



「113-115 年白色恐怖景美紀念園區複合式餐飲 博物館商店標租案」 需求說明書

一、目的：

國家人權博物館(下稱本館或人權館)所轄之白色恐怖景美紀念園區(下稱景美園區)，為提升博物館公共服務效能，達到歷史建築活化再利用的價值，利用現有空間提供複合式書店、商品展售、輕食或文化創意營運計畫等服務，爰辦理博物館商店標租案。

本園區一年平均參觀人潮約 10 萬人次，本商店預計提供參觀民眾優質休憩、餐飲、文創商品參觀選購服務，並行銷人權相關出版品及周邊商品，藉此推廣人權教育、增進服務品質及提升國有財產之營運效益，促進大眾運用博物館資源，強化民眾參與認同。期透過提供參觀者進入商店休憩討論、購買相關書籍及藝文商品之機會，延續參觀經驗，以達人權推廣之目的。

二、經營場地及營業範圍：

(一) 地址：新北市新店區復興路 131 號。

(二) 營業範圍、租金及稅金：

1. 標租基地 1：兵舍 4 號，面積總計約 124 平方公尺，約 37.51 坪。
2. 兵舍 4 號年租金：115,566 元
3. 兵舍 4 號稅金：112 年 11 月 29 日「文化資產保存法」修正公告，依該法第 99 條規定：「古蹟、考古遺址、歷史建築、紀念建築及其所定著之土地，免徵房屋稅及地價稅。」
4. 如契約期間有因租金率、土地申報地價或房屋課稅現值變動等情形，致其變動後年租金總額較決標年租金總額高者，自變動當月

起，改按較高之年租金總額計收標租年租金。廠商應自館方通知調整月份起按調整後之租金繳付。

- (三) 請廠商依《文化資產保存法》等相關規定審慎評估與規劃，並於服務建議書中提出完整說明。

四、營業項目：

- (一) 廠商除販售自有商品外，須規劃人權相關出版品及周邊文創商品之販售陳列，空間規劃應有主題策展概念或設置主題專區，並有相關推廣行銷計畫，辦理推廣、串聯任何有助行銷商店之企劃活動等。
- (二) 提供園區參觀民眾餐飲服務（包括但不限於咖啡、飲品、輕食等），營業範圍不得使用明火，且必須符合食品衛生管理法之相關規定。
- (三) 正式營業前將販售商品提供館方審核，後續如有變更或增加販售商品，應不違反社會善良風俗及符合標檢局相關規定，始得販售。
- (四) 廠商需代售本館出版品及文創商品，出版品依「政府出版品管理要點」規定，代售本館出版品依出版品定價 60% 與本館結帳；惟得標廠商以本館同意之折扣販售或配合本館辦理促銷期間以特價販售，依售價 60% 與本館結帳。文創品均依定價 80% 與本館結帳，並需配合本館促銷期間 9 折或指定折數販售。
- (五) 廠商須提供多元結帳支付方式，包含現金、信用卡及電子支付等。

五、場地條件及復原：

- (一) 廠商需於營業範圍上自行規劃、設計、裝潢、營運，並負責營業範圍之管理維護，所需費用由得標廠商負擔。其施工設計內容、增設之設備以及店面招牌、輕食餐飲內容等應符合相關法規，並經本機關審核同意後執行。
- (二) 本案廠商應提出符合(含)人權主題理念之整體硬體設施設置及空間格局模擬規劃（含空間平面配置及示意圖）。
- (三) 廠商需負擔營業範圍內之機電、空調、消防設施維護，廠商為使租賃

