

國立雲林科技大學 國有房地租賃契約書(稿)

甲方(出租機關)：國立雲林科技大學

訂定租賃契約如下：

乙方(承租人)：

第一條、 契約包括契約本文及附約條款、投標須知及其附件。

本契約內之乙方文件，其內容與本契約條文有歧異者，除對甲方較有利者外，其歧異部分無效。

第二條、 租賃房地標示：國立雲林科技大學智慧科技應用大樓 1 樓商店區

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	稅籍編號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
	雲林	斗六	大學	3			123	01110286563	1	284	如附圖所示
土地	縣市		鄉鎮市區	段	小段	地號			租用所占土地面積 (平方公尺)		
	雲林		斗六	秀才		863			33.2		

第三條、 用途：供應全校師生員工提供餐飲業、百貨零售業、休閒娛樂業等相關商品販售服務，其服務內容及形式，由乙方自訂並需經甲方同意。

第四條、 契約期限：

(一) 本租約為定期租賃契約，其期間自 民國 115 年 00 月 00 日 起至 民國 120 年 00 月 00 日止，計 5 年。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知。

(二) 契約期滿，廠商如擬續約，應於契約有效期限屆滿 3 個月前，以書面向本校提出申請。乙方於經營期間，履約情形良好，且無待解決事項，經本校審查同意後得辦理續約，期間 5 年，續約以 1 次為限。若甲方審查結果，決議不同意續約時，乙方不得有異議。逾期末申請續約者，即為無意續租，房地由甲方收回。乙方未經辦妥換約續租仍為使

用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

- (三) 契約屆期，如甲方未及完成標租或遇特殊情形，甲方得以書面通知乙方延長租約期限三個月，權利義務事項延續至延長租約期滿。

第五條、 營業時間：每日營業時間由乙方自行決定，並知會甲方。營業時間如有變更，亦同。

第六條、 租金：

- (一) 乙方每月應繳納房舍場地使用費為新台幣 00000 元整，以三個月為一期，每次繳交 3 個月合計 00000 元整，第一次應於完成簽約後 30 天內繳交，第 2 次以後為每季第一個月 15 日前繳納，遇假日則延後至上班日繳納。
- (二) 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。
- (三) 租賃房地，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租約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。
- (四) 進行場地裝修等準備作業期間，場地租金減半收取，但以 3 個月為原則，若乙方提早裝修完成，則可補交場地租金差額並開始營業。裝修期間水電費仍依使用者付費為原則，依裝設之水電錶計價收費。

第七條、 水電費用：

- (一) 乙方營業範圍內之水、電費用，應設立分錶計算，所需費用由乙方負擔，甲方按月抄錶向乙方收取相關費用。乙方需於收到繳費通知後，應於期限內繳納。
- (二) 水電費率依本校營繕組公布收費標準計收，本校並得依照

事業主管機關之水電費率調整。

第八條、 履約保證金：

- (一) 履約保證金為 20 萬元整，得標廠商須於決標次日起至簽約前繳納履約保證金。得標廠商未於期限內繳納履約保證金時，等同拒絕簽約，將依拒絕簽約規定辦理。
- (二) 若乙方因違反契約條款，甲方得逕行動支履約保證金抵扣，不足部份，乙方應於甲方通知日起 15 天內補繳。
- (三) 租賃期間，乙方若有積欠之租賃債務(例如積欠租金等)，並無權向甲方主張以履約保證金來抵償。
- (四) 履約保證金作為對營運期間一切契約責任履行之保證，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，營運期滿無待解決事項後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由乙方另行支付。
- (五) 租賃期間，因可歸責於乙方之事由，致終止或解除契約者，履約保證金不予發還。但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，得依前項規定辦理。

第九條、 乙方逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：

- (一) 每逾二日按滯納金額加收百分之一滯納金，滯納金最高加收 30%。但逾期二日(遇例假日順延)以內繳納者，免予計收。
- (二) 如欠繳金額已達兩個月之月租金額且經第二次催繳仍未如期繳交者，則甲方得依法終止契約。

第十條、 因本合約所生之相關稅捐及其他費用，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及費用，由乙方負擔。

第十一條、 本合約期間內，乙方得於營運標的物設置電話及網路設施，惟需自行負擔設置及使用等相關費用。乙方營運標的物所產

生之環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用，均由乙方負擔。

第十二條、 乙方應接受甲方之監督，甲方得指派人員進入乙方營業場內查核營業相關情事，甲方得就不符本契約或甲方管理規則之情事要求乙方儘速合理改善，乙方未於限期內改善，甲方得終止租約，收回租賃房地，並沒收履約保證金。

