

# 國立屏東科技大學

## 圖書與會展館咖啡輕食區招商案

### 國有房地租賃契約書（草案）

出租機關：國立屏東科技大學(甲方) 訂立租賃契約如下  
承租人：(乙方)

#### 壹、總則

一、租賃土地為屏東縣內埔鄉科大段 1056 地號；共計乙筆，承租人承租面積為 50 平方公尺。

房屋	稅籍編號	縣市	鄉市	鎮區	路街	號	樓層數	建築材料	備註
	13130115020	屏東	內埔	學府	1	地上一樓	鋼筋混凝土		
土地	縣鄉	市鎮市區	段	地號	使用分區或使用編定			租用面積	
	屏東	內埔	科大	1056				50m <sup>2</sup>	

二、租賃期間自民國 112 年 2 月 1 日起至民國 115 年 6 月 30 日止，最遲於 112 年 2 月 20 日起提供服務。契約期限屆滿前二個月，得由乙方提出申請續約，經甲方同意後續約三年。契約期限屆滿時，租賃關係即行消滅不另通知，場地由甲方收回。乙方未經同意仍繼續使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

三、租金繳納及相關稅捐負擔如下：

(一) 租金每月新台幣○元(含污水與垃圾處理費)，如遇寒暑假期間（寒假期間以一個月計算，暑假期間以二個月計算）減半酌收(2、7、8月)。由乙方於每月底前就各該期租金之總額自動向甲方繳納。

(二) 前項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金額自調整之月份起繳付。

(三) 水、電等費用，乙方應按期於本校通知繳費期限前完成繳納。

(四) 租賃房地之房屋稅及地價稅，由乙方負擔。

四、甲方提供圖書與會展館咖啡輕食區現況之場地，委託乙方代辦咖啡、冷熱飲品及輕食類美食等各項餐點服務（不得含有酒精成份）。

五、履約保證金：

(一) 為確保合約之履行，乙方應於開始營運前繳納履約保證金新台幣 10 萬元 整，以作為對營運期間一切契約責任履行之保證，履約保證金得於營運期滿無重大違約情事，將租賃房地交還甲方清點無誤後 30 日內歸還。

(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，得依前項規定辦理。

六、乙方於租賃期間，應投保附加人身安全及產品安全條款之共同意外責任險（自付額之部分由乙方負擔），被保險單位受益人均為甲方，並應將保單複本於投保後交由甲方存查。其各項保險金額至少為：

(一) 每一個人身體傷亡新台幣 100 萬元。

(二) 每一意外事故傷亡新台幣 200 萬元。

(三) 每一意外事故財物損失新台幣 50 萬元。

(四) 保險期間賠償金額最高新台幣 1,000 萬元

七、租賃房地有下列情形之一，甲方得終止租約：

- (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。
- (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6個月未繳納時。
- (五) 乙方違反本租約規定時。
- (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。

八、本合約書一式五份（甲方四份，分別存學務處、總務處、主計室、圖書與會展館，乙方執存一份）以茲信守。

## 貳、場地提供及維護

- 一、甲方提供之場地以現況為準，由乙方具領使用並妥善保管維護，如有毀損概由乙方負責修復或賠償。
- 二、合約期滿乙方應會同甲方清點及移交房舍，經甲方檢視場地確實無毀損且清潔後無息發還保證金。惟乙方於合約期滿七日內未辦理清點及移交手續時，甲方得沒收保證金並強制遷出，乙方不得異議。
- 三、承租範圍房舍場地有油污或損壞，乙方應負維修之責。業經甲方通知改善或修護後，3個工作天內遲不履行時，則由甲方招工改善或修護，其費用由乙方之履約保證金扣除之。
- 四、咖啡輕食區之排水在進入甲方排水系統前，乙方應妥善處理。排水系統（含水槽及油水分離槽）之維護應用乙方負擔，菜飯渣等不可排入室外排水幹管（不論雨水、汗水系統）。如因而堵塞時，由乙方自行負責。
- 五、承租範圍內不可住宿，若必需留宿看管人員，應事前造具名冊送請甲方核准，住宿人員應遵守校規，未經核准擅自留宿者移送法辦。