標的物符合其營運所為之行為，包含修改、變更或新設等，其有關證照申請、審查程序與規費等，悉由廠商自行向主管機關完成相關申辦程序。

- (四) 營業範圍內本館所預留設備及物件(詳附件4-本館預留之設備及物件清單)，得標廠商不得擅自進行更動或拆除，上述設備及物件因得標廠商之故意或重大過失而致設備損壞者應負修復之責，致不堪使用者應以相同或不低於原財物原有功能之新品替代，若廠商欲更動原設備或重新設計，須報請本館核准後施作，契約期滿或終止後需復原。
- (五) 廠商需於營業範圍內自行規劃營運，並負責營業範圍之管理維護，所需費用由廠商負擔。
- (六) 廠商應於營業範圍內設置獨立電表，並得設置電話、網路、監視器等，惟需先行提出，經本館核准後辦理，並自行申辦、負擔設置費用及一切相關電費。(本園區電費計算式：每度5元 x 度數)
- (七) 施工規範：
1. 本案因房地為歷史建築，廠商之場地整修、水電、照明及空調設備裝設應符合「文化資產保存法」、「古蹟修復及再利用辦法」、「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」、「消防法」、電工設置，汙水、廢棄物等相關法規辦理。
 2. 本建築為歷史建物，空間裝潢應考量整體空間氛圍及歷史文化風格。不得進行鑽孔等侵入式行為，需以不破壞構造本體及採用可逆性工法為原則。
 3. 施工所需之電器設備用電量，須注意既有電源現況、電力負荷、線路問題及空調控制裝置等；施工材料應使用防火耐燃、防焰及防蟲等材質，以確保未來建築之安全性。
- (八) 場地之復原：
1. 契約期滿或終止後，廠商應將本館點交設備及廠商投資之管線或其他經拆除後無法續用之設備，保持原可用狀態無償點交予本館，委託營運期間廠商應負責保管維護，如有毀損，廠商應負賠償責任。
 2. 廠商應於契約期滿或終止之次日起 7 日內清理現場，並完成場地及設

施復原，交還本館各項設備。廠商逾期不處理滯留之非本館物品，本館得視同廢棄物自行處理，廠商不得異議。其清理搬運所需費用得逕由履約保證金中扣抵。

六、委託經營期間：

- (一) 委託經營期間為正式對外營業日起 2 年。(契約期間為自決標次日起至委託經營期間結束止)
- (二) 續約：本館保留以議價方式與得標廠商續約 1 次 1 年之權利。經由本館審查廠商履約狀況優良者，可逕洽原得標廠商辦理議價程序。
續約之契約期間以自本契約期間屆滿之翌日起 1 年為限。廠商應於本契約期滿前 5 個月前向本館申請續約，並檢附續約期間之營運計畫書，併同履約期間之履約實績由本館審查通過後辦理續約。
- (三) 租賃標的交付採現況點交，廠商及機關雙方應自決標次日起 20 個日曆天辦理房地標的物點交，如因場地環境因素影響，機關可酌予延長點交日，並通知廠商配合辦理。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。
- (四) 廠商應於點交日起 20 個日曆天內提交修正完整之「營運計畫書」，內容包含籌備整修期及營運期之期程、裝修工程說明及裝修配置平面圖、營運項目名稱及預定販售價目，送本館審核通過後方得執行。營運計畫書於本館核定後 10 個日曆天內併同契約送機關用印。
- (五) 正式營業日期與時間：
 1. 廠商應於本館核定「營運計畫書」之次日起 30 個日曆天內完成整修作業。若因裝修規模或其他事由致無法於 30 日曆天內完成裝修營運者，得報經本館審核通過後展延之。正式營業日須於完成裝修、商品陳列後，報經本館核定正式營業日起開始營業，並起算租金。
 2. 每日營業時間應與本館開放時間一致（週二至週日上午 9 時至下午 5 時，不含打烊收拾時間），營業時間至少需有 1 名人力駐點，如配合本館另行規劃專案活動者除外，遇特殊事由須暫停營業或調整營業時間，均應於 7 日前函報本館核准後始實施。

