

十八、契約變更及轉讓

有關本契約變更及轉讓之規定如下：

- (一) 甲方基於業務需求或公共利益之考量，必要時得於契約約定之範圍內通知乙方變更契約，乙方應配合辦理變更並於接獲通知後，提出契約項目、付款條件或其他契約內容需變更之相關文件。
- (二) 乙方於變更契約程序完成前，除甲方另有請求者外，仍應繼續履行原契約，不得遲延營運。
- (三) 契約之變更，非經甲方及乙方雙方合意，做成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。且視為契約之一部分。
- (四) 乙方不得將契約之權利義務之部分或全部及契約當事人地位轉讓與他人，違反者除轉讓無效外，並依本契約第 17 條之約定處理。但因公司合併、銀行或保險公司履行連帶保證、銀行因權

利質權而生之債權或其他類似情形致有轉讓必要，經甲方書面同意者，不在此限。

十九、契約之終止或解除

（一） 本契約終止之事由如下：

1、契約存續期間內，雙方得以書面合意終止本契約。

2、因可歸責於甲方之事由終止：

因可歸責於甲方之原因，導致租賃標的物發生毀損滅失，其情節重大者。

3、因下列可歸責於乙方之事由，甲方得終止本契約：

（1）乙方於契約期間，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不符契約約定情事發生，經甲方書面通知改善而未改善者。

（2）乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響營運者。

（3）其他可歸責於乙方之事由，致影響公共利益或營運事項者。

4、因除外情事或不可抗力，任何一方均得依本契約第 16 條約定，於事件發生 60 日曆天後仍無法達成協議時，以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

（二） 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期，通知他方。

（三） 契約終止之效力

1、契約終止之一般效力

本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，發生下列效力：

（1）除本契約另有規定外，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利義務不受影響。

（2）乙方應依本契約第 15 條約定辦理資產之返還。

2、雙方合意終止之效力

雙方就權利義務關係，應另行議定之。

3、因可歸責於甲方之事由終止契約之效力：

- (1) 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。
- (2) 乙方得依法向甲方請求賠償，但不包括所失利益或其他間接或衍生性之損害賠償。

4、因可歸責於乙方之事由終止契約之效力：

- (1) 甲方得押提乙方留存之履約保證金之一部或全部以扣抵乙方應給付之違約金、損害賠償及其他依本契約甲方有權向乙方請求支付之費用。
- (2) 甲方得向乙方請求損害賠償。

5、因除外情事而終止契約之效力：

- (1) 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。
- (2) 乙方得向甲方請求賠償，但不包括所失利益或其他間接或衍生性之損害賠償。

6、因不可抗力而終止契約之效力：

- (1) 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。
- (2) 依公平誠信原則，由雙方協議後續處理方式，乙方所失利益或其他間接或衍生性之損害賠償，不得向甲方請求賠償。

(四) 契約終止後之有效條款

本契約終止不影響雙方於終止前已產生之權利義務。本契約之下列條款於契約終止後仍繼續有效：

- (1) 履約保證金之規定。
- (2) 資產返還之規定。
- (3) 爭議解決之規定。
- (4) 其他為處理契約終止後之權利義務關係而依其性質應繼續

有效之條款。

- (五) 因可歸責於乙方之契約終止或解除者，甲方得依其所認定之適當方式，自行或洽其他廠商完成被終止或解除之契約，乙方應賠償甲方因此所增加之費用及所失之利益。

二十、契約公證

本契約應經公證，公證費用由甲乙雙方各負擔二分之一，並就乙方應依約給付之租金、違約金及租期屆滿交還租賃標的為逕受強制執行之約定。

二十一、履約管理專案協調會議

- (一) 為使本契約順利履行，雙方就本契約之履行狀況或需對方協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並每月定期或必要時得不定期召開會議進行溝通聯繫協商。
- (二) 雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因本契約所引起或與本契約之權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。

二十二、協調及爭議處理

有關本契約甲乙雙方協調及爭議處理之規定如下：

(一) 協調委員會機制

1. 甲乙雙方得於必要時，依本契約附件 2「協調委員會組織章程」成立協調委員會。
2. 雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約約定之程序提交協調委員會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
3. 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，視為協調成立，除任一方依本契約規定提出仲裁或訴訟外，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
4. 甲乙雙方之爭議事項，經協調委員會召集後 90 日曆天內仍無法達成調解，或一方請求召集協調委員會後 30 日曆天仍未能成立協調

