

# 勞動部勞動力發展署中彰投分署 111 年度勞動學苑場地標租案 租賃契約(草案)

立契約書人 勞動部勞動力發展署中彰投分署 (以下簡稱甲方)  
 (以下簡稱乙方)

茲為乙方向甲方承租勞動學苑，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：彰化縣鹿港鎮(如標租須知)

土地	段	地號	租用面積(平方公尺)
	建國	212、219、220	4,257.60
建物	建號	門牌	租用面積(平方公尺)
	0012	彰化縣鹿港鎮 中正路 588 號	26,088.71

(二)標租場地範圍(如標租須知)：

樓層	範圍
地下 1 樓	A、B 棟(游泳池、包廂區、展示區)
1~2 樓	全
3 樓	301 會議室、309 視聽室
4 樓	全(不含 401、402 教室)
5 樓	A 棟闡場(不含 4 間儲藏室)
6~14 樓	全
屋凸	機房

上列場地以外之區域為甲方保留自行使用範圍，但經雙方協商合意，甲方得釋出部分保留自行使用範圍予乙方營運使用，依本契約年租金金額、釋出場地面積及營業期間計算其租金，並加註於契約書。

(三)點交後，若有施測面積不足登記±5%，承租人不得請求交付不足之面積或請求減少價金。

## 二、租賃契約期間：

(一)本契約之租期自民國 111年1月1日起至115年12月31日止，共計 5年。於租賃期間，倘無違約情事，得於租期屆滿前 6個月申請續約，每次租期為 5年，經甲方同意後辦理，最多以 1次為限。

(二)租期屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方應立即停止使用並返還租賃物，不得主張民法第 451 條之規定。

## 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，本契約總價金為新臺幣 \_\_\_\_\_ 元整。

(二)每3個月為1期，每期租金為新臺幣 \_\_\_\_\_ 萬元整，應於每季首月之10日前依甲方指定之繳納方式繳納租金。第1期租金應於 111年1月10日前繳納完畢。最後1期租金金額，按剩餘租賃日期比例計算。

(三)乙方租金繳納：

乙方應於繳納期限前匯款至「玉山銀行文心分行 0141285000093 就業安定基金-中彰投分署 405 專戶」，並將匯款憑證以親持、郵寄或傳真等方式交予甲方，並於備註欄位載明匯款人資料。

(四)甲方於收受租金後，應開立正式收據予乙方。

(五)乙方逾期未繳納足額租金時應依下列各款加收違約金，並仍應給付積欠甲方之租金全部：

- 1、逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收百分之一。
- 2、逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收百分之二。
- 3、逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照欠額加收百分之四。

(六)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。各期租金如逾期欠繳達3個月以上，甲方得依民法第440條第2項終止契約。

#### 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，以致當年度租金低於依照「**國有公用不動產收益原則**」規定計算之出租不動產租金金額時，乙方應按「**國有公用不動產收益原則**」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。惟依上揭規定計算後，當年度租金高於依照「**國有公用不動產收益原則**」規定計算之出租不動產租金金額時，乙方不得請求退還差額。
- (二)若遇有歸責於甲方且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，乙方應於本案決標通知書送達後**14日曆天內**(末日為例假日者順延至第一個上班日)，向甲方繳交**新臺幣500萬元整**之履約保證金。
- (二)保證金之發還情形如下(由機關擇定後於招標時載明)：
- 預付款還款保證，依廠商已履約部分所占進度之比率遞減。
  - 預付款還款保證，依廠商已履約部分所占契約金額之比率遞減。
  - 預付款還款保證，於驗收合格後一次發還。
  - 履約保證金於履約驗收合格且無待解決事項後30日內發還。有分段或部分驗收情形者，得按比例分次發還。
  - 履約保證金依履約進度分\_\_\_\_\_期平均發還。
  - 履約保證金依履約進度分\_\_\_\_\_期發還，各期之條件及比率如下(由機關於招標時載明)：\_\_\_\_\_。
  - 履約保證金於**契約屆滿**且無待解決事項後30日內發還百分之**100%**(由機關於招標時載明)。其餘之部分於\_\_\_\_\_ (由機關

於招標時載明)且無待解決事項後30日內發還。

- 廠商於履約標的完成驗收付款前應繳納保固保證金。
- 保固保證金於保固期滿且無待解決事項後30日內發還。
- 差額保證金之發還，同履約保證金。
- 其他：

(三)因不可歸責於廠商之事由，致終止或解除契約，或暫停履約逾\_\_個月(由機關於招標時載明；未載明者，為6個月)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。因可歸責於機關之事由而暫停履約，其需延長履約保證金有效期之合理必要費用，由本分署負擔。

