

國立勤益科技大學國有房地租賃契約書(稿)

甲方(出租機關)：國立勤益科技大學

乙方(承租人)：

訂定租賃契約如下：

第一條、契約包括契約本文及附約條款、投標須知及其附件、乙方之企劃書、評審與議約時之承諾事項。

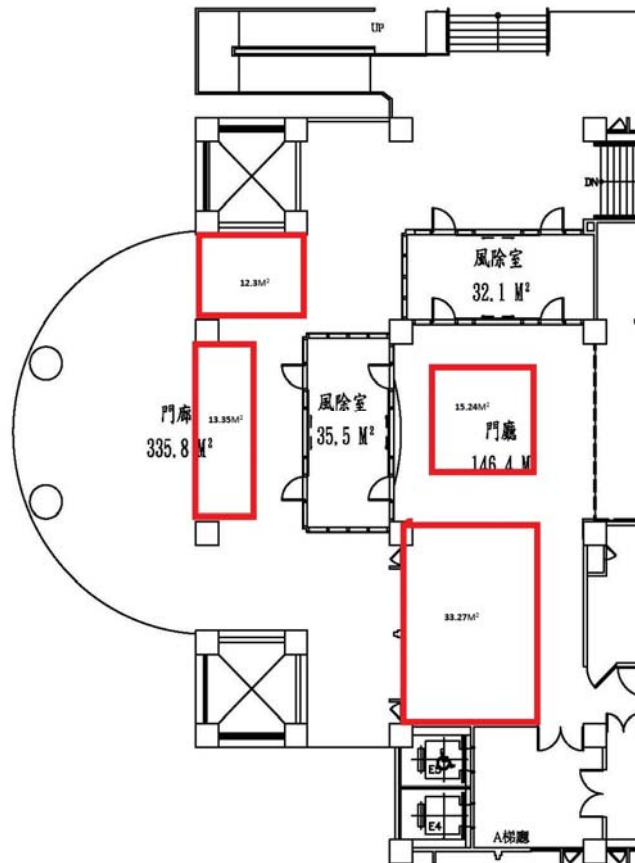
本契約內之乙方文件，其內容與本契約條文有歧異者，除對甲方較有利者外，其歧異部分無效。

第二條、租賃房地標示：圖書資訊館1樓門廳及門外迴廊
使用面積約74平方公尺（詳細位置如位置圖）。

房屋座落：臺中市太平區勤益里中山路二段 57 號

稅籍編號：69040889061

土地地號：勤益段 0249-0000



第三條、營業模式：

- (一)得標廠商應自行經營，不得轉包或分包。
- (二)不得以明火(瓦斯)烹飪，僅能以電器產品進行食品加熱或烹煮。
- (三)應提供咖啡，其它食品由乙方規劃。
- (四)不得販售含酒精飲料。

第四條、營業範圍：

- (一) 總面積約為74平方公尺為經營標的物，由得標廠商規畫營業區及用餐區。
- (二) 乙方除負責承租場所及設備之管理維護外，應負責周邊環境5米以內之清潔維護。
- (三) 由乙方自行申請裝設水、電表，甲方紀錄每月用電量或用水量資訊，紀錄應保存二年備查。乙方烹煮所產出之廢食用油，需自備油水分離器及容器盛裝蓋緊與記錄，並自行依合法回收管道回收，甲方得不定期進行查核。
- (四) 乙方應每學期至少1次定期施作供餐環境「病媒防治消毒」病媒防治項目包含蟑螂、老鼠、蚊蠅、跳蚤等，須紀錄備查，甲方得不定期進行查核。
- (五) 除承租區域外，乙方得經甲方同意後在校內設置餐食販賣站點(以2小時為限)，並於販賣結束後清潔站點周邊5米內區域，如有違反，經甲方通知限期改善後，乙方逾期仍未改善時，甲方得逕行終止契約，並沒收履約保證金。

