

國立中山大學

學生活動中心右半部二樓圖書文具部場地

租賃契約書

國立中山大學學生活動中心右半部二樓圖書文具部場地租賃契約書

國立中山大學(以下簡稱甲方)將下列場地提供給_____ (以下簡稱乙方)
(如下表)經營,雙方同意遵守及履行左列條款:

場地	座落地號	面積(平方公尺)	承租廠商(乙方)	每月租金(元)	履約保證金	備註(註1)
學生活動中心右半部二樓圖書文具部	鼓南段四小段1地號	344.741				每月繳付

註1:履約保證金以決標價月租金之2個月總額,待履約期間完成確認無其他問題後無息退還。

- 第一條 甲方提供場地由乙方營運使用,租賃契約期間自民國114年8月1日起至民國116年7月31日止,共計24個月。
- 第二條 乙方每月給付甲方租金:新台幣_____元整(含稅),並應於次月五日前由乙方至甲方出納組繳交完畢(如遇假日則順延),每逾期二日以當月租金之1%為逾期罰款,並以5%為上限;倘逾十五日未繳時,甲方得經定期催繳一次後,逕行終止租賃契約。前項租金因房屋課稅現值變動,土地申報地價或租屋市場租金率調整等因素,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或提議終止契約。
- 第三條 乙方於租賃期間,若有經營餐飲相關商業項目時,應遵守甲方衛生管理及環保法令規定,如經檢查不合格者,依「國立中山大學餐廳與福利社膳食衛生管理辦法」第五條罰則規定辦理。
- 乙方如有販售食品(含協力廠商外送餐點飲料),經由甲方微生物檢驗結果不合格者,乙方於接獲甲方通知後,應迅即下架該項不合格商品或停止販售該協力廠商外送該項餐點飲料,並限期再送複檢合格後,始得繼續販售。
- 乙方若有經營餐飲相關業務者,需進行膳食衛生自我管理;如經本校衛生檢查不合格連續二次以上或其情節嚴重者,有影響飲食安全者,甲方將公佈於甲方網站週知,或依規定得勒令乙方歇業。
- 第四條 乙方違反契約經甲方通知終止或解除契約時,應立即停止營運,並於一周內將營運場地及屬於甲方之設備用具清潔後,交還甲方點收。逾期未交還者,甲方得逕行收回場地及設備用具並沒收履約保證金。
- 第五條 本契約期間內,有關使用租賃標的物所生之水電費、瓦斯費、電話費、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。若有特別規定,依本案租賃規範規定辦理。乙方營運場所之每月水電費,按甲方之計算標準核計。
- 前項費用乙方應於次月五日前,向甲方出納組繳納完畢(如遇假日則順延)。如逾繳交期日起15日仍未繳交者,甲方得依第二十二條規定辦理扣抵。
- 第六條 任何一方因有正當理由不得不終止契約者,應於兩個月前通知對方,契約未經合法終止前,仍須照常營運。
- 因前項終止契約所造成他方之損害應負賠償責任。
- 第七條 甲方提供之場地及現有設備,乙方應以善良管理人之注意義務,負維護保養修繕之責。乙方除甲方提供之現有設備外,如有改善增置設施之必要,應取得甲方同意後始得裝設,並不得損壞原有建築及設備。
- 乙方租賃經營期間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。如有房屋損毀者,應於事情發生日起7日內通知甲方查驗,其因乙方之故意或過失所致者,並應依甲方規定財產價格賠償或按原狀修復,作為賠償,終止租約時不得要求補償。

第八條 營運場地內嚴禁放置爆炸性、危險性或違禁物品。

第九條 乙方如因營運需要而有增置內部裝潢設施之必要，盡量規劃於寒暑假期中施做，且應於裝修前取得甲方同意，並遵守建築法第七十七條之二規定：

(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依法認有必要時，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。

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。

第十條 契約期滿或終止或解除契約時，乙方應將房屋整理回復原狀後，交還甲方。除可搬移不損及原有設施者外，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。由乙方所投資或增設的所有內部裝潢設施所有權歸屬甲方，視同甲方財產，不得任意拆除、破壞或要求任何費用，乙方不得以任何理由要求甲方補償。

