

建物租賃契約(稿)

出租人：國立交通大學 (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：國立交通大學光復校區(新竹市大學路 1001 號)之研三舍，使用面積約 1078.5 平方公尺，詳如附圖所示。

第二條 租賃期限：自民國 107 年 XX 月 XX 日起至 114 年 XX 月 XX 日止，共計 84 個月。

第三條 營業、評鑑、續約

(一) 乙方及乙方協力廠商須為合法設立商業登記之廠商，並須於正式營業前檢送設立登記證明文件影本，交予甲方留存。

(二) 乙方負責人或股東變動時，應以書面方式提供負責人或股東變更名冊、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) 乙方須於場地點交日起 120 天內 (含例假日)，經甲方勘驗同意後正式營業。

(四) 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，檢附續約營運計劃書，內容應包含營業範圍內，軟體部分 (服務及品質)、硬體部分 (生財設備、營業環境改善)及租金報價，得申請續約 1 次，為期 3 年。乙方若於上述期限內，未向甲方申請續約，視為放棄續租權。

(五) 乙方申請續約後，甲方應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 個月前甲乙雙方尚未達成合意者，乙方即喪失續租權，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議。

第四條 營業項目及時間：

(一)營業項目：經甲方同意後，依乙方企劃設計規劃為主及販售經甲方認可食品。

(二)營業參考時間：

學期中週一至週五 09：00~20：00；

早餐時段：6：30~10：00；

宵夜：17：00~23：00；

週六至週日 10：00~20：00（假日隔日營業）。

(三)寒暑假期間：配合學校政策調整；農曆春節期間：休假。

(四)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 天以正式書面資料向甲方提出申請，如未經甲方同意，不得自行變更營業時間。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，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。

(五) 以上營業時間須配合勞基法規定辦理。

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於餐飲管理委員會召開前提送甲方審議，未經同意，乙方不得自行調漲售價。

第六條 使用租賃物之限制：

(一)本房屋係供營業之用。

(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房屋；協力廠商更換不受此限，但須經甲方同意後，始得更換。

(三)乙方於租賃期滿或契約終止應即將房屋遷讓交還，不得向甲方請求遷移或任何費用。

(四)房屋不得供非法使用，或存放危險物品影響公共安全。

(五)房屋有改裝之必要，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時並應負責回復原狀。乙方遷出時，如遺留傢具雜物不搬者，視為放棄，應由甲方處理，費用由乙方負擔。

(六)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，以因應緊急之需要。

(七)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。乙方遷出時，不得以任何理由向甲方請求遷移費、補償費或任何費用。

(八)乙方因違反契約規定致終止契約時，甲方得進行強制點交暨停止供應水、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，如有必要甲方得進行強制點交暨停止供應水、電、瓦斯、電話等公用設施。如乙方未依限返還，乙方應支付甲方按照每日租金三倍之違約金至返還之日止。乙方所有之物品，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。

(九)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，最長以不超過1年為上限，乙方不得拒絕。

第二章場地租金、押租金及各項費用、保證人

第七條 場地租金

(一)乙方應每月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租金新臺幣(下同)_____元予甲方，。

(二)前項租金因土地公告地價增值時，依該增值比例併入月租金支付。

第八條 其他費用：

(一)乙方除須每月繳交租金外，並負擔因營業所衍生之水、電、瓦斯、房屋稅、地價稅、營業稅、印花稅等，此項費用依甲方、稅務機關規定計收。

(二)以上(含第七條租金)費用按規定繳納，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。逾期繳交應加收滯納金，第二日起每逾1日加收1%滯納金，滯納金最高加收15%，甲方並得就乙方所繳交之履約保證金內逕行扣繳。

第九條 乙方應繳交履約保證金_____元，若乙方有違反契約條款之情事，甲方得逕行以履約保證金抵扣，不足部份，乙方應於甲方通知日起30天內補繳。該履約保證金於乙方完成點交且無合約待解決事項後甲方無息退還履約保證金。

第十條 乙方應覓殷實連帶保證人，其合夥人或股東不得為連帶保證人。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，保證人亦應連帶負責，連帶保證人並願拋棄先訴抗辯權。

第十一條 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。

第十二條 乙方應於每個月 15 日前，將前個月營業額、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

第十三條 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。

第十四條 乙方人員之僱用及管理：

- (一) 乙方及其僱用人員不得在營業場地有賭博、酗酒、抽煙、毆鬥、存放違禁物品或收留嫌疑犯等甲方認為有安全顧慮者及其他不法情事。
- (二) 乙方不得僱用不合法之外籍勞工或大陸勞工。
- (三) 乙方及協力廠商僱用人員，應依勞工保險條例、就業保險法及行政院勞工委員會 102 年 10 月 16 日勞保 3 字第 102014054 號函規定投保。
- (四) 乙方及協力廠商聘用新進員工須經醫療機構健康檢查合格後方可僱用，並於每學年開學前二週內前接受健康檢查乙次，將體檢表、投保資料送甲方備查，體檢不合格者或未投保者不得僱用。
- (五) 乙方及協力廠商餐飲從業人員應遵照「食品良好衛生規範準則」相關規定，從事食品調配、包裝、貯存、販賣食品等工作，以確保食品之衛生、安全及品質。
- (六) 乙方及協力廠商衛生管理人員及餐飲從業人員，每年應至少參加衛生（營養）講習至少 8 小時。

