

## 國立嘉義大學賢德樓場地租賃契約

立契約書人：國立嘉義大學（以下簡稱甲方）

（以下簡稱乙方）

茲因甲方依據國有財產法第28條但書規定，在不違背原定用途下，將賢德樓2樓201店面場地出租於乙方（甲方提供場地收取租金，乙方自行經營管理並自負盈虧），因租賃事件，訂立本契約，其條款如下：

### 第一章 總則

第一條 契約期限：

- 一、本契約為3年定期租賃契約，自中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止；惟前開期限屆至前，經甲方書面通知乙方終止契約並聲明由甲方指定之第三人經營管理賢德樓，或經雙方協議變更期限者，本契約關係即行終止。

若由甲方指定之第三人承接，乙方得優先與該第三方續約。

- 二、本契約有效期間內，乙方若無重大違約之情事發生，可於本契約期限屆滿前六個月，以書面向甲方提出續約申請。如經甲方評估通過者進行續約，甲方通知乙方優先議價，倘議價決標則新約生效，由甲、乙雙方協議後另簽訂新契約。

（一）本合約得辦理續約二次，每次續約期限為3年。

（二）本合約租期屆滿或是租金低於國有財產局當年公告最低價時應重議租金。

第二條 租賃標的物：賢德樓2樓201店面（詳附圖）座落於嘉義市西區世賢路四段168號，營業使用面積約354.07平方公尺(約107.1坪)。

場地認養範圍：乙方認養範圍（詳附圖）。

場地認養權利義務：

### 一、義務

- (一)乙方應負責認養範圍內（包含地面、天花板、四周牆面或窗戶）之環境清潔及設施維護修繕。
- (二)設施維護包含照明維持、通風設施正常運轉、給排水管線正常運轉。
- (三)花台、綠地植栽澆灌、修剪及枯死植栽補植。

### 二、權利

乙方得於認養範圍內在維持通行安全及合於法規前提下適當擺放休憩桌椅及遮陽設施，在不影響觀瞻情形下擺放廣告旗幟、臨時立牌等。

第三條 營業項目：以使用執照類組D5- 補習(訓練班)、文康機構、才藝班、課後推育中心為主，如欲增減或變更營業項目及場地規劃，應向甲方提出書面申請並經核准後，始可執行。

第四條 營業時間：

- 一、營業時間由乙方規劃。
- 二、營業期間如因故須暫停營業或調整營業時間，應於營業場地門口張貼公告。

第五條 租賃標的物之使用保管，應受下列限制：

- 一、租賃標的物依現況點交，經雙方完成點交後乙方應盡善良管理人之注意義務負擔租賃標的物使用保管責任，除因天災、地變等不可抗拒之情形外，因乙方或其僱用人之故意或過失致場地毀損，應於7日內通知甲方查驗，其因乙方之故意或過失所致者，應照甲方規定價格賠償或按原狀修復，終止租約時不得要求補償。因乙方之故意或過失引發失火導致之毀損亦同。
- 二、乙方應依建築法第七十七條規定，維護租賃標的物合法使用與其構造及設備安全並負擔相關費用。
- 三、乙方就租賃標的物為室內裝修時，應報請甲方同意後，並依建築法第七十七條之二遵守下列規定：
  - (一)租賃標的物供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，

租賃標的物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) 租賃標的物室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

- 四、 乙方如有增設各式設施或線路之需求，相關費用由乙方自行負責並於安裝前提請甲方同意始得施工，其相關水、電線路及規格需依台電及自來水施工相關規定及配合甲方場地設置規定，並視需要自行裝設相關安全保護設施，另工程營(修)繕部分，須遵守建築相關法令、勞工安全衛生、環保暨消防管理規章等。乙方增置之設施或線路等，應於契約屆滿(或因故解約)後10日內(含例假日)自行拆除，為維護建築物之結構及安全，甲方認有保留必要者，得由甲方無償保留。
- 五、 乙方未經甲方同意，不得就租賃標的物任意增建或改建。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。
- 六、 租用本房地者，其外牆非經甲方同意不得設置店招、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。
- 七、 乙方應自行使用，不得擅自將租賃標的物之全部或一部出租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。
- 八、 乙方不得違反法令或本契約約定用途使用租賃標的物。  
因乙方違反建築法或其他法令之規定，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，乙方並應負擔改善及一切損失之賠償責任。  
乙方有違反本條約定之情事者，甲方得不經催告立即終止租約，收回租賃標的物，並得沒收全部或部分履約保證金。
- 九、 乙方得自行建置網路設施，惟不得與甲方網路介接。





