

公務大樓 1 層場地標租案 契約書

提供使用維護標的人：國立花蓮女子高級中學（以下簡稱甲方）
立契約書人
使用維護標的人：（以下簡稱乙方）
負責人：

緣乙方使用維護甲方房屋標的物，雙方訂立本契約，同意條款如后：

第一條 使用維護標的：

本契約之租賃標的物及土地如下所示：

一、門牌座落：花蓮縣花蓮市民權里菁華街 2 號。

標的所在：花蓮縣花蓮市民權里菁華街 2 號。

（基地座落：花蓮縣花蓮市民權里菁華街 2 號）。

二、使用維護範圍：一層的 3/4（面積 270 平方公尺）。

三、經營項目：以設置便利商店為主，得代辦帳單繳費代收及儲值等服務。

四、所販售商品應遵守「學校餐廳廚房員工生消費合作社衛生管理辦法」及「校園飲品及點心販售範圍」之相關規定(如附件一、二)。

第二條 使用維護期間：

一、本契約之租賃期間為 5 年，使用維護期滿乙方無重大疏失違約事件，經甲方同意，得於期限屆滿前陸個月以前向甲方申請續約，並依原訂房屋提供使用租金及契約條件另訂書面契約，期間壹年，最多兩次。

二、雙方同意於房屋提供使用維護關係結束時，乙方返還標的物並需依甲方需求配合恢復場地原貌。

三、乙方營業時間需配合甲方需求，於上、下課時段作門禁之管控，僅對校內師生及甲方核可入校之校外人士營運。

第三條 房屋提供使用租金及履約保證金給付方式：

一、房屋提供使用租金：每年乙方需支付甲方租金壹拾肆萬肆仟元整，

乙方以壹個月(不含二、七及八月)為壹期，每期需支付房屋提供使用租金新臺幣：壹萬陸仟元整，除第壹期應於簽約時繳納外，第貳期以後之租金，於每期開始日前匯款至甲方指定之帳戶，如遇假日則順延至次日匯款，甲方指定之帳戶如后：

解款行（銀行名稱）：台灣銀行分行別：花蓮分行

帳 號： 018036075361

戶 名：中等學校基金-花蓮女中 401 專戶

二、履約保證金：契約成立後，乙方需於七天內，繳交新臺幣壹拾萬元履約保證金給甲方，於契約終止時，無息交還乙方。

第四條 房屋提供使用維護限制：

- 一、本契約標的物係供乙方營業之用，不得移作任何非法之使用或存放危險物品影響公共安全。
- 二、本契約標的物有改裝或整修設施之必要時，乙方得在告知甲方後自行改裝整修之，但不得損害標的物建築結構之安全。
- 三、乙方不得於標的物四周自行或出租予他人設立，設置任何攤位或安裝、架設、張貼任何廣告招牌或文宣物品。
- 四、本契約房屋提供使用維護關係結束時，乙方應將標的物於機器設備拆除搬遷及清理雜物後之現狀返還予甲方，並不得向甲方要求遷移費用。
- 五、甲方僅提供房屋提供使用維護權予乙方經營商店業務，有關之設施（備）如水、電力、空調設備或其他固定與非固定設施安裝、保養、清潔、維護、拆除、安全維護等作業，均由乙方自行負擔一切責任及費用。
- 六、廠商應保持營業場所整齊清潔，並不得出售容易污染校方之商品，營業時所產生之垃圾、棄置之容器、食後殘餘物、廚餘及廢棄物等均應以密封容器或塑膠袋盛裝負責回收及丟棄，並全數帶離本校，廢棄物及資源回收之處理均應按本校及環保署相關規定辦理，若未依規定辦理而違反政府環保相關法規，其所產生之法律責任或罰鍰概由廠商負責。
- 七、裝設施工之規定：

(一)乙方營業場所之設計外觀圖，須送甲方總務處備查，其裝潢材

質應使用符合建築技術規則規定及 CNS 標準之防火材料(開始營業前提出材質證明文件)，並應依規定設置符合 CNS 標準之滅火設備。

(二)乙方申辦營業用電，所需之電力（氣）設備費用及電費均由乙方自行負擔及維修，有關電源電路施工均應符合相關法令規定(開業前提出用電負載容量，並提出電氣設備維修合格證明文件送甲方總務處備查。

