

國立中興大學興大二村一樓場地租賃契約(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，將興大二村一樓場地出租於乙方（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、 本契約為定期租賃契約，其期間自民國 113 年____月____日起至民國 118 年____月____日止，為期五年。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知，乙方不得要求任何補償。
- 二、 乙方最遲應於決標後次日起一個月內簽約，並最遲於起租日起二個月完成裝潢(含取得室裝合格證明書)並開始營運，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甲方認可外，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，以書面向甲方提出續約申請。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、 本契約期滿未續約，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 租賃標的物：

- 一、 興大二村一樓場地，商店 4，座落於臺中市南區頂橋子頭段 133-7 地號，營業使用面積約 73.3 平方公尺。
- 二、 乙方於裝修期間應自行負責租賃標的物室內裝修、規劃設計、施工與設置相關設施，如：消防、機電、空調…等法定及營運設備，並依建築、消防等相關法令規定取得許可與施作，及負擔相關費用。完工後，乙方應提送相關竣工圖說及執照正本給甲方留存。

第三條 營業項目：經營 影印店，因場地限制不得使用明火，營業項目以投標時營運企畫書所提報之內容為主。如欲增減或變更營業項目及場地規劃，應向甲方提出書面申請並經核准後，始可執行。

第四條 營業時間：

- 一、 以甲方審查同意乙方所提報之營運企畫書時間為主。乙方應將營業時間、營業項目公告於營業場所之正門口。
- 二、 營業期間如因故須暫停營業或調整營業時間，應於 10 日曆天前函請甲方同意，並於 3 日曆天前於營業場地門口張貼公告。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。

第五條 租賃標的物之使用保管，應受下列限制：

- 一、 租賃標的物依現況點交，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及維護修繕責任，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。因乙方之故意或過失引發失火導致之毀損亦同。

二、 乙方應依建築法第七十七條規定，維護租賃標的物合法使用與其構造及設備安全並負擔相關費用，消防設備檢查委由甲方全校統一執行，檢查及修繕費用由乙方負擔。

三、 乙方就租賃標的物為室內裝修時，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）租賃標的物供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃標的物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）租賃標的物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地設置規定，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，不得就租賃標的物任意增建或改建。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，不得擅自將租賃標的物之全部或一部出租、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標的物。

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。

乙方有違反本條約定之情事者，甲方得不經催告立即終止租約，收回租賃標的物，並得沒收全部或部分履約保證金。

第六條 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，且不得於租賃標的物範圍，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。

第七條 乙方應保持所使用租賃標的物完整，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。

第八條 甲方因設備故障或運轉發生事故或檢修設備、工程施工或其他供電安全上之需要時，得停止供電或限制用電，乙方對用

電不能中斷之用電設備，應視個別需要自備適當之發電機或不停電電源裝置等，作為備用電源。

第二章 履約保證金、場地使用費、各項費用

第九條 履約保證金：新臺幣_____元整(為乙方6個月租金總額)。
乙方應於決標後次日起10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標的物、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。

第十條 乙方應定期支付甲方租金及回饋金：

一、租金：

- (一) 每月費用為新臺幣_____整。1年繳交10個月(每年二月期間不收取場地租金，每年七月及八月期間減半收取場地租金)。實際租賃面積與預計租賃面積如有誤差，乙方不得請求調整租金，但依國有公用不動產收益

原則計算房地租金低於規定者，甲方得逕予調整。

- (二) 自起租日起二個月為裝修期免支付租金，若乙方於裝修期限屆至前提早營運（含試營運），應依實際營運天數支付租金及相關費用；逾二個月裝修期後，不論是否裝修完成，即開始支付租金。
- (三) 乙方應自實際營運日當日或裝修期限屆至次日起至本租約到期日或終止日止，以6個月為一期，於每年1月10日（繳交1至6月份5個月）及7月10日（繳交7至12月份5個月）前支付租金予甲方，未滿一期，按當期天數比例計算之。
- (四) 營運日當日或裝修期限屆至次日起至當年12月31日止之租金，乙方應於營運日當日或裝修期限屆至次日起15日內支付予甲方，未滿一個月之部分，按當月天數比例計算之，經甲方同意得分期繳納。
- (五) 因天災、事變等不可抗力因素或不可歸責於乙方之事由並經甲方認可外，乙方不得以任何理由要求延後營運。
- (六) 前項租金因營業使用面積或房屋課稅現值變動，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額自調整之月份起繳付。