委員會時，依第 2 項辦理。

(二) 甲方與乙方因營運而生爭議，如本於公共利益及公平合理原則，仍無法依以上協調機制解決者，得以下列方式之一處理之：

1. 經雙方同意後，提付仲裁。

(1) 甲乙雙方以書面表示同意時，即應以仲裁方式解決爭議。

(2) 提付仲裁時，甲乙雙方同意以仲裁法之仲裁程序解決，並由雙方選定之仲裁機構辦理之。

(3) 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴勝訴確定者，不在此限。

2. 提起民事訴訟。

3. 依其他法律申（聲）請調解。

4. 依契約或雙方合意之其他方式處理。

(三) 除非本契約已全部確定終止或解除，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

(四) 契約以中華民國法律為準據法，訴訟時以臺灣苗栗地方法院為第一審管轄法院。

(五) 仲裁，依中華民國仲裁法，並以中華民國苗栗市為仲裁處所。

二十三、其他

(一) 本租賃契約自簽約之日（或甲方同意進駐日）起生效。除本租賃契約另有規定外，本租

賃契約條款之變更、修改應經雙方以書面為之，始生效力。

(二) 本租賃契約任一方，如於任何時刻未行使其依本租賃契約應享有之權利，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。

(三)乙方對於所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士之情事。

(四)本租賃契約正本 1 式 4 份，由甲、乙雙方各執 1 份，另 2 份由法院及公證人留存；副本 4 份，甲方執 3 份，乙方執 1 份。副本如有誤繕，以正本為準。

二十四、附件

本租賃契約附件如下：

(一)附件 1：營運情形統計表

(二)附件 2：協調委員會組織章程

(三)附件 3：建物、機電設備及各項管線設施維護基準書

(四)附件 4：乙方原始投標文件及投標須知各 1 份。

立契約書人：

甲 方：苗栗縣政府

代表人：徐耀昌

地 址：苗栗縣苗栗市縣府路 100 號

乙 方：

負責人：

統一編號：

地 址：

乙方連帶保證人：

代表人：

統一編號（身分證字號）：

地 址：

中 華 民 國 1 0 9 年 月 日

附件 1：營運情形統計表

苗栗縣政府教師會館暨勞工育樂中心標租案

○年○月營運情形統計報告

填報日期：__年__月__日

一、各項設施（會議、研習活動等）使用統計

日期	時間	單位名稱	場地名稱	人數
合計		場次	-	人

二、住用統計

使用房間數	住用率	備註
		住用率＝使用房間數／(158 間 x 當月天數)x100%

營運廠商		業管單位	
製表	主管	經手	主管

苗栗縣政府教師會館暨勞工育樂中心標租案協調委員會組織章程草案

第一條 本章程依標租契約第22條之規定，由○○○○○（以下簡稱「甲方」）及○○○○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。

第二條 協調委員會之任務如下：

- 一、 標租契約（包含相關文件）之爭議事項及未盡事宜之協調及解決。
- 二、 不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
- 三、 甲乙雙方同意交付協調之事項。

第三條 本委員會得於必要時成立，設置七名委員，甲乙雙方共同推薦三人，主任委員自該三位委員中選出；另甲乙雙方各自推薦二人。

第四條 本委員會任期〇年，應定期改選之。

第五條 會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員因故不能行使職權時，得就其他委員中指定其職務代理人。

第六條 委員應親自出席會議，因故不能出席時，得於甲乙雙方同意後，以書面委任他人代理之。代理人以受一人之委任為限。

第七條 本委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，並以出席委員過半數之同意始得決議，主席原則上無表決權，但提案贊成與反對同數時，由主席裁決之。

第八條 本委員會開會時，甲乙雙方得列席參加。本委員會並得邀請有關機關、團體之代表、學者、或專家列席，且得酌支審查費、出席費或交通費。其費用由甲乙雙方共同平均負擔。

第九條 本委員會視協調之需要，得要求甲乙雙方提供相關之鑑定、勘

驗報告及其他必要文件。本委員會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。

第十條 本委員會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理。

第十一條 本委員會委員均為無給職，但得依規定支給審查費、出席費及交通費。

第十二條 除第八條、第九條規定外，因協調所需之經費由本委員會決議之。若無法達成決議時，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。

第十三條 本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意。

本章程自標租契約簽訂後生效。

苗栗縣政府教師會館暨勞工育樂中心標租案 建物、機電設備及各項管線設施維護基準書

- 一、「維護標的」為甲方（苗栗縣政府）經管教師會館暨勞工育樂中心建物及所屬機電、空調（含中央監控）、消防、升降設備、鍋爐、瓦斯（含安全設備）、給排水、燈光音響、教學設備及其他相關設備。
- 二、乙方（標租廠商）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。
- 三、乙方（標租廠商）執行大樓建物及各項機電設備管理、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。
- 四、定期修繕維護保養基準表如下：

表一、建築物維護基準表

表二、機電設施設備保養維護基準表

- 附表 1-1：高低壓電力設備維護檢查表
- 附表 1-2：高低壓電力設備維護檢查表
- 附表 1-3：高低壓電力設備(1/13)
- 附表 2：發電機檢查紀錄表
- 附表 3-1：空調設備維護檢查表
- 附表 3-2：空調設備維護檢查表
- 附表 3-3：空調設備維護檢查表
- 附表 4：中央監控及電腦資訊系統維護檢查表
- 附表 5：給水系統維護檢查表
- 附表 6：排水系統維護檢查表
- 附表 7：鍋爐維護檢查表
- 附表 8：游泳池及三溫暖循環設備維護檢查表
- 附表 9：揚水泵浦維護檢查表
- 附表 10：沈水泵浦維護檢查表
- 附表 11：健身器材及活動式籃球架維護檢查表
- 附表 12：污水設備每日度數紀錄表
- 附表 13：廚房設備維護檢查表
- 附表 14：天然氣設備維護檢查表
- 附表 15：景觀自動噴灌設施維護檢查表

