

國立中興大學
田徑場東側場地標租案契約書

甲方：國立中興大學

乙方：

第一條、租賃土地標示：

	縣市	鄉鎮 市區	段	小段	地號	租用面積 (平方公尺)	備註
土地	臺中	南	頂橋仔頭		253	217.6m ²	A: 73.6m ² B: 72 m ² C: 72 m ²

第二條、用途：依廠商所提營運企畫書並經甲方審查同意後使用，如欲變更使用用途須再向甲方提出書面申請並經核准後，始可執行。

第三條、契約期限

- 一、本契約為定期租賃契約，其期間自點交日起為期五年，即民國113年○○月○○日起至民國○○年○○月○○日止，乙方最遲應於決標日後一個月內簽約，租期屆滿時，租賃關係即行終止，甲方不另通知。
- 二、乙方如因故無法繼續承租，須終止契約時，應至少三個月前，以書面向甲方提出終止契約之要求，並需經甲方同意並辦理交接。
- 三、本契約有效期間內，乙方若無重大違約之情事發生，可於期限屆滿三個月前，以書面向甲方提出續約申請。經甲方評估通過者，得優先續約五年，由甲、乙雙方協議續約條件後另簽訂新約。

第四條、履約保證金

- 一、履約保證金之繳納：履約保證金新台幣20萬元整，乙方應於決標次日起7日內繳付完成，本履約保證金採分期退還。
- 二、履約保證金之退還：
 - (一) 乙方如於空地上建造建物、設施、設備，於建物興建完成或設施、設備設置完成並取得相關執照或合格證明開始營運後，得向甲方申請無息退還履約保證金二分之一金額（須檢附證明文件，如使用執

照)。

- (二) 契約關係因解除、終止租賃期限屆滿或其他原因而消滅時，乙方如無違約，於承租場地回復原狀交還甲方後，無息返還賸餘之履約保證金。
- (三) 租約期滿、契約終止、契約解除或因其他原因致租賃關係消滅後，乙方未依契約或甲方催告期限內回復原狀交還場地，甲方得沒收履約保證金或其餘額，如另受有損害，並得請求損害賠償。
- (四) 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。
- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 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。
- (八) 履約保證金分期退還若以現金以外方式繳納，需將履約保證金分為2份，分別為履約保證金二分之一金額，以利後續退還作業。

第五條、租金、回饋金及水電費

- (一) 租金：每月新台幣○○○元整，每六個月為一期，每期為新台幣○○○元整，租金應於每期第一個月10日前支付，若未滿1個月，按月份天數比例計算之。
- (二) 建置裝修期：自點交日起六個月為建置裝修期免支付租金，逾建置裝修期後，不論是否建置完成，即開始支付租金；若廠商於原訂建

置裝修期限屆至前提早營運（含試營運），應即開始支付租金及相關費用。

- （三）前項租金因土地申報地價調整等因素，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。
- （四）清潔維護費：應於每年1月31日前繳納新台幣 4萬8仟 元給甲方，作為當年公共區域及周邊環境整年維護費。首年應於開始營運10日內，依實際營運月數計算繳交當年費用。
- （五）回饋方式依乙方營運企畫書所提出之回饋內容，評審會議紀錄、承諾事項為回饋方式。
- （六）乙方所需使用之電話費用由乙方自行申請繳納。
- （七）水電費：乙方須自行裝設水電分錶，水、電費依實際使用度數計收（地下水費每度8元、自來水費每度22元、電費每度4.2 元，水費逾1000度以上部分每度28.5元，甲方得視實際漲跌調整）。
- （八）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，並由乙方自行裝設相關安全保護設施，安裝前需提請甲方同意始得施工，相關費用由乙方自行負責。
- （九）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。

第六條、使用租賃標的物所生之汙水處理費、瓦斯費、電話費、水電費、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。

第七條、乙方逾期繳納租金、回饋金、水電費及地價稅等費用時，依下列標準加收懲罰性逾期違約金；逾期超過二個月甲方得逕行終止合約、沒收全部或部分履約保證金：

- （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。

第八條、甲方提供土地供乙方營運，其土地所有權仍屬甲方，其他與乙方使用目的不牴觸之限定物權仍屬甲方所有，乙方僅有營運之權利。如因營運所衍生之各項稅捐（包括地價稅、房屋稅及營業稅等）、規費、維修、人事及因違反法令應繳納之罰鍰費用，應由乙方自行負擔。

第九條、乙方應無條件配合移除租賃範圍內之黑板樹及圍籬，移除前應向甲方確認移除方式及範圍。

第十條、乙方若於土地上建造建築物，得以本租賃契約書申請取得建照，建築物於取得使用執照後產權應登記予甲方，產權登記相關程序申辦、費用支付由甲方負責，乙方給予必要協助，乙方不得申請設定地上權。

第十一條、乙方若於土地上建造建築物，新建建築物之設計應與相鄰之甲方既有建築物之外觀、風格一致或相符，並需提請甲方同意。

第十二條、租賃土地，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契約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

第十三條、土地管理

(一)乙方若有於土地建造建築物或設置雜項工作物之需求，應經甲方同意，並須遵守建築相關法令，其相關水、電線路及規格需依台電及自來水施工相關規定，並應取得相關合法執照(如建造執照、使用執照)，符合安全衛生、環保暨消防管理規章等。

(二)乙方應以善良管理人之注意，管理租賃土地。租賃土地如有下列情形之一者，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：

