

國立嘉義大學 賢德樓宿舍地下停車場租賃契約(草案)

國立嘉義大學(以下簡稱甲方)依據國有財產法第 28 條但書及財政部頒「國有公用不動產收益原則」規定，在不違背原定用途下，將賢德樓宿舍地下停車場租賃於○○○公司(以下簡稱乙方)經營停車場，經雙方同意訂定本契約條如下：

第一條 停車場車位數位置及使用範圍

- 一、所在地：嘉義市世賢路四段 168 號(賢德樓宿舍)地下一層。
- 二、停車場租用面積：509.5 平方公尺。
- 三、汽車停車位：共設有 36 格停車位(含 2 格無障礙停車位)，平面圖如附件一。
- 四、既有設備：一樓車道入口設有擋水閘門及管制閘門機等；地下室停車空間設有排氣設施；垂直通道設有 2 座樓梯及 2 座電梯。其他未詳盡內容依現場點交為主。
- 五、場地維護管理範圍：乙方維護管理範圍(詳附件一)
- 六、場地維護管理權利義務：

(一)權利

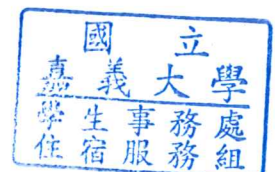
乙方得於維護管理範圍內在維持通行安全及合於法規前提下設置營運所需設備。

(二)義務

1. 乙方應負責維護管理範圍內(包含地面、頂面、四周牆面或窗戶)之環境清潔及設施維護修繕。
2. 設施維護包含照明維持、通風設施正常運轉、消防設備、給水及排水管線正常運轉。

第二條 契約期限

- 一、自民國○年○月○日起至○年○月○日止(實際起始日以甲方指定日期為準，契約結束日配合順延共計 3 年)。
- 二、本契約得辦理續約 2 次，每次續約期限為 3 年(包含續約本契約期限至多為 9 年)。
- 三、租賃期間屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知。乙方未依限返還仍為使用，即為無權占有使用。於返還之日前，按本契約約定之租金比例計算繳納使用補償金予甲方，並不得主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。
- 四、本契約文件所載日期，除另有約定外，均以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日均計入，並以本校收文日為準。

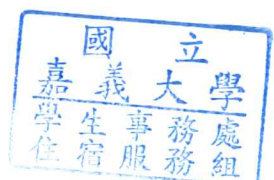


第三條 履約保證金

- 一、履約保證金之繳納期限為決標日起 14 日內繳納，如乙方未依限繳納，經催告仍未於限期內繳納，甲方得終止合約。
- 二、乙方應繳納之履約保證金(約總額(3 年)租金 10%)新臺幣 18 萬元，於租期屆滿時，可抵付欠繳租金、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。
- 三、乙方於租期屆滿前終止租約時，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，欠繳租金及前項相關費用由乙方另行支付。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，得依前項規定辦理。
- 四、因不可歸責於乙方之事由，致終止或解除契約或暫停履約者，履約保證金得提前發還。
- 五、乙方所繳納之履約保證金不予發還之情形：
 - (一)違反政府有關法令規定致終止或解除契約者。
 - (二)違反不得轉租之規定。
 - (三)無正當理由而不履行契約之一部或全部者。
 - (四)未依甲方通知改善違約情事者。
 - (五)因其他可歸責於乙方之事由。
- 六、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。

第四條 租金

- 一、本契約每月固定租金為新臺幣_____元(含營業稅)，每年分 2 期繳納(半年為 1 期)，於該期起始日起 10 日內繳納。如繳付當期末滿 6 個月者，租金應按當期總日數比例計算之。
- 二、自履約起始日(甲方指定日)起 60 日為整備期免支付租金，若乙方於整備期限屆至前，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；逾整備期後 1 日，不論是否整備完成，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，須依國有公用不動產收益原則重新調整時，乙方應照調整之租金額自調整之月份起繳付。
- 四、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。
- 五、乙方應於每期租金繳納期限屆滿以前，匯入本校銀行帳號或由金融機構付款之支票向甲方繳納，繳費畢後，請提送影本或電子郵寄繳費證明資料俾憑確認匯



款完成。

六、本契約所有應收取款項之繳納日以入本校帳戶日為準，務請留意，勿逾繳納期限。

第五條 設備管理

- 一、乙方為停車管理所自行建置之設備應具備電子及多元支付功能。
- 二、乙方為停車管理安全與確保服務品質，應建置錄影監視系統、即時對講系統及遠端 24 小時即時客服中心。
- 三、乙方於營運期間所建置、增添或更換之設備，其費用概由乙方負擔，乙方於契約期間應負責維護以維持其正常運作。
- 四、基於校區整體規劃及安全考量，有關停車場之任何設計規劃及標示，均須符合相關法規並事先提送規劃書，經甲方同意後方可進場施作。