第五條、本契約租賃區域外，未經甲方核准者，乙方無權使用。

- (一) 乙方如有使用非租賃空間需求，應向甲方提出申請並經甲方核准後方能使用，並應依原承租之每平方公尺租金標準，就增加廣告或營業面積另外計收租金，並辦理變更契約。
- (二) 乙方未經同意占用非租賃空間，甲方將依「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」規定收取占用期間場地使用補償，乙方並應按遲延日數連續給付每日新台幣500元之違約金給甲方。

(三) 乙方佔用非租賃空間，經甲方通知限期清除後逾一個月以上仍未清除時，甲方得逕行終止契約，並沒收履約保證金。

第六條、營業時間：

(一) 學期中上班上課日營業時間：乙方訂定。

(二) 其他時段、國定假日、或寒暑假若暫停營業，由乙方擬定停業時段，於每年11月底前通知甲方。

(三) 營業時間須配合勞基法規定辦理。廠商應依據各營業項目之性質訂定每日營業時間。

(四) 乙方如因故需臨時暫停營業，須先以書面經甲方同意，並於3天前公告周知。

(五) 遇甲方休館、天災、颱風假、或彈性放假等情形，乙方得配合暫停營業。

(六) 廠商至遲應於點交後100天內開始營業，乙方如有正當原因無法於期限完成營業準備時，應先告知甲方並經同意後始能延長營業準備期限。乙方未能於限期內開始營業者，乙方應按遲延日數連續給付每日新台幣500元之違約金給甲方。逾期屆滿30日仍未營業者，甲方得終止契約，並沒收履約保證金。

(七) 在契約有效期限內，非經甲方同意，乙方不得以任何理由擅自停業(伙)，如未經同意而擅自停業(伙)，每日罰新台幣500元，無故停業累計逾7日以上，甲方得逕行終止契約，並沒收履約保證金。

第七條、契約期限：

(一) 本租約為定期租賃契約，自甲方指定之日起為期2年。

(二) 甲方應於114年10月X日完成點交，租金自114年10月X日起收取，若逾期點交予乙方，則自點交日起收取，不足1個月時按比例計算租金。

(三) 契約期滿，廠商如擬續約，應於契約有效期限屆滿3個月前，以書面向甲方提出申請。乙方於經營期間，履

約情形良好，且無待解決事項，經甲方審查同意後，以原契約條件及租金，得以換文方式辦理續約，免召開續約會議，續約以2年為一期，得續約2次。若甲方審查結果，決議不同意續約時，乙方不得有異議。逾期未申請續約者，即為無意續租，房地由甲方收回。乙方未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

(四) 契約存續中或屆滿時，甲方有需調整租金或變更原契約條件，應與乙方協議後為之。

(五) 契約屆期，如甲方未及完成標租或遇特殊情形，甲方得以書面通知乙方延長租約期限6個月，權利義務事項延續至延長租約期滿。

(六) 契約期間，甲方得視需求進行場地整修作業，乙方應配合於整修作業期間停止營業。

1. 甲方應於整修作業1個月前以書面通知乙方。

2. 甲方同意依整修作業期間延長契約期限(即整修作業期間若為3個月，則契約到期日將延長3個月)。

3. 若遇水災、火災等影響乙方營業，不歸責於乙方情形，甲方應負修繕之責，整修作業期間免收場地租金及水電費；若可歸責於乙方情形，乙方應負修繕之責回復原狀，整修作業期間照常收取場地租金及水電費。

第八條、租金：依國有出租基地租金率調整方案及本校相關規定計價，2年總租金為：新臺幣00000000元。

(一) 分四期，第1期於甲方指定日起10日內繳交、其餘3期於115年4月1日至10日、115年10月1日至10日及116年4月1日至10日之間繳交該月往後起算的6個月租金(遇假日順延)。年度間如乙方逕行停止營運，當月已繳場地租金概不退還，次月起未營運的租金扣除甲方已繳納的營業稅及相關規費後退還乙方。