二、 回饋方式：乙方應依營運企畫書規劃之回饋方式履行。

三、 繳款方式：乙方應主動依契約內容繳納租金、清潔維護費及回饋金，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，匯款手續費由乙方負擔。

第十一條 水電等費用：依實際使用度數計收，電費每度4.2元，水費每

度 22 元，水費逾 1000 度以上部分每度 28.5 元。甲方得視台灣電力公司、台灣自來水公司實際漲跌調整水電費。乙方應依甲方通知於次月 15 日前繳交甲方。場地內所需用電及用水，乙方應自行拉設管線並裝設電表及水表。

第十二條 乙方因承租租賃標的物營業所衍生之污水處理費、電話費、網路費、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。

第十三條 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；逾期超過 2 個月甲方得逕予斷水斷電，並逕行終止合約、沒收全部或部分履約保證金：

- 一、逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額按日加收千分之五。但逾期 2 日以內繳納者，免予計收。
- 二、逾期繳納在 1 個月以上者，照欠額按日加收千分之十。

第 三 章 場 地 管 理

第十四條 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。

第十五條 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。

第十六條 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。

第十七條 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。

第十八條 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。

第十九條 乙方應於施工中投保營造綜合保險，場地使用期間投保商業火險及其附加險（如爆炸保險等）、雇主責任險、公共意外責任險等保險：

- 一、 商業火災險之保險標的應包括租賃標的物（不動產）及其內之動產，自負額為零，被保險人為甲方。
- 二、 雇主責任險投保金額不得低於 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不得低於新臺幣 1 百萬元，自負額為零。

第二十條 乙方應分別於施工前及場地使用後 15 日內，將保單副本提送甲方，乙方若採逐年投保，應於每年保險到期前一週將保單副本逕交甲方。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。

第二十一條 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）。

第二十二條 乙方所有供售之商品應以清潔、衛生及安全為主，其價格不得高於市面上其他分店之訂價，且不得有擅自漲價或偷工減料變相漲價之情形。

第二十三條 乙方不得以甲方之名義，對外宣傳、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。

第二十四條 乙方為開展業務，需製作海報、傳單等展示公告須事先報請甲方同意，非經甲方同意，乙方不得任意張貼，如需在校園內張

貼廣告或海報，須先經甲方同意並張貼於適當之地點或位置，並標示張貼期間，期間屆滿後應立即自行除去。

第二十五條 乙方經營販賣業務應遵守國家訂定之相關法令及規定且不得涉及爭議行為，乙方因違反國家相關法令而受罰或因糾紛衍生之相關責任與賠償，概由乙方自行負責，與甲方無涉，並視同違約。

第 四 章 衛 生 與 經 營 管 理

第二十六條 乙方應依核准之「營運企畫書」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。

第二十七條 乙方應就營業場地(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。

第二十八條 乙方所雇用之工作人員與甲方無僱傭關係，乙方應負職業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，並留駐營業場地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2週內未通知時，視同違約。

第三十條 乙方之服務人員如有行為不檢之情事，或有損及甲方校譽之

行為時，乙方應予更換，並向甲方報告備查。甲方並得要求乙方採取回復甲方名譽之一切必要措施。

第三十一條 乙方不得以甲方或甲方附屬機構之名義對外為任何招攬商業行為。乙方之交易行為，涉及法律糾紛或受主管機關處罰時，概由乙方自行負責，與甲方無涉。

第三十二條 乙方須負責租賃標的物之垃圾及相關清潔，並維護周圍環境，定期消毒，隨時保持清潔、衛生及安全。

第三十三條 乙方營業場地除每日清理外，乙方需自行負責垃圾分類、清運與處理，以及場地週遭環境之維護，每週至少大掃除一次，垃圾桶要加蓋，垃圾每日妥善清理並不得隨意丟棄。

