

國立成功大學場地租用契約書(稿)

案號：114-AM-4-R01

國立成功大學(以下簡稱甲方)提供圖書館地下一樓場地供

(以下簡稱乙方)經營，雙方議定合約內容如下：

第一條：場地位置及使用範圍

1. 場地坐落：

臺南市東區東寧段 6019 地號。

2. 租賃面積：(詳如附件圖示)

圖書館地下一樓之部分區域約 72.25 平方公尺。乙方不得任意變更租賃面積，如因場地裝修致租賃面積變更，得經甲方同意後以變更後之面積計算。

第二條：契約期限

1. **租期**：於施作期間屆滿後核定營運開始日起算至 117 年 12 月 31 日止，租金於施作期間屆滿後核定營運開始日起算。
2. **規劃期間**：乙方需於決標通知日次日起一個月內繳交設置規劃書，經甲方核定後始得施作。
3. **施作期間**：設計規劃書經甲方核定起計 3 個月（含室內裝潢、廣告招牌施作、裝設電表及依法令規定應申請之許可或執照等）。
4. **營運期間**：乙方應於施作期間完成整建並於施作期間結束後開始營運，如因可歸責於乙方之事由，於施作期間屆滿仍未裝修完畢時，仍應開始起算營運期間，租金亦開始起算。但因不可歸責於乙方之事由，於施作期間屆滿仍未裝修完畢者，乙方得備妥相關證明以書面向甲方申請展延施作期間，惟契約期間不得延長。本租賃標的若於施作期間提早完成施作，有先行使用並營運之必要者，應經甲方同意後，始得開始營運。其租金亦自經甲方同意營運日起算。
5. 甲方自簽約日滿 2 年後，由甲方自行辦理「履約績效評估」以瞭解乙方履約情況及營運績效。履約績效評估結果 70 分(含)以上為及格。若營運績效不佳則予以輔導改善，經輔導及通知仍無改善者，甲方酌情得終止契約。(履約績效評估方式、項目及權重詳需求書)

4. 契約期滿乙方如要續約，應在契約有效期限屆滿前 3 個月檢附營運報告，以書面正式向甲方提出申請，甲方接受乙方續約之申請後，辦理續約評估並綜合之前履約績效評估結果。經甲方同意後得續約 2 次，每次續約 2 年。

第三條：場地租金及保證金

1. 場地月租金金額為新臺幣○○○○○○元（含營業稅），但 2 月及 7-9 月收 1/2。因物價波動或因土地公告地價調高、或經甲方同意變更建物及土地面積、或經每年履約績效評估時，甲方得提出租金調整，經雙方合意後辦理。
2. 乙方應於簽約後甲方核定營運日起算 20 日內繳納該年度場地租金，之後於每年 1 月 31 日、7 月 31 日前繳納半年份之場地租金予甲方。乙方延遲繳交時（包括電費），經甲方定期催繳，乙方仍未於期限內改善，甲方除加收每日 3% 滯納金外，如已積欠應給付之租金或費用已達 2 個月租金額，甲方並得終止契約、沒收保證金。
3. 履約保證金新臺幣參萬元整。乙方於簽約日前應以現金、銀行本票或設定質權之金融機構定期存款單繳交履約保證金與甲方，於契約期滿或終止時，抵付欠繳場地使用費、拆除地上物或騰空場地、損害賠償等費用及其他應付金額後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由乙方另行支付。
4. 乙方依照實際使用額度負擔水電費，每月電費依實際所使用度數依甲方標準計費、水費按電費之 10% 計費，由乙方支付與甲方。如有特殊電力、管線需求，應由乙方向甲方申請，經核准後自費施工。
5. 如因本契約衍生之稅賦（如房屋稅、地價稅等）或罰鍰，概由乙方負擔。

第四條：營業項目

1. 乙方需提供餐飲服務（含咖啡、飲品、輕食等，不得販售含酒精類飲品）且必須符合食品安全衛生管理法及學校衛生法等相關規定。
2. 本場地係供經營服務使用，服務對象以甲方教職員工生為原則。如

為連鎖店家，對於甲方教職員工生售價不得高於校外同連鎖門市售價之九折，如有超價情事，經人檢舉屬實者，以超價部份罰 10 倍，乙方於接到通知後 10 日內繳交甲方。但已有折扣優惠，不在此限。

