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

<table>
<tr><td rowspan="2">房屋</td><td>縣市</td><td>鄉鎮市區</td><td>路街</td><td>段</td><td>巷</td><td>弄</td><td>號</td><td>稅籍編號</td><td>樓層數</td><td>租用面積（平方公尺）</td><td>備註</td></tr>
<tr><td>雲林</td><td>斗六</td><td>大學</td><td>3</td><td></td><td></td><td>123</td><td>01110286563</td><td>1</td><td>284</td><td rowspan="3">如附圖所示</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地</td><td colspan="2">縣市</td><td>鄉鎮市區</td><td>段</td><td>小段</td><td colspan="3">地號</td><td colspan="2">租用所占土地面積（平方公尺）</td></tr>
<tr><td colspan="2">雲林</td><td>斗六</td><td>秀才</td><td></td><td colspan="3">863</td><td colspan="2">33.2</td></tr>
</table>

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。逾期未申請續約者，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 35,000 元整，以三個月為一期，每次繳交 3 個月合計 105,000 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



附圖二：智慧科技應用大樓 1 樓平面圖(承租範圍：商店區域)

