

# 國軍退除役官兵輔導委員會新竹榮譽國民之家

## 復健診療服務協議書及國有房地租賃契約書

出租機關：國軍退除役官兵輔導委員會新竹榮譽國民之家(以下稱甲方)

承租人(以下稱乙方)：

### 壹、宗旨：

為促進住民健康及維持日常生活基本功能，增加復健診療服務以維護身體基本功能及延緩退化。

### 貳、協議內容：

本協議書之甲乙雙方均依全民健保相關作業規範，對甲方住民，執行復健診療服務互惠合作等相關事宜，共同履行下列事項。

- 一、甲方提供復健服務場地，及內部現有復健器材設備(附件 1)，乙方需負責復健耗材供應，場所內部清潔及現有復健器材設備修繕、保養及復健場地產生之電費，其所需費用由乙方支付。履約期滿時乙方應將復健器材設備維持堪用狀態點交甲方，因復健所產生毛巾及床單清潔由甲方協助送洗衣房清洗及取回後交由乙方後續整理。
- 二、依國有財產法第 28 條但書、國有公用不動產收益原則及國軍退除役官兵輔導委員會經管國有不動產提供使用處理原則，按房地租金率基準覈實繳租金，並自行負擔租金(含設備)，其費用計算繳納方式如(附件 2)。
- 三、甲乙雙方進行復健診療服務互惠合作，場地設置及醫師、治療師等支援報備行政程序由乙方向健保署提出申請，待核可後始得進行門診看診作業。
- 四、健保卡僅限於合作設置處所刷卡(限復健看診始得刷卡)，不得攜出，復健門診服務申報作業由乙方依健保署相關規定申報，健保給付所得全數歸乙方。
- 五、乙方於甲方提出復健服務場所進行復健理療服務，需「可開立復健處方之合格專科醫師」診治評估後，方得由合格治療師進行復健療程，支援人員配置與職責(附件 3)。
- 六、乙方同意免收甲方住民之門診掛號費與部份負擔，並應提供最優質之復健診療服務與照護。
- 七、乙方應依醫囑提供甲方住民所需之復健診療服務，不得另立名目向甲方住民收取費用，對甲方住民病患，不收額外非復健診

療服務相關費用，若自行要求購買，應由住民填自願切結書後辦理。

- 八、乙方於復健診療服務期間，因故意或過失，造成甲方住民之傷害，乙方需負賠償責任。
- 九、乙方人員不得與甲方住民之間有金錢借貸、私下代保管錢財、存摺、私章及接受餽贈等行為。
- 十、協議期間，乙方同意依照安養護機構評鑑項目標準，協助甲方評鑑卷夾資料整理(如重度失能日常生活活動、提供服務對象自我照顧能力生活輔具之評估等)，完成每月物理治療住民類別及治療統計表、填寫復健評鑑項目服務表、提供失能、跌倒高危個案復健評估與建議、參與跨專業服務會議；看診病歷，納入甲方住民病歷資料，並依個人資料保護法為完善保存，避免外洩，甲方如有需求，乙方同意安排職能治療師提供復健諮詢與指導。
- 十一、甲乙雙方應共同派員每月及不定期督導治療師之執業情形(考核紀錄表如附件4)，考核為得80分以下，經協商未改善，乙方應更換人選。
- 十二、若乙方違反下列事由經查證屬實，甲方得以書面終止本復健協議。
  - (一) 違反健保相關法令，且記點達3點以上者(健保記點)。
  - (二) 乙方未依照復健支援診次予人力配置，經多次協調仍未改善者。
  - (三) 因可歸責乙方之作業疏失，情節重大者。
  - (四) 住民投書、反應及屢次督導仍未改善，情節重大者。
  - (五) 甲方實施住民服務滿意度問卷調查，低於70分以下。
  - (六) 乙方未依醫囑提供甲方榮民所需之復健服務，且另立名目向甲方住民收取費用，經查證屬實，協調未改善者。
- 十三、遇有防疫相關事宜，乙方應配合甲方防疫措施。
- 十四、協議書生效時間自健保申請核可後實施，預計114年1月1日至115年12月31日(依健保署核可日期為生效日，為期2年)。
- 十五、其他未盡事宜得另行研議之。
- 十六、國有房地租賃契約書訂定租賃契約如下：
  - (一) 租賃房地標示：