第十三條、 乙方提供餐飲服務應遵守「國立雲林科技大學餐飲場地租賃契約書附約條款-餐飲衛生管理及附錄」之規定。乙方所供應(售)食品應符合食品安全衛生管理等相關法令；如有違反，須依各法規規定承擔相關責任。

第十四條、 轉租及分租： 乙方不得轉租及分租，乙方違反本條規定時，甲方得解除契約、終止契約，並沒收保證金及要求損害賠償。

第十五條、 甲方提供乙方之營業場所及設備，乙方於簽約時應辦妥以甲方為被保險人之火災保險，受益人為甲方，所需費用由乙方自行負擔，並檢附保單正本 1 份與收據副本(或影本，並註明與正本相符並簽章)1 份供本校存查。保險期間應涵蓋契約履約期間，並得逐年投保。

第十六條、 乙方於租賃期間，應投保公共意外責任保險，保險費由乙方負擔，並檢附保單正本 1 份與收據副本(或影本，並註明與正本相符並簽章)1 份供本校存查。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，造成本校或其他第三者受損時，乙方仍應負擔全部賠償或補償責任。保險期間應涵蓋契約履約期間，得逐年投保。

(一) 每一個人身體傷亡：新臺幣 200 萬元。

(二) 每一事故身體傷亡：新臺幣 1,000 萬元。

(三) 每一事故財產損失：新臺幣 200 萬元。

(四) 保險期間累計保險金額：新臺幣 2,400 萬元。

第十七條、 乙方販售食品應投保產品責任保險，最低投保金額如下：

- (一) 每一個人身體傷亡：新臺幣 100 萬元。
- (二) 每一事故身體傷亡：新臺幣 400 萬元。
- (三) 保險期間累計保險金額：新臺幣 1,000 萬元。

第十八條、 乙方應依「建築法」、「建築物室內裝修管理辦法」、「建築技術規則」、「建築物無障礙設施設計規範」、「消防法」等相關法規辦理該設施之規劃、設計、施工、使用變更及後續維護管理等，相關費用概由廠商自行負擔，如有任何損失，廠商不得以任何理由向校方求償。

(一)得標廠商將設計圖說、施工計畫、施工規範等應先行送經本校總務處營繕組審查同意後，始得向主管機關提出變更使用申請。設計有變更之必要時亦同。

(二)乙方應依建築法第七十七條規定，維護租賃房舍合法使用與其構造及設備安全。

(三)乙方就租賃房屋為室內裝修時，應遵守建築法第七十七條之二規定如下：

1. 租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可。
2. 裝修材料應合於建築技術規則之規定。
3. 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。
4. 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。

第十九條、 乙方於開始營業前應將營業區域之備份鑰匙 2 份送甲方備存(經管組及駐警隊各存 1 份)，以因應緊急之需要；甲方因涉及安全或救災等重要業務需要，得由甲方駐警隊或相關甲方人員進出乙方租用場地。

第二十條、 乙方必須配合甲方例行性全校區停電檢查工作及該棟建物

高低壓電氣設備更換之停電，甲方總務處營繕組於 15 日前告知，乙方無條件配合。

第二十一條、財產及物品之管理

(一) 甲方得就點交予乙方之物品，實施下列措施以為管理：

1. 甲方得就點交乙方代為管理之財產及物品實施每年一次盤點，乙方應予配合，不得拒絕。
2. 乙方應對本計畫之營運設施作定期維護與保養，相關營運設施之維護、保養、修繕均應由乙方負責乙方應善盡例行養護及修繕管理之責，其費用概由乙方支付。
3. 營運期間內，乙方代為管理之各項設施、財產或物品，乙方應善盡管理及保管之責，並隨時保持設備之正常運作，如因發生事故導致毀損或短少者，乙方應負責修復或負賠償責任。其他乙方認為營業尚需用之陳設，由乙方自理。
4. 乙方保管使用甲方設備，應遵守一切安全作業規章；每日營業結束前，乙方應指定專人負責水電、瓦斯及爐火等安全檢查工作；場地設備如因乙方過失致發生重大災害或意外事件，乙方應負責賠償並負法律責任。於契約期滿或解約時，如有短少或損壞，乙方應按原數補足或按原樣修復，或經甲方同意按市價核算折舊後自保證金中扣除。
5. 有關本案各項設施之設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者，乙方應負一切賠償之責任，並自行與賠償請求權人達成協議。如經賠償請求權人依法向甲方請求損害賠償，乙方應負責賠償甲方因此所受之損害及一切費用。
6. 乙方代管之各類財物有關財產或物品管理如有未盡