- 六、乙方供應餐具、炊事之場地與位置，應完全遵照甲方指定之地點設置。未經甲方同意場地與位置，不得擅自變更。
- 七、乙方得依需要美化承租範圍或裝潢、添置必要設備，但應先徵得甲方同意，且須於合約期滿恢復原狀，否則經甲方雇工拆除，所需費用由乙方支付。

### 參、營業及供餐

- 一、營業及供餐時間：依本校圖書與會展館開館時間內進行彈性調整。若有營業時間更動上的需要，需於更動前兩週向甲方核備，但仍不超出開館時間為限。
- 二、乙方不得任意藉故中斷供餐及減少菜樣，若有調整上的需要，需於更動前兩週向甲方核備。
- 三、在合約有效期間內，非經甲方同意，不得以任何理由擅自停止營業（寒暑假期間不強制營業）。
- 四、營業時間乙方內必須派有專人留駐咖啡輕食區，以便隨時協調及處理問題，且必須與本校完全配合，否則以違約論處。
- 五、乙方如擅將代辦業務部分頂讓、委託他人經營，甲方除立即解約並沒收保證金外，乙方應即搬離，否則所留置物以拋棄論，乙方不得異議。如甲方受到損失時，乙方仍應負賠償責任。
- 六、乙方不得因任何問題與學生發生衝突，如學生有態度不佳時應通知甲方處理。
- 七、乙方不得雇用本校現職員工擔任咖啡輕食區工作，惟可優先雇用本校學生工讀參與咖啡輕食區工作，其資料比照其他雇工送請甲方備查。
- 八、乙方代辦甲方餐點期間，如與他人或團體發生任何財務糾紛，由乙方自行負責，皆與甲方無關。
- 九、乙方雇用之工作人員不得於咖啡輕食區範圍內有賭博、酗酒

滋事或其他不法行為，如經發現乙方應即解雇，否則乙方應負違約之責。

十、乙方工作人員因疏忽而造成之意外災害，除由乙方自行負責外，並須賠償甲方之損失及負法律責任。

## 肆、食品及環境衛生

一、為使教職員工生擁有良好的飲食環境，乙方需符合教育部及衛生主管機關頒布之最新法令規定。

二、乙方僱用之工作人員必須素行良好、身心健康，確無傳染宿疾，乙方負責人應主動提報工作人員資料及身分證正、反面影本，並督導工作人員在進入咖啡輕食區工作前，應至區域醫院等級以上之醫院完成(咖啡輕食區工作從業人員體格健康檢查)。

爾後，在每學年開學前二週提出體檢證明乙次，送甲方審查後始可進用，增加人員或遞補時亦同。凡限期內未繳交健康檢查合格證明者應予解僱。工作時應穿著整齊統一之工作衣帽及口罩、手套，服務費用由乙方負擔。工作人員衛生管理相關規定請依「食品衛生管理法」辦理。

三、廠商不得以「試用」方式，規避甲方之審核督導，違者亦視同違約處理，廠商不得有異議；唯臨時突發狀況，得先以口頭方式向甲方報備，經甲方核可者，不在此限。

四、乙方需供應符合環保及衛生條件之餐具，並禁用保麗龍製或不可回收再使用的餐皿供餐。

五、承租範圍內部屬乙方責任區，應維持清潔。

六、乙方應接受甲方派員督導檢查、糾正及採樣，並於三天內以書面提出改善意見及確實做法，並切實依合約之規定配合改進。如經甲方通知，而乙方未於一定期間內改善者，甲方得解除契約或終止合約。

- 七、乙方於承租範圍內所產的一般類、資源類及廚餘類垃圾經處理後，放置甲方指定地點，均由甲方負責清運處理，若遇舉辦大型活動則費用另計。另乙方應依學校規範妥善分類及打包各類垃圾並配合垃圾減量政策，不得於咖啡輕食區內堆置過夜或堆置校園內，過夜垃圾堆置於學校指定區域。
- 八、乙方每月必須負責定時操作、維護及保養截油槽。
- 九、餐點抽驗之檢驗費第一次由甲方負責支付，檢驗不合格之複檢費用由乙方支付。
- 十、乙方內用不得提供一次用塑膠吸管，若經主管機關告發，乙方自行負擔罰金(廢棄物清理法第 51 條)。