(二) 乙方於點交後進駐裝修期上限90日。

(三) 乙方於租賃期間內試營運期上限10日。

(四)前項租金因房屋課稅現值變動，土地申報地價或租金率調整等因素，經甲方評估須重新調整時，乙方應照調整之租金金額自調整之月份起繳付。

(五)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。

(六)乙方臨時暫停營業時，場地租金照常收取。

第九條、水、電費用：

(一) 乙方營業範圍內之水、電費用，應設立分表計算，所需工程及費用由乙方負擔，甲方按月(每月7日前)抄表向乙方收取相關費用。乙方需於收到繳費通知後，應於期限(每月15日前)內繳納。

(二) 用電計價依臺灣電力公司計價方式核算並配合調整方案計算(以4.25元/度計)；水費依自來水公司計價方式核算(以13.5元/度計)。得隨台電及自來水公司調價方案調整計價單價而變動單價。

(三)乙方裝修期間、試營運期間及寒暑假期間，水電費仍依使用者付費為原則，由裝設之水電表計價繳費。

(四)廠商逾期繳納租金及水電費等費用時，以到期日隔日起計算(遇例假日順延)，依下列標準加收違約金：

(1)逾期繳納未滿一個月者(30內)，按每日欠繳租金加收千分之一。

(2)逾期繳納在一個月以上，未滿二個月者(第30日至第59日)，按每日欠繳租金加收千分之三。

(3)逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者(第60日至第89日)，按每日欠繳租金加收千分之五。

(4)廠商若未按時繳交租金、水電費，逾期三個月者，校方得不待催告，逕行終止契約，未繳納之費用由保證金扣繳之。

第十條、履約保證金(押金)：

(一) 決標金額之兩個月租金，得標廠商須於得標後15日內

繳納。得標廠商未於期限內繳納履約保證金時，等同拒絕簽約。

(二) 若乙方因違反契約條款，甲方得逕行動支履約保證金抵扣，不足部份，乙方應於甲方通知日起15天內補繳。

(三) 租賃期間，乙方若有積欠之租賃債務（例如積欠租金等），並無權向甲方主張以履約保證金來抵償。

(四) 履約保證金作為對營運期間一切契約責任履行之保證，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，營運期滿無待解決事項後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由乙方另行支付。

(五) 租賃期間，因可歸責於乙方之事由，致終止或解除契約者，履約保證金不予發還。但因不可歸責於乙方之事由而終止租約者，乙方繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

第十一條、乙方逾期繳納租金時，依下列標準加收滯納金：

(一) 每逾二日按滯納金額加收百分之一滯納金，滯納金最高加收30%。但逾期二日(遇例假日順延)以內繳納者，免予計收。

(二) 如欠繳金額已達兩個月之月租金額且經第二次催繳仍未如期繳交者，則甲方得依法終止契約。

第十二條、因本契約所生之相關稅捐及其他費用，其負擔方式如下：

(一) 租賃房地之房屋稅及土地稅，由甲方負擔。

(二) 乙方使用房地所生之其他稅捐及費用，由乙方負擔。

第十三條、本契約期間內，有關使用租賃標的物所生之水電費、電話費、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用，均由乙方負擔。

第十四條、乙方應接受甲方之監督，甲方得指派人員進入乙方營業場內查核營業相關情事，甲方得就不符本契約或甲方管理規則之情事要求乙方儘速合理改善，乙方未於限期內改善，甲方得終止租約，收回租賃房地，並沒收履約保證金。