第三十四條 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及商品標示法等法令之要求。

第三十五條 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。

第三十六條 有關場地經營管理及衛生管理等相關事務，乙方應遵守政府機關及甲方所訂定之法規及相關規則、執行政策與措施等規定辦理，如防疫、缺水限水等措施。

第三十七條 包裝食品、購物袋、器具使用及相關禁（限）用及回收政策，乙方應依環保署規定辦理。

第三十八條 乙方對販售物品之品質，須負瑕疵擔保責任；如因乙方故意或過失導致甲方或第三者遭受到嚴重損害時，乙方應負一切民、刑事責任，並以違約論處。

第三十九條 乙方營業用場地及設施環境清潔(如水溝清潔、病媒蚊防治等)、冷氣、水塔、電力設備應定期保養維護，並將清理維護之時間及方法記錄於保養維護文件。

第四十條 乙方應委託合法之廢棄物清理公司訂定契約，並確實執行垃圾分類及資源回收政策。垃圾須逐日清除運出校區，並維護回收區清潔(包括回收桶加蓋)，並留存紀錄備查。

第四十一條 乙方應依照甲方相關規定做好自主管理檢查相關作業，並接受甲方督導、抽檢。各項衛生工作，如經甲方檢查，未按規定處理或清潔衛生水準未達衛生檢查單位之標準時，甲方得視情節輕重，要求乙方停業清掃或逕行委託外包處理，費用由乙方負擔，不得異議，惟情節嚴重時，甲方得逕行解除或終止本契約。

第 五 章 罰則、解除或終止契約

第四十二條 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，第二次罰違約金新臺幣 2 仟元，爾後每次加罰新臺幣 1 仟元，以此類推。

第四十三條 除契約另有規定者外，有下列情形之一者，甲方得解除或終止合約並將履約保證金全部或部分沒入：

- 一、 乙方遲付租金之總額達 2 個月之金額，或積欠其他依本合約應負擔之費用達相當 2 個月之租金額，經甲方定相當期限催告，乙方仍不為支付者，甲方得逕予斷水斷電，並逕行終止合約、沒收全部或部分履約保證金。
- 二、 乙方之營業行為涉及不法情事經行政機關開罰者(例如：違反食品安全法、違反消防法等相關法規)。
- 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。
- 四、 其他未依約履行重大事項。

- 第四十四條 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。
- 第四十五條 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。
- 第四十六條 乙方如因故無法繼續承租，需中途停止契約時，應至少 3 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。
- 第四十七條 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。
- 第四十八條 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。
- 第四十九條 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。乙方未於期限內遷移之物品以拋棄論，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。

- 第五十條 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。非因故意或重大過失所致之損害，契約雙方所負賠償責任不包括「所失利益」。
- 第五十一條 租賃標之物之權屬為中華民國，乙方不得將租賃標之物作為公司登記之用；乙方於合約期間在租賃標之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，否則按遲延日數每日計罰加收懲罰性違約金 1 萬元整，若因此導致甲方受有損害，並應賠償之。

第六章 附則

- 第五十二條 乙方於投標時所檢送之營運企畫書、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。
- 第五十三條 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。
- 第五十四條 本契約正本一式三份、副本二份，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、及民間公證人各執正本乙份，甲方另執副本二份。雙方並同意就場地租金、水電費、回饋金、清潔維護費、違約金之給付、租賃期滿時租賃標之物之返還逕受強制執行。如因本契約爭訟，甲、乙雙方同意以臺灣臺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。

第五十五條 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。

第七章 強化職業衛生安全及環保相關規範

第五十六條 乙方應依職業安全衛生法設置職業安全衛生管理人員，並遵守職業安全衛生法規及相關規定。並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。

第五十七條 乙方應依環保相關法規規定與合格清除處理業者簽訂合約，以清理營運所產生之一般事業廢棄物（如一般廢棄物、廢食用油、廚餘等）、有害事業廢棄物（如固態或液態實驗廢棄物、感染性廢棄物及針頭、針筒、培養皿等），並自行支付相關費用；並需將清除處理合約副知甲方，以資證明乙方事業廢棄物清理流向。

第五十八條 乙方如需使用毒性化學物質，應依毒性及關注性化學物質管理法向環保主管機關申請辦理，僅得申請使用及貯存之少量運作核可文件。毒性化學物質運作應依毒性及關注性化學物質管理法及相關規定妥善管理，若因運作管理不當導致意外事故，乙方需負完全責任。

第五十九條 甲方得以對校內所轄之空間使用及相關運作進行檢視，乙方不得拒絕；乙方需配合中央目的事業主管機關及地方主管機關辦理職業安全衛生及環保相關輔導作業，且應符合政府相關法令及本校相關規範。

立契約書人

甲 方：國立中興大學

代表人：詹富智

簽 章

地 址：402 臺中市南區興大路 145 號

電 話：04-22840272

傳 真：04-22860346

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