第六條 乙方陳列擺放商品不得超出所約定之承租範圍，貨物不得隨亂放置，且不得於租賃標的物範圍，或任何樓面、樓梯、樓梯間、安全門、消防梯、電梯或防火通道等場所或區域內堆積貨物或收置危險物品或任何可能會妨礙消防機能之器具貨物品，以免發生妨礙公共安全或公眾利用之行為，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。

第七條 乙方應保持所使用租賃標的物完整，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。

第八條 甲方因設備故障或運轉發生事故或檢修設備、工程施工或其他供電安全上之需要時，得停止供電或限制用電，乙方對用電不能中斷之用電設備，應視個別需要自備適當之發電機或不停電電源裝置等，作為備用電源。

## 第二章 履約保證金、租金、各項費用

第九條 履約保證金：新臺幣 10 萬元整。

- 一、履約保證金於期滿、解除或終止契約時，由甲方抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃標的物、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租約，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全部或部分不予退還。但租賃期間，因不可歸責於乙方之事由而終止租約者，乙方繳交之履約保證金，得依前款規定辦理。
- 三、契約期間乙方不得以任何理由主張以履約保證金抵扣租金、水電費、滯納金、賠償或其他一切債務。

第十條 乙方應定期支付甲方租金：

一、租金：

- (一) 每月租金金額為新臺幣                      元整（含營業稅），租金應以每6個月為一期計收。乙方應於各期首月10日前向甲方繳交租金。繳付當期未滿6個月者，租金應按

當期總日數比例計算之。承租空間所產生之地價稅、房屋稅由乙方負擔，乙方依甲方通知期限繳入甲方指定帳戶及期限，由甲方統一繳納，若乙方未按時繳款，致產生滯納金時，由乙方負擔。若依法得減免稅金，乙方應提供資料並協助甲方向主管機關申請。

(二) 自起租日起2個月為裝修期免支付租金，若得標廠商於裝修期限屆至前提早營運（含試營運），應依實際營運天數支付租金及相關費用；逾2個月裝修期後，不論是否裝修完成，即開始支付租金。

(三) 前項租金因營業使用面積或房屋課稅現值變動，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。

二、繳款方式：乙方應主動依契約內容繳納租金，得以現金、匯款、郵政匯票、本國金融機構或在臺灣設有分支之外國金融機構簽發之本票或支票、保付支票（抬頭：國立嘉義大學）繳納，或匯入甲方指定之金融機構帳戶。

第十一條 水電等費用：各商業空間用電用水除由廠商向水電供應公用事業申請者外，水電由甲方轉供時，其費用收取方式如下：

一、電費：用電度數\*每度電費單價（賢德樓總電費/總用電量）。

二、水費：用水度數\*每度水費單價（賢德樓總水費/總用水量）（含廢棄物清除處理費等隨水費徵收項目）。

三、水電費單價計至小數點2位（第3位以後四捨五入）。每期水電費總價計算至元（小數點以下四捨五入）。並以每一分表獨立計算。

四、費用乙方依甲方通知期限繳入甲方指定帳戶，由甲方統一繳納。

第十二條 乙方因承租租賃標的物營業所衍生之電話費、環境清潔費、營業稅、印花稅及其他一切必要費用，或因違反衛生、環保等相關法令應繳納之罰款，概由乙方負責。

第十三條 乙方逾期未繳納第二章之費用者，經甲方定相當期限催告，乙方仍不為支付者，甲方得採停止供應水電方式處理。

第十四條 乙方逾期繳納租金、水費、電費、稅捐、違約金、行政罰鍰等費

用時，應按日給付依其未付金額每日千分之二之滯納金，最高至10%為止。如乙方未依規定繳交滯納金，視同乙方違約，依第六章規定辦理。

### 第三章 場地管理

第十五條 本租賃案僅提供房屋及土地租賃使用，設備及所提供商品及業務由乙方負責並自負盈虧。若發生消費者爭議事件，均由乙方自行處理，並承受一切賠償損失等法律責任。

第十六條 乙方所使用之器具、桌椅應有不傷人之安全設計，如有不可避免之危險器具，如滾水裝置、烹煮設備等，應建立區隔，防止非工作人員觸摸造成傷害，並設立警告標語。

第十七條 乙方業務經營應並符合都市計畫使用規範，不得違反社會秩序及善良風俗，且應與甲方形象相符合。

第十八條 乙方進(補)貨之車輛應注意人員安全，若有意外需負完全之責任。

第十九條 乙方應保證所營運之內容，絕無侵害第三人智慧財產權(包括但不限於著作權、商標權、專利權及營業秘密等)之情事，如需使用甲方之智慧財產權，應經甲方之審核同意且付予智慧財產權權利金。

