

國立中興大學
復興路與有恆街口場地出租案契約書

甲方：國立中興大學

乙方：

第一條、租賃土地標示：

土地	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	租用面積 (平方公尺)	備註
	臺中	南	正義	八	31、31-2、31-9、31-16、 31-17	439m 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10年，即民國110年00月00日起至民國00年00月00日止，共計10年，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，續約以每次5年為期，至多2次，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 〇 萬元整，每二個月為一期，每期為新台幣 〇 萬元整，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) 裝修期：民國110年 00 月 00 日起至民國110年 00 月 00 日止，裝修期免支付租金，若廠商於原訂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) 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。
- (五) 乙方所需使用之電話、水及電部分由乙方自行申請設置，並由乙方依實際使用金額自行繳費。
- (六) 水、電線路及規格需依台電及自來水施工相關規定辦理，並由乙方自行裝設相關安全保護設施，相關費用由乙方自行負責。
- (七) 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抵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、乙方若於土地上建造建築物，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。

第十條、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。

第十一條、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。

第十二條、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執行政策等規定辦理。

(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。

第十三條、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。

第十四條、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。

第十五條、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)乙方如逾期限未繳納租金或其他費用，每逾一日計罰當期租金1%之懲罰性逾期違約金，逾三十日者，甲方得逕行終止契約，並沒收賸餘之履約保證金。
- (三)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。
- (四)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。
- (五)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。

第十六條、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。

第十七條、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」。

第十八條、公證費用、管轄法院暨契約份數

- (一)本契約正本一式三份、副本三份。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、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。

第十九條、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。

立契約人

甲 方：國立中興大學

代 表 人：薛富盛

統 一 編 號：52024101

地 址：40227台中市南區興大路145號

電 話：04-22840888

傳 真：04-22860346

乙 方：

負 責 人：

身分證字號：

統 一 編 號：

稅 籍 編 號：

地 址：

電 話：

傳 真：

中華民國 年 月 日