第六條 契約期間相關費用及稅捐

- 一、乙方因承租租賃標的物營業所衍生之水、電費、電話費、清潔費、人事費及網路費等其他一切必要費用，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。
- 二、水、電錶由乙方負責安裝。水、電費依甲方收費標準計算，乙方得以現金、即期支票或銀行轉帳向甲方繳納（收據影本一份送甲方住宿服務組存查），每月提報水、電錶之抄表數據及佐證資料等文件供甲方計價，於每期繳納固定租金時併同繳納。
 - (一)除由乙方向水、電供應公用事業申請者外，水、電由甲方轉供時，其收費標準如下：
 1. 電費：用電度數*每度電費單價(賢德樓總電費/總用電量)
 2. 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。
 3. 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。
- 三、設備建置、增購及維護、保養費（全自動收費系統緊急叫修及耗材更換、水電、照明、標示牌面、其他本場相關硬體設備保養費用等）由乙方負責。
- 四、建築物公共安全及消防安全設備之定期檢查、簽證及相關申報費用由乙方負責。
- 五、因經營管理相關違反政府相關法令規定應繳納之裁罰由乙方負責。

第七條 營運資產

- 一、乙方於整備期間應會同甲方點交停車場及甲方於現場建置之原有設備，建立設備清冊後，方可進行原有設備拆除及新設備之安裝；並原有設備應依甲方指定

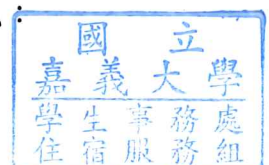


地點進行移置作業。

- 二、本停車場以現況委託經營管理，委託期間乙方因需要而重新建置、更換或新增之營運設備，由乙方依本約第五條規範自行規劃並徵得甲方同意後設置，除不得損及原建築物與土地鋪面結構體安全外；所有設備均應於籌備期間建置完成，建立清冊通知甲方完成點交，並於點交後製作點交紀錄，上開文件及附件均作為契約一部分。

第八條 收費及營運管理

- 一、乙方得依法規自行規劃月租、臨停及其他停車收費方式並自負盈虧，惟不得違反本契約規定。
- 二、乙方將租賃物作收費停車場，應依停車場法相關規定向停車場主管機關申請核發停車場登記證後始得營業。
- 三、妥善維護本停車場現有設施及設備，並保持停車場之整潔與停車秩序。
- 四、乙方未保持清潔區域之環境清潔，經甲方通知乙方後，如未能於12小時內完成改善，甲方得另僱他家清潔公司或工人改善，其雇工費用由乙方負責繳付。
- 五、本停車場內不得存放危險性燃料、易爆物或易燃物品，或供非法使用(如在停車場內聚賭或酗酒)。
- 六、乙方如發現機械故障或損壞，足以影響營運安全，應立即停止營運，並立刻電話通知甲方及安排維修廠商到場進行維修，如發生意外，概由乙方負賠償責任。
- 七、甲方或相關權責單位辦理本停車場例行性維護檢查需用水、電時，乙方應無條件提供，不得拒絕。
- 八、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。
- 九、乙方於經營停車場管理業務時，不論任何人為因素或天然災害造成停放車輛受損，概由乙方負責，與甲方無關，乙方亦不得向甲方要求解約或要求任何賠償或補助。如因乙方之疏失發生國家損害賠償責任時，亦應由乙方負賠償責任。
- 十、本契約之停車場僅供停車使用，不得有其他商業行為及經營附屬事業。乙方不得將本停車場營運管理權作財務或債務上之質押，亦不得私自將營運管理權全部或部分轉讓或由他人代為營運。
- 十一、契約內容有須保密者，乙方未經甲方同意，不得將契約內容洩漏予與履約無關之第三人。
- 十二、乙方契約期間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。
- 十三、乙方未於期限內，依照改善或履行者，甲方得採行下列措施：



(一)使第三人改善或繼續其工作，其費用均由乙方負擔。

(二)終止或解除契約。

(三)通知乙方暫停履約。

十四、乙方應落實緊急應變計畫：如颱風、洪水、火災之應變及防汛期前作演練及出入口管制等。

十五、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。

十六、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）。

第九條 財務事項

公司變更之通知：乙方之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 14 日內，檢附相關證明文件通知甲方；公司地址或負責人變更時，應隨時函知甲方。

第十條 保險

一、乙方投保義務：本契約期間內，乙方應對本計畫之營運及資產，向財政部核准設立登記產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。

二、保險範圍及種類：

(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)本停車場乙方需投保公共意外責任險（本契約期間），甲方與乙方為共同被保險人），其投保最低金額如下：

每一個人身體傷亡：新臺幣 200 萬元。

每一意外事故身體傷亡：新臺幣 1,000 萬元。

每一意外事故財物損害：新臺幣 200 萬元。

保險期間內最高賠償金額：新臺幣 2,400 萬元。

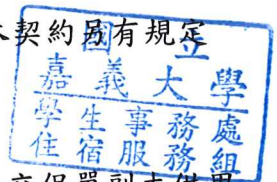
自負額上限：新臺幣 1 萬元。

(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。

三、保險金受益人及其使用：乙方應為新增設備投保財產保險，如保險金額額度不足支應修繕或重置費用，造成甲方或其他第三人損害時，除本契約另有規定外，乙方應負擔全部責任（含賠償責任）。