(四)廠商所繳納之履約保證金及其孳息得部分或全部不予發還之情形：

1. 有採購法第50條第1項第3款至第5款、第7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. 違反採購法第65條規定轉包者，全部保證金。
3. 因可歸責於廠商之事由，致部分終止或解除契約者，依該部分所占契約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。
4. 未依契約規定期限或本分署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. 須返還已支領之契約價金而未返還者，與未返還金額相等之保證金。
6. 未依契約規定延長保證金之有效期者，其應延長之保證金。
7. 其他因可歸責於廠商之事由，致本分署遭受損害，其應由廠商賠償而未賠償者，與應賠償金額相等之保證金。

(五)前款不予發還之履約保證金，於依契約規定分次發還之情形，得為尚未發還者；不予發還之孳息，為不予發還之履約保證金於繳納後所生者。

(六)廠商如有第4款所定2目以上情形者，其不發還之履約保證金及其孳息應分別適用之。但其合計金額逾履約保證金總金額者，以總

金額為限。

- (七)廠商未依契約約定履約或契約經終止或解除者，本分署得就預付款還款保證尚未遞減之部分加計年息\_\_%（由機關於招標時合理訂定，如未填寫，則依機關撥付預付款當日中華郵政股份有限公司牌告一年期郵政定期儲金機動利率）之利息，隨時要求返還或折抵本分署尚待支付廠商之價金。
- (八)保證金以定期存款單、連帶保證書、連帶保證保險單或擔保信用狀繳納者，其繳納文件之格式依採購法之主管機關於「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」所訂定者為準。
- (九)於契約關係終止或因租期屆滿時，如無待解決之事項者，由甲方一次無息發還，其保證金之發還，依下列原則處理：
1. 以現金、郵政匯票或票據繳納者，以現金或記載原繳納人為收款人之禁止背書轉讓即期支票發還。
  2. 以政府公債繳納者，發還原繳納人。
  3. 以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，以質權消滅通知書通知該質權設定之金融機構。
  4. 以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納者，發還開狀銀行、通知銀行或保兌銀行。但銀行不要求發還或已屆期失效者，得免發還。
  5. 以銀行之書面連帶保證或保險公司之連帶保證保險單繳納者，發還連帶保證之銀行或保險公司或繳納之廠商。但銀行或保險公司不要求發還或已屆期失效者，得免發還。
- (十)保證書狀有效期之延長：
- 廠商未依契約規定期限履約或因可歸責於廠商之事由，致有無法於保證書、保險單或信用狀有效期內完成履約之虞，或本分署無法於保證書、保險單或信用狀有效期內完成驗收者，該保證書、保險單或信用狀之有效期應按遲延期間延長之。廠商未依本分署之通知予以延長者，本分署將於有效期屆滿前就該保證書、保險單或信用狀之金額請求給付並暫予保管，其所生費用由廠商負擔。其須返還而有費用或匯率損失者，亦同。
- (十一)履約保證金或保固保證金以其他廠商之履約及賠償連帶保證

代之或減收者，履約及賠償連帶保證廠商（以下簡稱連帶保證廠商）之連帶保證責任，不因分次發還保證金而遞減。該連帶保證廠商同時作為各機關採購契約之連帶保證廠商者，以2契約為限。

- (十二)連帶保證廠商非經本分署許可，不得自行退保。其經本分署查核，中途失其保證能力者，由本分署通知廠商限期覓保更換，原連帶保證廠商應俟換保手續完成經本分署認可後，始能解除其保證責任。
- (十三)本分署依契約規定認定有不發還廠商履約保證金之情形者，除已洽由連帶保證廠商履約而免補繳者外，該連帶保證廠商應於5日內向本分署補繳該不發還金額中，原由連帶保證代之或減收之金額。
- (十四)廠商為「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」第33條之5或第33條之6所稱優良廠商或全球化廠商而減收履約保證金、保固保證金者，其有不發還保證金之情形者，廠商應就不發還金額中屬減收之金額補繳之。其經主管機關或相關中央目的事業主管機關取消優良廠商資格或全球化廠商資格，或經各機關依採購法第102條第3項規定刊登政府採購公報，且尚在採購法第103條第1項所定期限內者，亦同。
- (十五)契約價金總額於履約期間增減累計金額達新臺幣100萬元者（或機關於招標時載明之其他金額），履約保證金之金額應依契約價金總額增減比率調整之，由本分署通知廠商補足或退還。
- (十六)廠商履約有違約、損害賠償、履約標的損壞或短缺、不實行為、未完全履約、不符契約規定或減少履約事項等情形時，本分署得自應付價金中扣抵；其有不足者，得通知廠商給付或自保證金扣抵。
- (十七)履約保證金，除契約另有約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。其因不可歸責予乙方之事由，致終止或解除契約者，得提前發還之。

