

建物租賃契約(稿)

1111027 版

出 租 人：國立陽明交通大學 (以下簡稱甲方)
立契約書人 承 租 人： (以下簡稱乙方)
連帶保證人： (以下簡稱丙方)

因建物租賃事件，訂立本契約，雙方同意之條件如下：

第 一 章 總 則

第 一 條 租賃客體：國立陽明交通大學新竹光復校區(新竹市大學路 1001 號)第二餐廳 3 樓社群教育教學空間輕食區，出租面積約 42.7 平方公尺，詳如附圖所示。

第 二 條 租賃期限：自民國 111 年 12 月 16 日起至 116 年 12 月 15 日止，計 60 個月。

第 三 條 營業、評鑑

- 一、乙方及乙方協力廠商須為合法設立商業登記之廠商，並須於正式營業前將設立登記證明文件影本，送交甲方留存。
- 二、乙方負責人、股東、工商登記地址及連絡資訊等異動時，應以書面方式提供變更名冊、變更後之相關證明文件暨變更原因等資料，於完成變更登記日起 1 個月內提報甲方備查。
- 三、乙方於場地點交日起 60 天內（含例假日）完成施工，並經甲方勘驗同意後正式營業。如勘驗結果與企劃書或承諾事項不一致，則由甲方通知限期改善，改善期間仍計入 60 天施工期間內，不得展延。如逾期未完工，則依本契約第二十七條第三項規定辦理。
- 四、契約期限內每學期應適用最新現行「國立陽明交通大學交大校區餐飲廠商績效評鑑要點」規定進行評鑑，未符合廠商績效評鑑辦法之相關規定者，甲方得依規定限期改善或終止契約；租約期間內，若甲方委外經營管理廠商績效評鑑辦法修改，乙方應配合評鑑。

第 四 條 營業項目及參考時間：

一、營業項目：咖啡、輕食及販售經甲方認可之食品。

二、營業參考時間：

(一) 學期中：週一至週日 11：00~22:00；如遇校際活動時，配

合校方調整營業時間（非假日每天營業，假日隔日營業）。

（二）寒、暑假期間：配合學校政策調整；農曆春節期間：休假。

（三）以上營業時間須配合勞基法規定辦理。

三、如乙方因故須請假或調整營業時間時，須具明理由並提前 14 天以正式書函向甲方提出申請。如未經甲方同意，不得自行變更營業時間。

營業時間經甲方同意後，乙方應將調整後營業時間、營業項目公告於營業場所之正門口。

假日如需營業，甲方可依需要另行調派，乙方須完全遵守甲方之調派時間，否則以違約論。

第 五 條 乙方販售之物品，依定價折扣____%。若供貨廠商有特別之促銷活動，乙方得配合辦理，回饋甲方教職員工生。如因物價波動等特別因素須調漲售價時，須將調漲之相關資料提送甲方審議。若未經甲方同意，乙方不得自行調漲售價。

第 六 條 使用租賃客體之限制：

一、供營業之使用。

二、乙方不得將租賃客體之全部或一部分轉租、出借、頂讓，或以其他變相方法由他人使用租賃客體。但經甲方核准協力廠商不在此限。

三、不得供非法使用或存放危險物品影響公共安全。

四、若有改裝之必要，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築。

五、乙方進駐開始營業前，應將營業區域之備份鑰匙送甲方備存，以因應緊急之需。

第 二 章 各項費用、保證人

第 七 條 費用繳交

一、履約保證金：乙方應繳交履約保證金 2 萬 元。該履約保證金，於期約屆滿，乙方完成點交且無合約待解決事項後，甲方無息退還予乙方。

二、場地租金：

（一）乙方應每月繳交租金新臺幣（下同）3,500元予甲方。

(二) 如遇公告地價、房屋課稅現值及年租金率調整，致應付租金低於當年期「國有公用不動產收益原則」租金計收基準，依「國有公用不動產收益原則」計算出之最低租金標準計收，自調整之月份起繳付。

三、其他費用：乙方須負擔因營業所衍生之水、電、房屋稅、地價稅、營業稅、印花稅等，其費用依甲方、稅務機關規定計收。

四、一～三款所列各項費用，乙方應於接獲甲方通知之日起7個工作天內以現金或即期支票繳交。逾期繳交者，應加收滯納金，第8日起每逾1日加收1%滯納金，滯納金最高加收15%。

第八條 乙方應覓殷實連帶保證人。乙方若經營不善或違反本契約規定，致甲方或第三人遭受損害時，乙方及其保證人均須負連帶賠償責任。另有關乙方依法或依本契約對甲方應負之一切責任，該保證人亦應連帶負責，連帶保證人並願拋棄先訴抗辯權。