第二十條 乙方於本案契約期間，應對本案之租賃標的，向財政部核准設立登記之產物保險公司，投保下列各項保險：

一、財產綜合保險(至少應含火險及火險附加險)，商業火災險之保險標的應包括租賃標的物(不動產)及其內之動產，自負額為零，被保險人為甲方。

二、公共意外責任保險，最低保險金額如下：

(一)每一個人身體傷亡：新臺幣 200 萬元。

(二)每一事故身體傷亡：新臺幣 1,000 萬元。

(三)每一事故財物損害：新臺幣 200 萬元。

(四)保險期間內最高賠償金額不得低於新臺幣2,400 萬元。



三、雇主意外責任險：每一個人體傷或死亡之保險金額新臺幣200萬元以上。

第二十一條 乙方應分別於施工後及場地使用後15日內，將保單副本提送甲方，乙方若採逐年投保，應於每年保險到期前一週將保單副本逕交甲方。乙方所提之相關保險保單內容，如有撤換或變更，應先經甲方書面同意。

第二十二條 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）。

第二十三條 乙方不得以甲方之名義，對外宣傳、賒欠貨款或借貸金錢，凡乙方有關財務上之一切行為，概與甲方無關。

第二十四條 乙方為開展業務，需製作海報、傳單等展示公告須事先報請甲方同意，非經甲方同意，乙方不得任意張貼，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，並標示張貼期間，期間屆滿後應立即自行除去。

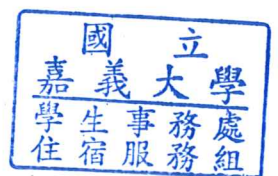
第二十五條 乙方營業內容提供服務項目或商品應遵守國家訂定之相關法令及規定且不得涉及爭議行為，乙方因違反國家相關法令而受罰或因糾紛衍生之相關責任與賠償，概由乙方自行負責，與甲方無涉，並視同違約。

#### 第四章 衛生與經營管理

第二十六條 乙方應依核准營業內容提供服務項目或商品，並依相關法令辦理稅籍或其他相關稅務登錄，販售之物品，一律需開立統一發票給買受人或依買受人需求開立收據，不得逃漏稅，如有違反致損害甲方權益時，乙方應負一切賠償責任。

第二十七條 乙方應就營業場地(店鋪)內販賣之商品擔負合於使用安全與人身健康保障之連帶責任。

第二十八條 乙方所雇用之工作人員與甲方無雇傭關係，乙方應負職業安全衛生法及勞動基準法等相關法規所規範之雇主責任，受僱人因工作而遭受一切意外傷亡及損害概與甲方無關。其相關從業人員之行為不當致發生民、刑事責任者，應由行為人及乙



方自行負責，與甲方無涉。

- 第二十九條 乙方應指定現場負責人並報甲方核備，其在營業期限內，應親自至現場負責一切作業流程，並留駐營業場地隨時協調及處理問題，如有緊急突發事件，應有專人立即處理並通報甲方人員知悉。現場負責人需暫時離開時，得指派代理人代為處理。
- 第三十條 乙方之服務人員如有行為不檢之情事，或有損及甲方校譽之行為時，乙方應予更換，並向甲方報告備查。甲方並得要求乙方採取回復甲方名譽之一切必要措施。
- 第三十一條 乙方不得以甲方或甲方附屬機構之名義對外為任何招攬商業行為。乙方之交易行為，涉及法律糾紛或受主管機關處罰時，概由乙方自行負責，與甲方無涉。
- 第三十二條 乙方須負責租賃標的物之垃圾及相關清潔，並維護周圍環境，定期消毒，隨時保持清潔、衛生及安全。
- 第三十三條 乙方營業場地除每日清理外，乙方應執行垃圾分類及資源回收政策，自行負責垃圾清運與處理，以及場地週遭環境之維護，垃圾桶要加蓋，垃圾每日妥善清理並不得隨意丟棄。廚餘、廢食用油、垃圾須逐日清除運出校區，並維護回收區清潔(包括回收桶加蓋)。
- 第三十四條 乙方應確保其所提供之商品或服務，無安全或衛生上之危險，並符合消費者保護法及商品標示法或相關法令之要求。
- 第三十五條 乙方於經營期間因營業所產生之廢棄物、污水及噪音等，應按照政府主管機關規定之建築法令、環保法令等處理；並配合甲方相關單位規定，如有違反法令遭罰款處分者，由乙方自行負責。
- 第三十六條 有關場地經營管理、食品品質及衛生管理等相關事務，乙方應遵守政府機關及甲方所訂定之法規及相關規則、執行政策與措施等規定辦理，如防疫、缺水、限水等。
- 第三十七條 包裝食品、購物袋、器具使用及相關禁（限）用及回收政策，乙方應依環保署規定辦理。
- 第三十八條 乙方販售之餐飲或營運管理之場所造成消費者生命、身體、健康安全受損之情事發生時，乙方應負責處理。倘因此產生民事、



