

國立虎尾科技大學宿舍區新一舍一樓場地招租案契約書

案號：租 1150701-1

出租人：國立虎尾科技大學(以下簡稱：本校)
承租人：(以下簡稱：乙方)

茲經雙方同意特訂定本契約如下：

第一條、房地標示及用途

本校坐落雲林縣虎尾鎮工專路 103 號新一舍一樓，建物室內面積為 156.6 平方公尺，出租予乙方作為「_____」之場所。非出租範圍，禁止擺設桌椅，從事營利相關行為。

房地標示如下：

房屋	地址	雲林縣虎尾鎮工專路 103 號新一舍一樓		
	建號	111 雲營使字第 00740 號	租用面積	156.6 平方公尺
土地地號		雲林縣虎尾鎮新吉段 808 地號		

第二條、租賃期間

- (一) 本契約租期自簽約生效日(民國 115 年 月 日)起至 120 年 月 日止，共計 5 年，乙方應依本契約約定營運及使用。
- (二) 乙方於租賃期間，履約情形良好，且無待解決事項，如有意續約，應於租期屆滿前 3 個月以書面向本校提出申請，經本校同意後，由雙方另行簽訂書面契約，每次續約以 3 年為限。如續租未達成協議，本校同意以六個月期間讓乙方覓得他處，乙方則應依本契約條件按月支付租金(如未滿一個月，則依實際使用日計算)。

第三條、場地租金費

租金每月新台幣 _____ 元整，2 月、7 月、8 月等三個月租金以每月金額 2 折計算，每年租金為新台幣 _____ 元(含房屋稅、地價稅及營業稅)，採年繳方式，乙方應於租期開始次日起 30 日曆天內完成繳納。

第四條、稅捐及其他費用負擔

- (一) 乙方於營業期間內，所衍生之營業稅、規費、水電費、電話費、垃圾暨廢棄物處理費、場地修繕費、設施(備)維護費及因違反有關法令應繳納之罰款等其他一切必要之費用，概由乙方支付。
- (二) 公共區域清潔由乙方自行維護，並請維持公共區域環境衛生整潔。(公共區域如圖示，不含植栽區，乙方得至現場勘查確認)
- (三) 水費、電費計算方式：乙方應設立分表計算，本校按期抄錄向乙方

收取水電費，乙方收到繳款通知書後應於 10 日內完成繳納，繳納方式同年租金繳費方式。計算公式：(該期水、電實際使用度數)除以(與該所屬之總電表、總水表之總度數)乘以(該所屬該期總電費、水費用)。

第五條、罰款及違約處理

- (一) 上述水、電費用，應設立分錶計算，本校按月抄錶向乙方收取水電費，乙方收到繳款通知書後應於 10 日內完成繳納。
- (二) 本契約之租金、水電費及相關費用如有延遲繳交者，每日曆天按欠額加收百分之二；延遲逾 60 日者，本校得終止契約並沒收保證金。
- (三) 公共區域清潔未能確實維護並經開單勸導三次未改善者，加收每月租金百分之二清潔費。
- (四) 乙方違反建築法之規定，或不配合本校消防安全設施(備)檢查及改善等工作，皆視為違約，若經主管機關裁處本校之罰鍰或強制拆除等所需費用，概由乙方負擔，乙方並應負責改善及一切損失之賠償責任。
- (五) 乙方有違反本契約規定，除本契約另有約定外，本校得視其情節每次處以懲罰性違約金新台幣三千元整；有持續情形者，得按日連續處罰至改善為止。乙方不按時繳納懲罰性違約金者，本校得自乙方繳交之履約保證金中扣抵之，並通知乙方補足履約保證金，經本校催告後，如仍不補足，本校得終止本契約。

第六條、履約保證金

- (一) 乙方應於簽約後次日起 15 日內繳納履約保證金新台幣*萬元予本校(租金兩個月計算)，以作為對營運期間一切契約責任履行之保證。
- (二) 於租期屆滿或契約終止時，經抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物及損害賠償等費用後，如有賸餘，由本校無息退還，如有不足，由乙方另行補足之；倘無重大違約情事後歸還，本校應於 30 日內退還與乙方。
- (三) 乙方於租期屆滿前申請終止契約，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。但租賃期間，因不可歸責於乙方之事由而終止契約者，乙方繳交之履約保證金，得依規定辦理退還。
- (四) 乙方如有積欠租金、不繳違約金、罰款金、賠償金或不履行本契約時，本校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。

第七條、費用繳納方式

得以銀行開立之支票、郵局開立之匯票、現金方式至本校總務處出納組繳納，或以匯款方式辦理。銀行名稱：臺灣銀行虎尾分行，戶名：國立虎尾科技大學 401 專戶，帳號：147036070015，請備註繳款人或案號、案名、用途等以利本校查證。。