房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
	新竹市	北區	崧嶺路		57			41-1	884	嵩瑞樓 鋼筋混凝土造 地下1層 地上4層	
土地	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			租用面積 (平方公尺)		如附圖 所示框 線部分	
	新竹市	北區	成德		666			65.65			

- (二) 用途：提供符合全民健保合格醫院(診所)設置復健室，提供本家住民服務。
- (三) 本租約為定期租賃契約，生效時間自健保申請核可後實施，預計114年1月1日至115年12月31日(依健保署核可日期為生效日，為期2年)，租期屆滿時，租賃關係即行消滅，出租機關不另通知。
- (四) 租金依財政部訂定之房地租金標準(土地年租金為當期土地申報地價總額乘以5%。房屋年租金為當期房屋課稅現值乘以百分之10%)計算，以六個月為一期，由承租人於每年6月15日及12月15日前就該期租金總額向出租機關繳納。申報地價或租金率調整等因素，經出租機關評估須重新調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。
- (五) 承租人於訂約時，應繳納履約保證金新台幣5千元予出租機關，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。
- 承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交



之履約保證金，得依前項規定辦理。

- (六) 租賃房地，如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。
- (七) 承租人逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：
  1. 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
  2. 逾期繳納在一個月以上者，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
  3. 逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。
- (八) 因本合約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：
  1. 租賃房地之房屋稅及土地稅，由承租人負擔。
  2. 承租人使用房地所生之其他稅捐，由承租人負擔。
  3. 工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。
- (九) 本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之水電費、瓦斯費、電話費、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用，均由承租人負擔。
- (十) 承租人對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於三日內通知出租機關查驗，其因承租人之故意或過失所致者，並應照出租機關規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，終止租約時不得要求補償。租賃土地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
  1. 堆置雜物
  2. 掩埋廢棄物
  3. 採取土石
  4. 破壞水土保持
  5. 其他違反租賃物之效能之使用
- (十一) 承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃房舍合法使用與其構造及設備安全。
- (十二) 承租人就租賃房屋為室內裝修時，應遵守建築法第七十七條之二規定如下：
  1. 租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房



屋非供公眾使用者經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。

2. 裝修材料應合於建築技術規則之規定。
3. 不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
4. 租賃房屋室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

(十三) 因承租人違反建築法之規定，經主管機關裁處出租機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

(十四) 承租人使用租賃房地，應受下列限制：

1. 不得作違反法令或約定用途之使用。
2. 承租人應自行使用，不得擅自將租賃房地之全部或一部出租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。
3. 承租人未經出租機關同意，不得就使用房地任意增建或改建。若經同意，而承租人裝修、增建或改建地上物，須依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，承租人應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由承租人自行負擔。
4. 承租人應保持所使用房地完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境，如構成危害或違法情事，承租人應自行負責處理並負損害賠償責任。