七、廠商經營管理義務：

- (一) 廠商營業必須合法使用統一發票，廠商不得拒開、漏開或加開，如違反本規定除應負一切法律責任外，本館得終止契約。廠商應於正式營運後提供以下資料予本館備查：
 1. 每月 10 號前提送上個月統一發票明細表、銷售統計明細表、每日營業額報表及本館代售商品之銷售報表。
 2. 每年 3 月底前提送上一年度財務報表，請提供 401 或 403 報表，或經會計師認證之報表。
- (二) 廠商應僱用具有中華民國國籍之合法勞工，其工作人員與本館無僱傭關係。工作人員之薪資、健保、勞保、勞退金或其他福利等由廠商負責。廠商並應遵守勞工安全衛生有關規定注意工作人員安全，如發生意外，概由廠商負責。
- (三) 廠商應履行各項清潔，並應經常保持吧檯、倉庫、現場桌椅等清潔不油膩及地面乾燥。
- (四) 廠商每星期須執行安全衛生自主管理與記錄(含食材安全衛生、冰箱溫度控管、吧檯作業面管理、廚師及服務人員衛生管理…)，表格可自行設計。食品安全衛生部分，廠商應依我國食品安全主管機關相關規定辦理。
- (五) 合約期間內因廠商營運所產生之一切費用(包括但不限於以下項目：人事費、通訊費、水電費、保險、保全、公共安全查驗與簽證、清潔維護、規費、罰款、場地租金、房屋稅、地價稅、營業稅、管理費、場地修繕、設施(設備)維修費等因營運所產生之相關稅金與費用及違反相關法令應繳納之罰款等費用)，皆由廠商自行負擔繳納。
- (六) 廠商如違背契約條款、轉讓經營或其他違反合約目的之使用，經限期改善而不改善者，本館得終止契約並沒收履約保證金，如有損害，並得要求廠商賠償。
- (七) 廠商因經營管理需要，欲調整本館館舍原核准使用機能時，應先經本館同意後辦理。

- (八) 廠商如不盡本合約各項之義務及責任時，本館得中止委託經營，廠商應無條件遷出本場地。
- (九) 本案規定廠商應執行事項，廠商如逾期，除另有規定從其規定者外，每逾 1 日罰新臺幣 600 元；載明實施日期者，自隔日起算，未載明實施日期者，經本館發文通知日起算。
- (十) 本案規定之期日，如因不可歸責於雙方之因素致無法履行者，經本館與廠商協調後另訂履行日期，並做成書面通知。
- (十一) 如發生可歸責於廠商之情事，本館得終止契約，廠商並不得要求任何損害賠償。

八、其他配合事項：

- (一) 廠商應配合本館宣傳需求放置活動相關文宣於商店內部。
- (二) 建議廠商提供本館員工、志工等相關人員適宜的優惠措施，請於服務建議書中敘明。
- (三) 廠商得開發具本館特色之商品設計，授權部分經本館「國家人權博物館圖像資料授權使用要點」及「國家人權博物館藏品圖像影音資料使用作業要點」審核通過後，始得印製販售。上述設計，如有侵害智慧財產權相關法規，概由廠商擔負損害賠償之責任。
- (四) 廠商如需使用本館之商標或名稱時，應事先經本館同意後使用。
- (五) 在商品開發製作及進貨方面，廠商應以台灣製造商品做為主要販售項目。
- (六) 禁止使用及採購「大陸廠牌資通訊產品」(含軟體、硬體及服務)。
- (七) 廠商應定期提供本館臉書圖文宣傳稿並配合辦理行銷活動推廣商店，經本館同意後辦理。
- (八) 廠商於服務建議書所提及之本專案負責人，應以就職於廠商之一者。
- (九) 若本商店年營業收入超過 200 萬元，則需繳納權利金 1%；年營業收入超過 300 萬元，則需繳納權利金 2%。

九、投標廠商資格：

- (一) 廠商應經合法設立登記或具設立證明。
- (二) 本案不允許共同投標，由符合投標廠商資格之廠商單獨投標，惟得有合作廠商（應檢附合作意向書）。

十、投標檢附文件資料：

- (一) 廠商登記或設立之證明（影本）：如公司登記或商業登記證明文件、非屬營利事業之法人、機構或團體依法須辦理設立登記之證明文件、工廠登記證、許可登記證明文件、執業執照、開業證明、立案證明或其他由政府機關或其授權機構核發該廠商係合法登記或設立之證明文件。上開證明，廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。

【注意：依經濟部 98 年 4 月 2 日經商字第 09802406680 號公告：「直轄市政府及縣（市）政府依營利事業統一發證辦法所核發之營利事業登記證，自 98 年 4 月 13 日起停止使用，不再作為證明文件。」準此，投標廠商如以營利事業登記證作為資格證明文件，而無其他足資證明之文件者，視為資格不符】