事項，悉依國有財產法、研考會彙編之事務管理彙編等相關規定辦理。

- (二) 乙方於委託經營期間因業務需求自行購置之財產、物品或設備等資產，其所有權屬乙方者，乙方應自負管理及維護之責，不得向甲方請求任何償金或費用；依民法或其他法令規定所有權歸屬甲方者，乙方亦應負管理及維護之責。
- (三) 甲方於廠商營運期間增購之財產、物品或設備等資產，乙方同意無條件依契約約定辦理點交、保管及保險，並負責管理維護，不得要求甲方支付增加之保管維護或其他費用。乙方亦不得片面要求甲方辦理增購財產、物品或設備。
- (四) 乙方對於營業場所及設施應經常檢查維護，發現漏水應立即通知甲方處理。

第二十二條、 乙方應善盡例行養護及修繕管理之責，其費用概由乙方支付。

- (一) 乙方承租場域內截油槽應由乙方自行定期清理維護，費用由乙方自行負擔。
- (二) 有關房舍場地修繕之雙方責任，比照「國立雲林科技大學學人宿舍區修繕及環境維護要點」第3條規定：「借住人宿舍之設施若有損壞，應由借住人自行負擔修繕經費；惟下列情形之修繕不在此限：1、建物結構或系統之損壞。2、活動中心內之消防設施、道路、排水溝、公共區域電燈等之損壞。3、天然災害造成之損毀。4、共用設施維護：電梯、蓄水池、水塔。5、其它經專案核准者。」辦理。
- (三) 乙方對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於

3 日內通知甲方查驗，其因乙方之故意或過失所致者，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。

第二十三條、因乙方違反相關法規，經主管機關裁處甲方之罰鍰或其他所需費用，應由乙方負擔，乙方並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

第二十四條、乙方使用租賃房地，應受下列限制：

- (一) 不得作違反法令或約定用途之使用。
- (二) 乙方應自行使用，非經甲方同意，不得擅自將租賃房地之全部或一部份出租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。
- (三) 乙方未經甲方同意，不得就使用房地任意增建或改建。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。
- (四) 乙方應以善良管理人之注意義務使用租賃不動產。乙方於本契約租賃期間，應對租賃不動產作整體之管理。乙方經甲方同意進行裝修、增建或改建地上物，應配合學校建物景觀進行整體規劃，定期進行地上物與設施之美化與維護，並接受甲方及主管機關之指導與檢查。
- (五) 乙方應保持所使用房地完整，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。
- (六) 乙方有違反前項約定之違約情事者，甲方需催告，若經催告一次後乙方仍不改善，甲方得終止租約，收回租賃房地，並沒收履約保證金。

第二十五條、 乙方因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致甲方負損害賠償責任時，甲方得向乙方求償。

第二十六條、 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。

第二十七條、 乙方對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向甲方申請退租，交還租賃物。

第二十八條、 甲、乙之一方於期限屆滿前，因有特殊原因時，得提出終止契約。

其提出終止契約，應依民法第四百五十條第三項之規定，先期通知。

經甲、乙雙方合意後，得終止契約，並依契約期滿之相關規定辦理。

第二十九條、 租賃房地有下列情形之一時，甲方得終止租約：

- (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。
- (四) 乙方積欠租金達法定期數之總額時。
- (五) 租賃房屋滅失時。
- (六) 乙方辦理停業或歇業時。
- (七) 乙方死亡而無法定繼承人時。
- (八) 乙方騰空申請退租時。
- (九) 乙方因違反本校餐飲衛生管理規定，經膳食指導委員會決議為終止契約時。

第三十條、 甲方於租期屆滿前，通知乙方依下列方式辦理：

- (一) 乙方應於契約期滿次日起 15 日曆天內完成場地點還甲方、結清應付款項及依本契約規定須交予甲方點收項目後離場。

- (二) 乙方承租場域內截油槽應整理清空後，交予甲方點收。
- (三) 乙方租賃物之室內外裝潢部分，除甲方要求或同意者外，不得任意拆除並向甲方提出任何補償之請求，其所有權歸屬於甲方所有。若甲方需要回復當時交付時之原狀，乙方應配合於一個月內回復原狀，並不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用，逾時所有尚留滯在該營業場地內之物品，得由甲方視同為廢棄物處理，並逕行招商回復裝潢及清空廢棄物，所有費用自履約保證金中逕行扣抵。
- (四) 乙方應將自費購買之設備騰空後，並連同租賃房地與甲方完成點交。未依約於租期屆滿時拆除遷移，則遺留物品、裝修及設備，由甲方無償取得，或任由甲方處理，所需費用由乙方負擔。
- (五) 乙方違反上述規定時，自租期屆滿之翌日起，至拆除完畢返還租賃物或甲方代為拆除完畢為止，乙方應按遲延日數連續給付每日新台幣 500 元之違約金給甲方。其因而致甲方損害者，甲方並得按損害金額請求賠償。
- (六) 經營期滿或契約終止，甲方得要求乙方繼續營業至甲方另行招標決標完成，最長以三個月為上限，乙方不得拒絕。