承租人有違反前項約定之違約情事者，出租機關得不經催告立即終止租約，收回租賃房地。並得向承租人請求當月房地租金18倍之違約金。

(十五) 承租人因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，出租機關得向承租人求償。

(十六) 租賃關係存續期間，承租人因基地界址不明，或發生界址糾紛而須鑑界時，應自行向地政機關繳費申辦。

(十七) 承租人對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向出租機關申請退租，交還租賃物。

(十八) 租賃房地有下列情形之一時，出租機關得終止租約：

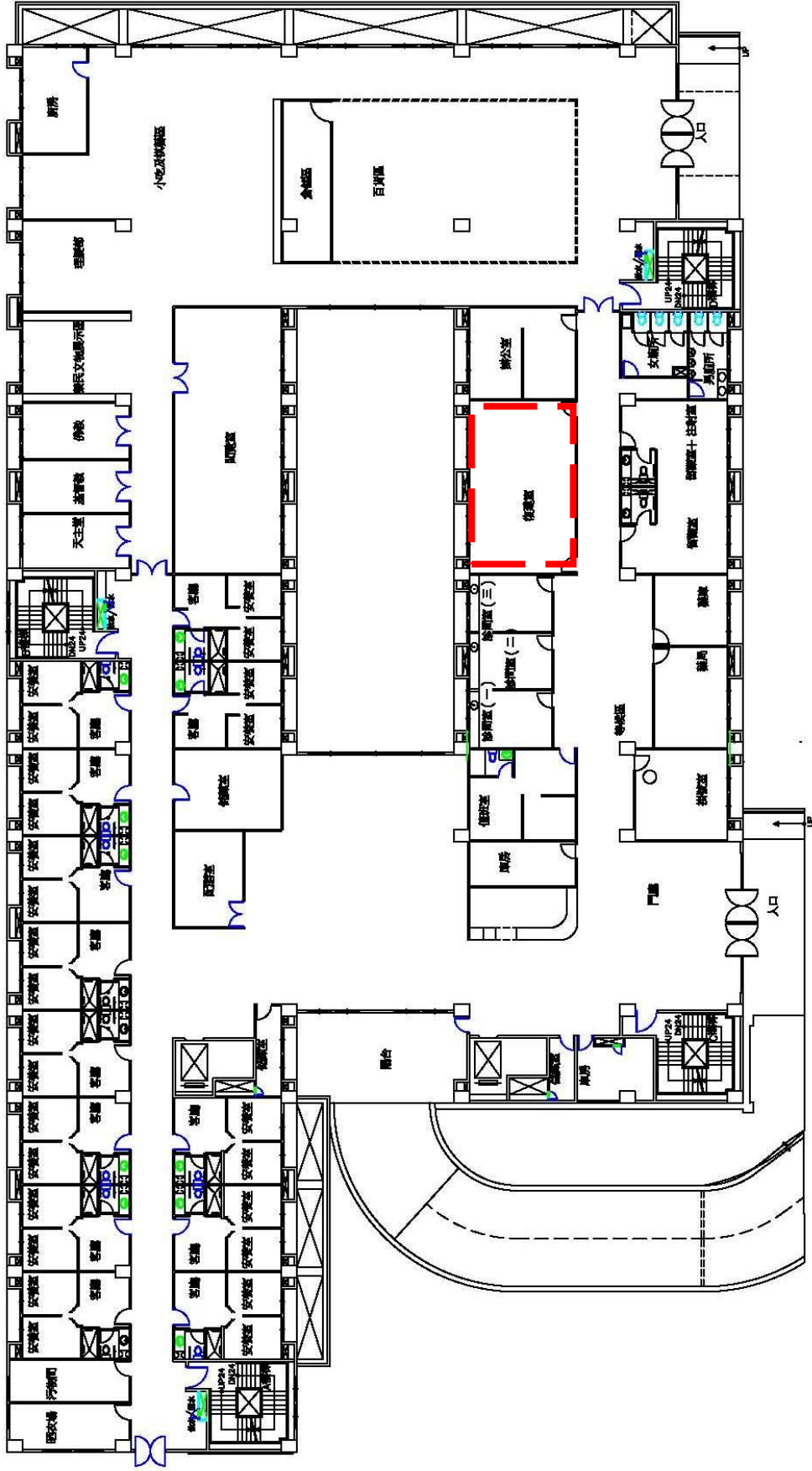
1. 政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
2. 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
3. 出租機關因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。