- 五、本中心得視實際維護需求，增減本維護基準書內容，乙方應予配合辦理。

表一、教師會館暨勞工育樂中心建築物維護基準表

項目	修繕維護項說明	維護週期	維護標準	維護執行月份												備註
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	全區公共廁所	每月	牆面定期清潔一次，並隨時保持乾淨及管路暢通	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	
2	綠化植栽	每三月	花木、草皮等園藝植栽應適時澆水。每三月定期剪修灌木、清除雜草即視需要施肥及防治蟲害，如有枯萎、植株死亡等等，乙方應無條件更新補植，長保綠化茂盛、美觀。每年六月(建議颱風季前)全區喬木整枝。	√			√			√			√			
3	各欄杆及鐵捲門	每三月	擦拭上油保養一次，髒汙隨時清除，鏽斑及毀損即時修復處理。	√			√			√			√			
4	全區門、窗、玻璃、紗窗、百葉窗、窗簾布	每三月	安全門、門框、金屬保養一次，常保持乾淨明亮，必要時應上油保養，若有紗窗則每半年清洗一次。	√			√			√			√			
5	塑膠氣密窗	每三月	定期檢修，對開關零件清潔及金屬滑軌上油，並維持其排水良好性。	√			√			√			√			
6	水塔	每六月	水塔內部清洗。註：A棟頂樓幾個、B棟頂樓幾個、C棟頂樓幾個，計幾個。				√						√			
							√						√			
							√						√			
7	建築物合法使用期構造及設備	每年	隨時維護安全，並依「建築法」第七十七條及「建築物公共安全檢查簽證及申請案法」之規定委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，並具備相關文件向當地主管建築機關申報，同時附知甲方，如經審核不合格者，應於改善期限內依通知改善事項，改善完竣後送請複審並附知甲方。						√							建築安全申報核可函應影送學苑留存備查
8	建築物及其附屬機具設備	每年	實施定期維修保養一次，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，如預應改善維護事項，乙方應依甲方指示，立即修復完成。						√							

項目	修繕維護項說明	維護週期	維護標準	維護執行月份												備註
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
9	外牆磁磚及各空間(含戶外景觀)地坪	每年	定期檢修一次，若有發現損壞應予修復。						√							
10	大樓外窗玻璃、外牆、帷幕牆	每年	全面清洗一次(建議每年三四月間)						√							
11	戶外景觀座椅	每年	定期保養，必要時應上油或上漆保護。						√							
12	反針孔攝影偵測	每月	勞工住宿場所應定期對房間、廁所、浴室或其他類似設施，實施反針孔攝影偵測，並作成紀錄備查。	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	

※需檢附營運單位保養表件及執行成果照片佐證

表二、機電設施設備保養維護基準表

項目	修繕維護項目說明	維護週期	維護標準	維護執行月份												備註
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1.	高低壓電力	每季	派員巡視高低壓設備，檢視各高低壓設備運轉狀況（變壓器溫度、匯流排、電力熔絲、隔離開關、電容器等設備有無異常，線路是否緊密）	√			√			√			√			1.保養維護包括各高壓受電盤內各器具清理及各接頭接點檢查、螺絲緊固 2.檢附（附表 1 高低壓電力設備維護檢查表） 註 2
		每半年 （應委託專業廠商）	<u>1. 高壓設備</u> ：電力電纜、空斷開關、避雷器、電力保險絲、比壓器、遮斷器、比流器、高壓母線、保護電驛、變壓器、電容器、接地系統 <u>2. 低壓設備</u> ：包含動力盤、空調盤、發電機盤、ATS 盤、並聯盤、電梯動力盤、照明盤、電池盤、不斷電盤、電容器組盤等內之各零件、匯流排、地線、供電線路、控制線路清理及各接頭接點檢查，螺絲緊固 以上須檢附檢測數據表				√					√				
		申報	應將高低壓檢測數據向彰化縣政府及台電公司申報			√						√				
2.	緊急發電機	每季	1.發電機定期空載啟動運轉，其運轉時間不得少於 15 分鐘 2.各項零部件定期檢查、保養				√			√			√			檢附（附件 2 發電機檢查紀錄表）