- 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

- (三)乙方須負責所經營土地之相關清潔，隨時保持整潔、衛生及安全，如經環保局函文有環境髒亂相關情事，經甲方通知，乙方須於3日內改善。
- (四)乙方於經營期間因營業所產生之廢棄物、污水及噪音等，應按照政府主管機關規定之建築法令、環保法令等處理；並配合甲方相關單位規定，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。
- (五)甲方僅提供場地租用，乙方經營所需之設備及相關物品均由乙方自行購置，不得要求甲方提供。乙方不得產生任何污染、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。
- (六)乙方應以善良管理人之注意義務隨時注意租賃土地之安全，於每日指定專人負責水電及所有電器用品開關等安全檢查工作，不必要之電氣設備(如：除濕機、熱水瓶等)於離開前應關閉電源，以防公共安全事故發生；如因疏忽致造成災害(包括火災、各項人為災害、民、刑事案件、意外事件時)或損失，應立即通知甲方，未通知者，視同違約，並應立即採取防範措施，如有損害，乙方應負擔全部責任。
- (七)乙方於租賃期間，如有對外營業行為，應投保公共意外責任保險，每一個人身體傷亡之保險金額不得低於新台幣1百萬元，自負額為零，保險費由乙方負擔，保單副本提交甲方備查。

第十四條、使用管理

- (一)乙方不得作違反法令或約定用途之使用，乙方因違反法令而受罰，由乙方自行負責，與甲方無涉，並視同違約。
- (二)乙方不得以甲方之名義，對外賒欠貨款或借貸金錢，凡乙方有關財務上之一切行為，概與甲方無關。
- (三)乙方於租用期間若以營業使用，應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。
- (四) 乙方應確保其所提供之商品或服務，無安全或衛生上之疑慮，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。
- (五) 乙方於經營期間因營業所產生之廢棄物、污水及噪音等，應按照政府主管機關規定之建築法令、環保法令等處理；並配合甲方相關單位規定，如有違反法令遭罰款處分者，由乙方自行負責。
- (六) 有關場地經營管理、食品品質及衛生管理等相關事務，應配合政府機關及甲方所訂定法規及相關規則、執行政策與措施等規定辦理，如防疫、限水、限電等。
- (七) 甲方如發現乙方未依營運企畫書所報用途使用時，經甲方書面通知乙方，乙方若未能於期限內改善時，視同違約。
- (八) 乙方應保證所使用租賃土地之內容，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。
- (九) 非經甲方同意不得設置非乙方之店招、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。乙方於租賃土地範圍內設置面向外之看板、燈箱及櫥窗等均應經甲方同意。乙方製作之廣告文宣應符合下列約定：
- 1、 乙方應依廣告法相關規定，向主管機關申辦廣告核准事宜，如因乙方違反法令規定致遭受處罰時，概由乙方清理與甲方無涉，倘甲方因此遭受損失時，有權向乙方請求損害賠償或補償。
 - 2、 廣告應去除色情、暴力等違反善良風俗之內容。
 - 3、 相關廣告內容之底稿圖案，應送甲方同意無誤後，始可製作張貼。
- (十) 乙方應遵守甲方資安規定，不得使用大陸廠牌資訊、媒體及通訊產品。

第十五條、本場地之權屬為中華民國，乙方不得將本場地作為公司登記之用；
乙方於合約期間在租賃標的物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，否則按日計罰懲罰性違約金貳仟元整，若因此導致甲方受有損害，並應賠償之。

第十六條、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。

第十七條、罰則及契約終止

(一)除租金外，乙方如有違反本契約約定或及投標須知時，甲方得視情節輕重，第一次給予書面警告並限期改善，如未於期限內改善者，則按日處以罰款新台幣貳仟元之懲罰性逾期違約金。若再經甲方通知限期改善仍未予改善時，甲方得沒收履約保證金並立即終止契約。

(二)乙方不得另行委託、轉租或分租第三人經營，如有違反甲方得立即終止契約，並沒收賸餘之履約保證金。

(三)乙方應於本契約期滿或契約終止之日起30日內將場地回復原狀，全部點交返還甲方。乙方若不履行本項約定，其留置物以拋棄論，甲方得僱工處理，其費用由履約保證金扣繳，不足時通知乙方繳納。若經甲方同意後得將附著於土地之建物、設備、裝潢部分，無條件交由甲方接管，並應放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

(四)若乙方有解散、撤銷或廢止登記等而衍生終止契約之情形，已繳交之履約保證金不予退還，乙方不得要求甲方任何賠償。

第十八條、除本契約第十五條約定外，租賃土地有下列情形之一時，甲方亦得於三個月前以書面通知終止契約，乙方不得要求甲方任何賠償：

(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。

第十九條、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。

第二十條、公證費用、管轄法院暨契約份數

(一)本契約正本一式四份、副本二份。副本如有誤繕，以正本為準。

(二)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)，甲方執正本、副本各二份，乙方及民間公證人各執正本乙份。雙方並同意就土地租金、違約金、回饋金及本契約所定各項費用之給付、租賃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、乙雙方同意有關本契約之任何糾紛，應以台灣台中地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條、 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。

第二十二條、 附則

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、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。

立契約書人

甲 方：國立中興大學

代表人：詹富智

地 址：402臺中市南區興大路145號

電 話：04-22840230

傳 真：04-22862237

簽 章

乙 方：

公司名稱：

蓋店章

負責人或法定代表人：

簽 章

營利事業統一編號：

地 址：

電 話：

傳 真：

中 華 民 國 年 月 日