

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 1150701-2

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

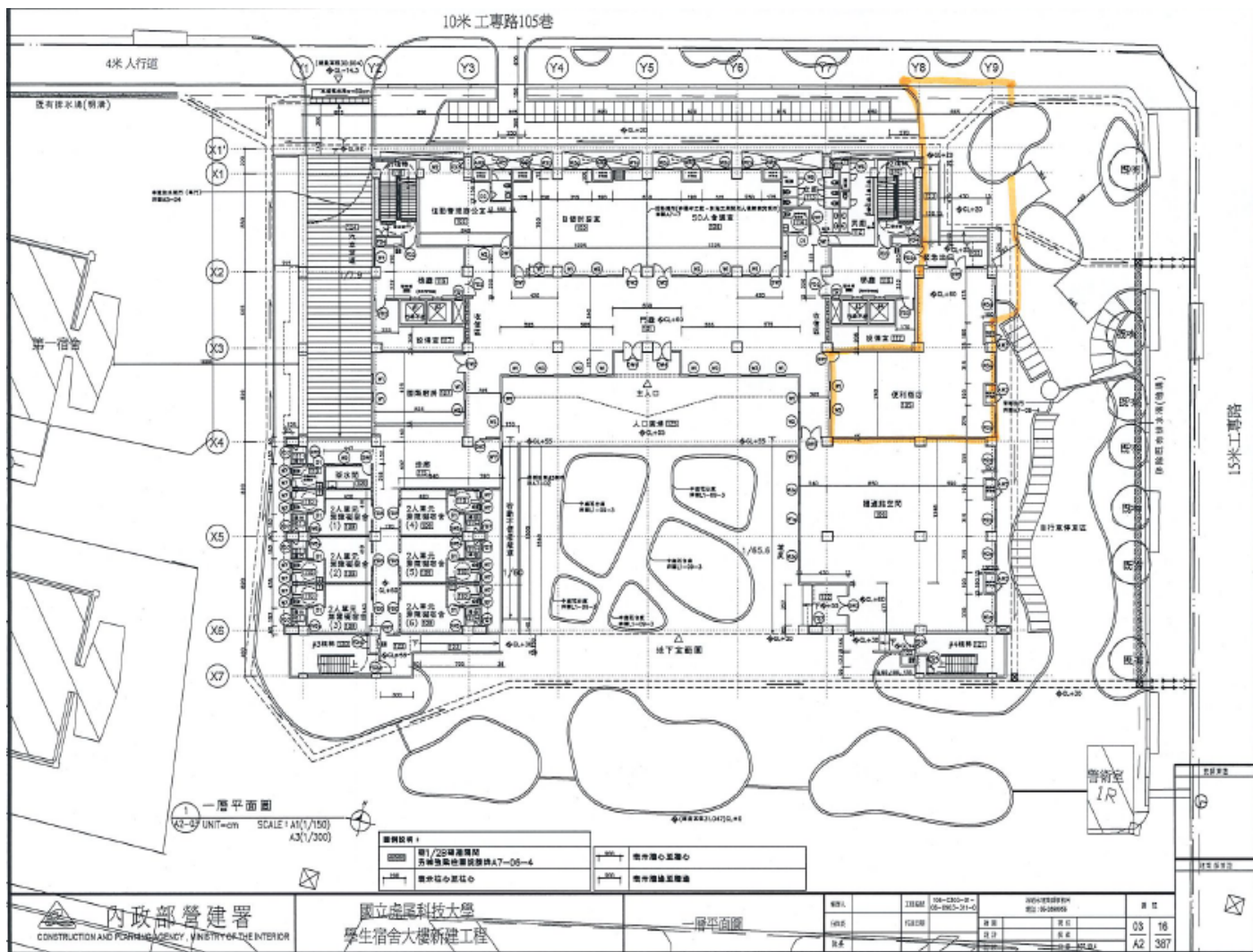
- (一) 本契約雙方均應誠信遵守履約，如因履約而生爭議者，應依契約及法令規定，考量公共利益及公平合理，盡力協調解決之。履約爭議未能達成協議者，得以聲請調解、提付仲裁或提起訴訟等方式處理之；調解、仲裁或訴訟期間，未經本校同意，乙方仍應繼續履約。
- (二) 依本契約規定，乙方應給付本校租金、各項違約金、損害賠償及約期屆滿後依限將場地清理完畢回復原狀並交還本校等；如乙方不履行時，本校除可逕行扣除保證金外，並得聲請假扣押、假處分逕付強制執行。
- (三) 如因本契約而涉訟時，雙方同意以本校所在地地方法院為第一審管轄法院。

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。



宿舍區新一舍一樓出租場地示意圖

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)

變 更 記 事 (本欄由出租機關填)

寫)

[illegible]

