

# 國立中興大學南投分部中正路225號等房舍租賃案 契約(樣稿)

立契約書人：國立中興大學 (以下簡稱甲方)

\_\_\_\_\_ (以下簡稱乙方)

茲因甲方依據國有財產法第28條但書規定，在不違背原定用途下，將國南投分部房舍租賃案場地出租於乙方（案號：\_\_\_\_\_），甲方提供場地收取租金，乙方自行經營管理並自負盈虧，因場地租賃事件，訂立本契約，其條款如下：

## 第一章 總則

第一條 契約期限：

- 一、自民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，共計5年。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知。
- 二、乙方最遲應於決標後一個月內簽約，並最遲於簽約日後三個月內開始營運，除天災、事變等不可抗力因素，或不可歸責於乙方之事由並經校方認可外，乙方不得以任何理由要求延後營運。
- 三、本契約有效期間內，乙方若無重大違約之情事發生，可於本契約期限屆滿前三個月，以書面向甲方提出申請。如經甲方評估通過者，得優先續約一次五年，由甲、乙雙方協議後另簽訂新契約。
- 四、本契約期滿後，如甲方認為有重新招商之必要，乙方不得要求任何補償。倘若甲方下期招標作業未完成，乙方應本誠信合作原則下繼續協助契約標的，以待順利辦理招標作業，惟期間不

得超過三個月。

第二條 營業地點：國立中興大學南投分部。

第三條 承租營業場所範圍：（門牌）\_\_\_\_\_。

第四條 營業項目：\_\_\_\_\_

第五條 營業時間：\_\_\_\_\_

營業期間如因故須暫停營業或調整營業時間，應於 7 日曆天前函請甲方同意，並於 3 日曆天前於營業場所門口張貼公告。

非經甲方同意，乙方不得以任何理由擅自停業或調整營業時間，違者依契約相關規定計罰違約金。

第六條 租賃房地之使用保管，應受下列限制：

- 一、租賃房地依現況點交，經雙方完成點交後乙方應盡善良管理人之注意義務負擔使用保管責任，除因天災、地變等不可抗拒之情形外，因乙方或其僱用人未經乙方同意之故意或過失致場地毀損(含火災)，應於 7 日內通知甲方查驗，其因乙方之故意或過失所致者，應照甲方規定價格賠償或按原狀修復，終止租約時不得要求補償。
- 二、乙方應依建築法第七十七條規定，維護租賃物合法使用與其構造及設備安全，營運期需配合甲方規定進行消防設置設備檢查，若需修繕，費用由乙方負責。
- 三、乙方就租賃房屋為室內裝修時，應報請甲方同意後，並依建築法第七十七條之二遵守下列規定：
  - (一)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，乙方亦應遵照辦理。
  - (二)裝修材料應合於建築技術規則之規定。
  - (三)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。

(四) 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。

- 四、 乙方如有增設各式設施或線路之需求，相關費用由乙方自行負責並於安裝前提請甲方同意始得施工，其相關水、電線路及規格需依台電及自來水施工相關規定及配合甲方場所設置規定，並視需要自行裝設相關安全保護設施，另工程營(修)繕部分，須遵守建築相關法令、勞工安全衛生、環保暨消防管理規章等。乙方增置之設施或線路等，應於契約屆滿(或因故解約)後 10 日內(含例假日)自行拆除，為維護建築物之結構及安全，甲方認有保留必要者，得由甲方無償保留。
- 五、 乙方未經甲方同意，不得就租賃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。
- 六、 租用本房地者，其外牆非經甲方同意不得設置店招、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，且應配合周圍環境適度裝修，並應先將其設施圖樣徵得甲方同意後始得為之，並不得影響建築物結構、公共安全及環境衛生。
- 七、 乙方應自行使用，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。
- 八、 乙方不得違反法令或本契約約定用途使用租賃房地。
- 九、 因乙方違反建築法或其他法令之規定，經主管機關裁處甲方之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由乙方負擔，乙方並應負擔改善及一切損失之賠償責任。
- 十、 乙方有違反前項各款約定之情事者，甲方得不經催告立即終止

