

國立陽明交通大學國有房地租賃契約書

出租人：國立陽明交通大學 (以下簡稱甲方)
承租人： (以下簡稱乙方)

雙方因場地租賃事宜，經雙方協議，謹以至誠訂立下列條款，各矢遵守。

第一條 租賃房地標示：本校博雅教學中心一樓部分空間，平面圖詳附件一，房地標示如下：

建物	地址				建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
	臺北市北投區立農街2段155號				30971-2	1樓	368	
土地	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	租用面積 (平方公尺)		
	臺北市	北投區	崇仰	三	400	184		

第二條 營業項目及營業時間：

- 營業項目：咖啡、輕食、簡餐及販售假方認可之食品。
- 營業時間：由雙方依實際需求另訂之。

第三條 租賃期限

自113年07月01日至民國115年06月30日止。契約期滿或終止，租賃關係於租期屆滿時當然消滅，甲方得要求乙方依本契約條件繼續營業至甲方新廠商得銜接營業為止，乙方不得拒絕；新承租人整修期間如停止營業，得減免租金最多1個月。

第四條 租金

每月新臺幣 46,000元整，以1個月為一期，乙方應於每月10日前至乙方出納一組繳納或匯款至甲方帳戶「玉山銀行天母分行，戶名：國陽明交通大學403專戶，帳號：0163951000028」。如開立當年度全年支票予甲方，支票兌現日期為即期或每月10日前。

前項租金因房屋課稅現值變動，土地申報地價或租金率調整等因素，經出租機關評估須重新調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

第五條 履約保證金

- 一、乙方於簽約時，應繳納履約保證金新台幣10萬元整予甲方，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、電費、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用且無待解決事項後，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不予退還。
- 三、乙方如有積欠租金、電費或不繳違約金、賠償金或不履行本租約時，甲方得自乙方已付履約保證金中扣抵；其有不足者，得通知乙方給付，乙方應付賠償之完全責任。

第六條 因本契約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：

- 一、租賃房地之房屋稅及地價稅，由甲方負擔。
- 二、乙方使用房地所生之其他稅捐，由乙方自行負擔。

第七條 各項費用分擔方式：

- 一、本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之水電費、瓦斯費、電話費、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用，均由乙方自行負擔。
- 二、每度用電單價以新台幣 5.0 元(未含稅)計收，若台灣電力公司調高基本電費時，乙方同意甲方覈實調整。
- 三、水費依實際用水度數，每度用水單價以 26 元(未含稅)計收，若臺北市自來水事業處調整水費時，乙方同意甲方覈實調整。
- 四、乙方於接獲甲方水、電費繳費通知後應依限繳交予甲方。

第八條 乙方逾期繳納租金、水電費時，依下列標準計收違約金：

- 一、逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。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。

第九條 乙方販售之商品，依定價折扣____%回饋甲方教職員工生(決標後雙方另議)。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。

第十條 承租人責任：

一、乙方對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於7日內通知甲方查驗，其因乙方故意或過失所致者，並應照甲方規定價格賠償或按原狀修復作為賠償，終止租約時不得要求補償。

二、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。

第十一條 乙方就租賃房屋為室內裝修時，應遵守下列規定：

一、雙方完成簽約以及乙方繳納第一期租金及履約保證金後，提供裝修設計圖供甲方備查，始得開始進行室內裝修事宜，乙方進行裝修所需之安全設備、勞工保險、以及一切費用及責任，均由乙方自行負擔，另於室內裝修完成後，乙方應依規定報請建築管理機關辦理室內裝修竣工查驗(含消防查驗)，相關竣工查驗所需簽證費及規費，均由乙方負擔。

二、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、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。

三、乙方應依建築法規定，維護租賃房舍合法使用與其構造及設備安全。裝修材料應合於建築技術規則之規定。

四、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。

五、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。

六、因乙方違反建築法之規定，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，乙方並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

第十二條 租賃房地有下列情形之一時，甲方得終止租約：

- 一、出租機關因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
- 二、乙方積欠租金連續達3個月時。
- 三、乙方違反本租約第二十條各款規定，罰款逾7日仍未改善時。
- 四、租賃房屋滅失時。

第十三條 乙方使用租賃房地，應遵守下列事項，若有違約情事者，甲方得不經催告立即終止租約，收回租賃房地。

- 一、不得作違反法令或約定用途外之使用。
- 二、乙方不得就租賃房地任意增建或改建。

第十四條 乙方應配合甲方政策，推動電子多元支付方案，乙方須提供相關設備及負擔手續費等配套措施。

第十五條 本租賃房屋除主建物結構因自然耗損所需之修繕由甲方負責外，其它非主建物結構之修繕，以及主建物結構因可歸責於乙方之事由所致所需之修繕則由乙方自行負責。

第十六條 乙方於履約期間涉及著作權之利用時，有關著作權人之權益概由乙方依照有關法令規定處理，所生費用亦由乙方負擔。

第十七條 特約事項：

- 一、乙方對販售商品之品質須負瑕疵擔保責任；如故意或過失致甲方或第三者遭受損害時，乙方應負一切民事、刑事責任。
- 二、乙方所提供商品售價應符合市場區域價格，甲方對於售價有審核之權，未經甲方同意不得任意調高售價。
- 三、乙方租賃房地不得存放危險物品影響公共安全且不得擅自將租賃權轉租或轉讓予任何第三人。
- 四、乙方不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近環境，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。
- 五、乙方餐飲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。應優先採用中央農業主管機關認證之在地優良農業產品，並禁止使用含基因改造生鮮食材及其初級加工品。