- (二) 廠商納稅之證明（影本）：其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函代之；經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。營業稅或所得稅之納稅證明，得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。
- (三) 服務建議書：1 式 10 份。
- (四) 投標書。
- (五) 投標廠商聲明書（正本）、委託代理授權書（正本，無代理授權者

免附，可於開標現場提出)。

十二、底價：

1. 訂底價，並公告底價。底價依國有公用不動產收益原則第 5 點規定，公開標租以不動產年租金總額競標，其底價由管理機關考量定價因素訂之，不得低於公開標租時依前款第一目規定計算之最低年租金總額，底價訂為 115,566 元，廠商報價不得低於底價。
2. 依國有非公用不動產標租作業要點第 7 點，國有非公用土地及建築改良物一併標租時，應收取年租金，並以土地年租金及建築改良物年租金合計總額競標，以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。

十三、服務建議書撰寫格式：

(一) 製作格式建議如下：

1. 請以 A4 紙張以中文繕打，圖說、表格等得以 A3 紙張製作（使用 A3 時須摺疊整齊），由左至右直式橫書，請加封面底及目錄裝訂成冊，封面上端註明「113-115 年白色恐怖景美紀念園區複合式餐飲博物館商店標租案」，下端註明廠商名稱及日期，並製作目錄，說明各章、節標題與頁次，各頁均標示頁碼；封面請加蓋廠商及負責人印章。
2. 份數為 1 式 10 份，請於左側固定裝訂。為便於未來裝訂於合約內，請勿使用波浪型塑膠捲條裝訂。

(二) 服務建議書應至少包括以下內容，其編排次序及說明如下：

1. 整體經營主軸概念（包含代售人權館商品及人權商品之行銷推廣計畫）、空間格局規劃及硬體設施設置（含空間平面配置及示意圖）及施作期程、商品項目及定價、通路規劃（例如館外實體通路或線上通路等）、提供輕食及飲品之規劃。
2. 本案經營管理能力，包含經營團隊之經歷、專業能力、營運經驗、人力配置合理性、進駐作業進度安排控管、銷售、進貨與倉儲管理能力。
3. 廠商具體履約實績（列舉與本案各項工作相關之實績及證明，以佐證廠

商服務、技術及履約能力。)

4. 財務計畫內容：

(1) 財務規劃：含本案營運及財務狀況、投資效益分析、各空間所需設施的投資規劃(包括投資設備項目、稅捐、保險、營運收支等經費預估、施工內容、時程及預算額度等)。

(2) 租金：

依「國有公用不動產收益原則」第5點租金計收基準：

公開標租：以不動產年租金總額競標，其底價由管理機關考量定價因素訂之，不得低於年租金最低為土地按當期申報地價總額乘以百分之五。廠商議價金額低於底價金額，視為不合格標之廠商，不得參加評審、不得為符合需要廠商及決標對象。

十四、評審作業

(一) 評審辦法：依據行政院公共工程委員會訂定之「最有利標評選辦法」及「最有利標作業手冊」辦理，透過簡報答詢的方式，針對投標廠商經驗能力、建議方案、簡報等部分，由本機關組成之評審小組評審後，選出最符合需要廠商。

(二) 服務建議書評審：投標文件經審查合於招標文件規定者，始得為評審之對象，資格審查通過之投標廠商，依本機關通知，出席簡報，報告次序採投標文件到館先後順序排列。每一投標廠商參加簡報人員以3人為限，應包含本專案主要工作人員，可共同回答評審委員所詢問之各項問題。簡報時間以15分鐘為限(投標廠商4家以上則簡報時間為12分鐘)，另接受評審委員問題詢答10分鐘(採統問統答方式)。如未到場進行簡報，則由本專案之評審委員逕依所送企劃書予以評比，簡報答詢分數以0分計算。

