

國立嘉義大學

場地出租契約書



承租廠商：

契約時間：自 108 年 月 日至 年 月 日

國立嘉義大學 場地出租契約(稿)

國立嘉義大學 (以下簡稱甲方)
立契約人

(以下簡稱乙方)

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條款：

第一條 租用地點及面積：國立嘉義大學蘭潭校區(嘉義市學府路 300 號)_____，場地編號：_____，面積_____平方公尺。

第二條 租賃期限：

- 一、 本契約為定期租賃契約，期間自民國 年 月 日起，至民國 年 月 日止，期限 年。租期屆滿時，租賃關係即行終止，甲方不另通知。
- 二、 乙方如有意續租，應於租期屆滿前 30 日內通知甲方，其有積欠相關費用者，應先繳清；逾期未換約者，視為無意續租，場地由甲方收回使用。乙方未經辦妥換約續租仍為使用者，應負損害賠償責任，不得有其他主張。如續租未達成協議，甲方同意給予乙方 10 日搬遷作業時間，超過 10 日者，乙方仍應支付場地租金(不足月者依比例計收)及各項費用。

第三條 租用內容：

- 一、 乙方每月支付租金新台幣_____元整(內含營業稅)，全年租金共新台幣_____元整。
- 二、 租金採年繳方式，乙方需於契約始日起，30 日內將費用一次繳予甲方。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。
- 三、 乙方應依甲方書面通知之繳費通知單，依期限主動向甲方繳交相關費用，收據影印送_____備查。
- 四、 乙方所租用場地，由乙方管理，乙方應盡善良管理人之責任使用場地，除因天災地變等不可抗拒之情形外，如有損壞，乙方應負修繕復原之責。
- 五、 乙方非經甲方同意，不得擅自增加設備和允許第三人使用。
- 六、 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。
- 七、 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。

第四條 履約保證金及繳納方式：

- 一、 乙方應繳交履約保證金新台幣____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，而終止契約者，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，得依前項規定辦理。
- 三、 除現金外，乙方得以郵政匯票或金融機構簽發之本票或支票繳納，受款人為「國立嘉義大學」。
- 四、 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。

第五條 權利與義務：

- 一、 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。
- 二、 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：
 - (一)堆置雜物
 - (二)掩埋廢棄物
 - (三)採取土石
 - (四)破壞水土保持
 - (五)其他違反租賃物之效能之使用
- 三、 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。
- 四、 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。

五、 乙方營業項目中涉及有關稅捐事項，由乙方逕向稅捐機關辦理，如有逃、漏稅之情事，由乙方自行負責。

六、 契約期間內，有關使用租賃場地所生之水電費、電話費、網路系統、環境清潔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)。

七、 乙方之垃圾應確實做好分類。

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。

第六條 乙方應依建築法第 77 條規定，維護租賃房舍合法使用與其構造及設備安全。

第七條 乙方就租賃房屋為室內裝修時，應遵守建築法第 77 條之 2 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。

第八條 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。

第九條 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。

第十條 營業約定：

一、 營業時間：以甲方上班時間(含進修部)為準，甲方如因公務需要，乙方應予配合，星期例假日則由乙方視情況自行彈性調整。

二、 契約有效期限內，非經甲方同意，乙方不得自行停業。

三、 乙方在營業時間內，須派人員負責留駐，隨時協調及處理問題。

四、 乙方營業項目，以_____為主，不得陳列違法商品及販賣有違善良風俗等商品。

五、 乙方不得授受委託從事非法影印(含教科書)或販賣盜版書籍等行為。

- 六、 乙方不得擅將經營權頂讓或轉、分包他人經營，違反者，甲方得沒收履約保證金，且其留置物以拋棄論，乙方不得異議。
- 七、 每日營業結束前，乙方需做好安全檢查工作，如因疏忽致造成損失，概由乙方自行負責。如遇失竊事件，應向甲方報備，甲方有權協同查明，但不負賠償之責。
- 八、 甲方得隨時督導乙方產品品質、價格與人員服務等，若有缺失或本校師生良性反映事項，將以書面提出改善意見，乙方應於文到 10 日內改善並回文備查。

第十一條 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、 違反本契約繳費義務，經甲方催繳 2 次仍不繳交者。
- 五、 乙方違反本契約規定時。
- 六、 租賃房屋滅失時。
- 七、 乙方騰空申請退租時。

第十二條 終止契約時，乙方應於終止契約翌日起 10 日內，將租用場地整理回復原狀後，騰空交還甲方，不得藉故拖延。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。

第十三條 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。

第十四條 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。

第十五條 本契約正本乙式 2 份，由甲、乙雙方各執 1 份為據，副本 1 份，由甲方轉存總務處資產經營管理組備查。

第十六條 特約事項：

- 一、 乙方租用房地應秉持教育中立原則，不得以任何團體名義於校園內為特定政治團體從事宣傳或活動。
- 二、 乙方不得以甲方名義，對外賒欠貨物或借貸金錢，亦不得以甲方名義，對外招募人員或招徠生意，亦不得與甲方之教職員工生有金錢借貸行為。
- 三、 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。

- 四、 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。
- 五、 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。
- 六、 乙方對於營業場所之屋頂設施應經常檢查維護。
- 七、 乙方所知悉之甲方機密或任何不公開之文書、圖畫、消息、物品或其他資訊，均應保密，不得洩漏。
- 八、 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)。
- 九、 除法律規定之強制保險外，乙方投保雇主責任險、火險、公共意外責任險等可自行視性質調整投保額度，惟未投保或保險單記載之不保事項，其風險及賠償概由乙方負擔。
- 十、 其他未盡事宜，依民法及其相關法規及甲、乙雙方協議處理之。

立約人

甲方：國立嘉義大學
法定代理人：校長 艾群
地址：嘉義市學府路 300 號
電話：

乙方：
負責人：
地址：
電話：
統一編號：

中 華 民 國 108 年 月 日

附件：財產及物品點交清冊

財產編號	財產名稱	單位	數量	盤點現況	存置地點	備註