刑事訴訟紛爭、賠償費用以及行政主管機關行政裁罰之罰鍰，均由乙方負擔。

第三十九條 乙方營業用場地及設施環境清潔(如截油槽清理、水溝清潔、病媒蚊防治等)、冷氣、電力設備、抽油煙設備(如抽風機、靜電集塵器等)應定期保養維護，由乙方負擔相關費用，並將清理維護之時間及方法記錄於保養維護文件。

第四十條 乙方應充分了解及確實遵守資通安全管理法及其相關子法之規定及行政院所頒訂之各項資訊安全規範、標準及危害國家資安產品限制使用原則。

乙方應配合行政院所訂「各機關對危害國家安全產品限制使用原則」第三點、第四點及第五點相關規定，不得使用危害國家資通安全產品（如大陸廠牌軟體、硬體及服務），並配合甲方進行督導。

乙方有違反法律規定或前揭約定之情事發生，致他人權利受有損害時，經查明後確定為乙方疏失，乙方應負相關責任與協助後續處理，若致本校受有損害時，乙方並應負損害賠償責任。若因此遭第三人請求損害賠償時，應由乙方負責處理並承擔一切法律責任。

## 第五章 強化職業衛生安全及環保相關規範

第四十一條 乙方應依職業安全衛生法設置職業安全衛生管理人員，並遵守職業安全衛生法規及相關規定。

第四十二條 乙方應依環保相關法規規定與合格清除處理業者簽訂合約，以清理營運所產生之一般事業廢棄物（如廢食用油等）、有害事業廢棄物（如固態或液態實驗廢棄物、感染性廢棄物及針頭、針筒、培養皿等），並自行支付相關費用；並需將清除處理合約副知甲方，以資證明乙方事業廢棄物清理流向。

第四十三條 乙方如需使用毒性化學物質，應依毒性及關注性化學物質管理法向環保主管機關申請辦理，僅得申請使用及貯存之少量運作核可文件。毒性化學物質運作應依毒性及關注性化學物

質管理法及相關規定妥善管理，若因運作管理不當導致意外事故，乙方需負完全責任。

第四十四條 甲方得以對校內所轄之空間使用及相關運作進行檢視，乙方不得拒絕；乙方需配合中央目的事業主管機關及地方主管機關辦理職業安全衛生及環保相關輔導作業，且應符合政府相關法令及甲方相關規範。

第四十五條 乙方應依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法規定，定期自行委託專業機構辦理其本案營運範圍之建築物公共安全申報作業，並將各期公共安全申報書影本1份，交付予甲方備查；前述定期建築物公共安全申報作業及各項檢查缺失改正所需費用概由乙方負擔。若未改善致生罰款，應由乙方負擔。

第四十六條 乙方應依據消防法及其子法辦理各種應辦事項，包含但不限於：消防安全設備檢修及申報、遴選防火管理人並執行防火管理業務、訂定消防防護計畫並執行、公共危險物品及可燃性高壓氣體儲存場所建置及使用管理。並配合甲方辦理上開各項業務，若可歸責乙方之事由致生罰款，應由乙方負擔。

第四十七條 配合甲方電氣技術人員或用電設備檢驗維護業，辦理電業法相關檢查，有停電檢查或更換設備需求者，乙方應予配合。

## 第六章 罰則、解除或終止契約

第四十八條 乙方若違反本契約各款，除另有規定者外，單一事件第一次予以口頭告誡或書面告誡並限時改善，如未依限改善，第二次罰違約金新臺幣2仟元，第三次仍不改善則依第五十條辦理。