第三十一條、乙方如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本租約時，甲方得自乙方已付押租金(或履約保證金)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。

第三十二條、乙方須遵守甲方及中華民國相關法規之規定(如「性別工作平等法」、「性別平等教育法」、「性侵害犯罪防治法」…等)。

第三十三條、履約期間，乙方應遵守甲方校園相關安全規範及相關管理辦法。(如：車輛管理暨停車費收支管理要點、性侵害或性騷擾防治辦法、場地管理辦法…等)

第三十四條、 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。

第三十五條、 本租約應依法公證，公證費用由雙方各半負擔。

第三十六條、 乙方如於租賃期滿或租賃契約終止後不交還房地，或不依約給付租金，或違約時不履行違約金，應逕行受強制執行。

第三十七條、 因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以甲方所在地地方法院為第一審管轄法院。

第三十八條、 本租約乙式三份，由甲方與乙方各留存一份，一份送法院或民間公證人存案。

第三十九條、 特約事項：

- (一) 租用本房地者，其外牆非經甲方同意不得設置廠商之店招、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。廠商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。
- (二) 乙方於營業場地內外及校園內外貼置廣告，應先徵求甲方同意，以維觀瞻。
- (三) 乙方負責營業區域之每日清潔維護、垃圾清運以及周邊環境之清掃，若未清掃，甲方得代僱工清掃，其費用由乙方負擔。
- (四) 乙方於營業場所內所銷售貨品應為合法廠商產製或批售者，且應標明價格。
- (五) 乙方應以和善親切之態度服務甲方師生員工，如有糾紛，應遵循甲方行政有關規定協調處理之。
- (六) 乙方應設置免費申訴電話、信箱或網址供消費者反映意見使用。

(七) 乙方應確實配合政府公告之「免洗餐具限制使用對象及實施方式」及「一次用塑膠吸管限制使用對象及實施方式」規範：

1. 於提供餐飲之場所供消費者現場食用時，不得提供各類材質免洗餐具（包含杯、碗、盤、碟、餐盒、餐盒內盛裝食物之內盤、筷、湯匙、刀、叉及攪拌棒等），且不得以餐具套塑膠袋裝盛食物，亦不得提供一次用塑膠吸管。
2. 於盛裝已烹飪、調理即可食用食物、飲料或調味料供消費者使用時，不得提供塑膠類之杯、碗、盤、碟、餐盒及餐盒內盛裝食物之塑膠內盤。
3. 於販售飲料、便當供消費者使用時，不得提供塑膠類之杯、餐盒及餐盒內盛裝食物之塑膠內盤。
4. 下列塑膠類材質之製品不在限制使用範圍內：
 - (1) 杯蓋、杯座及紙杯之封膜。
 - (2) 碗蓋。
 - (3) 裝填食物後，以商品形式封膜包裝，並陳列於貨架供選購者。
5. 外帶飲料有需求者，應提供環保吸管。

(八) 乙方不得免費提供購物用塑膠袋，且購物用塑膠袋之售價不得內含於消費者所購買之商品中。

(九) 乙方於承租場域不得使用大陸廠牌資通訊產品(包含軟體、硬體及服務)。

(十) 乙方應遵守統一發票使用辦法規定，善盡消費者權益保護之責任。

(十一) 乙方於合約期間在租賃房地所在地址若有設立公司行號者，於租賃期限屆滿或租約終止之翌日起 15 日內，應即

遷出或廢止，並應將主管機關准予遷出或廢止登記之證明文件交付甲方存查。乙方違反該規定者，應按遲延日數連續給付每日新台幣 500 元之違約金給甲方。

(十二)本校(含戶外空間)嚴禁抽菸、喝酒、吃檳榔，違者按單人單次，扣罰新臺幣 3,000 元整。

甲方：國立雲林科技大學

法定代理人：張傳育

地址：雲林縣斗六市大學路 3 段 123 號

電話：(05)534-2601

乙方：

公司章

統一編號：

公司負責人：

簽章

公司地址：

公司電話：

中華民國 115 年 月 日

(本頁請附在合約後面)

變更記事 (本欄由甲方填寫)			
項次	日期	內容	備註

附圖一：雲林科技大學校園配置圖



智慧科技應用大樓

附圖二：智慧科技應用大樓 1 樓平面圖(承租範圍：商店區域)