項目	修繕維護項目說明	維護週期	維護標準	維護執行月份												備註
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
		每年	年度大保養： 1. 並聯盤、機油溫度測試 2. 斷電運轉測試，運轉時間須至少 15 分鐘以上 3. 各單元設施及管路清理、油漆 4. 潤滑油、過濾紙及相關設備更 5. 吸氣、排氣、消音器之清掃及排洩，安全閥、保護裝置動作檢查										√			註 2
3.	空調設備	每週	1. 空調主機、馬達、管路是否正常	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	檢附 (附件 3 空調維護檢查表) 1/3：空調主機 2/3：空調箱系統 3/3：冷卻水塔 註 1
		每季	1. 空調箱系統配電開關、控制系統、冰水管路、各零件是否正常 2. 濾網、出風口及回風口清洗、閘門是否正常	√			√			√			√			
		每半年	1. 冷卻水塔清洗 2. 散熱片、防風片、風扇、排水等系統是否正常 3. 馬達、閘門是否正常 4. 外部配管及管架是否生鏽、油漆			√						√				
4.	消防設備	每半年	1. 擬定消防防護計畫，並辦理消防演練 2. 由消防設備士依「消防法」、「消防法施行細則」及相關規定定期以儀器檢驗消防安全設備			√						√				每三個月並應對各系統（如廣播主機及消防受信總機）進行測試運轉
		申報	每年 3 月及 9 月應將消防安全設備檢驗結果及消防演練計畫向消防局辦理申報			√						√				消防安全設備申報結果應影送勞動學苑備查
5.	昇降設備	每月	依「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」規定，每月定期保養檢查 1 次	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	目前昇降設備許可證有效期為：101.12.5 至

項目	修繕維護項目說明	維護週期	維護標準	維護執行月份												備註
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
		申報	辦理昇降設備許可證											√		102.12.4 註 2
6.	中央監控及電腦系統	每週	1. 電話系統、行政系統電腦、保全系統電腦、中央監控電腦等是否正常 2. 各主機及機櫃是否清潔 3. 各樓層監視監鏡是否正常 4. 所有線路電壓是否正常 5. 機櫃設備（路由器等）是否正常	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	檢附：(附件 4：中央監控及電腦資訊系統維護檢查表)
7.	給排水設備	每季	1. 給水系統：給水水泵、管路、閥門、水壓是否正常，游泳池水質是否正常 2. 排水系統：客房、餐廳、游泳池、三溫暖排水是否正常，建築物四周排水管路是否正常、地下室覆壁排水是否正常，廚房截油槽排水、污水排水是否標準	√			√			√			√			檢附：(附件 5 給水系統維護檢查表)、(附件 6 排水系統維護檢查表)
8.	熱水鍋爐	每季	1. 鍋爐排進氣、水位、溫度控制、馬達是否正常 2. 所有管路、閥門是否正常	√			√			√			√			檢附 (附件 7 鍋爐維護檢查表)
9.	游泳池、三溫暖循環設施	每季	1. 游泳池、按摩池池壁、池底、溢流溝清洗 2. 配電控制盤是否有異音 3. 除毛器清理 4. 水池水更換 5. 過濾器材更換，過濾循環水主機、過濾泵、凡而潤滑保養	√			√			√			√			檢附 (附件 8 游泳池及三溫暖循環設備維護檢查表)

項目	修繕維護項目說明	維護週期	維護標準	維護執行月份												備註
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
10.	泵浦	每季	1. 揚水泵浦機油之液位檢查更換 2. 檢測各幫浦、馬達之運轉情形、接地情形並上潤滑保養及防鏽處理、機能維護 3. 沈水泵浦閥件及管路是否正常 4. 外部配管是否正常、管路及管架生鏽油漆	√			√			√			√			檢附 (附件 9 揚水泵浦維護檢查表)、(附件 10 沈水泵浦維護檢查表)
11.	污水設備	每日	紀錄每日放流池流量表排放量	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	檢附 (附件 12 : 污水設備每日度數紀錄表)
		每季	1. 幫浦、馬達測試及潤滑保養 2. 鼓風機維護 3. 污水池加藥 (氯液)	√			√			√			√			註 1
		每半年	1. 水質定期檢測報告書 (項目: PH、Temp、SS、BOD、大腸菌、油脂) 2. 污水處理設施定期申報 (向環保局申報) 3. 化糞池污泥抽棄及池底積沙清除維護			√						√				1. 污水池放流水質應符合環保相關法規 2. 污水檢測報告書應提報學苑留存備查
12.	廚房設備	每季	檢測各爐具、電器安全、瓦斯開關、排風設備運轉情形	√			√			√			√			附件 13 廚房設備維護檢查表
13.	廚房截油槽	每週	室內截油桶清洗	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	註 1
		每季	室外截油槽及管路清洗	√			√			√			√			

項目	修繕維護項目說明	維護週期	維護標準	維護執行月份												備註
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
14	瓦斯管線及瓦斯漏氣緊報及緊急遮斷系統	每年	1. 瓦斯管路、偵測器、計費錶是否正常 2. 廚房瓦斯管、閥門及爐灶管線是否正常 3. , 瓦斯漏氣警報及緊急遮斷系統是否正常										√			附件 14 天然氣設備維護檢查表
15.	垃圾收集器	每年	定期維護測試保養			√						√				

※需檢附執行成果照片佐證(註1)、定期外觀檢視(註2)

