

## 國立嘉義大學 場地租賃契約書（參考格式）

出租學校：國立嘉義大學（以下簡稱甲方）

承租 人：（以下簡稱乙方）

為「○○○○○」出租案，雙方同意依國有財產法第 28 條但書之規定，將甲方現有之場地，出租予乙方營運管理，出租期間屆滿後歸還甲方。雙方同意遵守並履行以下之條款：

第一條、租賃場地標示：

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
土地	縣市		鄉鎮市區	段	小段	地號			租用面積 (平方公尺)		如附圖所示 編號○部分

第二條、本契約為定期租賃契約，其期間自民國 年 月 日起，至民國 年 月 日止。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知。

乙方如有意續租，應於租期屆滿前 3 個月內，申請換約續租，其有欠租者，應先繳清。逾期未換約者，即為無意續租，場地由甲方收回。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。<sup>註 1</sup>

甲方為配合其他場地租期，規劃統一招商者，其承租期間得延長或縮短，惟應於 3 個月前通知乙方。

除雙方另有約定外，乙方應於契約始日開始營運。契約存續期間，如因不可抗力事故，致乙方無法營業時，得依實際停業日數

<sup>註 1</sup>：本項僅適用於出租特定對象者，採公開標租方式辦理者，租期屆滿後，甲方應重新辦理標租，不得以換約續租方式處理。

扣除租金。

乙方未經甲方書面同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域，違者應按逾期日數，每日依契約年租金 6% 計算懲罰性違約金。

乙方如有維修或其他必要，於取得甲方書面同意後，乙方得暫時關閉部分或全部營業區域之經營，但仍需繳付租金予甲方。

### 第三條、權利與義務：

- (一) 用途：\_\_\_\_\_。
- (二) 甲方提供之土地、建築物、工作物、基地上之附屬設施及相關資產等，出租予乙方營運，其所有權及其他與乙方使用目的不牴觸之限定物權仍屬甲方，乙方僅享有營運之權利，但乙方仍應負責維護管理。
- (三) 乙方對租賃場地應盡善良保管責任，如因失火或其他因素致房屋損毀，應於3日內通知甲方查驗，其因乙方之故意或過失所致者，需照甲方規定價格賠償或按原狀修復作為賠償，終止契約時不得要求補償。租賃場地如有下列情形之一者，無論為乙方所為或第三人所為，乙方均應負回復原狀之義務：
  1. 堆置雜物
  2. 掩埋廢棄物
  3. 採取土石
  4. 破壞水土保持
  5. 其他違反租賃場地之效能之使用
- (四) 乙方因租賃場地所取得之營運資產、設備，如為甲方所有，未經甲方書面同意或本契約另有約定外，不得為一部或全部之轉讓、出租、變賣、設定擔保或為民事執行之標的，如有違犯，應受民刑事之追訴。
- (五) 乙方應自負盈虧並負責管理維護甲方所交付之所有土地、建築物、工作物、基地上之附屬設施及相關資產，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐(包括並不限於地價稅及房屋稅)、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。
- (六) 承租範圍內之土地、建築物、工作物、基地上之附屬設施及相關資產，其衍生之各項清潔、維護、保養、非涉及建築物主結

構之各種修繕、保管、保險、水電、瓦斯、電話、保全、消防、建物安檢、污水排放標準及其他所有關費用，於點交完成後概由乙方負責維護負擔。

(七) 乙方之垃圾應確實做好分類並自行處理。

(八) 乙方之人員及車輛，進出甲方校園皆須依照甲方之管理規定，並配合甲方臨時管制措施。

#### 第四條、租金及繳納方式：

(一) 租金每月新台幣〇〇元整，以〇個月(〇年)為一期，由乙方於每年〇月〇日前就各該期租金之總額自動向甲方繳納(最後日逢例假日者得順延至上班日)，簽約次日起 10 日內繳納首次租金。乙方未依本契約約定繳納租金者，每逾 1 日，應按照月租金 2%作為懲罰性違約金，最高至年租金 20% 為止，給付予甲方。經甲方催告 3 次，或乙方逾期 3 個月仍未給付，甲方得終止契約。

(二) 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) 租賃場地，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契約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

#### 第五條、押租金(或履約保證金)：

(一) 乙方於訂約時(公開標租者為決標後 7 日內)，應繳納押租金(或履約保證金)<sup>註 2</sup> 新台幣〇萬元整，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，如有賸餘，無息退還；如有不足，由乙方另行支付。

(二) 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

---

<sup>註 2</sup>：出租予特定對象者，收取押租金，採公開標租方式辦理者，收取履約保證金，甲方得視需要決定是否收取，倘不予收取，則第五條無須訂定。

終止契約者，其已繳交之押租金(或履約保證金)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，乙方繳交之押租金(或履約保證金)，得依前項規定辦理。