第八條、禁止轉租或分租

乙方不得擅自將全部或一部份營業場所轉租、頂讓、借與他人合作經營或提供第 3 人使用。如有違反，甲方得逕行終止契約，並沒收履約保證金。

第九條、營運限制、推廣及責任義務

- (一) 乙方於營業場所，不得販售菸品、酒精飲料、成人用品及違禁品等，經本校查獲，即解除本契約。
- (二) 提供本校教職員工生一般商品 9 折優惠。
- (三) 乙方之商標暨名稱可用於員工制服、發票或收據等，如欲於營業場所內外、建築物外部、基地上之附屬設施外部張貼、設置或吊掛文宣及廣告物品等，應先經本校書面同意後始得使用。
- (四) 本校教職員工生及第三人，如因購買乙方營業場所所販售之商品，而致任何損害時，乙方應負完成之責任。

第十條、建築物暨設施(備)維護與管理

- (一) 乙方應使用合於國家標準且低污染之空調、污水處理設備（包括截油槽及其他相關設備），其噪音值、汙水、氣味應定期檢測維修且應符合法定排放標準。
- (二) 乙方於施工及營運期間，對本校提供之營業場所及設施(備)，應盡善良保管維護責任。如需修繕，費用由乙方自行負責；如房屋損毀，應於事故發生時起算一日內通知本校查驗，其因乙方之故意或過失所致者，應照市價賠償或按原狀修復，終止租約時不得要求補償。
- (三) 附屬建物之水電及消防設施(備)維護修繕、消防設施(備)檢修申報與建物公共安全檢查申報及定期檢查等，由本校辦理，費用皆由乙方支付。
- (四) 乙方因使用或管理租賃物不當，因而造成本校財產上或非財產上之損害，乙方應負損害賠償責任。
- (五) 乙方應保持使用房地完整，並不得產生任何汙染、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。

第十一條、整修及增設

乙方如須改善場地設備、裝修、設置招牌、電力改善及增設電氣用品時，應符合建築法、建築物室內裝修管理辦法、環保及消防等相關規定，且不得影響建築物結構、公共安全及環境衛生等；有關土木建築、電氣、排水、消防及空調等設施圖說、施工計畫及施工規範，應由專業建築師、電機技師、消防技師或相關技師等簽證，並送本校同意備查後使得進行施工及安裝；倘經乙方之建築師及消防等專業技師依法規檢討後，不需要進行室內裝修及消防安檢許可者，則應於施工計畫內檢附建築師及消防等技師簽證之切結書，以資證明。

第十二條、場所安全及保險

- (一) 營業場所及設施(備)，乙方應付一切安全維護之責，並妥善規劃其營業場所之勞工安全設施，符合勞工安全衛生法令相關規定，雇主應負有保障從業人員安全與衛生之責任，以避免公共意外事件之發生；如於營業場所發生意外事件，乙方應負全部賠償責任，並自行與賠償求權人(員工或第三人)達成協議。
- (二) 營業場所禁止使用明火，各易燃處應放置滅火器及安裝警報器，且不得存放易爆易燃物品。
- (三) 乙方應投保火災、附加險(如第三人意外責任保險、地震保險、爆炸保險、颱風及洪水保險等，其保險金額不得低於兩佰萬元)、雇主責任險及公共意外險(人身安全及產品安全等附加條款)，其投保金額為 1,000 萬元以上。
- (四) 為確保食品之安全，乙方應投保食品責任險(保險金額為 1,000 萬元以上)，凡因食用乙方供應之食物或因可歸責於乙方之事由，而發生中毒事件時，乙方應負完全及相關法律責任，其所需醫療費及相關費用概由乙方全部負擔。
- (五) 保險期間自簽訂合約生效日起至租期屆滿之日止，如有申請換約續租者，保險期間比照順延。
- (六) 以上之保險單需加批本校為受益人或賠款受領人，乙方應於辦妥保險後 10 日內，提供保險單影本 1 份及繳費收據副本 1 份交本校收執。
- (七) 保險單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負擔。
- (八) 乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。
- (九) 乙方未依規定辦理保險、保險範圍不足或未能獲得足以填補損害之理賠者，乙方應負擔所有損失及損害賠償。

第十三條、人員管理

- (一) 乙方對其雇用之工作人員應負完全之責，雇用前應提出一個月內公立醫院之合格體檢證明乙份供本校備查；如經發現患有不適於經營工作及其他傳染性疾病者，不得從事該項工作。若體檢證明未交予本校者，則以違約罰則處置。
- (二) 乙方及其雇用之工作人員，不得在本校所提供之營業場所範圍及校園內，有抽菸、賭博、酗酒、鬥毆、收留不法之人員、存放違禁物品及其他不法情事，並不得飼養寵物；若有外來之貓、狗、鼠類等動物應負責驅除。
- (三) 乙方及其雇用之工作人員應遵守性別工作平等法，落實性別平等友善職場環境，防治性侵害性騷擾或性霸凌行為之發生。
- (四) 乙方對於雇用之工作人員在本校校內之行為，應負督導責任並加以適當訓練，注重服裝儀容、服務態度及遵守本校相關規定；如有違反，造成本校教職員工生或第三人造成損害情形，乙方及其雇用之工作人員應負連帶賠償責任，本校得要求撤換不適任人員。