第九條 甲方推動電子錢包時，乙方應配合甲方政策，執行電子錢包並提供相關配套措施，包括負擔銀行手續費、使用電子錢包消費，可享折扣優惠等。

第十條 乙方應於每月15日前，將前月份營業額、自主檢查表等資料，以書面方式提送甲方備查。

第三章 特約事項

第十一條 乙方對販售物品之品質，須負瑕疵擔保責任，如因販售之物品危害任何人生命、身體、健康、財產者，乙方應負一切民、刑事責任及賠償相關損失。

第十二條 乙方人員僱用及管理：

一、不得僱用不合法之外籍勞工。

二、不得僱用有性侵害行為或有情節重大之性騷擾或性霸凌行為情事者。

三、不得在營業場地有賭博、酗酒、毆鬥、存放違禁物品或收留嫌疑犯等甲方認為有安全顧慮及其他不法情事。

四、本校全面禁菸，故除了在本校所許可之吸煙區之外，不得有吸煙的行為，履約時應注意遵守。

五、不得留宿於承租範圍。

六、應依勞工保險條例、就業保險法及勞動部103年11月19日勞動

保 3 字第 1030140437 號函規定投保。

七、新進員工須經醫療機構健康檢查合格後方可僱用，且於每年接受健康檢查 1 次，並將 1 年內有效體檢表、投保資料送甲方備查。體檢不合格者或未投保者，均不得僱用。

餐飲從業人員之健康檢查項目應符合「食品良好衛生規範準則」等衛生法規，另應包含 A 型肝炎 IgM 及 IgG 項目。

八、衛生管理人員及餐飲從業人員，每年應參加衛生（健康飲食）講習至少 8 小時。

第十三條 有關食物衛生安全及品質管理，應完成衛生福利部食品業者登錄平台及教育部校園食材登錄平台資料登錄，並依「食品安全衛生管理法」、「學校衛生法」及「學校餐飲廚房員工消費合作社衛生管理辦法」等相關法規辦理。

第十四條 乙方之協力廠商相關規定：（無協力廠商者，免）

一、進場營業之新設立協力廠商須與企劃書中一致，如有必要之因素，須經甲方審查同意後始得變更。

二、協力廠商營業滿 1 年後，若需更換（包含甲方提出需求時），應先以書面方式提送合作意願書（協力廠商名稱、營業項目、營業時間、價位…等），並經甲方審查同意。前項合作意願書內容與契約書規定不符者，以本契約書規定為準。

三、協力廠商應接受甲方之評鑑與管理。其人員之僱用及管理，比照第十二條規定辦理。

四、乙方與協力廠商間之權利義務關係與相關爭議或訴訟，概與甲方無關。

第十五條 乙方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。

第十六條 保險責任：

一、乙方對經營標的物及設備應投保商業火災險及其附加險（如第三人責任意外保險、爆炸保險、天災保險等）、雇主責任險及公共意外責任險（食品業者須投保產品責任險及用餐人員飲食衛生中毒理賠）。公共意外責任險及商業火災險之被保險人為甲、乙雙方並列（或商業火災險之建築物受益人為甲方亦可）。商業火災險標的物應包括餐廳所在之不動產及其內之動產，保險金額應及於保險標的物市價；公共意外責任險之被保險人應及於乙方協力廠商及其所僱用之員工，並須載明於保單上。以上所需費用由乙方

自行負擔，並應於契約生效日及每年保險到期前一週，將保單副本逕送甲方收存。

產品責任險最低投保金額：

(一)每一個人身體傷害之保險金額：新臺幣 1 佰萬元整。

(二)每一意外事故身體傷害之保險金額：新臺幣 4 佰萬元整。

(三)保險期間內之累計保險金額：新臺幣 1 仟萬元整。

二、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）。前項保險期間應涵蓋本契約履約期間（得逐年投保）。

第十七條 承租人責任：

一、乙方應以善良管理人之注意使用場地。除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方或其僱用人或經乙方同意之使用人之故意或過失致場地毀損，乙方應負損害賠償之責。

二、甲方提供之設備、機具(包括相關管線設施)皆以現況點交予乙方。乙方應以善良管理人之注意，管理、使用及負責保養、修繕或汰換，並應配合甲方財產盤點手續。使用期間如有任何損壞、短少或遺失，乙方應負損害賠償之責；廁所之設備乙方應負能維持正常使用功能之責任。

三、乙方須使用低污染之空調、污水處理設備、截油設備、靜電除油煙機及排煙機具，且應定期維修及檢測。其噪音值、氣味、污水排放等，應合乎「空氣汙染防制法」、「室內空氣品質管理法」、「水污染防治法」、「噪音防制法」、「廢棄物清理法」等衛生環保法規規定。

四、乙方應遵守「職業安全衛生設施規則」、「職業安全衛生法」、「用戶用電設備裝置規則」等相關規定，且廚房區之瓦斯管線應加裝瓦斯緊急遮斷閥及配至各攤位裝設之瓦斯管線採用有限制使用管線材質(如鍍鋅鋼管)及依規定使用之漏電斷路器。

五、乙方應確實履行勞工安全衛生法及相關子法之規範，以防止職業災害，保障勞工安全與健康。

六、乙方採行與協力廠商共同經營者，應於事前以書面告知協力廠商，其所僱用之勞工有關事業工作環境、危害因素暨勞工安全衛生法及有關安全衛生規定應採取之措施，或召開協商會議並作成紀錄。