附表 1-1：高低壓電力設備維護檢查表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

項目:高低壓電力設備系統

維護週期：每季

維護名稱:高壓配電室設備(B1F 受電室)

檢查時間：____年____月

項目	維護實施方式	電力系統	空調系統	照明系統	高壓電表及主 高壓開關系統
1	開關箱盤內清潔				
2	MOF 之 PT、CT 及儀錶 設備檢查				
3	DS、避雷器、Main VCB 測試及檢查				
4	高壓 VCB 及儀錶開關 檢查				
5	高壓變壓器絕緣測試				
6	高壓線路及碟子清潔及 絕緣測試				
7	低壓 ACB 及儀錶開關 檢查				
8	低壓 NFB 檢查				
9	低壓電容器系統檢查				
10	低壓主迴路絕緣測試及 電流測定				
11	接地電組檢查				
維護 保養 紀錄					

檢查者：_____ 工程部经理：_____ 館長：_____

附表 1-2：高低壓電力設備維護檢查表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

項目:高低壓電力設備系統

維護週期：每季

維護名稱:高壓配電室設備(B2F 受電室)

檢查時間：____年____月

項目	維護實施方式	檢查結果
1	B1 電力公司進屋線檢查是否良好	
2	B1 電錶後 LBS 檢查是否良好	
3	B2 MGCB、PANEL 檢查是否良好	
4	B2 PT、PANEL 檢查是否良好	
5	B2 GCB1、PANEL 檢查是否良好	
6	B2 MP、PANEL 檢查是否良好	
7	B2 MP-1、PANEL 檢查是否良好	
8	B2 GCB2、PANEL 檢查是否良好	
9	B2 ATS、PANEL 檢查是否良好	
10	B2 EMP、PANEL 檢查是否良好	
11	B2 EMP-1、PANEL 檢查是否良好	
12	B2 CTL、PANEL 檢查是否良好	
13	B2 GCB3、PANEL 檢查是否良好	
14	B2 MR、PANEL 檢查是否良好	
15	B2 GCB4、PANEL 檢查是否良好	
16	B2 AC、PANEL 檢查是否良好	
17	B2 AC-1、PANEL 檢查是否良好	
維護保養紀錄		

檢查者：_____ 工程部经理：_____ 館長：_____

附表 1-3：高低壓電力設備(1/13)

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

項目：高低壓電力設備系統

維護週期：每季

維護名稱：低壓配電盤設備(1/13)

檢查時間：____年____月

設備位置	編號	電壓(V)			電流(A) CT：20/5			功率因數	盤體清潔	機房溫度	接線端子集結線	電容器外觀檢查	說明位置
		RS	ST	TR	R	S	T						
													AC
													AC
													AC
													AC
													A48
													A48
													A48
													A 泵浦室
													A 泵浦室
													甲梯
													A46
													A72
													B81
													B 區 AC 室 前
													車道口
													丁梯
備註：1.○良好 2.X 不良 3.△說明													

檢查者：_____ 工程部：_____ 館長：_____

附表 1-3：高低壓電力設備(2/13)

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

項目：高低壓電力設備系統

維護週期：每季

維護名稱：低壓配電盤設備(2/13)

檢查時間：____年____月

設備位置	編號	電壓(V)			電流(A) CT：20/5			功率因數	盤體清潔	機房溫度	接線端子集結線	電容器外觀檢查	說明位置
		RS	ST	TR	R	S	T						
													C 泵浦室
													C 泵浦室
													A 泵浦室
													A 區室
													A 區室
													B 區室
													C 區室
													C 區室
													A 電梯
													丙梯
													污水機房
													AC
													AC
													AC
													AC
													變電室
													變電室

備註：1.○良好 2.X 不良 3.△說明

檢查者：_____ 工程組：_____ 館長：_____

附表 1-3：高低壓電力設備(3/13)

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

項目：高低壓電力設備系統

維護週期：每季

維護名稱:低壓配電盤設備(3/13)

檢查時間： 年 月

[illegible]

檢查者: 工程部長: 館長:

附表 2：發電機檢查紀錄表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

項目：發電機設備

發電機編號：☐ 1 號機 ☐ 2 號機

週期：每季

☐ 有載測試

☐ 無載測試

檢查日期：____年____月____日

點檢項目		數據記錄	運轉時間		
輸出電流			本日啟動時間：	時	分
頻率			本日停止時間：	時	分
燃油系統	發電機油槽油位		本日運轉時間：	時	分
	送油管路閥是否開啟		累計運轉時數：	時	
潤滑油系	潤滑油量				
	潤滑油質				
	潤滑油壓				
	潤滑油路有無滲漏				
冷卻系統	冷卻水箱水位				
	冷卻風扇情形				
	冷卻水管路有無漏水				
	冷卻水水質				
	冷卻水水温				
過濾器	檢查排氣系統				
	檢查空氣過濾網並清潔				
啟動系統	蓄電池液位				
	蓄電池電壓				
	蓄電池比重				
	蓄電池外觀				
	檢查啟動電瓶充電器				
	電瓶樁頭接線				
清潔機房本體	本體擦拭除塵				
	機房清潔維護				
	機體有無異音				
	機體有無振動				
操作面板	緊急停車功能				
	儀表指示燈作用				
監控電腦警訊、附屬設備					
備註：1.○：良好 2.✕：不良 3.△：說明					