租約，收回租賃房地，並得向乙方請求新台幣 10 萬元之違約金。

第七條 乙方應確保其所提供之商品或服務，無安全或衛生上之危險，並符合消費者保護法、食品衛生管理法及商品標示法等相關法令之要求。

第八條 乙方陳列擺放商品不得超出所約定之承租範圍，貨物不得隨亂放置，且不得於租賃房地範圍，或任何樓面、樓梯、樓梯間、安全門、消防梯、電梯或防火通道等場所或區域內堆積貨物或收置危險物品或任何可能會妨礙消防機能之器具貨物品，以免發生妨礙公共安全或公眾利用之行為，無論為乙方所為或第三人所為，乙方均應負回復原狀之義務。

第九條 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，承租人應自行負責處理並負損害賠償責任。

## 第 二 章 履約保證金、場地使用費、各項費用

第十條 投資金額：乙方應依營運計畫書規劃之投資金額執行之。

第十一條 履約保證金：新台幣\_\_\_\_\_元整(為得標廠商 5 個月租金總額)。乙方應於決標次日起 7 日內繳付完成。

一、履約保證金於期滿、解除或終止契約時，由甲方抵付欠繳租金、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，由乙方另行支付。

二、乙方於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於乙方之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金全部或部分不予退還。但租賃期間，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，得依前款規定辦理。

- 三、本租約租賃期間，如乙方未依期限繳納租金、各項稅費、罰款、違約金、行政罰鍰等費用，甲方得自乙方所繳之履約保證金內扣抵，乙方並應於甲方扣抵後 10 日內補足全額履約保證金。如乙方逾期未補足，視同乙方違約，甲方得解除或終止本契約。
- 四、契約期間乙方不得以任何理由主張以履約保證金抵扣場地租金、水電費、滯納金、賠償或其他一切債務。

第十二條 乙方應定期支付甲方場地租金及回饋金：

一、場地租金：每月費用為新台幣\_\_\_\_\_元整。

(一)簽約日後三個月為裝修期免租金，乙方應自○年○月○日起至本租約到期日或終止日止，以 3 個月為一期，於每年 1、4、7、10 月之 10 日前支付該期租金予甲方，當期未滿 1 個月之月份，按月份(30 日)天數比例計算之。

(二)因天災、事變等不可抗力因素或不可歸責於乙方之事由，乙方無法於前日期限內完成使用執照之變更，經甲方同意得延長裝修期限並免收租金。

(三)前項租金因土地申報地價調整等因素，經本校評估須重新調整時，廠商應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

二、回饋方式：乙方應依營運計畫書規劃之回饋方式履行。

三、繳款方式：乙方應依契約內容繳納租金及回饋金，支付時以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票（抬頭：國立中興大學）至甲方出納組繳納或以匯款方式匯至甲方指定銀行【匯款銀行：第一商業銀行台中分行，戶名：國立中興大學校務基金 401 專戶，帳號： 40130099556】繳交。

第十三條 水電費用：由乙方自行負擔。

第十四條 乙方因承租房地營業所衍生之瓦斯費、電話費、環境清潔費、廢棄物處理費、房屋稅、地價稅、營業稅、印花稅及其他一切必要費用，或因違反衛生、環保等相關法令應繳納之罰款，概

由乙方負責。

第十五條 乙方逾期繳納租金、回饋金、水費、電費、房屋稅、地價稅等費用時，依下列標準加收懲罰性逾期違約金：

- 一、逾期繳納未滿一個月者，照欠額按日加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
- 二、逾期繳納在一個月以上者，未滿二個月者，照欠額按日加收千分之十。
- 三、逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額按日加收千分之十五。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。

### 第三章 餐飲、衛生及經營管理

第十六條 本租賃案僅提供房屋及土地租賃使用，設備及所提供商品之品質由乙方負責並自負盈虧。若發生消費者爭議事件，均由乙方自行處理，並承受一切賠償損失等法律責任。

第十七條 乙方應依核准之「營運計畫書」提供服務項目或商品，並依相關法令辦理稅籍或其他相關稅務登錄，販售之物品，一律需開立統一發票或收據給買受人，不得逃漏稅，如有違反致損害甲方權益時，乙方應負一切賠償責任。

