

國立屏東大學  
108 年創新育成中心一樓場地 105 室租賃案  
第 1 標契約書

甲方：國立屏東大學(以下簡稱甲方)

甲方負責人：

立契約書人

乙方：\_\_\_\_\_ (以下簡稱乙方)

乙方負責人：

甲方為擴大創新育成中心一樓空間運用與形塑為創意市集產地，提供乙方場地租賃進駐，雙方同意約定條款如下：

**第一章 總 則**

一、契約名稱：108 年創新育成中心一樓場地 105 室租賃(案 號：108IIC02)  
租賃場所設於林森路 7 號一樓 105 室。

使用面積約 52.43 平方公尺(如附件平面圖)，使用空間及清潔維護範圍以甲方指定(所屬租賃區域及公共空間等環境)者為限。

二、契約期限：自 108 年 11 月 1 日起至民國 113 年 10 月 31 日止。

三、契約金額(5 年租金)：新臺幣\_\_\_\_\_元，1 年租金新臺幣\_\_\_\_\_元整  
(含甲方因場地出租所衍生之 5%營業稅、房屋稅、地價稅等)。

四、付款方式：乙方應於每年 月底前繳交 1 年租金；繳納方式匯款如下，或現金至本校出納組繳納。

金融機構：臺灣銀行屏東分行

帳 號：01703603044-1  
戶 名：國立屏東大學 401 專戶

第一條 契約期間

- (一) 自民國 108 年 11 月 1 日起至民國 113 年 10 月 31 日止。前項期間屆滿時，契約當然終止。
- (二) 乙方如擬續租，應於契約有效期限屆滿前 3 個月(113 年 7 月底前)，以書面正式向甲方(創新育成中心)提出申請，甲方得對乙方作續約與否之綜合評鑑，經由評審決議同意續約，雙方可再續約，每次續約 5 年，需重新議價、議約、簽約、法院公證等，履約保證金多退少補。反之，則於期滿時終止合約。其有欠租、欠水電天然氣費、罰金等者，應先繳清，否則送法院強制執行，並視同無意續租，乙方不得有異議。

第二條 甲方為配合校務發展或其他業務需要時，得隨時終止契約收回場地，但應提前 2 個月通知乙方。乙方應於通知停辦期限屆滿後 15 日內將場地騰空歸還甲方，並搬走乙方所屬所有貨物，逾期視同放棄，任由甲方逕為處理，處理費用由履約保證金抵扣，乙方不得異議，更不得以任何理由要求任何補償。

第三條 經營項目：

- 一、本案第 1 標投標廠商需為生活與教育用品器材、文化創意(註一)、法律服務、諮詢輔導與顧問、藝術服務、中小企業協會、勞動合作社、數位科技、出版、社會福利、生技醫療與保健教育、體育、連鎖等相關行業為原則，需於投標時出具相關證明文件。營業內容不得影響週邊住戶生活、氣味干擾、工作秩序、周遭環境安寧與安全。

註一：文化創意產業之行業類別請參照中華民國 104 年 9 月 16 日行政院文化部文創字第 10430241431 號令修正者。

- 二、除合約所述之營業項目外，未經書面申請核准，不得任意變更或增加承辦項目。

第四條 依營業稅法規定得標廠商具有營業買賣行為須開立統一發票，依

法免開統一發票者須張貼於租賃區域(或門口)明顯處證明，但仍依本校規定有買賣交易行為須檢附收據為憑，乙方不得違反此項規定，違反者，甲方得逕與乙方終止合約之權利。

第五條 甲方創新育成中心現有之設備，於簽約後由創新育成中心拍照或攝影並清點列冊，須註明設備現況，屬消耗品者，後續維修保養或換新均由乙方負責。其他乙方認為營業上需使用之設備，應予自理。合約期滿或終止時，以回復原狀為原則，如有故障未修復者或損壞者，以履約保證金抵充修復賠償費，無法修復者依折舊價賠償。