4. 承租人積欠租金達法定期數之總額時。
  5. 承租人違反本租約規定時。
  6. 租賃房屋滅失時。
  7. 承租人死亡而無法定繼承人時。
  8. 承租人騰空申請退租時。
- (十九) 終止租約時，承租人應將房屋整理回復原狀後，交還出租機關。其由承租人修繕、改建或增建部分，應無條件交出租機關接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。
- (二十) 承租人如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本租約時，出租機關得自承租人已付履約保證金中扣抵；其有不足者，得通知承租人給付，承租人應付賠償之完全責任。
- (二十一) 承租人之住址、電話有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」欄。
- (二十二) 因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以出租機關所在地地方法院為第一審管轄法院。
- (二十三) 特約事項：
1. 營業場所內不得供非法使用或存放危險物品影響公共安全。
  2. 為配合住民起居生活承租人應依照出租機關所訂之營業時間實施營業，不得藉詞任意公休或延長營業時間。
  3. 承租人若有違約情事，致損害出租機關之權益時，承租人願聽從出租機關賠償損害，如出租機關因涉訟所繳納之訴訟費、律師費等費用，均應由承租人負責賠償。
  4. 出租機關、承租人遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條項時，出租機關得隨時解約收回營業場所，因此承租人方所受之損失，出租機關概不負責。
  5. 租賃期滿遷出時，屬於出租機關所有之任何家具、生產器材等，均應清洗清潔，保持可用狀態，如有因不當使用而損壞者，應由承租人負賠償責任，承租人不得有任何異義，清點時由出租機關、承租人雙方當面共同清點驗交。
  6. 工作人員資格及限制：
    - (1) 承租人應選派身體健康、品行良好之工作人員（不得雇用外勞及非法居留人士），不得在出租機關範圍內賭博、酗酒、竊盜及任何滋事情事，如有違反，承租人除應立即更換外，並應負一切法律責任。







高瑞樓 一層平面圖



新竹榮家復健器材設備品項

附件 1

項次	財產名稱	財產編號	型式	數量
1	經皮神經電刺激	311100207-4	DYNAPROG 529	1 台
2	經皮神經電刺激	311100207-6( 移撥 )	DYNAPROG 529	1 台
3	經皮神經電刺激	311100207-5	DYNAPROG 529	1 台
4	經皮神經電刺激	311100207-3	DYNAPROG 529	1 台
5	經皮神經電刺激	311100207-2	DYNAPROG 529	1 台
6	熱敷箱	60203-08	YH 224	1 座
7	熱敷箱	60203-08	YH 224	1 座
8	超音波治療儀	311100259-1	US-750	1 台
9	經皮神經電刺激器	61013-07	虹泰	1 台
10	經皮神經電刺激器	61013-07	虹泰	1 台
11	中頻向量干擾波器	311100291-1	AMSTLM 581	1 台
12	中頻向量干擾波器	311100291-2	AMSTLM 581	1 台
13	斜背臥式腳踏車	61013-31	HG-185 磁控懶人車	1 台
14	直立式腳踏車	61013-30	磁控健身車	1 台
15	肩輪	61013-13	YH 215	1 台
16	循環治療器	31100281-1	氣囊. 旋鈕式	1 台
17	紅外線	61013-29、	ER-250	1 台
18	紅外線	61013-29	ER-250	1 台
19	腰椎牽引治療機	311100289-3	DIGIT-TRAC930	1 台
20	頸椎牽引治療機	311100289-6	聯興 DIGIT-TRAC930	1 台
21	平行桿	311100249-2	不鏽鋼 300*70*70CM	1 台
22	治療床	60504-12	有鋸腿	1 張
23	治療床	61013-18	有鋸腿	1 張

點交人：

接收人：



## 租借新竹榮家場所土地計算說明

### 一、 嵩瑞樓一樓復健室場所總面積：

總面積：65.65 平方公尺

使用面積：65.65 平方公尺

### 二、 房地租金計算標準：

#### (一) 年租金率

土地年租金率為當期申報地價 5%起。

房屋年租金率為當期課稅現值 10%。

#### (二) 租金計算公式：

土地年租金＝申報地價 × 使用面積 × 5%。

房屋年租金＝房屋課稅現值 × 10% × (出租面積 / 課稅面積)。

1. 有關 114-115 年房屋及土地租金之計算，需依新竹市政及新竹市稅務局 114-115 年公告地價及課稅率為準。
2. 房屋稅：新竹市稅務局依協議書所載實際營業面積核課
3. 地價稅：新竹市稅務局依協議書所載實際營業面積核課。