第十五條、乙方應依「食品業者登錄辦法」完成登錄並取得食品業者登錄字號。若尚未登錄者，須於履約起始日前完成登錄並取得食品業者登錄字號。

第十六條、乙方提供餐飲服務應遵守教育部頒定「大專校院餐飲衛生工作指引」及「國立勤益科技大學餐飲場地租賃契約書附約條款-餐飲衛生管理」之規定。

第十七條、**乙方應遵守「餐飲業空氣污染防治設施管理辦法」之規定，甲方將不定期進行督導檢查，若有違反規定情節重大，甲方得依據損害情形求償。**

第十八條、轉租及分租：

得標廠商不得轉租及分租，廠商違反本條規定時，本校得解除契約、終止契約，並沒收保證金及要求損害賠償。

第十九條、乙方於租賃期間，應投保公共意外責任保險(含建築物承租人火災責任附加條款)，保險費由乙方負擔，並檢附保單正本1份與收據副本(或影本，並註明與正本相符並簽章)1份供本校存查。保險期間，若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成本校或其他第三者受損時，乙方仍應負擔全部賠償或補償責任。保險期間應涵蓋契約履約期間，得逐年投保。

(一) 每一個人身體傷亡：新臺幣300萬元。

(二) 每一事故身體傷亡：新臺幣3,000萬元。

(三) 每一事故財產損失：新臺幣300萬元。

(四) 承租人火災責任給付，保險期間內累計最高200萬元。

(五) 保險期間累計保險金額：新臺幣4,800萬元。

第二十一條、乙方販售食品應於營運期間(含結束後3個月)投保產品責任保險，最低投保金額如下：

(一) 每一個人身體傷亡：新臺幣100萬元。

(二) 每一事故身體傷亡：新臺幣400萬元。

(三) 保險期間累計保險金額：新臺幣1,000萬元。

第二十二條、凡因食用乙方供應之食物，而發生食物中毒件者，應由乙方負一切民刑事責任，其所需醫療費及相關賠償費用完全由乙方負擔。

第二十三條、乙方應依「建築法」、「建築物室內裝修管理辦法」、「建築技術規則」、「建築物無障礙設施設計規範」、「消防法」等相關法規辦理該設施之規劃、設計、施工、使用變更及後續維護管理等，相關費用概由乙方自行負擔，如有任何損失，乙方不得以任何理由向校方求償。

- (一) 甲方標的室內地板無不具防水功能，乙方應保持乾燥，遇有積水應即清理，如需施作防水工程，由乙方自行辦理。
- (二) 甲方提供三相380伏特供乙方使用，相關電力設施工程由乙方自行辦理。
- (三) 甲方提供水源，相關給水與排水設施工程由乙方自行辦理。
- (四) 乙方若有使用各式油類烹煮，應設置油水分離裝置，其排放應符合相關法規標準。
- (五) 乙方將設計圖說、施工計畫、施工規範等應先行送經甲方審查同意後，始得向主管機關提出變更使用申請。設計有變更之必要時亦同。
- (六) 乙方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。
- (七) 乙方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。
 - 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。

第二十四條、乙方若裝設獨立進出口，於開始營業前應將營業區域之備份鑰匙4份送甲方備存(學舍、校安中心、事務組及駐警隊各存1份)，以因應緊急之需要；甲方因涉及安全或救災等緊急業務需要，得由甲方相關人員告知乙方人員後，進出乙方租用場地；如因緊急避難情事，甲、乙雙方有必要破壞設施設備，。

第二十五條、乙方必須配合甲方例行性全校區停電檢查工作及該棟建物高低壓電氣設備更換之停電，甲方總務處營繕組於15日前告知，乙方無條件配合。

第二十六條、財產及物品之管理

(一) 甲方得就點交予乙方之物品，實施下列措施以為管理：

1. 甲方得就點交乙方代為管理之財產及物品實施每年一次盤點，乙方應予配合，不得拒絕。

2. 乙方應對營運設施作定期維護與保養，相關營運設施之維護、保養、修繕均應由乙方負責乙方應善盡例行養護及修繕管理之責，其費用概由乙方支付。

3. 營運期間內，乙方代為管理之各項設施、財產或物品，乙方應善盡管理及保管之責，並隨時保持設備之正常運作，如因發生事故導致毀損或短少者，乙方應負責修復或負賠償責任。其他乙方認為營業尚需用之陳設，由乙方自理。