## 六、稅捐與營業所需費用

- (一)除地價稅與房屋稅由甲方負擔之外，其餘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)為回饋當地民眾，甲方保留自行使用之地下室停車場開放參訓學員及大眾免費使用，惟考量維護公共安全及甲方設備財產之必要，甲方車道開放時間為早上7時至晚上7時，晚上7時後關閉車道閘門；其他時間若需開放，請乙方契約始日前1個月提出門禁管制書面計畫，經甲方審查通過後，由乙方負責其他時間之車道管控。
- (三)租賃期間因使用租賃標的（包含甲方保留使用範圍）所衍生之費用負擔方式如下：
1. 電費：除甲方自行保留使用範圍所衍生每月平均新臺幣 4 萬元整之電費，由甲方按月支付予乙方之外，其餘電費概由乙方負擔。乙方應按月以書面（檢附電費繳費通知單影本、費用分攤表及領據）通知甲方依公款支付程序付款予乙方。
  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：甲方辦公行政所需之電話及網路，由甲方負擔；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。

## 七、保險

- (一)乙方應於租賃契約始日投保**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；保險契約影本應交付甲方收執，保險契約正本並交甲方檢視後歸還，本項最低保險金額如下：
1. 每 1 個人體傷責任：新臺幣 600 萬元；
  2. 每 1 意外事故體傷責任：新臺幣 1 億 2,000 萬元；
  3. 每 1 意外事故財損：新臺幣 600 萬元；
  4. 保險期間內之最高賠償金額：新臺幣 2 億 5,200 萬元。
- (三) 乙方應於租賃契約始日投保**火險及火險附加險**(包含水漬、地震、

颱風等險)，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，保險契約正本乙份應交甲方收執。

- (四) 前一項保險若有理賠事宜，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。
- (五) 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。
- (六) 乙方若未依第一、二項規定投保，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。
- (七) 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。

#### **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，最高以百分之二十為上限。

#### **九、營運管理**

- (一) 營運範圍：本案包括配合甲方辦理職業訓練、技能檢定及試務工作，提供勞工教育相關課程等主要業務，並辦理住宿、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：以勞工及其親屬或辦理與勞動業務有關人員。
- (三) 住宿對象：勞工及其親屬，或辦理與勞動業務有關人員住宿之場所。
- (四) 營業項目：以配合甲方推動職業訓練、勞工教育、技能檢定及試務工作等相關業務為主，並以提供住宿、餐飲、會議研習、文化講座、展覽活動等所需場地及相關服務為原則，惟不得經營有違勞工教育學苑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。

(五) 乙方於契約始日三日前(工作日、不含星期六日等假日)，應將相關營業項目及收費價目表送甲方核備。

(六) 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、履約管理

(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。租賃期間之歷次會議結果，得為本標租案續約之參據。

(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。

## 十一、營運督導及績效評估

(一) 辦理期間：乙方提出書面續約申請後，甲方得於 2 個月內召開「營運督導委員會議」。

(二) 營運督導目應包含項目：

### 1. 組織面與經營實績

(1) 組織架構與經營實績。

(2) 員工招募與教育訓練規劃。

### 2. 營運及行銷計畫

(1) 餐飲、住宿、會議研習、與訓練單位產學訓合作及相關營運之行銷計畫。

(2) 公益投入、敦親睦鄰機制、安全維護。

### 3. 設施設備養護及裝修

(1) 設施設備與環境清潔定期養護管理之規劃。

(2) 空間裝修規劃及投入經費實際執行情形。

### 4. 配合政策等項。

(1) 配合勞動部所屬機關辦理各項業務（職業訓練、就業服務、會議研習、檢定入闈）等優惠措施或相關規劃。

(2) 其他額外加值服務與計畫（回饋措施）。

5. 有利續約事項等。

### (三) 評估程序

1. 乙方應於接獲甲方通知「營運督導委員會議」時間地點後，於會議前7日提送相關資料及文件予甲方。

2. 乙方應於營運督導委員會會議召開時，提出簡報，並答覆各出席委員之詢問。如各委員需查閱所提送相關資料及文件之原始紀錄，乙方應充分配合。各委員認有調查或實地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗。