四、保險單之保管：

(一)乙方之保險單或投保證明等文件應於營運開始 7 日前，提交保單副本供甲方備查。

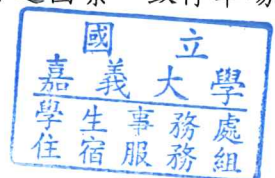


(二)除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得批改保單致變更後之條件較原保單為不利。

- 五、保險事故之通知：乙方於任何保險事故發生後，應於通知保險公司之時，副知甲方，甲方得派人參與事故之會勘。
- 六、如乙方辦理之保險致保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他因素，致甲方或第三人未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，乙方應負擔所有損害及損害賠償。
- 七、停車場之建築物、通道、機器或其他工作物，因設置、保養或管理有所欠缺所發生之意外事故，概由乙方負責。

第十一條 罰則、解除或終止契約

- 一、乙方逾期繳納租金(併計水費、電費)、稅捐、違約金及行政罰鍰等應繳費用時，甲方得依其未付金額要求每日加收千分之二之滯納金，並以其應繳納金額之10%為上限。經催告仍藉故拖延逾60日未繳，視為重大違約事由，甲方得終止本契約，履約保證金不予發還。
- 二、甲方如因政策變更或其他重大事故發生，須提前終止本契約停車場經營管理權時，乙方應於接獲甲方通知之日起90日內(或議定日)停止營業，交由甲方接管，該提前終止之停車場租金，按其實際經營管理日數扣除無息返還，履約保證金待本契約終止後無息返還，乙方不得異議。
- 三、於本契約期間，發生下列可歸責於乙方之情事之一者，甲方得隨時終止本契約，履約保證金不予發還：
- (一)乙方經管或使用停車場違反法令。
- (二)有本契約第十一條第一項之情形者。
- (三)乙方設施維護不良，影響營運安全或繼續營運足以造成甲方或第三人傷害時。
- (四)除甲方同意外，乙方違反轉租之規定。
- (五)乙方違反本契約之約定，且情節重大，經甲方限期改善而仍不改善。
- (六)乙方發生解散、歇業、破產、重整或清算或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者。
- (七)乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響營運者。
- (八)乙方依本契約規定提出予甲方之相關文件，經查明有偽造、變造、隱匿或其他重大不實情事。
- (九)其他本契約規定可歸責乙方之情事。
- 四、契約期間內乙方如要求終止契約時，應於3個月前以書面知會甲方。乙方所繳交之履約保證金不予發還，另已繳交之租金，依經營天數之比例退還乙方。
- 五、因地震、颱風、豪雨、疫情、政府命令或其他不可歸責雙方之因素，致停車場



全部或部分無法營運達七日以上者，已繳交之租金於第 8 日起依無法營運天數之比例退還乙方。

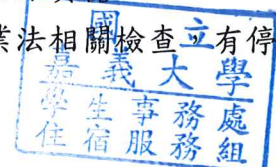
- 六、乙方應於契約期滿、解除或終止之次日起 30 日內自行撤除自有之設備及物品（含乙方向第三者租借用之設備）後並須負回復原狀之責，並將場地清掃乾淨，逾期未回復原狀者，以違約論，乙方應給付甲方每逾一日按每日場地租金 2 倍之違約金。必要時逕由甲方處理，遺留現場之非營運設備視同廢棄物，處理費用得由履約保證金扣抵，不足之部分由乙方負擔之。
- 七、乙方如設置設備為基本骨幹計量器（水、電等）及其由乙方修繕、改建或增建部分於契約結束後仍需保留完整、堪用，應無條件交出甲方接管，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

第十二條 續約規定

- 一、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 6 個月，以書面向甲方提出續約申請。
- 二、申請日起 60 日內檢附未來投資企劃書，企劃書經甲方審核通過後，通知乙方辦理議約後訂約。

第十三條 一般規定

- 一、為落實校園菸害防制工作，乙方應遵守菸害防制法及校內禁菸規範，如有違反規定，致甲方被訴受罰，應負擔相關賠償責任。
- 二、本委託經營管理之投標須知、契約附件、點交紀錄及切結書等所有附件皆視同本契約之一部分，其法律效力與契約同。
- 三、乙方如契約期限屆滿時未交還租賃物，或不按期給付租金，或違約時不依約給付違約金，均應逕受強制執行，乙方不得異議。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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立有停電檢查或更換設備需求者，乙方應予配合。



- 八、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。
- 九、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。
- 十、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、租賃標的物之返還還受強制執行，本契約正本一式3份、副本5份，甲、乙雙方、法院或民間公證人各執正本1份，甲方另執副本5份，如有誤繕以正本為準。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。
- 十一、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(機關)：國立嘉義大學

法定代理人：校長 林翰謙

統一編號：66019206

地 址：600 嘉義市東區學府路 300 號

電 話：05-2717130

乙方(廠商)：

負 責 人：

統一編號：

地 址：

電 話：



中 華 民 國 年 月 日