(三) 押租金(或履約保證金)之繳納方式為現金、金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票(抬頭請寫國立嘉義大學)或其他甲方認可之方式。

(四) 乙方之押租金(或履約保證金)之期限，應持續至本契約終止且乙方完成資產返還後 6 個月為止。

第六條、保險(視性質自行增減保險項目)：

(一) 除法律規定之強制保險外，乙方另應分別於承租期間，由乙方投保並維持下列各項保險：

1. 雇主責任險：(可視性質自行調整投保額度)

每一個人體傷或死亡：200 萬元

每一事故體傷或死亡：1000 萬元

保險期間內最高累積責任：2000 萬元

每一事故之廠商自負額上限：2000 元

2. 應依中華民國法規如勞基法、全民健康保險法、退休撫卹法等為其員工辦理各項保險。

3. 火險：甲方列冊點交乙方代為管理之所有資產或所有權歸屬甲方之增補替換之相關資產，乙方需繳交投保火險之證明文件正本，並以甲方為受益人。

4. 公共意外責任險：(可視性質自行調整投保額度)

每一個人體傷責任：200 萬元

每一意外事故體傷責任：1,000 萬元

每一意外事故財損責任：200 萬元

保險期間內之最高賠償金額：2,400 萬元

- (二) 保險單記載之不保事項者，其風險及可能賠償如係可歸責乙方之因素所致，概由乙方負擔。
- (三) 乙方所投保之各類保險之保險單正或副本及收據之副(影)本，需送甲方備查。並應逐年將保險單及繳費收據副本各 1 份送甲方收執備查。

第七條、財產及物品之管理：

- (一) 甲方列冊點交乙方代為管理之財產及物品詳參財產及物品清冊(如附件)，但實際點交之財產及物品仍以點交時現況為準。點交由雙方於甲方指定期限內，依使用現況一次或分批辦理點交，現況如有瑕疵或故障，雙方應於點交之財產及物品清冊中註明，如未註明者視為無瑕疵。點交後，乙方應盡善良管理人之注意義務。
- (二) 甲方點交予乙方之財產及物品，除消耗品外，乙方應於契約終止、解除或契約期滿時繳回。承租期內，甲方得就「須返還」之財產及物品每年實施盤點，乙方應予配合，不得拒絕盤點。
- (三) 承租期間內，甲方點交乙方代為管理之財產及物品達使用年限者，乙方得通知甲方確認是否辦理報廢或繼續由乙方代為管理，經甲方書面同意報廢後，由甲方依法令規定程序辦理，未核定前，乙方仍應負保管責任。
- (四) 乙方因業務需求自行添購之財產、物品或設備，其所有權歸屬乙方，乙方應自負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償金或費用；乙方因業務需求增加之房屋建築、機電系統、系統功能或其他附著於建物不可分離或分離有重大困難者，於施作完成後，其所有權因添附無償歸甲方所有，其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，不得向甲方請求任何補償金或費用。
- (五) 承租期間，甲方如增購各項財產及物品，乙方同意無條件依本契

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。

(六) 如有未盡事項，悉依國有財產法、行政院頒定物品管理手冊等相關規定辦理。

第八條、因本契約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：

- (一) 租賃場地之房屋稅及地價稅，由乙方負擔。<sup>註3</sup>
- (二) 乙方使用場地所衍生之其他各項稅捐，由乙方負擔。
- (三) 工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

第九條、本契約期間內，有關使用租賃場地所生之水電費、瓦斯費、電話費、網路系統、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。

租賃場地之水費及電費，依設立分表按實際使用度數計價，由乙方按月抄表告知甲方使用度數，甲方計算應繳水電費後通知乙方，乙方需依通知期限主動向甲方總務處出納組繳交(收據影印送業務單位備查)，如無設立獨立水錶者，則每月酌收新台幣○  
○元(依使用性質自行訂定)。

第十條、本案租賃場地係供乙方作為合約規範內所定營業項目之用，並請確實落實智慧財產權保護工作，遵守相關規範，如有違反相關規定之營業行為，概由乙方負相關法律責任。

第十一條、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。

第十二條、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：

- (一)租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋

---

註3：甲方可視預算及實際情形需要，約定由乙方負擔。

非供公眾使用者經內政部認有必要時，乙方亦應遵照辦理。

(二)裝修材料應合於建築技術規則之規定。

(三)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。

(四)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。

第十三條、因乙方違反建築法之規定，經主管機關裁處甲方之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由乙方負擔，乙方並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