第十八條 乙方經營販賣業務應遵守國家訂定之相關法令及規定，不得販賣相關法令規定之違禁品，其相關衛生管理規範應遵守合約相關規定及符合我國「食品衛生管理法」與「食品衛生管理法施行細則」之標準，若因營業場所(店鋪)內販售之食物或商品致產生相關危害，乙方應負完全法律及賠償責任。

第十九條 乙方提供之餐飲服務及經營管理悉依教育部訂頒之「大專校院餐飲衛生管理工作指引」及相關法規辦理。

- 第二十條 乙方所使用之器具、桌椅應有不傷人之安全設計，如有不可避免之危險器具，如滾水裝置、烹煮設備等，應建立區隔，防止非工作人員觸摸造成傷害，並設立警告標語。
- 第二十一條 乙方應就營業場所(店鋪)內販賣之商品擔負合於使用安全與人身健康保障之連帶責任。
- 第二十二條 乙方業務經營應配合甲方指示辦理，並符合都市計畫使用規範，不得違反社會秩序及善良風俗，且應與甲方形象相符合。
- 第二十三條 乙方進(補)貨之車輛應注意人員安全，若有意外需負完全之責任。
- 第二十四條 乙方應保證所營運之內容，絕無侵害第三人智慧財產權（包括但不限於著作權、商標權、專利權及營業秘密等）之情事，如需使用甲方之智慧財產權，應經甲方之審核同意且付予智慧財產權權利金。
- 第二十五條 乙方應投保商業火災險、雇主責任險、公共意外責任險（包括用餐人員飲食衛生中毒理賠）等保險：
- 一、商業火災險之投保金額每間店鋪不得低於 3 百萬元，自負額為零，被保險人為甲方。
  - 二、雇主責任險投保金額每間店鋪不得低於 3 百萬元。
  - 三、公共意外責任險：每一個人身體傷亡之保險金額為每間店鋪不得低於新台幣 1 百萬元，自負額為零。
- 第二十六條 乙方應於正式營運後 15 日內，將保單副本提送甲方。乙方所提之相關保險保單內容，如有撤換或變更，應先經甲方書面同意。
- 第二十七條 乙方對標的物保險期間，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，造成甲方或其他第三人損害時，乙方應負擔全部責任（含賠償責任）。
- 第二十八條 乙方所雇用之工作人員與甲方無僱傭關係，乙方應負勞工安全

衛生法及勞動基準法等相關法規所規範之雇主責任，受僱人因工作而遭受一切意外傷亡及損害概與甲方無關。其相關從業人員之行為不當致發生民、刑事責任者，應由行為人及乙方自行負責，與甲方無涉。

第二十九條 乙方應指定現場負責人並報甲方核備。其在營業期限內，應親自至現場負責一切作業流程，並留駐營業場所隨時協調及處理問題，如有緊急突發事件，應有專人立即處理並通報甲方人員知悉。現場負責人需暫時離開時，得指派代理人代為處理；如確定更換現場負責人時，需於7日內以書面通知甲方，於兩週內未通知時，視同違約。

第三十條 乙方進駐開始營業前，應留緊急聯絡電話及營業區域之備份鑰匙予本校駐警隊備存，以因應緊急突發狀況之需要。

#### 第 四 章 罰 則、解 除 或 終 止 契 約

第三十一條 乙方若違反本契約各款，除另有規定者外，單一事件第一次予以口頭警告或書面警告並限時改善，如未依限改善，第二次罰違約金新台幣2仟元，爾後每次加罰新台幣1仟元，以此類推。

第三十二條 除契約另有規定者外，有下列情形之一者，甲方得不經催告逕行解除或終止合約並將履約保證金全部或部分沒入：

- 一、 乙方積欠場地租金達2個月、未依約支付回饋金或延遲繳納水電費逾30日，經甲方以書面通知而仍未於限期內繳納。
- 二、 乙方之營業行為涉及不法情事有致生危害於公共安全之虞者（例如：違反食品安全法或消防法等相關法規）
- 三、 乙方須先報請甲方同意方可執行之事項，乙方未經申請逕自執行或其他重大違約事項。