檢查者：_____ 工程部：_____ 館長：_____

附表 3-1：空調設備維護檢查表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

維護項目：空調設備-空調主機

_____年度

檢查時間： 月 日

檢查週期：每週

檢查紀錄

項目	檢查項目說明	B 棟 B2F					A 棟 B3F
		NO.1 供應全館 空調	NO.2 供應全館 空調	NO.3 備用主機	NO.4 保齡球館	NO.5 KTV	NO.6 闌場
1	主機之馬達絕緣是否正常						
2	主機馬達之運轉電流是否正常						
3	主機之自動控制是否正常						
4	主機之配電系統及電磁開關是否正常						
5	主機之自動升載、卸載自動控制是否正常						
6	主機之氣動控制及電動控制元件是否正常						
7	主機冷媒是否正常，是否有洩漏						
8	主機油加溫是否正常						
9	主機之各進出管路是否正常						
10	主機各進出管路之溫度計、壓力計、壓力環型管等是否正常						
11	主機之避震系統是否正常						
12	主機之潤滑油是否正常						
13	主機運轉聲音是否正常						
14	其他						
檢查 維護 紀錄							

檢查者：_____ 工程組：_____ 館長：_____

附表 3-2：空調設備維護檢查表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

維護項目：空調設備-空調箱系統

_____ 年度

檢查時間： 月 日

檢查紀錄

檢查週期： 每季

項目	檢查項目說明	檢查結果
1	空調箱配電開關是否正常	
2	空調箱控制系統是否正常	
3	冰水管進出管路及保溫是否正常	
4	閥門及平衡閥是否正常	
5	溫度控制閥及 SENSOR 是否正常	
6	溫度計及壓力計是否正常	
7	外氣閥門及控制是否正常	
8	迴風閥門及控制是否正常	
9	濾網是否乾淨是否已清洗	
10	冰水管排是否正常，是否清洗過	
11	箱底排水是否正常	
12	出風閥門及控制是否正常	
13	風車運轉是否正常是否有雜音	
14	風車馬達運轉是否正常，絕緣及電流是否正常	
15	風車皮帶是否正常	
16	機房內照明、隔音是否正常	
17	出風口及回風口清潔	
檢查 維護 紀錄		

檢查者：_____ 工程組：_____ 館長：_____

√	地點	編號	√	地點	編號	√	地點	編號	√	地點	編號
	A 棟中餐廳	PK-1 至 PK-8		B 棟 4F	4F-1、4F-2		B 棟 8F	8F-1、8F-2		B 棟 12F	12F-1、12F-2
	A 棟 3F	3F-1		B 棟 5F	5F-1		B 棟 9F	9F-1、9F-2		B 棟 13F	13F-1、13F-2
	B 棟 2F	2F-1		B 棟 6F	6F-1、6F-2		B 棟 10F	10F-1、10F-2		B 棟 14F	14F-1、14F-2
	B 棟 3F	3F-2、3F-3		B 棟 7F	7F-1、7F-2		B 棟 11F	11F-1、11F-2			

附表 3-3：空調設備維護檢查表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

維護名稱：空調設備-冷卻水塔

_____年度

檢查時間：_____月_____日

檢查紀錄

檢查週期：每半年

項目	維護實施方式	CT-1 (1 號機)	CT-2 (2 號機)	CT-3 (3 號機)	CT-4 (保齡球館)	CT-5 (KTV)	CT-6 (闌場)	CT-7 (中餐廳)	其他
1	冷卻水塔情況、是否清洗								
2	冷卻風扇運轉情況、皮帶是否正常								
3	自動補給水系統是否正常								
4	排水是否正常								
5	散熱片是否正常、是否清洗								
6	防風片是否正常								
7	馬達絕緣及運轉電流、馬達及風扇 培林是否正常								
8	齒輪運轉是否正常								
9	防颱設施正常否								
10	所有配件及螺絲是否正常								
11	爬梯是否正常								
12	外部配管是否正常、管路及管架生 鏽油漆								
13	加藥系統是否正常								
14	所有閥門是否正常								
15	避震系統是否正常								
16	馬達皮帶檢查								
17	其他								
維護 保養 紀錄									

檢查者：_____ 工程部：_____ 館長：_____

附表 4：中央監控及電腦資訊系統維護檢查表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

維護項目：弱電設備-電腦資訊系統(含電訊系統、中央監控系統) _____年度

檢查時間： 月 日

檢查週期：每週

檢查紀錄

項目	檢查項目說明	檢查結果	
		1F 中控室	全館
1	檢查電力系統是否正常		
2	檢查不斷電系統是否正常		
3	電腦主機、螢幕是否清潔		
4	電話主機是否清潔		
5	電腦主機防毒功能是否安裝		
6	電話系統特權碼檢查		
7	行政系統電腦是否清潔、是否正常		
8	保全系統電腦是否清潔、是否正常		
9	行政系統電話是否清潔、是否正常		
10	各系統個人電腦防毒功能是否完整		
11	附屬機櫃設備(路由器等)線路是否正常		
12	檢查電壓是否正常		
13	各樓層鏡頭是否良好		
14	各樓層鏡頭不良是否修理		
15	其他		
檢查 維護 紀錄			