3. 各委員充分瞭解乙方營運狀況後，就各評估項目予以評分，依前項評估項目計出「各單項評分」如下：

(1) 各單項評分70分(含)以上者，為「營運績效良好」，得為本標租案續約之參據。

(2) 各單項有評分未達70分者，為「營運績效欠佳」。

## 十二、營運資產點交

(一) 由甲方擇定點交日期後，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，乙方得提報甲方依法定程序辦理報廢。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。

### 十三、 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（含各樓層公廁、梯間、地下停車場等公共空間）之環境清潔維護工作，甲方得不定期進行查核督導。
- (二) 契約期間甲方之設施(備)係屬無償提供乙方使用，乙方應依據本契約附件 2「勞動學苑建物、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) 乙方應維護甲方建物及所屬機電、空調（含中央監控）、消防、昇降設備、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。
- (四) 乙方之監視、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。
- (五) 乙方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。

- (六)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。
- (七)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。
- (八)甲方1樓戶外庭園與地下2、3樓室內停車場係供受訓學員、房客及一般大眾免費使用之區域，乙方於租賃期間負有景觀美化及清潔維護之責。
- (九)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)乙方應善盡設施設備維護保養責任，遇有設施設備故障損壞時，甲方依相關法令規定辦理採購期間，乙方不得就建物、設施及設備不能使用，向甲方主張損害賠償。

#### 十四、裝修

- (一)租賃期間內，乙方若有裝修之必要，應依建築、消防安全相關法令規定，向目的事業主管機關申請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育訓練、行政辦公使用及提供住宿、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，於租賃契約到期或中途解約後，一併無償移轉甲方使用者；契約屆滿時應

恢復原狀，惟經甲方同意免回復原狀者，不在此限。

- (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上新建、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 項之規定請求償還。
- (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。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。
- (八)甲方於民國 110 年辦理「勞動學苑設施設備再造修繕工程」(下稱再造修繕期間)施工期間，特別約定如下：
  1. 再造修繕期間自民國 110 年 1 月 1 日起至 110 年 12 月 31 日止，如遇再造修繕期間因工程展延時，依本契約第 4 條第 2 項處理。
  2. 再造修繕期間乙方不得營運，惟乙方書面申請並經甲方同意後，得於再造修繕期間辦理客房修繕、設施設備投資等施工(甲方施工所使用之電費，雙方視實際用電數量再行協商，議定後之金額應於甲方通知後 10 日內給付完畢)。

## 十五、轉租限制

- (一)考量業務性質或需求，有提供多元服務之必要，若非屬乙方核心營運範圍如：餐飲、住宿、會議等服務，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 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。

**十六、租賃標的使用用途之限制：**乙方對於租賃物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，並配合甲方推動職業訓練、勞工教育、技能檢定及試務工作等相關主要業務，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，惟不得經營有違勞動學苑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。

### **十七、租賃標的返還**

(一) 租賃標的應以良好狀態返還為原則，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回，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物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一計算之違約金，其因而致甲方受損害者，甲方並得按損害金額請求賠償。

### **十八、申請旅館業登記**

(一) 甲方辦理取得旅館業使用執照相關工程，乙方得派員出席相關會議並協助提供修繕意見。

(二) 甲方完成使用執照用途變更應以書面通知乙方；乙方應於接獲通知3個月內向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識。

## 十九、不可抗力及排除情事

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：

（一）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，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

1. 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。
2. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
3. 墜機、沉船、交通中斷或道路、港口冰封。
4. 罷工、勞資糾紛或民眾非理性之聚眾抗爭。
5. 毒氣、瘟疫、火災或爆炸。
6. 履約標的遭破壞、竊盜、搶奪、強盜或海盜。
7. 履約人員遭殺害、傷害、擄人勒贖或不法拘禁。
8. 水、能源或原料中斷或管制供應。
9. 核子反應、核子輻射或放射性污染。
10. 非因廠商不法行為所致之政府或本分署依法令下達停工、徵用、沒入、拆毀或禁運命令者。
11. 政府法令之新增或變更。
12. 我國或外國政府之行為。
13. 依傳染病防治法第3條發生傳染病且足以影響契約之履行時。
14. 其他經本分署認定確屬不可抗力或不可歸責於廠商者。

（二）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。

(三) 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。

(四) 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，乙方不負遲延責任，並得展延本契約義務之相關履行期限，且營運期間得予以延長。

(五) 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。

(六) 其他補償

若發生本條所載之不可抗力及排除等情事，致乙方遭受重大損害時，經乙方提出書面申請後，甲方得暫緩或減免收取租金、協助乙方辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方式，如甲乙雙方無法於 3 個月內達成協議或甲方拒絕時，應移請協調委員會處理之。

(七) 雙方之責任

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。

(八) 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 90 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 180 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。