甲方所有之建物、場所、設備、用具，經乙方於進駐經營完成前應與甲方資產組點收財產（依現況點交）程序後所具領保管者，應於契約屆滿、終止契約或解除契約後返還甲方。

前項應返還之物，如有缺少或損壞，應由乙方按原數補足或按原狀修復之。但其毀損係因天災事變等不可抗力或不可歸責於乙方之事由，不在此限。

前二項之返還或修復義務得經甲方同意後依市價賠償，甲方並得自履約保證金內逕行扣除。

乙方於契約期間，對營運場地之清潔保持應負完全責任，並遵從甲方之清潔要求，於合約期滿或解約交還房屋後一週內清理完畢。

第十一條 乙方於租賃經營期間，得定每週六、日為固定之休息日，如因其他營運日需短期停業一日以上者，應於三日前通知甲方並經甲方同意後，方可停業。停業期滿應即時復業，逾期仍不回復營運，甲方得不經催告逕行終止契約。

第十二條 租賃經營期間，乙方營業項目以圖書、文具、禮品、紀念品與伴手禮(限非食品及禁售香菸)為主，如有需要增加營業項目時，由雙方另行議定之。

乙方對於承租之場地不得再提供合作廠商以外之第三人使用，或以其他任何方式由他人使用。

乙方對於承租之營運場地不得做違反法令或非約定用途之使用。

乙方違反前三項規定經查證屬實者，甲方得不經限期改善逕行終止契約，乙方之履約保證金視為損害賠償預定之違約金，不予退還。

第十三條 乙方須遵守甲方門禁及車輛管制規定，營運時間配合甲方之規定辦理。

第十四條 租賃經營期間，如發生失竊事件，由乙方自行負責，並向甲方報備協同處理。

第十五條 乙方應投保公共意外責任險(人身安全、產品安全)，其投保金額不得少於新台幣壹仟萬元，其受益人指定為甲方，如發生意外事件，乙方需負全部賠償責任。

第十六條 乙方對其所僱用工作人員應符合勞基法規定，不宜僱用外勞；若有經營餐飲業務者，應依照餐飲從業人員之體檢規定定期體檢者，經體檢合格之人員，始得雇用。

第十七條 乙方對其所僱用工作人員侵權或在債務不履行之校內行為，如因故致使甲方發生損害時，乙方及其工作人員應負連帶責任。

第十八條 乙方因業務需要，須留守營運處所時，以工作人員(成人)為限，並應先行報備，乙方不得留守孩童，更不得有聚賭、酗酒滋事等不法行為。

第十九條 乙方經營場所之周邊責任區(含廁所)，須經常保持清潔，以免影響觀瞻，廢棄物之處理，依甲方規定處所傾倒及分擔費用，不得任意丟棄，造成環境汙染。

- 第二十條 乙方所承租營運場地之年度地價稅、房屋稅及每期營運稅，應由甲方負擔並向稅捐稽徵單位繳交。
- 第二十一條 乙方應事先採取各項安全防範措施，並隨時注意安全，如發生人體傷亡或財物損失等意外事故，應由乙方負責處理，並承擔一切法律責任。
- 第二十二條 乙方於契約終止時，如有積欠租金或水電費或不繳罰款或違約金、賠償金或不履行租約拆除地上物或騰空租賃物等情事時，除甲方已逕行終止契約者外，得自乙方已付履約保證金扣抵付欠繳租金、水電費、罰款或違約金、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。
- 第二十三條 乙方於租期屆滿前申請終止租約，或因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，得憑原收據向甲方無息領回。
- 第二十四條 為維護環境衛生及防止二次公害，乙方若有使用餐飲容器等設備，需符合衛生及環保機關規定允許使用之環保材質。
- 第二十五條 乙方承租廠商於合約期間在租賃房地所在地址若有設立公司行號者，應於租賃期限屆滿或租約終止之日前三十日內遷出或廢止，並將主管機關准於遷出或廢止證明文件交付甲方存查，乙方違反該規定者，甲方得按遲延日數處以每日新台幣壹仟元之違約金。
- 第二十六條 甲、乙雙方合意於本契約發生爭訟時，以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
- 第二十七條 本契約正本二份，甲、乙雙方各執一份。
- 第二十八條 本契約如有未盡事宜，甲、乙雙方應本誠信原則，依相關法令辦理。

甲方：
國立中山大學

法定代理人：校長 李志鵬

授權代簽人：

乙方：

廠商／場地：○○股份公司／學生活動中心
右半部二樓圖書文具部

負責人：

營利登記證字號：

地址：

聯絡人姓名：

聯絡人電話：

中 華 民 國 1 1 4 年 月 日