檢查者：_____ 工程部：_____ 館長：_____

附表 5：給水系統維護檢查表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

維護項目：給水系統設備

_____年度

檢查時間：_____月_____日

檢查紀錄

檢查週期：每季

項目	檢查項目說明	檢 查 結 果		
		A 棟	B 棟	C 棟
1	給水水泵運轉是否正常			
2	給水管路是否正常			
3	原機房給水系統之垂直幹管是否正常			
4	給水系統之各閥門是否正常			
5	各區給水系統是否正常			
6	各區低區之給水感壓是否正常			
7	給水系統之防震管路是否正常			
8	給水水源是否正常			
9	給水系統各壓力錶是否正常			
10	泳池給水之水質，餘氯值_____0.3~0.7DPM			
11	泳池給水水質，PH 值_____PH 值=7			
12	自來水進水處水槽定期抽水			
13	其他			
14				
15				
維護保養紀錄				

檢查者：_____ 工程部：_____ 館長：_____

附表 6：排水系統維護檢查表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

維護項目：排水系統設備

_____年度

檢查時間：_____月_____日

檢查紀錄

檢查週期：每季

項目	檢查項目說明	檢 查 結 果		
		A 棟	B 棟	C 棟
1	客房污廢水排水是否正常			
2	中餐廳污廢水排水系統是否正常			
3	4F 以下各區域之排水系統是否正常			
4	游泳池之排水是否正常			
5	全區建築物四周之排水管路系統是否正常			
6	B1 遊戲區及階梯舞台處之排水是否正常			
7	1F 大門口景觀水池之排水是否正常			
8	B2、B3 停車場之覆壁排水是否正常			
9	屋頂雨水落水頭處理			
10	污水處理設備檢查			
11	污水處理設備排水是否標準			
12	全區建築物四周排水溝是否正常			
13	大門口車道地面排水是否正常			
14	中餐廳油槽徹底清理			
15	其他			
維護保養紀錄				

檢查者：_____ 工程部：_____ 館長：_____

附表 7：鍋爐維護檢查表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

維護項目：熱水鍋爐

_____年度

檢查時間：_____月_____日

檢查紀錄

檢查週期：每季

項目	檢查項目說明	檢查結果	
		B 棟 14 樓	A 棟 B1F
1	瓦斯管路是否正常		
2	鍋爐燃燒機是否正常		
3	鍋爐點火系統是否正常		
4	鍋爐排氣系統是否正常		
5	鍋爐排氣溫度_____℃		
6	鍋爐之進氣及環境溫度是否正常		
7	鍋爐本體是否正常、外表油漆是否良好		
8	鍋爐之自動啟動控制是否正常		
9	鍋爐之水位控制是否正常		
10	鍋爐之溫度控制是否正常		
11	鍋爐燃燒機之馬達運轉電流值_____A		
12	鍋爐燃燒機馬達之絕緣是否正常		
13	鍋爐之環境溫度是否正常		
14	鍋爐之所有進出管路是否正常		
15	鍋爐之安全閥是否正常，測試是否正常		
16	鍋爐之水質是否正常		
17	其他		
檢查 維護 紀錄			

檢查者：_____ 工程組：_____ 館長：_____

附表 8：游泳池及三溫暖循環設備維護檢查表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

維護項目：游泳池及三溫暖循環設備 _____ 年度

檢查時間： 月 日

檢查紀錄 _____ 檢查週期： 每季

項目	檢查項目說明	檢查結果	
		B 棟 4 樓	A 棟 B1F
1	控制盤		
2	迴水泵		
3	出水泵		
4	循環泵		
5	熱交換器		
6	空壓機		
7	臭氧機		
8	加藥機		
9	水質		
10	過濾器		
11	逆洗		
12	水中燈		
13	機房清潔		
14	除毛器清理		
15	配管螺絲		
16	軸承潤滑		
17	池水更換		
18	過濾器器材更換		
檢查 維護 紀錄			

檢查者：_____ 工程部：_____ 館長：_____

附表 9：揚水泵浦維護檢查表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

維護項目：揚水泵浦

_____年度

檢查時間：_____月_____日

檢查紀錄

檢查週期：每季

項目	檢查項目說明	檢查結果		
		A 棟 B3F	B 棟 B3F	C 棟 B3F
1	馬達絕緣及運轉電流			
2	齒輪運轉是否正常			
3	馬達培林是否正常			
4	所有配件及螺絲是否正常			
5	爬梯是否正常			
6	外部配管是否正常、管路及管架生鏽油漆			
7	所有閥件及管路是否正常			
8	避震系統是否正常			
9	馬達皮帶檢查			
10	其他			
檢查維護紀錄				