## 第二章 履約保證金、場地使用費、各項費用

第六條 履約保證金為契約金額(5年租金)之10%計。乙方應於與甲方(創新育成中心)簽約前繳付完成。履約保證金於期滿或解約時甲方扣除損害賠償或其他應付金額後，餘額無息退還。承辦期間，如乙方違約，或涉不法情事，或發生危險事件影響公共安全(如火災)，甲方得解除契約，並將履約保證金沒入，乙方於接到通知解約時應無條件即日停辦，並於10日內清還借貸場所及物品。

第七條 水、電、天然氣費：水費(無則免)、電費、天然氣費(無則免)依錶實際使用額度計收(依台灣電力公司、自來水公司、天然氣公司公告計收)，由乙方於繳費期限前負責繳納。若逾期未繳納或欠費者，依第25條辦理。

## 第三章 商品品質管理

第八條 乙方對販售物品之品質，須負瑕疵擔保責任，如因販售之物品危害任何人生命、身體、健康、財產者，乙方應負一切民、刑事責任及賠償相關損失，甲方並得終止契約並沒收全額保證金。

第九條 乙方提供之商品(含食品)除自製外，須為使用農業標準(CAS)、良好作業規範(GMP)標誌認證、正字標記之廠牌或經檢驗局檢驗合格之廠牌。

第十條 甲方對乙方所販售產品之各項商品，得隨時逕行抽驗。如甲方認

為乙方所販售之產品不符合本契約書之約定或相關商品管理法令，或有其他正當理由者，得命乙方不得繼續販賣。

第十一條 若經甲方(創新育成中心)發現乙方有違反本章上述各條之情事者，同一事項第1次予以書面警告、第2次處以罰款新臺幣5,000元、第3次處以罰款新臺幣1萬元；若同一事項發生4次以上者，甲方得終止合約。

#### 第四章 從業人員管理

第十二條 乙方事業經營不得僱用不合法之外籍勞工或大陸勞工，經查獲將移送法辦。並須依法為僱用人員投保勞健保等相關保險。

第十三條 乙方管理人及僱用人員應遵守甲方之相關規定，如有違反致甲方發生損害情形，乙方及其僱用人員應負連帶賠償責任，甲方並得要求撤換不適任人員。

#### 第五章 經營管理

第十四條 乙方必須獨自經辦，禁止擅自將委辦營業之全部或部分轉讓他人或委託他人代辦；或將場地轉租、轉讓、頂替，或以其他方式容許他人使用，**經查證屬實，將終止合約，並列為拒絕往來戶，履約保證金不予退還。**如因經營變故而需變動，乙方應於異動前事先以書面敘明理由向甲方提出申請契約變更，並經甲方同意後，乙方始可變更。

第十五條 乙方不得以甲方名義，對外賒欠貨物、借貸金錢、招募人員或招徠生意及欠繳稅款、或有漏稅情事發生。且乙方不得以甲方地址或以於甲方營業為證明，向金融機構申辦相關借貸行為。

第十六條 乙方每年應投保以下3種保險，其保險費均由乙方負擔，請先將要保書送創新育成中心蓋橢圓章。乙方應於營運後15個工作日內，將保單副本提送甲方(創新育成中心)，未投保者，於甲方提出限期改正仍未投保，即於學期結束時終止契約。