第十四條、乙方使用租賃場地，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，不得擅自將租賃場地之全部或一部出租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。<sup>註4</sup>不得利用甲方之名義，對外賒欠貨物及借貸，亦不得以甲方名義招募員工，如違反規定，或擅將部份營業場地轉讓、出租或委託予他人經營，甲方除沒收保證金外並即行解約。

(三)乙方未經甲方同意，不得就使用場地任意增建或改建。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。其涉及都市計畫、消防安全、建築管理及環保等相關法令者，乙方應依規定自行完成相關申辦手續，其所衍生之費用悉由乙方負擔。

(四)乙方應保持所使用場地完整，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。

乙方有違反前項約定之違約情事者，甲方得不經催告立即終止租約，

---

<sup>註4</sup> 依國有公用不動產收益原則第11點規定，國有公用不動產之出租或利用，除因業務性質或機關需求，有提供多元服務之必要，且經主管機關同意者外，應於契約或申請書中明定，乙方或使用人不得再轉租或委託經營或與他人合作經營或再提供第三人使用。

收回租賃場地。並得向乙方請求租金○個月新台幣○○元之違約金。

第十五條、乙方因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，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者，乙方應負責賠償甲方因此所受之損害及一切費用。

第十六條、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。

第十七條、乙方對於租賃場地之全部或一部分不繼續使用時，應向甲方申請退租，交還租賃場地。

第十八條、租賃場地有下列情形之一時，甲方得終止契約：

- (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) 乙方違反本契約規定時。
- (六) 租賃房屋滅失時。
- (七) 乙方死亡而無法定繼承人時。
- (八) 乙方騰空申請退租時。

第十九條、終止契約時，乙方應將房屋整理回復原狀後，交還甲方。其由乙方修繕、改建或增建部分，應無條件交甲方接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

乙方應於契約期滿後 15 日內無條件歸還營業場地並遷離自有設備及售餘品，其營業場地並應清掃整理妥當，經甲方派員檢查合格後交還。乙方若不履行本項規定，其留置物以拋棄論，甲方得僱工處理，其費用由保證金扣抵之，因故解約時亦同。

第二十條、乙方如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本契約時，



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。

第二十一條、乙方如須使用甲方之校徽或名稱時，應事先徵得甲方書面同意後始得使用。

第二十二條、本契約應依法公證，公證費用由雙方各半負擔。

第二十三條、因本契約之履行而涉訟時，雙方同意以甲方所在地地方法院為第一審管轄法院。

第二十四條、本租賃契約正本乙式三份，副本乙式○份，正本由雙方各執1份，另1份由雙方會同向台灣地方法院所屬民間公證人辦理公證之用，並依公證法第13條第1項第1、3款得逕受強制執行。

第二十五條、特約事項：<sup>註5</sup>

- (一) 本租賃場地主要供牆面平面廣告使用，乙方應依廣告法相關規定，向主管機關申辦廣告核准事宜，如因乙方違反法令規定致遭受處罰時，概由乙方清理與甲方無涉，倘甲方因此遭受損失時，有權向乙方請求損害賠償或補償。
- (二) 牆面廣告應去除色情、暴力等違反善良風俗之內容。
- (三) 相關廣告內容之底稿圖案，應送甲方同意無誤後，始可製作張貼。
- (四) 租用場地者，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。廠商於承租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。若需辦理促銷活動，應於活動前15日以促銷活動企劃書之書面資料送甲方備查。
- (五) 為維護環境衛生及防止二次公害，乙方所用之容器需使用衛生及環保主管機關允許使用之環保材質。
- (六) 乙方於契約期間在租賃場地所在地址若有設立公司行號者，於租

---

<sup>註5</sup>：本格式僅例舉部分出租情形之特約事項供參，甲方得視出租用途(例如牆面出租)或實際需要，酌予增減所需特約事項。

賃期限屆滿或契約終止之次日起 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，甲方應按遲延日數連續計罰每日新台幣 500 元之違約金。

- (七) 乙方需配合甲方停電及停水措施，如有用電不能中斷之用電場所及設備，請視需要自備發電機或不斷電電源裝置，作為備用電源。
- (八) 乙方對於營業場所之屋頂設施應經常檢查維護。
- (九) 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：車輛管理辦法、校園性侵害性騷擾或性霸凌防治規定及場地設備提供使用管理要點等)
- (十) 乙方必須接受甲方相關單位之督導，本契約簽約承辦單位為甲方總務處資產經營管理組(校內分機：7141)，後續履約管理承辦單位為○○○○○○○(校內分機：\_\_\_\_\_)。

出租機關：國立嘉義大學

代表人：校長艾 群

住址：嘉義市學府路 300 號

電話：05-2717141

承租人： (簽章)

身分證統一編號：

住址：

電話：

中 華 民 國      1 0 8      年                      月                      日