4. 乙方保管使用甲方設備，應遵守一切安全作業規章；每日營業結束前，乙方應指定專人負責安全檢查工作；場地設備如因乙方過失致發生重大災害或意外事件，乙方應負責賠償並負法律責任。於契約期滿或解約時，如有短少或損壞，乙方應按原數補足或按原樣修復，或經甲方同意按市價核算折舊後自保證金中扣除。

5. 各項設施之設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者，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。如經賠償請求權人依法向甲方請求損害賠償，乙方應負責賠償甲方因此所受之損害及一切費用。

6. 乙方代管之各類財物有關財產或物品管理如有未盡事

項，悉依國有財產法、研考會彙編之事務管理彙編等相關規定辦理。

(二) 乙方於委託經營期間因業務需求自行購置之財產、物品或設備等資產，其所有權屬乙方者，乙方應自負管理及維護之責，不得向甲方請求任何償金或費用；依民法或其他法令規定所有權歸屬甲方者，乙方亦應負管理及維護之責。

(三) 甲方於廠商營運期間增購之財產、物品或設備等資產，乙方同意無條件依契約約定辦理點交、保管及保險，並負責管理維護，不得要求甲方支付增加之保管維護或其他費用。乙方亦不得片面要求甲方辦理增購財產、物品或設備。

(四) 乙方對於營業場所及設施應經常檢查維護，發現漏水應立即通知甲方處理。

(五) 乙方應善盡例行養護及修繕管理之責，其費用概由乙方支付。如房屋損毀，應於3日內通知甲方查驗，其因乙方之故意或過失所致者，並應照甲方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。

第二十七條、因乙方違反相關法規，經主管機關裁處甲方之罰鍰或其他所需費用，應由乙方負擔，乙方並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

第二十八條、乙方使用租賃房地，應受下列限制：

(一) 不得作違反法令或約定用途之使用。

(二) 乙方應自行使用，不得擅自將租賃房地之全部或一部份權利及義務轉讓第三人。

(三) 乙方未經甲方同意，不得就使用房地任意增建或改建。若經同意，而乙方裝修、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，乙方應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由乙方自行負擔。

(四) 乙方應以善良管理人之注意義務使用租賃不動產。乙

方於本契約租賃期間，應對租賃不動產作整體之管理。乙方經甲方同意進行裝修、增建或改建地上物，應配合學校建物景觀進行整體規劃，定期進行地上物與設施之美化與維護，並接受甲方及主管機關之指導與檢查。

(五) 乙方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，乙方應自行負責處理並負損害賠償責任。

(六) 乙方有違反前項約定之違約情事者，甲方需催告，若經催告一次後乙方仍不改善，甲方得終止租約，收回租賃房地，並沒收履約保證金。

第二十九條、乙方因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致甲方負損害賠償責任時，甲方得向乙方求償。

第三十條、租賃關係存續期間，乙方因基地界址不明，或發生界址糾紛而須鑑界時，應自行向地政機關繳費申辦。

第三十一條、乙方對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向甲方申請退租，交還租賃物。

第三十二條、甲、乙之一方於期限屆滿前，得提出終止契約，其終止契約，應依民法第四百五十條第三項之規定，先期通知。

第三十三條、租賃房地有下列情形之一時，甲方得終止租約：

- (一) 政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- (三) 甲方因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
- (四) 乙方積欠租金達法定期數之總額時。
- (五) 租賃房屋滅失時。
- (六) 乙方辦理停業或歇業時。
- (七) 乙方死亡而無法定繼承人時。

(八) 乙方騰空申請退租時。

(九) 乙方因違反本校餐飲衛生管理規定，經膳食指導委員會決議為終止契約時。

第三十四條、甲方於租期屆滿前，通知乙方依下列方式辦理：

(一) 乙方應於契約期滿次日起15日曆天內完成場地點還甲方、結清應付款項及依本契約規定須交予甲方點收項目後離場。

(二) 乙方內部裝潢部分，除甲方要求或同意者外，不得任意拆除並向甲方提出任何補償之請求，其所有權歸屬於甲方所有。若甲方需要回復當時交付時之原狀，乙方應配合於一個月內回復原狀，並不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用，逾時所有尚留滯在該營業場地內之物品，得由甲方視同為廢棄物處理，並逕行招商回復裝潢及清空廢棄物，所有費用自履約保證金中逕行扣抵。