- 六、 乙方販售食品皆應符合衛生並接受甲方衛生檢查督導。
- 七、 為維護環境衛生及防止二次公害，乙方所用之容器、餐具及購物袋應使用衛生及環保主管機關允許使用之環保材質。
- 八、 租賃房地及周圍 5 公尺以內，由乙方負責清潔與維護管理，垃圾應依「廢棄物清理法」暨其相關子法分類、回收及清理。
- 九、 乙方不得於現場有炒、炸等散發油煙或濃厚氣味之烹調行為，乙方污水排放需符合〈臺北市下水道管理自治條例〉規定。
- 十、 甲方辦理消防安全、建物公共安全、環境衛生、食品衛生等各項檢查時乙方應配合受檢，不得拒絕，檢查缺失事項乙方應於通知期限內改善完成，若因乙方事由致主管機關裁處甲方罰鍰，其費用應由乙方負擔。
- 十一、 乙方人員管理、品質管理及清潔衛生管理必須符合教育部所訂大專校院餐飲參考契約衛生管理專章之規定。
- 十二、 乙方不得以甲方名義，對外賒欠貨物、借貸金額、招募人員、招攬生意、欠繳稅款或漏稅情事發生。
- 十三、 乙方不得僱用不合法之外籍勞工，所僱用之工讀生以甲方學生為優先考量。其僱用人員不得在校區內有住宿、抽菸、賭博、酗酒、毆鬥、存放違禁物品等情事。
- 十四、 乙方應設置客服專線、信箱或網址供消費者反映意見使用。
- 十五、 租賃房屋內之消防設施乙方不得任意移除或變更位置，乙方並應負責定期檢查並確保其功能正常。
- 十六、 租賃房屋之外牆非經甲方同意不得設置乙方之店招、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。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，期間屆滿後應立即除去。

- 十七、 乙方每年年初須提供本場所上年度營業額紀錄(國稅局-營業人銷售額與稅額申報書(401 或 403)供甲方參考。
- 十八、 乙方同意每年提供新臺幣 3,000 元餐卷，供甲方每學期進行滿意度問卷調查時抽獎使用。
- 十九、 本校全面禁菸，請依校內規定於本空間明顯處張貼禁菸公告及其罰則。
- 二十、 配合國家政策，本校內用全面禁用一次性免洗餐具、鋁製品鍋具及美耐皿餐具，應全面使用瓷盤或不銹鋼餐具。外帶自備環保杯、餐盒須提供折扣優惠。
- 二十一、 請主動標示各類餐食之營養成分，以作為教職員工生挑選健康餐飲之參考。

第十八條 保險責任：乙方應於簽約後 30 日內辦理投保公共意外責任險及火險，契約期間須依本規定投保，保險費由乙方負擔，內容如下：

- 一、 公共意外責任險：最低保險額度 1,000 萬元，保險項目應包每一個人身體傷亡至少理賠 200 萬元，每一意外事故傷亡至少理賠 1,000 萬元，每一意外事故財產損失至少理賠 200 萬元，並以甲方為共同被保險人。
- 二、 火險：投保金額不得低於新臺幣 500 萬元並以甲方為受益人。

上開保險單副本及繳費收據副本各乙份應於投保後 10 日內送交甲方備查；如乙方未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償由乙方負擔。

第十九條 乙方違反第十七條各款規定，經甲方通知改善而未改善，自通知改善屆期翌日起，每日罰款新台幣 500 元，如逾七日未處理或有損甲方名譽時，甲方得不發還履約保證金並終止本契約。

第二十條 甲乙雙方租賃關係消滅時，乙方應將租金及水電等相關費用繳清，並應於 10 日內以原送甲方備查裝修核定之現狀返還房屋予甲方，水電等定著物，甲方得要求保留，且不得向甲方請求任何費用。

遷出時乙方應將設施、物品、雜物及垃圾清空，清潔完畢後交還給甲方，未清除遺留之設施及物品視為放棄，由甲方逕行處理，所需處理費由乙方之履約保證金扣抵，倘有不足，乙方應於甲方通知期限內補足。乙方未於期限內將租賃物騰空返還甲方，應按租金總額之 2 倍給付無權占用期間之使用費，且不得主張續約。

第二十一條 乙方及其工作人員車輛進出學校，須辦理通行證並遵守甲方相關規定。詳參「國立陽明交通大學交通管理要點」。

第二十二條 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。

第二十三條 本租約應依法公證，公證費用由乙方負擔。

第二十四條 因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第二十五條 本租約乙式三份，雙方各執一份，另公證人留存一份。

契約書人：

甲 方：國立陽明交通大學

負 責 人：

地 址：臺北市北投區立農街 2 段 155 號

電 話：02-28267000

乙 方：

負 責 人：

統 一 編 號：

地 址：

電 話：