**(一) 商業火險：其中營業生財設備項須附加出租人附加條款最高至**

100 萬元，共列被保險人。

(二) 公共意外責任險：每一個人身體傷亡 200 萬元，其中營業生財設備項須附加承租人附加條款最高至 100 萬元。

(三) 產品責任險：200 萬元，附加食物中毒。

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）。前項保險期間應涵蓋契約履約期間。

乙方所提之相關保險保單內容，如有撤換或變更保險內容，應先經甲方書面同意。

第十七條 乙方應以善良管理人之注意使用場地，除因天災、地變等不可抗拒之情形外，因乙方或其僱用人或經乙方同意之使用人之故意或過失致場地毀損，乙方應負損害賠償之責。

第十八條 如因實際需要進行裝修或設備增置重大工程，應將設施變更使用之設計圖說、施工計畫、施工規範，送甲方(營繕組)審查後，始得向建管主管機關提出變更使用申請及於寒暑假期間進行施工；設計有變更之必要時亦同。水電之修改、場地之裝潢，應符合建築法、室內裝修法、環保及消防等相關規定，應使用耐火材料施作；有關土建、電氣、瓦斯、給排水、消防、空調等部分，應由專業建築師、電機技師、消防技師等簽證，且隨時檢查。若因違法導致災害發生，則一切財產、建物之損失與修復，人員之傷害賠償，概由乙方自行負責（含災害現場及周邊被波及之處所）。履約期間，經被舉發具違規事實者，乙方應負擔相關責任暨罰款。

前項變更設計圖說、施工計畫及專業技師簽證等資料應於竣工後 10 日內送甲方(營繕組)備查。倘經乙方之建築師、消防等專業技師依法規檢討後，不需要進行室內裝修許可、消防安檢許可者，則應於施工計畫內檢附建築師、消防等技師簽證之切結書，以資證明。

乙方於施工期間、營運期間應善盡管理人之責，以確保租賃區域及認養環境暨其相關附屬設施之安全。

第十九條 甲方提供之設備機具如經乙方同意使用者，乙方應以善良管理人之義務管理使用及負責修繕保養，並應配合甲方(創新育成中心)財產盤點手續。使用期間如有任何損壞、短少或遺失，乙方應負損害賠償之責；若甲方所提供設備的使用年限已屆報廢期限並已辦理報廢程序時，不在此限。其他經乙方認為營業上需使用之設備，應予自理，惟不得私自接用非所屬攤位之水電天然氣。合約期滿如有故障未修復者及損壞，以履約保證金抵充修護賠償費。

第二十條 乙方及其僱用人員不得留宿或攜帶外客、兒童進出工作場所。

第二十一條 乙方及其僱用人員不得在營業場地有賭博、酗酒、滋事、存放違禁物品或收留嫌疑犯等甲方認為有安全顧慮者及其他不法情事。如因此造成甲方之損害，乙方應負損害賠償之責。

第二十二條 消防設備及緊急照明之定期檢查及維修費用由甲方(營繕組)負責。

乙方應留緊急聯絡電話及備份鑰匙予甲方管理單位(創新育成中心)，作為突發狀況之處理用。

第二十三條 非經甲方(創新育成中心)同意不得設置廠商之店招、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，若經甲方同意設置前述相關各類廣告設施，甲方得以與各得標廠商將店招統一型式規格辦理，以維持空間美觀。乙方於本標的物範圍內設置面向外之看板、燈箱及櫥窗等均應經甲方(創新育成中心)同意，各看板、燈箱及櫥窗內容以經營業務項目有關為限。若須辦理促銷活動，應於活動前15日向甲方(創新育成中心)提活動企劃書，經甲方審核同意後辦理。其餘管理如後：

合約期滿或終止合約時，於交還場地、點交設備時，乙方應先完成租賃區域之環境清潔工作，並經甲方(創新育成中心)



場管單位認可，如經檢查不合格時，得另僱人代辦，其一切費用由乙方履約保證金中扣除；不足者，得請求乙方補繳。履約期間遇有政府環保法令或政策之更動時，乙方應予配合，不得拒絕。如因而致乙方營運成本增減時，則由立約雙方協議之。

第二十四條 乙方簽訂本契約書應依甲方「承攬商安全衛生管理要點」內各項規定，於履行契約書期間遵守職業安全衛生相關規定辦理。

## 第六章 罰則、解除契約及終止契約

第二十五條 乙方經營業務相關產品或販售之商品(含食品類)經甲方(創新育成中心)或政府有關機關食品飲食衛生檢查，不符規定時，第1次處以新臺幣3,000元罰款，第2次以後加倍罰款；經甲方檢查3次或衛生局檢查2次不合格者，甲方得解除或終止契約；惟情況嚴重時，甲方得逕行解除或終止本契約，乙方不得有任何異議。