第十八條 甲方在校內其他地點有臨時購物之需求時，乙方應配合甲方需求於甲

方指定地點臨時設置營業點。非經甲方同意，乙方不得任意調整其營業地點或停止供應。如甲方通知乙方已無臨時設攤購物之需求時，乙方應停止供應，乙方不得請求任何之損害賠償或補償。

第十九條 乙方應自行負責周邊 20 公尺範圍內之環境清潔整理及負擔垃圾清理。如經甲方檢查不合格者，甲方得逕行處理，所衍生費用由乙方負擔。乙方如拒不負擔，甲方得由履約保證金內逕行抵扣，乙方不得異議。

第 廿 條 乙方除對本契約規定應繳之款項外，對甲方學生團體活動沒有支助的義務。如有支助，應向甲方報備，但對個人任何支助，絕對禁止。

第廿一條 乙方如未經甲方同意時，不得使用甲方場地或資源，將所製作之產品送至校外販售。

第廿二條 乙方不得侵害著作權，如受委託從事影印教科書時，亦不得從事不法影印、不得販賣盜版書籍、不得進行未授權之電視頻道視聽公開播送系統等違反著作權法、商標法、專利法及其他法令等行為。

第廿三條 甲方係出租乙方在特定區域經營管理營業項目，甲方有權在其他區域重複出租經營管理相同項目，乙方不得異議。

第廿四條 甲方得隨時派員進入乙方及協力廠商供應之場地查看環境衛生情形，乙方及協力廠商不得防礙公務執行。甲方對履約標的之查驗，不得解釋為對乙方及協力廠商依契約應履行責任之免除。

第 四 章 罰 責

第廿五條 乙方僱用之人員一經發現有性侵害行為或有情節重大之性騷擾或性霸凌行為，甲方除通報相關單位外，每一通報案件，將視情節輕重，處新臺幣 1 萬元以上，10 萬元以下罰款，經通知限期改正而仍不改正者，得連續處罰或得解除或終止契約。

第廿六條 乙方有下列各款行為者，處新臺幣 2 仟元之懲罰性違約金，得連續處罰：

一、衛生局稽核開立限期改善通知書，經複查，仍不合格者。

二、未配合甲方現有政策或場地租賃契約規範內容。

三、違反本契約第三條第一項至三項、第四條、第五條、第十至十九條、第廿一條、第廿四條。

四、甲方通知改善事項，未於期限內改善完成。

第廿七條 乙方有下列各款行為者，甲方得以書面通知乙方終止契約部分或全部：

- 一、乙方未能於甲方通知期限內補足履約保證金。
- 二、乙方擅自將受託業務之一部分或全部頂讓或出租他人經營。
- 三、乙方未於期限內完工。
- 四、評鑑成績或綜合評鑑成績不合格。
- 五、違反本契約第廿六條累計 12 次。
- 六、乙方經營行為嚴重影響校譽。
- 七、乙方逾期繳納相關費用期限達 30 日。

第五章 點交

- 第廿八條 乙方於租賃期滿或契約終止時，應即將租賃客體遷讓交還，不得以任何理由向甲方請求遷移費、補償費或任何費用。
- 第廿九條 乙方應於契約期滿、解除或終止日內，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後，將場地按訂約時之原狀返還甲方，或經甲方同意後得將裝潢及附著於場地之設備，無償留供甲方處理。
- 第卅條 乙方於交還租賃客體時，應負責回復原狀。遷出時，遺留之所有物品，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。
- 第卅一條 乙方因違反契約規定致終止契約時，甲方得進行強制點交並停止供應水、電、瓦斯、電話等公用設施；或經甲方同意得將已裝潢或設備，無償留供甲方。如乙方未依限返還，乙方應按照每日租金三倍之違約金支付甲方，至返還之日止。
- 第卅二條 契約期滿或終止，甲方得要求乙方繼續營業至甲方另行招標決標完成後，最長以 12 個月為上限，乙方不得拒絕。

第六章 其他

- 第卅三條 履約期間，甲、乙雙方如有特殊原因，無法繼續履約時，得終止本契約。惟雙方均應於 3 個月前，以書面通知對方。
- 第卅四條 乙方無故要求終止本契約，或甲方因可歸責於乙方之事由，逕行終止契約時，甲方得沒收乙方所繳納之全額履約保證金。另因終止契約衍生之所有損失，概由乙方負完全賠償責任，乙方不得異議。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。
- 第卅五條 乙方如因違法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。

第卅六條 雙方同意就租期屆滿時，不返還租賃之租賃客體、租金、水電瓦斯費用、違約金或履約保證金之給付，均應逕受強制執行。連帶保證人對出租場地點交、租金、水電瓦斯費用、違約金、履約保證金之給付，亦應逕受強制執行。如因本契約爭訟，甲、乙雙方同意以臺灣新竹地方法院為第一審管轄法院。

第卅七條 本契約如有未盡事宜，得由甲、乙雙方依民法及相關規定法令辦理。

第卅八條 本契約 1 式 4 份，經公證後（公證費用由甲、乙雙方各支付二分之一），甲、乙、丙方各留存 1 份、公證事務所留存 1 份。