(三) 評比方式：採序位法，以合於招標文件規定之最符合需要者辦理議價。

1. 由工作小組提出初審意見，評審委員就初審意見、廠商資料、評審項目逐項討論後，由各評審委員辦理序位評比，就各別廠商各評審

項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。個別廠商之平均總評分（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入），未達 80 分者不得列為決標對象。各別委員評定分數未達 70 分或 90 分以上者應敘明理由。

2. 若所有廠商平均總評分均未達 80 分時，則最符合需要者從缺並廢標。
3. 廠商於各評審項目之得分加總後，依總得分之高低轉換為序位，再彙整合計各廠商之序位，以平均總評分在 80 分以上之序位第一（序位合計值最低）廠商，為最符合需要廠商，取得優先議價之權利。
4. 序位第一（序位合計值最低）之廠商有 2 家以上相同，且均得為決標對象時，以標價高者為優先，標價仍相同者，以獲得評選委員評定序位第一較多者為優先，仍相同者，抽籤決定之。
5. 如合於招標文件規定之廠商資格僅有 1 家時，仍由評審委員依服務建議書內容綜合評定分數。出席委員評定分數之總平均 80 分（含）以上，且經出席評審小組委員過半數評定為 80 分以上者為最符合需要者，若未達合格分數者，不得列為決標對象。