(三) 乙方應將自費購買之設備騰空後，並連同租賃房地與甲方完成點交。未依約於租期屆滿時拆除遷移，則遺留物品、裝修及設備，由甲方無償取得，或任由甲方處理，所需費用由乙方負擔。

(四) 乙方違反上述規定時，自租期屆滿之翌日起，至拆除完畢返還租賃物或甲方代為拆除完畢為止，乙方應按遲延日數連續給付每日新台幣500元之違約金給甲方。其因而致甲方損害者，甲方並得按損害金額請求賠償。

(五) 經營期滿或契約終止，甲方得要求乙方繼續營業至甲方另行招標決標完成，最長以三個月為上限，乙方不得拒絕。

第三十五條、乙方如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本租約時，甲方得自乙方已付押租金(或履約保證金)中扣抵；其有不足者，得通知乙方給付，乙方應付賠償之完全責任。

第三十六條、乙方須遵守甲方及中華民國相關法規之規定(如「性別工作平等法」、「性別平等教育法」、「性侵害犯罪防治法」…等)。

第三十七條、履約期間，乙方應遵守甲方校園相關安全規範及相關管理辦法。(如：校園車輛管理辦法、校園性侵害或性騷擾防治辦法、校園場地管理辦法…等)

第三十八條、乙方之住址、電話有變更時，應由乙方通知甲方記載於「變更記事」欄。

第三十九條、因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以甲方所在地地方法院為第一審管轄法院。

第四十條、本租約乙式二份，由甲方與乙方各留存一份。

第四十一條、特約事項：

(一)租用本房地者，其外牆(窗)非經甲方同意，不得設置乙方之店招、LOGO、任何型式之商業廣告、促銷活動看板及其他類似廣告安排等。乙方於本標的物範圍內設置面向外之看板、燈箱及櫥窗等均應經甲方同意，各看板、燈箱及櫥窗內容以販賣商品為限。

(二)牆面廣告應去除色情、暴力等違反善良風俗之內容。

(三)乙方於營業場地外及校園內外張貼或設置廣告，應先徵求甲方同意，以維觀瞻。

(四)租用空間及其周遭環境5米內之清潔管理、垃圾清運、廚餘、回收物以及外圍周邊環境應每日清掃並自行清運，若未清掃，甲方得代僱工清掃，其費用由乙方負擔。

(五)乙方於營業場所內所銷售貨品應為合法廠商產製或批售者，且應標明價格。

(六)乙方應以和善親切之態度服務甲方師生員工，如有糾紛，應遵循甲方行政有關規定協調處理之。

(七)乙方應設置免費申訴電話、信箱或網址供消費者反映意見使用。

(八)為維護環境衛生及防止二次公害，乙方所用之容器需符合衛生及環保主管機關之規定。

(九)乙方應配合學校需求提供可重複清洗餐具供餐外送服務。

(十)出租場域不得介接大陸廠牌資通訊產品(包含軟體、硬體及服務)。

(十一)乙方於契約期間在租賃房地所在地址若有設立公司行號者，於租賃期限屆滿或租約終止之翌日起15日內，應即遷出或廢止，並應將主管機關准予遷出或廢止登記之證明文件交付甲方存查。乙方違反該規定者，應按遲延日數連續給付每日新台幣500元之違約金給甲方。

(十二)本校(含戶外空間)嚴禁抽菸、喝酒、吃檳榔，乙方人員違反時按單人單次，扣罰乙方新臺幣3,000元整。

(十三)本契約內涉及甲方各單位發布的單行規章若有修訂，且涉及乙方權益事項，甲方主責單位應於修訂前以書面通知乙方表示意見，一旦經甲方完成修訂程序並公布生效，乙方應配合遵守。