檢查者：_____ 工程部：_____ 館長：_____

附表 10：沈水泵浦維護檢查表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

維護項目：沈水泵浦

_____年度

檢查時間： 月 日

檢查紀錄

檢查週期：每季

項目	檢查項目說明	檢查結果							
		PS1	PS2	PS3	PS4	PS5	PS6	PS7	PS8
1	馬達絕緣及運轉電流是否正常								
2	齒輪運轉是否正常								
3	馬達培林是否正常								
4	所有配件及螺絲是否正常								
5	爬梯是否正常								
6	外部配管是否正常、管路及管架生鏽油漆								
7	所有閥件及管路是否正常								
8	馬達皮帶檢查								
9	其他								
檢查 維護 紀錄									

檢查者：_____ 工程組：_____ 館長：_____

附表 11：污水設備每日度數紀錄表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

維護項目：污水設備每日度數紀錄表

_____年度

檢查時間：_____月

檢查紀錄

檢查週期：每日

日期	電 錶		水 錶		抄表時間 時/分	抄表人員
	抄表度數	使用度數	抄表度數	使用度數		
1					/	
2					/	
3					/	
4					/	
5					/	
6					/	
7					/	
8					/	
9					/	
10					/	
11					/	
12					/	
13					/	
14					/	
15					/	
16					/	
17					/	
18					/	
19					/	
20					/	
21					/	
22					/	
23					/	
24					/	
25					/	
26					/	
27					/	
28					/	
29					/	
30					/	
31					/	

附表 12：廚房設備維護檢查表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

維護項目：廚房設備

_____年度

檢查時間：_____月_____日

檢查紀錄

檢查週期：每季

項目	檢查項目說明	檢查結果
1	廚房內照明設備是否正常，燈光是否足夠	
2	廚房排氣系統是否正常	
3	廚房各門窗沙網是否正常	
4	廚房排油煙機及煙管是否正常，是否有積油及污垢	
5	廚房排油煙水洗機（給水，排水及清洗）是否正常	
6	廚房內爐灶是否正常	
7	廚房內調理設備是否正常	
8	廚房內給水系統是否正常	
9	廚房排水系統是否正常	
10	廚房洗碗機及相關設備是否正常	
11	廚房冷凍冷藏設備是否正常	
12	廚房內不鏽鋼廚具是否正常	
13	廚房內器皿是否正常	
14	廚房內各項電器安全開關是否正常	
15	其他	
檢查 維護 紀錄		

檢查者：_____ 工程部：_____ 館長：_____

附表 14：天然氣設備維護檢查表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

維護項目：天然氣設備-瓦斯管線及瓦斯漏氣警報及緊急遮斷系統

_____年度

檢查時間： 月 日

檢查週期： 每季

檢查紀錄

項目	檢查項目說明	C 棟	B 棟				A 棟		
		保齡球 吧檯	KTV 吧檯	三溫暖 機房	住宿棟 鍋爐間	發電機 散熱器旁	泳池 鍋爐間	中餐 廚房	中廚外 卸貨區
1	瓦斯錶前外管線是否正常								
2	瓦斯各錶是否正常								
3	瓦斯各錶前後閥門配件、零件是否正常								
4	瓦斯各錶偵測器，SENSOR 是否正常								
5	瓦斯各錶各系統之自動遮斷設備系統是否正常								
6	瓦斯減壓系統裝置是否正常								
7	瓦斯內管線是否正常								
8	廚房內瓦斯管線是否正常								
9	廚房瓦斯管線測試是否有漏氣								
10	廚房內瓦斯閥門及配件是否正常								
11	廚房內瓦斯及爐灶設備是否正常								
12	瓦斯漏氣警報及緊急遮斷系統主機(中控室)								
13	其他								
14									
檢查 維護 紀錄									

檢查者：_____ 工程部：_____ 館長：_____

附表 15：景觀自動噴灌設施維護檢查表

苗栗縣教師會館暨勞工育樂中心機電及管線修繕維護基準表

維護項目：景觀設施-自動噴灌

_____年度

檢查時間：每週外觀檢視

檢查週期：依下表

檢查紀錄

項目	檢查項目說明	週期	依實際養護日期填寫											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	過濾桶逆洗(單次/5 分鐘內)	每雙週												
2	灑水噴頭檢視及清除異物	每月												
3	電磁閥件檢視及清除異物	每月												
4	檢查加藥桶藥劑存量	每月												
5	檢查幫浦出口壓力	每月												
6	調整各區噴灑時間	每季												
7	校正噴灌控制箱內控制器時間	每季												
8	檢查、清除過濾器內雜物	每半年												
9	注意水位高度變化	每半年												
10	檢查噴灌馬達有無異常	每半年												
11	檢查噴灌池有無雜物(水池)	每半年												
12	排水清洗水池	每年												
13	其他													
檢查 維護 紀錄														

檢查者：_____ 工程部：_____ 館長：_____