6. 評審結果經機關首長或授權人核定後，另以書面通知。

（四）評審標準：

評審項目	評審要項	配分
經營方向及具體規劃	1. 整體經營主軸概念（包含人權館代售商品之規劃與行銷推廣計畫）。 2. 空間格局規劃及硬體設施設置（含空間平面配置及示意圖）及施作期程。 3. 商品項目及定價 4. 通路規劃(例如館外實體通路或線上通路等)。 5. 輕食及飲品之規劃。	35 分
經營團隊能力	1. 人力配置合理性。 2. 進駐作業進度安排控管。	20 分

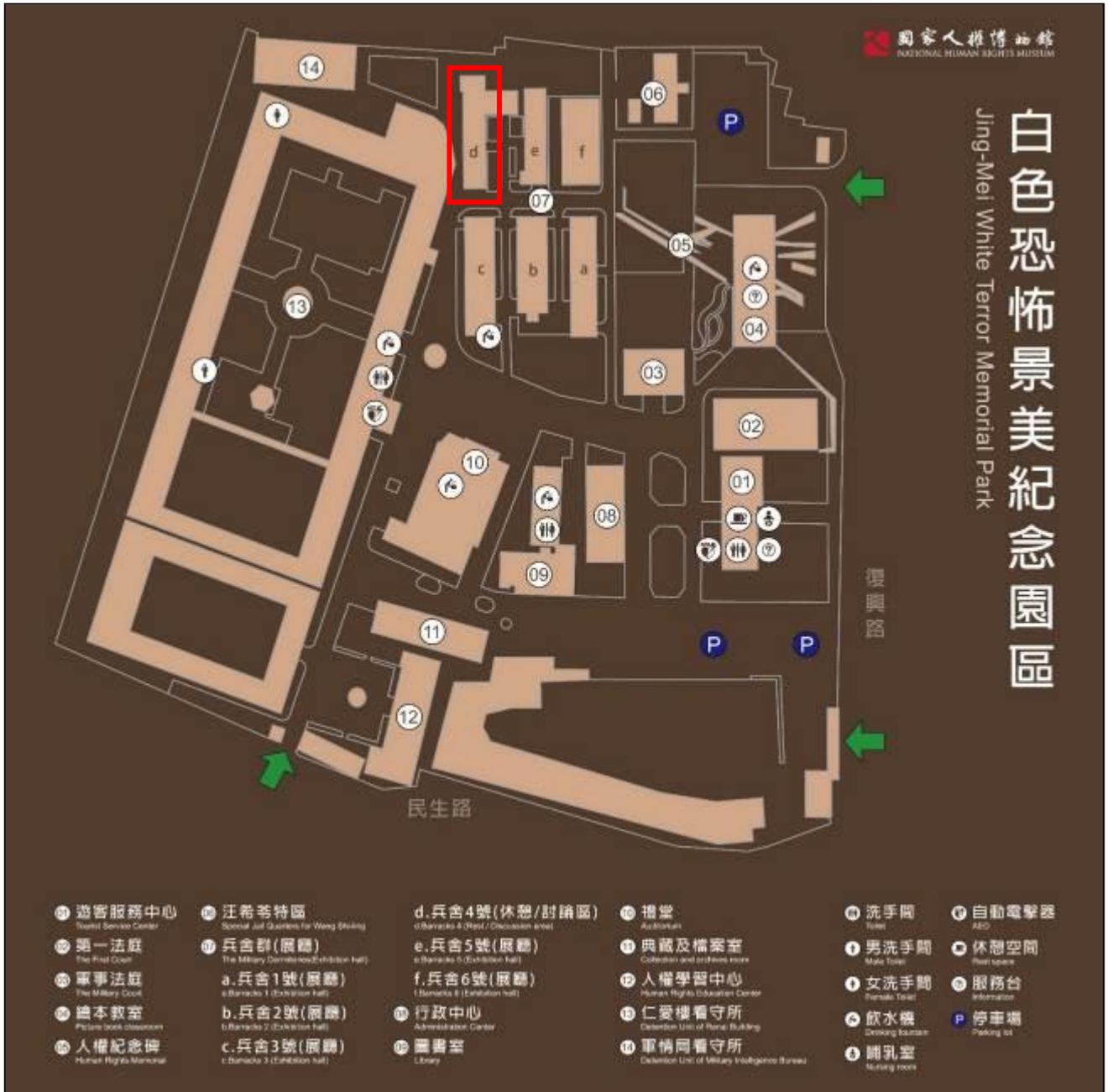
	3.銷售、進貨與倉儲管理能力。	
具體履約實績	列舉與本案各項工作相關之實績及證明，以佐證廠商服務、技術及履約能力。	15 分
財務計畫內容	1.財務規劃：含本案營運及財務狀況、投資效益分析之合理性、預期營收、各空間所需設施的投資規劃，包括投資設備項目、稅捐、保險、營運收支等經費預估、工作內容、時程及預算額度等 2.租金：房地租金(基地年租金不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之五，房屋年租金以當期房屋課稅現值乘以百分之十)。	20 分
簡報答詢	簡報內容、答詢說明。	10 分
總分		100 分