(九) 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。

**二十、 優惠與場地優先保留**

(一) 乙方應提供折扣或經雙方議定方式優惠勞工及其眷屬與甲方機關所屬員工。

(二) 甲方有辦理業務需要，保有下列場地免費使用優先權，惟應及早於使用日前通知乙方，乙方應予配合。

1. 1 樓集會堂、A 棟 4 樓會議空間、闡場：每年至少各 12 日或相當場次。
2. 會議室(含 2 樓國際會議廳)：每年至少 20 日或相當場次。

(三) 乙方應配合保留闡場與各式會議研習場地之優先使用權，供甲方及其上級(含所屬)機關(即勞動部及其所屬機關)辦理業務需要使用，惟使用單位應及早於使用日前以書面通知乙方。

(四) 敦親睦鄰機制：乙方應提供集會堂場地免費回饋：彰化縣政府 10 場次/年、鹿港鎮公所 10 場次/年。

**二十一、 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；經簽名後之書面紀錄視為契約之一部分，並應載記於「附件 3 變更記事欄」。

(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 24 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。

## 二十二、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。

## 二十三、 其他

(一) 本租賃契約自簽約之日起生效。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) 本契約所為任何意思表示之送達均悉以本契約書所載之地址為準，一方如有遷移或改變者，應以書面通知他方，否則如有拒收或無法送達之情形而致退回者，悉按第 1 次附郵寄送通知之日期，視為已送達他方。

(五) 本契約如有未盡事宜，適用民法及相關法令之規定辦理。

(六) 機關名稱如因組織法令變動而更名，本契約仍屬有效。

(七) 本租賃契約正本 1 式 3 份，由甲、乙雙方各執 1 份，另 1 份由公證人留存；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、 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. 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) 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，惟累計違約金以契約價金總額之 20% 為上限。
- (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。
- (3) 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) 乙方承諾於招標文件及營運企劃書上所載之預估投資經費應如數履行，若於契約屆滿或終止前仍未如數履行，乙方同意甲方就差額逕由履約保證金中扣除，若扣除履約保證金後尚不足額，乙方同意應補足其差額予甲方。

## 二十五、契約之終止或解除

有關本契約終止之規定如下：

(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、因政府政策變更或法令變更，甲方認乙方繼續執行本計畫案之營運管理反不符公共利益時，甲方得終止本契約。

5、因不可抗力而終止契約，任何一方均得依本契約第 19 條約定，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 17 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、因政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方終止本契約之效力：

- (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) 契約因可歸於乙方之事由而終止或解除者，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。

## 二十六、協調及爭議處理

### (一) 協調委員會機制

1. 甲乙雙方得於必要時，依本契約附件 4「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. 對於本契約之各項爭議，經雙方同意後而作成之協議，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。若無法達成協議，即協調不成立。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

達成協議，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，依本條第 2 項辦理。

- (二) 甲方與乙方因履約而生爭議，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. 提起民事訴訟。
  2. 依其他法律申（聲）請調解。
  3. 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，訴訟時以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

## 二十七、附件

本租賃契約附件如下：

- (一) 附件 1：營運情形統計報告
- (二) 附件 2：建物、機電設備及各項管線設施維護基準書
- (三) 附件 4：協調委員會組織章程變更記事欄
- (四) 附件 4：協調委員會組織章程

立契約書人

甲 方：勞動部勞動力發展署中彰投分署

法定代表人：分署長 林淑媛

地 址：407254 臺中市西屯區工業區一路100號

電 話：(04)2359-2181

乙 方：

法定代表人：

統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 1 0 9 年 月 日



勞動部勞動力發展署中彰投分署

111 年度勞動學苑場地標租案

○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

項次	日期	使用性質 或會議名稱	場地 名稱	使用 場次	人數	單位名稱
1		例如：員工訓練、講座、會議				
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
合計		-	-	場次	人	

註：使用場次依時段區分上午、下午、晚上各計 1 場

## 二、免費場地使用統計

項次	日期	使用性質 或會議名稱	場地名稱	使用場次	人數	免費場次使用單位
1						(例:勞動部)
2						(例:中彰投分署)
3						(例:彰化縣政府)
4						(例:鹿港鎮公所)
合計		-	-	場次	人	

## 三、闡場使用統計

項次	日期	使用單位	天數
1			
2			

## 四、住宿統計

使用房間總數	住宿身分別人數統計	
	勞工	人
	勞工眷屬	人
	辦理勞動業務相關	人

營運廠商	
製表	主管

## 勞動部勞動力發展署中彰投分署

### 勞動學苑建物、機電設備及各項管線設施維護基準書

- 一、「維護標的」為甲方（勞動部勞動力發展署中彰投分署）經營勞動學苑建物及所屬機電、空調（含中央監控）、消防、昇降設備、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、甲方得視實際維護需求，增減本維護基準書內容，乙方應予配合辦理。