## 伍、罰則

- 一、供餐不潔導致食物中毒或其他不良後果，經檢驗證實為乙方供應之餐飲者，乙方須負責法律責任及民事賠償，甲方並得終止契約或解除契約。
- 二、乙方有履行本合約有關條款之義務，如有下列任何一款之情形發生時，甲方先以書面通知乙方改善，書面通知一次後經複查如未改善，甲方則對乙方罰款新台幣伍仟元整，且得連續罰款，直至改善為止。
  - (一)乙方不接受甲方指定之監督人員(含健康促進諮商中心委託之衛生調查人員)之檢查等事項。
  - (二)因食用咖啡輕食區之食物致有人中毒或發生任何不適應症狀，經衛生機關檢驗證實為飲食中毒者。
  - (三)違反契約及法律規定(已另立罰則者除外)。
- 三、乙方應確實維持咖啡輕食區環境之清潔衛生，以下各款如經甲方檢查未按規定處理，或清潔衛生水準未達甲方要求，則先予警告。若未改進則予罰款新台幣貳仟元；且得連續罰款直至改善為止。甲方另得視情況需要要求乙方停業清掃，乙

方不得異議。

- (一) 承租範圍內之環境應維持清潔。
- (二) 一般及資源垃圾應依學校規範妥善分類處理，不得於承租範圍內過夜或堆置校園內。
- (三) 每月之第一週星期六或星期日，進行環境消毒以維護環境衛生(須取得消毒收據影印本，繳交甲方為憑)。
- (四) 對咖啡輕食區排出之污水，在進入甲方下水道前應妥善處理。

四、 乙方逾期繳納租金及水電費時，依下列標準加收違約金：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收 5%，但逾期二日以內繳納者，免予計收。
- (二) 逾期繳納在一個月以上者，依(逾期月數+不足月天數/30)\*欠額\*10% 計收違約金。

五、 以上所述之罰責皆由甲方相關單位執行之。

六、 乙方經收到甲方所開立之罰款通知書七日內，必須逕自出納組繳納，逾期未繳並累積三張罰單，甲方得逕自履約保證金中扣除並終止契約。

七、 有下列情形之一者，甲方得自履約保證金中扣除：

- (一) 乙方違反本約而應處之罰款，乙方應依約繳納；乙方不繳納，甲方已發函催繳者。
- (二) 乙方違反本約而遭甲方表示終止本約時，乙方對甲方所受之損害，應負賠償責任。
- (三) 乙方於本約期限屆滿前，中途不履約，甲方得終止本約，並另與其他乙方簽約，甲方因此所受之損失，應由乙方負損害賠償之責。
- (四) 違反本契約貳、三之規定者。

八、 乙方有下列情形之一，其所繳納之履約保證金得不予發還；其情形屬契約一部分未履行者，甲方得視其情形不發還履約

保證金：

- (一)違反不得轉租、轉包、分租、贈與、頂讓、抵押之規定者。
- (二)冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件參加投標者。
- (三)偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。
- (四)無正當理由而不履行契約之一部或全部者。
- (五)因衛生不良致食物中毒者。
- (六)因可歸責於乙方之事由，致終止或解除契約者。
- (七)因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
- (八)審查、查驗或驗收不合格，且未於通知期限內依規定辦理者。
- (九)未依甲方通知期限內改善違約情事者。
- (十)有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。
- (十一)未依契約規定延長保證金之效期者。
- (十二)契約或履約相關文件中規定之其他情形。

## 陸、附則

- 一、本契約未約定事項，經雙方協議簽訂書面者，視為契約之一部分。
- 二、乙方於國內員工逾 100 人，履約期間僱用殘障人士及原住民低於總人數 1%者，應繳納代金，及將繳納證明文件影本送甲方查核。
- 三、乙方應依勞工退休金條例，對所僱適用新制之勞工依法提繳退休金。
- 四、本契約如有未規定事項或雙方發生不同意見時，應根據甲方解釋並經雙方同意後處理之。
- 五、本契約以中華民國法律為準據法，甲方、乙方對於合約發生爭端時，同意以屏東地方法院為管轄法院。有關乙方應遷讓



使用場所交還甲方事項，得為強制執行。

六、變更記事:

(一)乙方之地址、電話有變更時，應由乙方通知出租機關記載於「變更記事」欄。

(二)本契約所載事項，如有變更時，甲方應於「變更記事」欄內記載，並通知乙方。

七、約未載明事項，依相關法令規定辦理。