第四十九條 除契約另有規定者外，有下列情形之一者，甲方得解除或終止合約並將履約保證金全部或部分沒入：

一、 乙方遲付租金之總額達二個月之金額，或積欠其他依本合約應負擔之費用達相當二個月之租金額，經甲方定相當期限催告，乙方仍不為支付者，甲方得逕行終止合約、沒收全部或部分履約保證金。

二、 乙方之營業行為涉及不法情事經行政機關開罰者(例如：違反食





品安全法、違反消防法等相關法規)。

三、 乙方須先報請甲方同意方可執行之事項，乙方未經申請逕自執行或其他重大違約事項。

四、 其他未依約履行重大事項。

第五十條 除前條規定外，乙方違反本合約任一條款，經甲方書面告誡或罰款限期改善，達3次以上仍不改善時，甲方得終止本合約並將履約保證金全部或部分沒入。

第五十一條 乙方如因違反法規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；甲方因此終止本契約後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。甲方因可歸責於乙方之事由，逕行解除或終止本契約因此而生之損失，概由乙方負完全賠償責任，乙方不得異議。

第五十二條 乙方如因故無法繼續承租，需中途停止契約時，應至少6個月前，以書面向甲方提出終止契約之要求，並需經甲方同意且應服務至甲方完成招商與辦理交接為止，甲方並得沒收全部或部分履約保證金。

第五十三條 因下列各款情形或其他非可歸責於乙方之事由而終止契約者，甲方應返還乙方之履約保證金之全部：

- 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。

第五十四條 乙方應於契約期滿、解除或終止30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(含乙方向第三者租借用之設備)後，將場地按訂約時之現狀返還甲方，或經甲方同意後得將裝潢、附著於場地之設備、修建、改建或增建部分，應無條件交出甲方接管，並應放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

第五十五條 如乙方未依限返還，按日支付甲方按每日場地租金3倍之懲罰性違約金至返還之日止。乙方未於期限內遷移之物品以拋棄論，甲方得視為廢棄物逕行或僱工代為處理，其費用由乙方負



擔或由履約保證金抵扣，乙方不得異議。

第五十六條 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，甲方得向乙方求償。非因故意或重大過失所致之損害，契約雙方所負賠償責任不包括「所失利益」。

第五十七條 租賃標之物之權屬為中華民國，乙方不得將租賃標之物作為公司登記之用；乙方於合約期間在租賃標之物所在地設籍課稅者，應於租賃期限屆滿或租約終止之翌日起 30 日內註銷或變更之，並應將註銷或變更登記之證明文件交付甲方存查，否則按遲延日數每日計罰加收懲罰性違約金 1 萬元整，若因此導致甲方受有損害，並應賠償之。

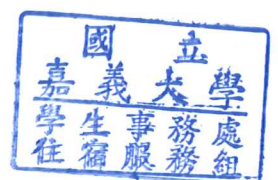
### 第七章 附則

第五十八條 修訂或補充內容應以書面為之，並經雙方簽署始生效力，且為本契約之一部分。

第五十九條 有關本契約條款之解釋、效力及其他如有未盡事宜，皆悉依民法及相關法令辦理，法令未規定者依交易習慣、誠信原則、公平原則、公共秩序及善良風俗為準則辦理。

第六十條 本契約須依法辦理公證始生效力(公證費用由甲、乙雙方各支付二分之一)，租賃期滿時，雙方同意就場地租金、水電費、違約金之給付、租賃標之物之返還逕受強制執行，本契約正本一式三份、副本一份，甲、乙雙方、法院及民間公證人各執正本乙份，甲方另執副本五份。如因本契約爭訟，甲、乙雙方同意以台灣嘉義地方法院為第一審管轄法院。

第六十一條 本契約約定應給予他方之通知或文件，均以書面方式為之，並於他方收受時生效。雙方之地址以本契約簽署內容為準，任何一方變更地址時應於變更前以書面通知對方，未通知變更地址，而致他方寄至原地址時，視同於寄發時業已合法送達他方。



立契約書人

甲 方：國立嘉義大學

代表人：校長 林翰謙

地 址：嘉義市東區學府路300號

電 話：05-2717000

乙 方

公司名稱：

負責人或法定代表人：

營利事業統一編號：

地 址：

電 話：

蓋店章

簽 章

中 華 民 國 年 月 日