表一、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：B3F-2 個、A 棟頂樓 1 個、B 棟頂樓 2 個、C 棟頂樓 1 個，計 6 個。				√						√			B3F
							√						√			A 棟 C 棟
							√						√			B 棟
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。							√						
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	迴力球地板、健身房地板、集會堂講台地板、1 樓及 2 樓地板	每年	年度依其材料大保養一次(平時依實際需要定期清潔上蠟)							√						
13	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)	1.高壓設備: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 2.低壓設備: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 (雨季加強)	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)註2
		每年 (應委託專業廠商)	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新 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												√	
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 (應委託專業廠商)	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 消防安全設備申報結果應影送勞動學苑備查	
		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											√		
5. 昇降設備		每月 (應委託專業廠商)	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:至109.12.5註2	
		申報	辦理昇降設備許可證											√		
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		每月	1.給水系統:給水水泵、管路、閘門、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)	

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	
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.	游泳池循環設施	每季	1. 游泳池、按摩池池壁、池底(壁)、溢流溝清洗維護 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、過濾器、凡而潤滑保養	√			√			√			√			檢附 (附件 8 游泳池循環設備維護檢查表)
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.	貓道及舞台燈光吊具等設施	每季	定期維護並檢修吊掛功能，維護其安全性	√			√			√			√			
12.	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 (氣液)	√			√			√			√			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				√						√			
13.	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
14.	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	√			√			√			√			
15.	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

※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

勞動學苑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	電力系統	空調系統	照明系統	高壓電表及主 高壓開關系統
		3φ4W 380V	3φ4W 380V	3φ4W 380V	
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：\_\_\_\_\_

經理：\_\_\_\_\_

總經理：\_\_\_\_\_

附表 1-2：高低壓電力設備維護檢查表

勞動學苑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：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_



附表 1-3：高低壓電力設備(1/13)

勞動學苑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						
B3F	SP-B3-1												AC
B3F	SP-B3-2												AC
B3F	SP-B3-3												AC
B3F	SP-B3-4												AC
B3F	PAB3												A48
B3F	EPAB3												A48
B3F	RAB3												A48
B3F	ACMP-7												A 泵浦室
B3F	PS-1												A 泵浦室
B3F	PS-2												甲梯
B3F	PS-3												A46
B3F	PS-4												A72
B3F	PS-5												B81
B3F	PS-6												B 區 AC 室 前
B3F	PS-7												車道口
B3F	PS-8												丁梯

備註：1.○良好 2.X 不良 3.△說明

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 1-3：高低壓電力設備(2/13)

勞動學苑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						
B3F	PW1												C 泵浦室
B3F	PW2												C 泵浦室
B3F	PW3												A 泵浦室
B3F	EA												A 區 AC 室
B3F	EB												A 區 AC 室
B3F	EC												B 區 AC 室
B3F	ED												C 區 AC 室
B3F	EE												C 區 AC 室
B3F	EB3P1												A 電梯
B3F	EB3P2												丙梯
B3F	MSP												污水機房
B2F	SP-B2-1												AC
B2F	SP-B2-2												AC
B2F	SP-B2-3												AC
B2F	SP-B2-4												AC
B2F	SC1												變電室
B2F	MP												變電室

備註：1.○良好 2.X 不良 3.△說明

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 1-3：高低壓電力設備(3/13)

勞動學苑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

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						
B2F	TR1												變電室
B2F	GCB1												變電室
B2F	PT												變電室
B2F	MVCB												變電室
B2F	GCB2												變電室
B2F	TR2												變電室
B2F	EMP												變電室
B2F	CTL												變電室
B2F	ATS												變電室
B2F	SC2												變電室
B2F	SC3												變電室
B2F	MR												變電室
B2F	TR3												變電室
B2F	GCB3												變電室
B2F	GCB4												變電室
B2F	CAM MOF												變電室

備註：1.○良好 2.X不良 3.△說明

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 1-3：高低壓電力設備(4/13)

勞動學苑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(4/13)

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						
B2F	TR4												變電室
B2F	AC												變電室
B2F	SC4												變電室
B2F	GMP							/		/			發電機室
B2F	SET1							/		/			發電機室
B2F	SET2							/		/			發電機室
B2F	PAB2							/		/			A48
B2F	EPAB2							/		/			A48
B2F	RAB2							/		/			A48
B2F	ERAB2							/		/			A48
B2F	ACMP-1							/		/			C區AC室
B2F	ACMP-2							/		/			C區AC室
B2F	ACMP-3							/		/			C區AC室
B2F	ACMP-4							/		/			C區AC室
B2F	EB2P1							/		/			A電梯
B2F	EB2P2							/		/			戊梯
B2F	EF1							/		/			A區AC室