十五、其他注意事項

- (一) 投標廠商如需勘查場地瞭解現況，請事先通知本案承辦人員謝小姐（聯絡方式：電話 02-22182438 分機 814、電郵 nhrm092@nhrm.gov.tw）。
- (二) 其他未盡之事宜，依據「政府採購法」及「國有財產法」相關規定辦理。

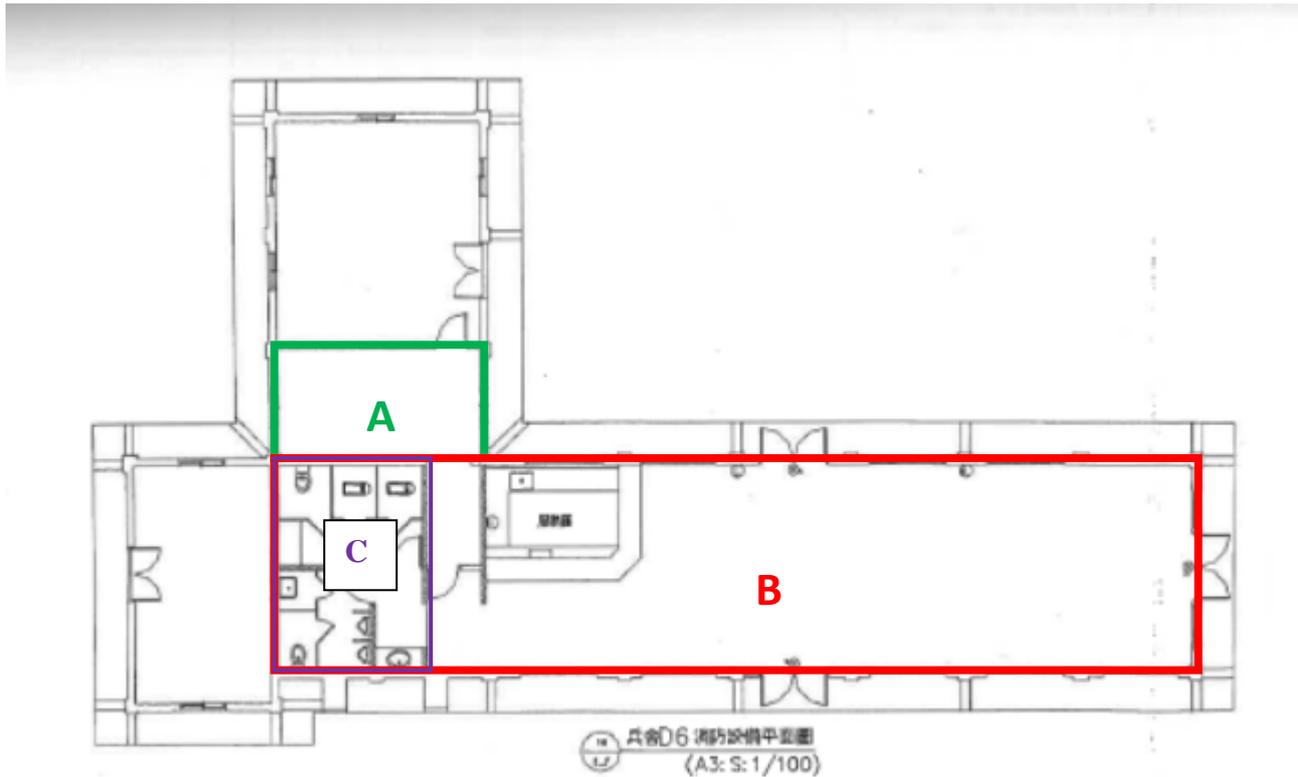
附件1-園區配置圖

基地1：兵舍4（d紅框處）



附件 2-兵舍 4 平面圖

A、B 部分為本案標租範圍，A+B-C 約 124 平方公尺(扣除廁所面積)，本平面圖僅為示意標租範圍，有關相關設施、物件配置，實際仍以現場狀況為主。



附件3-兵舍4現況照片(僅為參考,仍依得標後實際點交情形為準)



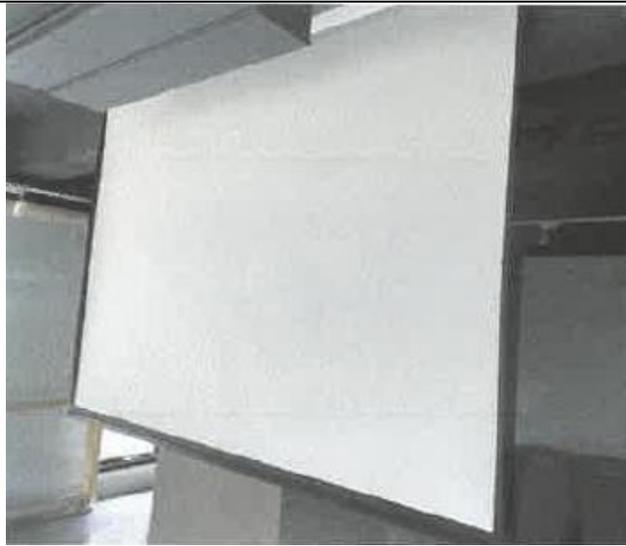
圖 1：正面照



圖 2：內部照

附件 4-兵舍 4 預留之設備及物件清單
(僅為參考，仍依得標後實際點交情形為準)

	
<p>壁面插座</p>	<p>天花板上方固定用鋼板</p>
	
<p>入口配電盤箱體木作</p>	<p>牆面及天花板水泥漆</p>



投影用布簾



照明控制開關(含面板及配管)



木作輕隔間及飲水機



木作造型長板凳



木作造型矮桌



垃圾桶



窗邊木作桌板(杉木實木板、含保護漆)



窗邊固定木作造型屏風(杉木角材、含保護漆)



系統櫥櫃茶水櫃(含檯面人造石)



燈具軌道



LED 投射燈



遮光捲簾



一對一分離式空調主機



鍍鋅主機架、銅管、伸縮風管、集風箱



投影機(含掛架)



32吋顯示器