

# 國立陽明交通大學國有房地租賃契約書

立契約人：

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)

茲就乙方擬向甲方承租場地經營餐飲管理事宜，約定條款如下，以資共同遵守：

第一條、標的物：本校陽明校區臺北市北投區立農街2段155號之活動中心五樓部分空間，房地租賃面積標示如下：

房屋	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				30251-11	5樓	442.13	
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	227	166		

## 第二條 租賃期間

- 一、本契約自 115年7月1日 至 民國120年06月30日 止，共5年。另依本契約第五條規定，乙方符合條件、申請續約且經甲方同意者，租期得再延長5年。
- 二、承租人如有意續租，應於租期屆滿前六個月內，申請換約續租，其有欠租者，應先繳清；逾期未換約者，即為無意續租，房地由出租機關收回，另行依法處理。
- 三、契約期滿或終止，租賃關係當然消滅，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(最多延長6個月)，乙方不得拒絕。

## 第三條 場地租金、水電費及其他費用

一、場地租金：

(一)每月新台幣 43,000 元整。

租金以1個月為1期，乙方應自契約生效當月起，於每月10日前至甲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：國立陽明交通大學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。

(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)乙方空間裝修無法對外營業期間，經乙方申請甲方同意後，得免收租金，自空間點交日起算最長不得超過 30 天。如需更長裝修期，須提出申請經甲方同意免收租金。

## 二、水電費：

(一)水費計收標準：每度用水單價以 30 元計收，若臺北自來水事業處調整水費時，乙方同意甲方覈實調整。

(二)電費計收標準：每度用電單價以 5 元計收，若台灣電力股份有限公司調高電費時，乙方同意甲方覈實調整。

三、其他費用：乙方須自行負擔營業所用之水、電費、瓦斯費、環境清潔費、廢棄物處理費、附屬設備維護費、其他一切必要費用及因營業所產生各項稅費。

四、本場地之房屋稅、地價稅由甲方負擔；乙方使用房地所生之其他稅捐，由乙方負擔。

五、本條第一～二項所列各項費用，逾期繳納者，依下列標準計收懲罰性違約金：

(一)逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收 5 %。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 10%。

(三)逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收 15 %。依此類推，每逾一個月，加收 5 %，最高以欠額之 30%為限。

## 第四條 履約保證金

一、乙方於簽立本契約後隔日起 7 個工作天內，須向甲方總務處出納一組繳交履約保證金 20 萬元；逾期違約金或罰鍰之支付，得自履約保證金中抵扣。

二、乙方於合約期限屆滿如經續約，履約保證金甲方不予退還，逕行轉入下期合約。

三、乙方於租賃期間要求終止本契約時，甲方得沒收乙方所繳納之全額履約保證金。

四、租約終止或租期屆滿等租賃關係消滅時，如乙方無待解決之違約事項者，甲方於乙方完成場地及餐廳廚房清點列冊之設備等資產返還、移轉、遷讓交還場地後，由甲方無息退還履約保證金；如有待解決之事項者（賠償、罰鍰及水電費等），甲方得暫予扣留履約保證金，俟有關索賠圓滿解決後始予發還。如有履約保證金依約扣除後有不足 20 萬元，乙方須於 7 日內補足之。

五、履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、水電費或其他費用。

## 第五條 評鑑與續約

一、契約期限內，甲方每學期須依「國立陽明交通大學陽明校區餐飲廠商績效評鑑要點」規定進行評鑑，甲方得依評鑑後結果，請乙方限期改善或終止契約；租約期間內，上開評鑑要點修正時，乙方同意

依新規定辦理。另租約期限屆滿前1年，履約期間綜合評鑑平均成績達 70.00 分(含)以上，乙方得申請續約 1 次，租期得延長 5 年。

乙方若於上述期限內，未向甲方申請續約，視為放棄續約權。

- 二、 乙方申請續約時，應檢附續約營運計劃書，內容應包含營業範圍內，軟體部分（餐點、服務及品質）、硬體部分（生財設備、營業環境）之改善方案，向甲方提出申請。
- 三、 甲方有權決定是否續約。如同意乙方申請，甲方得研訂同意續租之條件，並與乙方議定續約內容。倘於本契約期限屆滿 6 個月前，甲、乙雙方未能達成合意者，乙方即喪失續約權，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議。另本租約排除民法第 451 條有關不定期限繼續租賃之適用。

#### **第六條 營業**

- 一、 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。
- 二、 乙方應依甲方指定之日起開始營運，如未經甲方同意而延遲營業，則依本契約第十六條第一項規定辦理。