備註：1.○良好 2.X不良 3.△說明

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 1-3：高低壓電力設備(5/13)

勞動學苑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(5/13)

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						
B2F	EF2												丁梯前
B2F	EF3												A61
B2F	EF4												A60
B2F	EF5												A36
B1F	SP-B1-3												AC
B1F	SP-B1-1												AC
B1F	SP-B1-2												AC
B1F	PAB1B												鍋爐間
B1F	RAB1A												泳池機房
B1F	PAB1A												泳池機房
B1F	ACMP-5												泳池機房
B1F	PAB1D												廣場
B1F	PAB1												乙梯
B1F	EPAB1												乙梯
B1F	RAB1												乙梯
B1F	PBB1A												DJ室
B1F	RBB1A												DJ室

備註：1.○良好 2.X不良 3.△說明

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 1-3：高低壓電力設備(6/13)

勞動學苑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(6/13)

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						
B1F	PBB1												KTV 廁所前
B1F	EPBB1												KTV 廁所前
B1F	RBB1												KTV 廁所前
B1F	RB1B1												KTV 吧檯
B1F	PBB1B												丁梯旁
B1F	PCB1F												癸梯旁
B1F	RCB1A												戌梯旁
B1F	TR												戌梯旁
B1F	PCB1A												戌梯旁
B1F	PCB1												戌梯旁
B1F	EPCB1												戌梯旁
B1F	RCB1												戌梯旁
B1F	PCB1C												零件室
B1F	RCB1C												零件室
B1F	PCB1D												辛梯旁
1F	SP-1-1												AC
1F	SP-1-2												AC

備註：1.○良好 2.X 不良 3.△說明

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 1-3：高低壓電力設備(7/13)

勞動學苑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(7/13)

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						
1F	ACMP-6												中廚
1F	PA1B												中廚
1F	PA1A1												中廚
1F	RA1A1												中廚
1F	PA1												中餐
1F	EPA1												中餐
1F	RA1												中餐
1F	LL												中控室
1F	RB1A												中控室
1F	TR												中控室
1F	PB1												B區
1F	EPB1												B區
1F	RB1												B區
1F	PB1A												丁梯前
1F	PC1												C區
1F	EPC1												C區
1F	RC1												C區

備註：1.○良好 2.X不良 3.△說明

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 1-3：高低壓電力設備(8/13)

勞動學苑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(8/13)

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						
1F	PC1A												C區
1F	RC1A												C區
1F	PC1D												C區
1F	PC1E												C區
1F	PC1F												C區
2F	SP-2-1												AC
2F	SP-2-2												AC
2F	SP-2-3												AC
2F	PA2												A區
2F	EPA2												A區
2F	RA2												A區
2F	PB2A												B區
2F	PB2												B區
2F	EPB2												B區
2F	RB2												B區
2F	PC2												C區
2F	EPC2												C區

備註：1.○良好 2.X不良 3.△說明

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_



附表 1-3：高低壓電力設備(9/13)

勞動學苑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(9/13)

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						
2F	RC2												C區
2F	PC2C												C區
2F	PC2A												C區
2F	PC2B												C區
3F	SP-3-1												AC
3F	SP-3-2												AC
3F	SP-3-3												AC
3F	PA3A												308
3F	RA3A												311
3F	RA3B												312
3F	PA3												A區
3F	EPA3												A區
3F	RA3												A區
3F	PB3A												301
3F	PB3												B區
3F	EPB3												B區
3F	RB3												B區

備註：1.○良好 2.X不良 3.△說明

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 1-3：高低壓電力設備(10/13)

勞動學苑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(10/13)

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						
3F	RPC1												貓道
3F	RPC2												貓道
3F	RPC3												貓道
4F	SP-4-1												AC
4F	SP-4-2												AC
4F	PA4A												A區
4F	PA4												A區
4F	EPA4												A區
4F	RA4												A區
4F	PB4												B區
4F	EPB4												B區
4F	RB4												B區
4F	PB4C												B區
4F	PB4B												韻律室
5F	SP-5-1												AC
5F	PB5												B區

備註：1.○良好 2.X不良 3.△說明

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 1-3：高低壓電力設備(11/13)

勞動學苑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(11/13)