第二十六條 甲方認為乙方有嚴重傷害甲方校譽時，得解除或終止本契約並沒收履約保證金，並得進行強制點交暨停止供應水、電、瓦斯、電話等公用設施。

第二十七條 乙方逾期繳交租金費、水電費及其他應繳納之費用，其可歸責乙方時，每逾1日，乙方應加繳應繳金額10%之滯納金，最多加繳至應繳款項之50%滯納金罰款，甲方(創新育成中心)並得就乙方所繳交之履約保證金內逕行扣繳。如乙方逾期繳納超過30天，甲方得解除或終止本契約。

第二十八條 契約期間，甲乙雙方如有特殊原因，無法繼續經辦時，可終止本契約，惟雙方均應於3個月前，以書面通知對方。

若租賃廠商終止租賃關係時，除雙方均應於3個月前書面通知外，若未於3個月前規定通知者，本校將依未達月數(未達1~29日均以整月計算)依序扣減月租金之方式退還辦理，租賃廠商不得有異議並遵守。

乙方應於契約期滿、解除或終止 10 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及附著於場地之設備，無償留供甲方，乙方遷出時，不得以任何理由向甲方請求遷移費、補償費或任何費用。

如乙方未依限返還，乙方應支付甲方按照場地使用費 3 倍之違約金至返還之日止。乙方所有之物品，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。

如乙方歸還之設備經甲方清點確定無誤後，且乙方已履行與本契約有關之一切債務關係後，甲方應無息將履約保證金退還乙方；乙方歸還之設備，如有不足或損毀，或有依本約應由乙方支付而未支付之費用、罰款、違約金、行政罰鍰等，甲方可自履約保證金內扣抵，不足抵扣時，乙方須另予補足。

第二十九條 乙方因故要求終止本契約，或甲方因可歸責於乙方之事由，逕行解除或終止本契約時，甲方得沒收乙方所繳納之全額履約保證金。另因契約解除而生之所有損失，概由乙方負完全賠償責任，乙方不得異議；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；該場地由甲方另行招商辦理。

如乙方未依期限繳納各項費用、罰款、違約金、行政罰鍰等時，甲方得自乙方所繳之履約保證金內扣抵，乙方並應於甲方扣抵後 10 日內補足全額履約保證金。如乙方逾期未補足，視同乙方違約，甲方得解除或終止本契約，並依前項約定辦理。

第三十條 乙方如因違法或違反本契約約定致使甲方受有任何損失（包括但不限於律師費、訴訟費、賠償金等），乙方應負賠償責任。

## 第七章 附則

第三十一條 本契約如有未盡事宜，依甲方各項法規規定辦理，或得由甲、乙雙方依相關規定協議修正之。



第三十二條 本契約須辦理公證，所需公證費用由乙方負擔。乙方未依約給付租金、水電費、滯納金、違約金，或期滿未依約返還租賃標的物，應逕受強制執行。

第三十三條 本契約1式6份，1份交由廠商自存，3份另約時間至法院或法院所屬民間公證人辦理公證。如因本契約爭訟，甲、乙双方同意以臺灣屏東地方法院為第一審管轄法院。

# 國立屏東大學創新育成中心一樓場地 105 室租賃

## 第1標 點交設備

水錶起用度數：□□□□□□□□□□

電錶起用度數：□□□□□□□□□□

標案標的物設備：得標後依各標案標的物填列現況設備，由租賃商負責維修保養，契約終止時如數歸還，並恢復原狀，無法恢復者，依現值計價賠償或由履約保證金扣除。

| 項目 | 設備名稱 | 廠牌/型式 | 數量 | 地點 | 備註 |
|----|------|-------|----|----|----|
| 1  |      |       |    |    |    |
| 2  |      |       |    |    |    |
| 3  |      |       |    |    |    |
| 4  |      |       |    |    |    |
| 5  |      |       |    |    |    |
| 6  |      |       |    |    |    |
| 7  |      |       |    |    |    |
| 8  |      |       |    |    |    |
| 9  |      |       |    |    |    |
| 10 |      |       |    |    |    |
|    |      |       |    |    |    |