### 三、 繳納方式：

每年契約始日以現金繳納 6 個月租金，依序採半年繳方式，每年 6 月 15 日前繳納(1 月至 6 月租金)及每年 12 月 15 日前(7 月至 12 月租金)以現金繳納。



## 一、資格:復健診療服務人力與診次配置人員資格

- (一) 醫師:具有開立復健處方之專科證照。
- (二) 治療師:具有物理治療師證照。

診次與人員配置:(預排暫訂診次,依實際服務時間公告)

診次與人員配置圖		週一	週二	週三	週四	週五	週六
醫師	每週一次 9:00-12:00		✓				
物理治療師	物理治療 8:00-12:00		✓	✓		✓	
	物理治療 時間 13:00-16:30						

## 二、職責:

- (一) 醫師:負責住民復健門診、開立治療處方單。
- (二) 物理治療師:
- 負責統整甲方復健服務工作與對口窗口。
  - 負責復健室管理(含儀器保養與維護)。
  - 每月統計復健報表及彙整評鑑重度失能之案卷。
  - 參與跨專業整合會議
  - 處理住民反應事項。
  - 負責重度失能日常生活活動、提供服務對象自我照顧能力生活輔具之評估。
  - 負責跌倒高危個案復健評估與建議。



## 物理治療師考核記錄表

姓名

項目	考核內容	5分	4分	3分	2分	1分
復健服務	正確執行復健服務理療。					
	復健過程中，若發現問題需立即告知醫師，並協助處理。					
	注意病人安全、舒適及隱私。					
	復健衛教指導與服務。					
	評估個案需求，提供復健相關資訊。					
	病歷建置及保存完整。					
業務執行	情緒穩定，尊重病患，態度謙和親切有禮。					
	負責盡職，不遲到早退。					
	執行復健理療服務動作親柔技術嫻熟。					
	復健服務記錄完整、確實。					
	協助復健服務完成評估表填寫。					
	復健器材保管及維護。					
	參與跨專業整合會議。					
	上班時間無執行非復健相關業務。					
其他事項	非復健服務相關業務，不得提供病患資料。					
	服裝儀容整齊清潔，佩戴名牌或識別證。					
	維護環境清潔整齊。					
	不以個人或家屬婚喪喜慶事由，向病患收取禮金或禮物。					
	無仲介行為，不向病患推銷或代購復健用品。					
	誠實不欺，與住民間無借貸行為					
總分						
總評						

考核者:

復健服務滿意度調查表

親愛的住民伯伯:您好!

為了解復健服務狀況，以提供我們改進之參考，懇請您利用幾分鐘時間填寫這份問卷，每題目請務必作答採記名方式，謝謝您的合作與支持。

敬祝 健康愉快

一、 個人基本資料，請在適當的□內打「v」

(一) 填寫人:□本人 □其他(請說明):

(二) 年齡: 歲

(三) 堂隊: 姓名:

請問您對復健服務方面的滿意度，請逐一勾選

對復健服務之滿意度評估	非常滿意	滿意	普通	不滿意	極不滿意
1. 您對復健服務流程安排滿意程度					
2. 您對復健服務時段滿意程度					
3. 您對復健醫師的服務態度滿意程度					
4. 您對復健醫師所開立的復健處置滿意程度					
5. 您對物理治療師的服務態度滿意程度					
6. 物理治療師服裝儀容整齊，佩戴識別證					
7. 您對物理治療師上班時間不遲到、早退、不喝酒不抽菸、不打瞌睡					
8. 物理治療師和藹有禮、情緒穩定、不謾罵、不探聽病患隱私尊重病患的感覺。					
9. 物理治療師不任意離開病患，主動發現病患之需求，並提供適當之服務					
10. 醫師、物理治療師不得與本家住民間有借貸等金錢往來或收取額外費用、紅包、禮物及執行非復健相關事項。					