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						
5F	EPB5												B區
5F	RB5												B區
5F	PA5A												闌場
5F	PA5												闌場
5F	EPA5												闌場
5F	ERA5												闌場
6F	SP-6-1												AC
6F	SP-RF-1												AC
6F	PB6												B區
6F	EPB6												B區
6F	RB6												B區
7F	SP-7-1												AC
7F	PB7												B區
7F	EPB7												B區
7F	RB7												B區
8F	SP-8-1												AC
8F	PB8												B區

備註：1.○良好 2.X不良 3.△說明

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 1-3：高低壓電力設備(12/13)

勞動學苑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(12/13)

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						
8F	EPB8												B區
8F	RB8												B區
9F	SP-9-1												AC
9F	PB9												B區
9F	EPB9												B區
9F	RB9												B區
10F	SP-10-1												AC
10F	PB10												B區
10F	EPB10												B區
10F	RB10												B區
11F	SP-11-1												AC
11F	PB11												B區
11F	EPB11												B區
11F	RB11												B區
12F	SP-12-1												AC
12F	PB12												B區
12F	EPB12												B區

備註：1.○良好 2.X不良 3.△說明

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 1-3：高低壓電力設備(13/13)

勞動學苑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(13/13)

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						
12F	RB12												B區
13F	SP-13-1												AC
13F	PB13												B區
13F	EPB13												B區
13F	RB13												B區
14F	SP-14-1												AC
14F	PB14												B區
14F	EPB14												B區
14F	RB14												B區

備註：1.○良好 2.X不良 3.△說明

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 2：發電機檢查紀錄表

勞動學苑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				
	冷卻水水溫				
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：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 3-1：空調設備維護檢查表

勞動學苑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 備用主機	NO.3 供應全館 空調	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：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 3-2：空調設備維護檢查表

勞動學苑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	閘門及平衡閘是否正常	
5	溫度控制閘及 SENSOR 是否正常	
6	溫度計及壓力計是否正常	
7	外氣閘門及控制是否正常	
8	迴風閘門及控制是否正常	
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	出風閘門及控制是否正常	
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：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

√	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

勞動學苑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-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	所有閘門是否正常							
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：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 4：中央監控及電腦資訊系統維護檢查表

勞動學苑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：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 5：給水系統維護檢查表

勞動學苑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	給水系統之各閘門是否正常			
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：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 6：排水系統維護檢查表

### 勞動學苑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口、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 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	B1 癸梯截水溝、扇形廣場排水是否正常			
16	B2F A 區抽水馬達啟動測試			
17	B3F 廢水池抽水馬達啟動測試			
18	其他			
維護保養紀錄				

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 7：鍋爐維護檢查表

### 勞動學苑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：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 8：游泳池循環設備維護檢查表

### 勞動學苑機電及管線修繕維護基準表

維護項目：游泳池

\_\_\_\_\_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 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：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 9：揚水泵浦維護檢查表

### 勞動學苑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	其他			
檢查維護紀錄				

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 10：沈水泵浦維護檢查表

### 勞動學苑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	馬達培林是否正常								
3	所有配件及螺絲是否正常								
4	爬梯是否正常								
5	外部配管是否正常、管路及管架生鏽油漆								
6	所有閥件及管路是否正常								
7	其他								
檢查 維護 紀錄									
檢查者：_____									
經理：_____									
總經理：_____									



附表 12：污水設備每日度數紀錄表

勞動學苑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					/	

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 13：廚房設備維護檢查表

勞動學苑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	廚房冷凍冷藏設備是否正常	
11	廚房內不鏽鋼廚具是否正常	
12	廚房內器皿是否正常	
13	廚房內各項電器安全開關是否正常	
14	其他	
檢查 維護 紀錄		

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_

附表 14：天然氣設備維護檢查表

### 勞動學苑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	B 棟			A 棟		
		KTV 吧檯	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	瓦斯各錶前後閘門配件、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	廚房內瓦斯閘門及配件是否正常						
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	<div style="border-top: 1px dotted black; border-bottom: 1px dotted black; height: 40px;"></div>						

檢查者：\_\_\_\_\_ 經理：\_\_\_\_\_ 總經理：\_\_\_\_\_



## 勞動部勞動力發展署中彰投分署

### 111 年度勞動學苑場地標租案

#### 協調委員會組織章程

第一條 本章程依標租契約第26條之規定，由勞動部勞動力發展署中彰投分署（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與暫緩或減免租金爭議時之處理。
- 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，設置五名委員，甲乙雙方各自推薦三人，甲乙雙方自前開推薦共六人名單中，抽籤選出五名委員，選定後之該五名委員互推一人為主任委員。

第四條 本委員會任期2年。

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。