#### **第七條 營業項目及營業時間**

提供餐飲服務，營業時間由雙方依實際需求另訂之。

#### **第八條 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任何第三人，或委由第三人使用。但因業務需求，有提供多元服務必要，經甲方事前同意者，不在此限。且協力廠商更換不受此限，但須經甲方同意後，始得更換。
- 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。

#### **第九條 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、 不得留宿於承租範圍。
- 五、 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 4 保 3 字第 1030140437 號函規定投保。
- 六、 食品從業人員應接受健康檢查，檢查項目：A 型肝炎、手部皮膚

- 病、出疹、膿瘡、外傷、傷寒(糞便檢驗)或其他可能造成食品污染之疾病；從業期間每年健康檢查至少1次，並保有完整紀錄及送甲方備查。
- 七、依「學校餐廳廚房員生消費合作社衛生管理辦法」第5條規定，學校餐飲從業人員應於每學年開學前2週內或新進用前接受健康檢查，合格者始得從事餐飲工作。
- 八、衛生管理人員及餐飲從業人員，每年應參加衛生（營養）講習至少8小時。
- 九、為落實校園菸害防制工作，乙方及其工作人員應遵守菸害防制法及校內禁菸規範，如有違反規定，致學校被訴受罰，應負擔相關賠償責任。

**第十條 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「學校餐飲廚房員生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。乙方須配合學校、政府相關單位之政策。

**第十二條** 乙方如需在校園內設置店招、Logo、任何型式之商業廣告、促銷活動看板及海報等，須先經甲方同意並張貼於適當之地點或位置。乙方於本標的物範圍內設置面向外之看板、燈箱及櫥窗等均經甲方同意。

**第十三條 保險責任**

- 一、商業火災保險；就其使用經管範圍承保，總保險金額 1,200 萬元以上之足額。
- 二、產品責任險為確保食品之安全，乙方應投保產品責任險，保險金額應為 1,000 萬元以上之足額保險。
- 三、公共意外責任險(一併投保**食物中毒責任附加條款**)(依臺北市消費場所強制投保公共意外責任保險實施辦法規定辦理)
  - (一)每一個人身體傷亡：保險金額不得低於新臺幣 6 佰萬元整；
  - (二)每一意外事故傷亡：保險金額不得低於新臺幣 3 仟萬元整
  - (三)每一意外事故財產損失：保險金額不得低於新臺幣 3 佰萬元整
  - (四)保險期間內之最高賠償金額：每年新臺幣 6 仟 6 佰萬元整以上。
- 四、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)，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，將保單副本及繳費證明逕送甲方收存。
- 五、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)。

#### 第十四條 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、 甲方提供之建物、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，乙方應自行維修或負損害賠償之責。
- 三、 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。
- 四、 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。
- 五、 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。

#### 第十五條 特約事項

- 一、 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。
- 二、 乙方不得侵害智慧財產權，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。
- 三、 乙方所用之容器、餐具需依照衛生及環保主管機關之規定，內用禁用一次性及美耐皿餐具，請使用陶、瓷、玻璃或不鏽鋼餐具。各店家應提供自備環保餐具之折扣優惠措施，並請遵守臺北市政府相關規定；外帶不得免費提供一次性餐具。
- 四、 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」、「水汙染防治法」、「噪音防制法」、「廢棄物清理法」等衛生環保法規規定。
- 五、 乙方應自行負責周邊 10 公尺範圍內之環境清潔整理與維護管理，垃圾應依「廢棄物清理法」暨其相關子法分類、回收及清理。
- 六、 租賃空間內之消毒及病媒防治需定期委由專業廠商施作，相關費用由乙方支付並提供施作資料供甲方備查。
- 七、 甲方推動電子多元支付時，乙方應配合甲方政策，執行電子多元支付 並提供相關配套措施，包括負擔銀行手續費、使用電子多元支付消費，可享折扣優惠等。

- 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。
- 九、 乙方應於每月 10 日(例假日順延)前，將前月食材進貨單、環境與衛生自主檢查表、截油槽清洗紀錄等資料，提送甲方備查。
- 十、 乙方每年定期提供本場所營業額紀錄(如國稅局 401 或 403 報表)供甲方參考。
- 十一、 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。
- 十二、 甲乙雙方間之通知，應以本租賃契約所載地址為準，如有變更未經書面告知對方，致無法送達對方或遭拒收時，以郵局第一次投遞日期為合法送達之日期，視為既已送達。
- 十三、 乙方所設置之截油槽應定期清理及維護，確實清除殘渣、浮油與底泥，以確保設備正常運作及油水分離效果，避免堵塞或除油功能失效。乙方應至少每週清理室外截油槽一次，並確實清除槽底堆積物及內壁油垢；如經清理後仍無法符合廢（污）水排放標準，乙方應自行加強清理頻率，或委託具有合法清潔資格之專業廠商處理。  
乙方若排放廢（污）水水質超出法定標準，致使主管機關裁處甲方罰鍰、限改或採取其他行政措施時，相關責任與費用悉由乙方負擔。  
另，甲方得依管理權限或依規定委託檢驗機構，於乙方排放點進行水質抽驗；若檢測結果不符規定，甲方得通知乙方限期改善，屆期仍未改善者，甲方得逕行委託合格專業廠商辦理改善作業，所有費用及衍生責任均由乙方負擔。