第十四條、食物管理

- (一) 每日營業上所供應之食品應以衛生及安全為首要，不得任意變更質量及價格，且須遵守教育部、衛生福利部及環保署(局)等相關規定，並接受本校定期檢查。
- (二) 如經發現所供應之食物有餿腐、異味及蟲蠅等不潔情形，應立即丟棄，停止供應。若以不潔或過期之物品供應，視同違約論處，情節嚴重者，本校得要求乙方解雇應負責任之人，並賠償因故致疾之食用者。

第十五條、校園管制

乙方人員及其供貨廠商進出本校校園時，應遵守本校門禁及車輛管理規定，如有違反致本校發生損害情形，乙方及其供貨廠商應負連帶賠償責任。

第十六條、場所變更處理

於契約期間，如因基地界址不明，或發生界址糾紛而需鑑界時，應自行向地政機關繳費申辦；如因住址、電話、分割或重測等，致標示有變更時，應通知本校於變更登記之結果記載於「變更記事」欄，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

第十七條、契約之終止

(一) 契約終止之事由如下：

1. 政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
2. 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
3. 本校因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
4. 乙方違反本契約規定時。
5. 租賃房屋滅失時。
6. 乙方或其負責人死亡而無法定繼承人時。
7. 乙方請求終止契約時。
8. 乙方或其負責人有破產、其他重大財務困難或有重大喪失債信及違法情事，致繼續履約顯有困難者。
9. 乙方有偽造或變造契約及履約相關文件經查明屬實者。
10. 經本校通知定期改善而未改善或雖改善而未達本校要求之標準，無法於期限內改善完成者。
11. 其他本契約規定得終止契約之事由。

(二) 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明契約終止事由及日期通知本校。

(三) 契約終止後之處理

1. 本契約期滿或其他事由而終止時，乙方應於 15 日曆天內無條件歸還營業場地，並將營業場地及相關廣告文宣物品等，清理完畢回復原狀(經本校同意之裝修及附著於場地之設備無須恢復原狀)，連同

本校財產確實交還本校，且不得以任何理由要求本校補貼遷移費、補償費或其他任何費用；其由乙方修繕、改建或增建部分，應無條件交由本校接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利；另須經本校派員檢查合格後始得離開，此段期間不得有營利行為。

前項規定，乙方未於期限內將營業場所清理完畢、設施(備)遷移及連同本校財產確實交還者，每逾 1 日應裁處懲罰性違約金新台幣 1000 元，並得按日連續處罰至改善為止；如經本校發通知催告改善後，乙方未能於期限內完成，本校得視為廢棄物並逕予處理，倘因此增加本校之負擔，所需費用由乙方履約保證金扣抵，並應賠償本校因收回場地所支出之律師費及一切相關費用。

2. 營業場所地址如有設立公司行號者，於契約期限屆滿或終止契約之次日起 30 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本校存查。乙方違反該規定者，本校得依違約金處置。

第十八條、爭議處理及強制執行

- (一) 本契約雙方均應誠信遵守履約，如因履約而生爭議者，應依契約及法令規定，考量公共利益及公平合理，盡力協調解決之。履約爭議未能達成協議者，得以聲請調解、提付仲裁或提起訴訟等方式處理之；調解、仲裁或訴訟期間，未經本校同意，乙方仍應繼續履約。
- (二) 依本契約規定，乙方應給付本校租金、各項違約金、損害賠償及約期屆滿後依限將場地清理完畢回復原狀並交還本校等；如乙方不履行時，本校除可逕行扣除保證金外，並得聲請假扣押、假處分逕付強制執行。
- (三) 如因本契約而涉訟時，雙方同意以本校所在地地方法院為第一審管轄法院。

第十九條、契約文件及效力

本契約文件包括本契約及其所附之文件；如有未盡事宜，得由雙方協議修訂或補充之，修訂或補充內容應以書面為之，並經雙方簽署始生效力，且視為本契約之一部分，雙方應本誠實信用原則遵守，否則視同違約。

第二十條、契約公證及份數

- (一) 本契約應依法公證，公證費用由乙方負擔。
- (二) 本契約乙式五份，由本校與乙方及公證人各執正本一份，副本二份由本校相關單位收執。

立契約人

甲 方：國立虎尾科技大學

法定代表人：校長

住 址：雲林縣虎尾鎮文化路 64 號

電 話：

乙 方：

負 責 人：

地 址：

電 話：

統一編號：

中華民國

年

月

日

(本頁請附在合約後面)

[illegible]