第三十三條 除前條規定外，乙方違反本合約任一條款，經甲方書面警告或

罰款限期改善，達 3 次以上仍不改善時，甲方得終止本合約並將履約保證金全部或部分沒入。

第三十四條 乙方如因違反法規或違反本契約約定致使甲方受有任何損失，乙方應負賠償責任；甲方因此終止本契約後如有其他應由乙方支付而未支付之費用、罰款、違約金、行政罰鍰等，乙方仍應繳納之。甲方因可歸責於乙方之事由，逕行解除或終止本契約因此而生之損失，概由乙方負完全賠償責任，乙方不得異議。

第三十五條 乙方如因故無法繼續承租，需中途停止契約時，應至少六個月前，以書面向甲方提出終止契約之要求，並需經甲方同意且應服務至甲方完成招商與辦理交接為止，甲方並得沒收全部或部分履約保證金。

第三十六條 因下列各款情形或其他非可歸責於乙方之事由而終止契約者，甲方應返還乙方之履約保證金之全部：

- 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。

第三十七條 乙方應於契約期滿、解除或終止 30 日內，將場地及向甲方借用之設備清潔完畢，並自行撤除自有之生財器具及貨品(含乙方向第三者租借用之設備)後，將場地按訂約時之現狀返還甲方，或經甲方同意後得將裝潢、附著於場地之設備、修建、改建或增建部分，應無條件交出甲方接管，並應放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

第三十八條 如乙方未依限返還，按日支付甲方按每日場地租金 3 倍之懲罰性違約金至返還之日止。乙方所有之物品，甲方得視為廢棄物逕行或僱工代為處理，其費用由乙方負擔或由履約保證金抵扣，乙方不得異議。

第三十九條 乙方因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，

導致國家負損害賠償責任時，甲方得向乙方求償。

第四十條 本場地之權屬為中華民國，乙方不得將本場地作為公司或商業登記之用；乙方於合約期間在租賃房地所在地址設籍課稅者，應於租賃期限屆滿或租約終止之翌日起30日內註銷或變更之，並應將註銷或變更登記之證明文件交付甲方存查，否則按遲延日數每日計罰加收懲罰性違約金1萬元整。

## 第 五 章 附 則

第四十一條 乙方於投標時所檢送之營運計畫書、投標文件及評選會議紀錄、承諾事項等各項文件均屬本契約之一部分，應落實執行，否則視同違約。修訂或補充內容應以書面為之，並經雙方簽署始生效力，且為本契約之一部分。

第四十二條 有關本契約條款之解釋、效力及其他如有未盡事宜，皆悉依民法及相關法令辦理，法令未規定者依交易習慣、誠信原則、公平原則、公共秩序及善良風俗為準則辦理。

第四十三條 本契約正本一式四份、副本五份，甲、乙雙方須依法辦理公證程序正式生效(公證費用由甲、乙雙方各支付二分之一)，甲、乙雙方、法院及民間公證人各執正本乙份，甲方另執副本五份。雙方並同意就場地租金、水電費、違約金之給付、租約期滿時租賃標的物之返還逕受強制執行。如因本契約爭訟，甲、乙雙方同意以台灣台中地方法院為第一審管轄法院，甲方因此支出之律師酬金由乙方負擔。

第四十四條 本契約約定應給予他方之通知或文件，均以書面方式為之，並於他方收受時生效。雙方之地址以本契約簽署內容為準，任何一方變更地址時應於變更前以書面通知對方，未通知變更地址，而致他方寄至原地址時，視同於寄發時業已合法送達他方。

## 立契約書人

甲 方：國立中興大學

代表人：校長詹富智

簽 章

地 址：40227 台中市南區興大路 145 號

電 話：04-22840272

傳 真：04-22860346

乙 方：

蓋店章

公司名稱：

簽 章

負責人或法定代表人：

營利事業統一編號：

地 址：

電 話：

傳 真：

中 華 民 國 1 1 5 年 月 日