#### **第十六條 罰責及終止租約**

- 一、 乙方有下列各款行為者，甲方得視情節輕重，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) 違反本契約第六條、第七條、第九條、第十條、第十五條。
  - (三) 甲方通知改善事項，未於期限內改善完成。
- 二、 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轉租他人經營。
  - (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) 違反本契約第十六條第一項累計 12 次。
  - (六) 乙方經營行為嚴重影響校譽。
  - (七) 乙方逾期繳納租金或相關費用期限達二個月之租金，經甲方

定相當期限催告，仍不為支付。

(八) 甲方為重新建築或其他使用需求而必要收回，甲方應於 6 個月前以書面通知廠商，廠商應無條件交還場地。

(九) 乙方擅自變更用途，經甲方阻止仍繼續為之。

(十) 乙方違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經甲方阻止仍繼續為之。

(十一) 乙方毀損租賃住宅或附屬設備，經甲方定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。

(十二) 乙方未經甲方同意，擅自進行室內裝修，經甲方阻止仍繼續為之，或乙方進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。

三、租賃房地有下列情形之一時，乙方得終止租約：

(一) 天災事變導致房屋結構受損至乙方無法使用。

(二) 租賃房屋滅失時。

### 第十七條 點交

一、租賃期限屆滿或契約終止時，乙方應於租賃期限屆滿或契約終止之日起(含)10 日內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。且乙方亦應於 10 日內將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。

二、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，並得自乙方繳納之履約保證金扣抵。

三、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、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懲罰性違約金支付甲方，至返還之日止。

四、廠商使用校方所提供之空間設施及設備機具者，應以善良管理人之義務管理使用，並須負責自主檢查、檢點、修繕、保養及配合學校財產盤點手續。校方既有空間設施及設備機具於廠商使用期間，如有任何損壞或短少，廠商應自行維修或負損害賠償之責。如有遺失，廠商應購置相同器具賠償。

### 第十八條 消防安全與維護

一、依消防法施行細則第 13 條第 1 項規定，本建物總樓地板面積在 300 平方公尺以上之供公眾使用建築物，乙方應依法實施防火管理。

二、乙方應每月定期檢查餐廳內所有消防設備並應妥善維護，如有故障、失效應立即修繕、補足、更新，員工均應熟悉消防器材之操作方法。乙方並應隨時保持有效之消防器材，不得因修繕或其他任何理由有所或缺。

三、乙方之設備、器材及貨物不得堆置堵塞逃生消防出入口妨礙逃生。

### 第十九條 室內裝修

- 一、承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。
- 二、承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。
- 三、第一項情形，承租人返還租賃住宅時，應負責回復原狀，如經甲方同意，得將裝潢及附著於場地之設備，無償留供甲方處理。
- 四、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。
- 五、本空間相鄰廁所，水冷式冰水主機(財產編號 5010106-11-Y000098)及其附屬水塔之維護、維修與管理及室內冷氣、廚房設備、裝潢等動產、設備之更換或維修，悉由乙方自行負責。

### 第二十條 公證費用、管轄法院暨契約份數

- 一、本契約 1 式 5 份，經法院公證後（公證費用由甲、乙雙方各支付二分之一），甲方、乙方各留存 2 份、公證事務所留存 1 份。
- 二、公證書應載明甲方依約應返還乙方之履約保證金，以及乙方依約應給付甲方之租金、違約金、損害賠償等費用、乙方於租賃期滿應騰空返還租賃物予甲方之義務，如不履行時，均逕受強制執行。
- 三、雙方因本約所生之任何糾紛，雙方同意以台灣士林地方法院為第一審管轄法院。

### 第二十一條 其他

本契約不得轉讓任何第三人。有關本契約條款之解釋、效力及其他未盡事宜，悉依相關法令、交易習慣、誠信原則、公平原則、公共秩序及善良風俗為準則，並依民法及相關規定法令辦理。

立契約書人：

甲 方：國立陽明交通大學

負 責 人：

地 址：11221 臺北市北投區立農街 2 段 155 號

電 話：02-28267000

乙 方：

統 一 編 號：

負 責 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日