第十五條 乙方之協力廠商：

- (一) 乙方新引進協力廠商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）經甲方同意生效，已核定協力廠商變更時亦同。
- (二) 協力廠商應接受甲方之評鑑與管理，但甲方不受此合作意願書之約束。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) 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。

第十六條 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。

第十七條 保險責任：

(一) 乙方對經營標的物及設備應投保商業火險險及其附加險(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險被保險人為甲、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，乙方應於契約生效日及每年保險到期前一週將保單副本逕交甲方收存。

產品責任險最低投保金額：

1. 每一個人身體傷害之保險金額：新臺幣 1 佰萬元整。
2. 每一意外事故身體傷害之保險金額：新臺幣 4 佰萬元整。
3. 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契約履約期間(得逐年投保)。

第十八條 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如經乙方同意使用者，乙方應以善良管理人之注意義務管理使用及負責修繕保養，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；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。

(三) 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。

第十九條 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，且非經甲方同意，乙方不得任意調整臨時購物營業地點或停止供應。甲方如已無臨時購物之需求時，乙方應停止供應，且不得請求任何之損害賠償或補償。

第二十條 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。如由甲方檢查不合格者，甲方得逕行處理，衍生費用由乙方負擔，乙方如拒不負擔者，甲方得由履約保證金內逕行抵扣，乙方不得異議。

第廿一條 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並由甲方公布，但對個人任何支助，絕對禁止。

第廿二條 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。

第廿三條 乙方不得從事、協助、容許任何違反智慧財產權相關法令之重製、公開播送、散布、陳列、販賣等行為，對於他人之著作，包括但不限於書籍、電子書、期刊、論文，僅得於合理範圍內使用；乙方應配合甲方對教職員生為著作權法之宣傳。

乙方如有違反前項約定應自負民刑事法律責任，如致甲方受有損害，甲方除得終止契約，並得請求乙方賠償所受損害。

乙方應於影印機上揭示「尊重智慧財產權警語」，內容至少包括：1. 請尊重智慧財產權，勿不法影印及下載！影印機是屬公眾使用之機器，無法以該機器就教科書及書刊之影印主張合理使用。2. 請尊重智慧財產權，勿非法影印書籍，翻印必究。

第廿四條 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。

第廿五條 乙方僱用人員不得留宿承租範圍。

第廿六條 甲方得隨時派員進入乙方及協力廠商供應或承製食材之場地查看衛生情形，乙方及協力廠商不得拒絕。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。

第廿七條 乙方服務人員禁止有性騷擾或性侵害學生情事，一經發現除通報相關單位外，每一通報案件將視情節輕重由機關認定處新臺幣 1 萬元以上 10 萬元以下契約罰款，經通知限期改正仍不改者正者，機關得解除或終止契約。

第四章違約處罰

- 第廿八條 乙方有下列各款行為者，處新臺幣 2 仟元之懲罰性違約金。若乙方未於甲方通知期限內改善完成，得連續處罰。
- (一)衛生局稽核開立限期改善通知書，複查不合格者。
 - (二)違反本契約第三條第一項、二項、第四、五、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十九、廿二、廿五、卅三、卅四條。
- 第廿九條 乙方有下列各款行為者，甲方以書面通知乙方得終止契約部分或全部。
- (一)評鑑成績或綜合評鑑成績不合格。
 - (二)違反本契約第三條第(三)項，未依規定期限內正式營業者。
 - (三)違反本契約第廿八條累計 6 次。
 - (四)乙方經營行為嚴重影響校譽。
 - (五)乙方逾期繳納相關費用期限達 30 日。
 - (六)乙方未能於甲方通知期限內補足履約保證金。
 - (七)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。

第五章其他

- 第三十條 契約期間，甲乙雙方如有特殊原因，無法繼續經營時，得終止本契約，惟雙方均應於 3-6 個月前，以書面通知對方。
- 第卅一條 乙方因故要求終止本契約，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。
- 第卅二條 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。
- 第卅三條 乙方及協力廠商承租餐廳場地應依「大專校院餐飲衛生管理工作指引」等相關規定辦理。
- 第卅四條 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「學校餐飲廚房員工生消費合作社衛生管理辦法」等相關法規辦理。
- 第卅五條 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。
- 第卅六條 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），雙方並同意就租期屆滿時，不返還租賃之房屋者、租金、違約

金、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、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。

研三舍全平面示意圖約 1078.5 m²(紅框部份：左框約 928.5 m²、右框約 141.8 m²)