3. 乙方未經書面向甲方申請核准，不得任意變更或增加販售項目內容，若甲方發現有前述情形或有不當之銷售項目，得要求乙方改善，若經通知仍未改善時，甲方得終止契約。
4. 乙方欲使用甲方商標者，應依甲方「國立成功大學商標授權管理要點」規定辦理，若甲方發現乙方有違反者，得要求改善，若經通知仍未改善時，甲方得終止契約。
5. 乙方不得將承租面積全部或部分轉讓、轉租或轉借、或委託經營或與他人合作經營或再提供第三人使用，違反時甲方得立即終止合約，並沒收履約保證金。

第五條：營業時間

1. 營運日期應配合甲方圖書館行事曆提供服務，營業時間由乙方自行規劃，應設置開放時間告示牌於明顯處，惟須符合勞基法相關規定。若甲方圖書館要求調整營業時間，乙方應配合調整。
2. 乙方如需變更營業時間須事先書面通知甲方，經甲方同意後方可變更。
3. 乙方因特殊且不可抗力因素，致須暫停營業一週以上，應提前 30 日以書面報經機關同意後，始得為之。若未經甲方許可而擅自停業，甲方得以終止契約並沒收其保證金，乙方不得異議。

第六條：場地使用

1. 於契約有效期間，如因甲方校務發展需要或其他必要情形下，甲方必須減少出租面積、收回場地或遷移至指定地點時，甲方應於 6 個月前通知乙方，俾利乙方辦理相關拆遷事宜。乙方接到通知後，乙方應於通知期限屆滿將場地歸還甲方，並搬走所有貨物，逾期乙方同意場地所遺留物品將視為拋棄物任由甲方自行處置，致因所衍生之處理費用應由乙方負擔，乙方不得異議，並不得以任何理由要求

補償。

有前項情形時，甲方得與乙方協商以減收租金或其他方式，就乙方因此所受損害酌予補償，但不包含所失利益。

2. 未經甲方書面許可，乙方不得擅自擴大增加營業使用空間範圍，否則得以違約論。
3. 乙方應負工作場所一切安全維護之責，並應於開業前辦妥建築物火災保險及公共意外責任保險，須符合「臺南市供公共使用營業場所投保公共意外責任保險自治條例」規定，保險費由乙方負擔，保單一份交由甲方收存。
4. 甲方所提供之土地、建物、設施及設備等，乙方應負維護及保管責任，場地的消防相關設施檢測由甲方負責，消防相關設施及場地所使用的燈具等設施由乙方負責維護。
5. 乙方為營運需求，於租賃期間如擬增加、變更設施、設備、調整使用空間或設置廣告物，應先書面報經甲方同意，始得辦理。前述情形不得影響建築物結構、公共安全及環境衛生，其涉及消防及建築管理等相關法令時，乙方應依規定申請辦理。場地須依約定用途使用，不得違反學校用地相關規定。乙方違反約定使用時，甲方得以書面要求乙方限期改善，如乙方未於期限內改善，甲方得終止契約，作強制必要之處置。
6. 乙方於履約期間如涉及到建物及景觀變更等（如招牌、燈箱等）應以書面送甲方校園規劃工作小組審議通過後方可執行，如未經甲方同意而逕自變更者，甲方將要求乙方限期改善，未於期限內改善，甲方得酌情終止契約。
7. 營業工作場所及維護範圍環境，乙方應經常保持清潔乾淨，包含顧客食用後留置於附近之垃圾等，垃圾須當日清理不得任意棄置。乙方若於工作場所內外裝置之廣告設施如招牌、看板、燈箱等，應先徵得甲方同意，以維護校園觀瞻。
8. 乙方原則上不得使用明火烹飪行為，若因營運需求須使用明火，需書面取得甲方同意，並應依建築及消防相關法令規定辦理，因此衍

生增設之消防設施及相關檢查、變更等費用，由乙方自行負擔。

9. 建物經乙方自行室內裝修，且經甲方許可增建或移除部分，於本契約屆滿或終止時，以現況點交方式處理。

第七條：組織及管理

1. 乙方不得僱用外籍勞工及未滿十六歲之童工。
2. 乙方及乙方員工應遵守各相關安全衛生法規與勞動法規，以確保職業安全。
3. 乙方工作人員，不得在甲方提供場地範圍內有酗酒、毆鬥、收留不法人員、存放違禁物品及其他不法情事。
4. 乙方不得擅自使用甲方 LOGO 或名義對外做任何承諾或言論，亦不得以甲方名義對外招募人員或招攬生意。
5. 乙方駐校服務後，其員工及送貨廠商進入校園，應受甲方「車輛行駛校區管制辦法」之規範；若車輛未依規定停放經開單告發者，乙方須負連帶違規之責繳交罰款。乙方所僱用之人員無論發生任何事故概由乙方負責，與甲方無關。
6. 有關食品衛生等管理事宜，須配合行政院食品雲及教育部推動校園食材登錄平台政策，如有認證標章、檢驗報告亦應一併登錄與公告，並以政府相關機關公佈之法規為管理依據，若乙方未能遵守以致衍生之行政罰鍰及罰款，均由乙方負責繳納，若因此影響甲方得終止契約。
7. 乙方應配合政府減塑政策，限制使用購物用塑膠袋、塑膠吸管，以達環境永續目標。
8. 乙方應配合甲方「無菸校園」政策及菸害防制法之規定，在營業場所及其維護範圍環境內全面禁菸，亦不得販售菸酒，違反者甲方得終止契約。
9. 乙方不得使用危害國家資通安全之產品，並應遵守統一發票使用辦法規定，善盡資安及消費權益保護之責任。

第八條：契約終止

1. 本契約期滿而不再續約時，雙方應於契約屆滿 30 日前以書面告知，且乙方應於契約期滿後 15 日內將設備遷出，並清理場地，除經甲方同意得以現況點交之範圍得以現況點交，其餘均應恢復原狀，逾期若仍有遺留物品，乙方同意視為拋棄物任由甲方自行處置，致生處理費用應由乙方負擔，乙方不得異議。
2. 本契約期滿未經書面續約，本契約失其效力，雙方不得主張不定期契約。
3. 乙方如未能遵守本契約規定，係可歸責乙方事由所致者，均以違約論，甲方得隨時終止契約及沒收履約保證金。
4. 乙方經履約績效評估結果，若營運績效不佳則予以輔導改善，經輔導及通知仍無改善者，甲方酌情得終止契約。
5. 乙方於履約之過程，有發生意外事件之虞時，應採取防範措施。如乙方違約，或涉不法情事，或發生危險事件影響公共安全，致甲方或其他第三人受有損害者，應由乙方負責賠償，甲方並得終止契約，並將履約保證金沒入。機械設備如遭失竊，乙方自行負責。
6. 乙方如發生重大缺失，甲方得中途終止契約，乙方於接到終止契約通知後，應於甲方指定終止契約日期內辦理場地交還手續。乙方未經甲方同意，不得提前終止契約，乙方違反本條規定者，甲方得沒收其保證金。

第九條：合意訴訟

本契約未盡事宜，悉依有關法令規定辦理，因本契約所發生之糾紛，雙方同意先本誠信原則磋商，如有發生訴訟以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

第十條：其他

1. 本契約自簽訂日生效，如有未盡事宜由雙方另訂之。
2. 本契約一式三份，甲乙雙方各執一份，公證人一份。印花自貼。
3. 本契約以中華民國法律為準據法。若有其他未盡事宜，悉依民法及相關法律為據。

4. 辦理場地招租案之投標須知條款及需求書內容併納入本契約履約事項。乙方提出之營運企劃書及承諾書經甲方評審決標後視為契約一部分。
5. 本契約應經公證，所需費用由乙方負擔。並載明若乙方未依本契約給付場地租金、滯納金、水電費，或期滿未依本契約返還本標的物，應逕受強制執行。

立契約書人：

甲 方：國立成功大學
代 表 人：校長 沈孟儒
地 址：臺南市大學路1號
電 話：06-2757575
代 理 人：

乙 方：	(代表印章)
代 表 人：	(簽名蓋章)
統一編號：	
地 址：	
電 話：	
代 理 人：	

中華民國 年 月 日

附件 租賃範圍：

租賃面積約 72.25 平方公尺/21.8 坪，含營業及儲藏空間(黃色範圍)



儲藏空間(約 16 平方公尺，約 4.8 坪)

經營空間面積(約 56.25 平方公尺，約 17 坪)

A.咖啡亭 4.5 米 x3.9 米=17.55 平方公尺(約 5.3 坪)

B.藝廊部分區塊 4.3 米 x9 米=38.7 平方公尺(約 11.7 坪)