七、廠商應將營業場所緊急聯絡人之姓名、電話等資料造冊，於正式營業日前送交甲方總務處備查，如有異動亦同。

八、契約成立之後，如有法律相關疑慮問題，由乙方負責聘任法律專才協助處理相關事宜。

第五條 費用負擔：

一、 契約成立後之電話費，由乙方自行負擔。

二、 水電費以每月繳交【水費每月壹仟伍佰元，電費依實際使用之電表度數計算，每度電費計價依本校班級教室及學生宿舍空調儲值收費實施要點】計收，逾期未繳納者，每逾一日按當期應繳金額罰款千分之三計算，若廠商拒繳時，本校得強制其停業至繳交完畢為止或終止契約。

三、本契約公證費用由乙方負擔。

四、如有延伸發生相關稅捐金額，全數由乙方負擔。

第六條 危險負擔：

乙方對於本契約標的物之使用，除天災、地變等不可抗力之情形外，因乙方之重大過失致標的物毀損滅失者，應負損害賠償責任。

第七條 其他條款及保險：

一、 甲方應全力配合下列事項並為必要之協助，不得藉故拖延：

提供乙方申請營業證照所需使用之甲方文件及印信。

二、於房屋提供使用維護期間內，因甲方將其所有權讓與第三人，致乙方不能為約定之使用、收益者，甲方應賠償乙方於本契約未完成期間之營業收益及投資損失。

三、契約終止時，甲方經乙方書面通知後，應會同於乙方指定之日期到

場配合點收標的物，若甲方未到場視為同意就現狀點交受領完成。

四、乙方應投保產品責任險、公共意外責任保險食品中毒責任附加條款，保險費用由乙方負擔，並於簽約前完成檢附保單副本一份與收據副本一份供甲方存查。保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成甲方或其他第三者受損時，乙方仍應負擔全部賠償或補償責任。

第八條 違約處罰：

- 一、乙方於房屋提供使用維護期滿或終止契約時，不交還房屋，經甲方催告後仍不履行者，即應支付懲罰性違約金新臺幣壹萬陸仟元整。且自結束日翌日起，雙方同意乙方每延遲一日應按日支付依房屋提供租金計算每日房屋提供租金以作為損害賠償之總額，絕無異議。
- 二、乙方違反本契約第四條之約定，經甲方催告限期改正仍不改正者，即應支付違約金新臺幣壹萬陸仟元整。

第九條 契約之終止：

一、合意終止：

- (一)使用維護期限未滿，任何一方均得要求提前終止契約。但應預先於終止前貳個月告知或書面通知他方。雙方應會同辦理終止房屋提供使用維護契約公證，公證費由擬提前終止之一方負擔。
- (二)雙方依本條項終止契約時，若乙方未積欠任何房屋提供使用維護清潔費及水電等費用時，甲方同意履約保證金全數返還，同時有關乙方已付而尚未到期之房屋提供租金，甲方亦同意扣除實際使用之日數後及水電未繳部分之金額，返還餘額。

二、違約之終止：

乙方積欠房屋提供租金達壹期（壹個月）以上或違反第四條之約定者，經甲方催告仍不履行或改正者，甲方均得終止契約。

第十條 約定逕受強制執行之事項：

- 一、乙方若延遲給付房屋提供租金或有違約應支付違約金而不為給付時，或於使用期限屆滿而仍不交還標的物者，應逕受強制執行。
- 二、甲方若不依約返還履約保證金時，亦應逕受強制執行。

第十一條 管轄法院：

因本契約所生之爭議，雙方同意以花蓮地方法院為第一審管轄法院。

第十二條 契約份數：

本契約經雙方簽章後始生效力，乙式四份。

第十三條 本契約未規定之處，悉依民法及相關法律規定處理。

第十四條 本契約若與法令、教育政策或規定牴觸，甲乙雙方應無條件終止或修契約至完全符合法令、教育政策或規定。

第十五條 甲方學務處將不定期透過「花蓮女中販賣部場地標租超商檢核表」(附件三)等方式巡查檢核。

第十六條 對於顧客申訴案件，乙方應有標準處理作業程序，至少應有文件記載發生事實、處理經過及申訴者對處理結果之滿意度等項目，並於每年七月前將顧客申訴案件數、申訴案件成長率及申訴處理滿意度平均值等相關資料送交甲方學務處備查。

第十七條 罰款

一、 乙方若違反花蓮女中販賣部場地標租超商檢核表之規範，學校以記點方式處理，得召開會議確定，並以書面通知廠商，廠商應依書面內容自行繳納違約金，若有疑慮可於收到書面資料後十日內提出異議或申覆。〈違規記點標準，以一學期計，下學期重新記點，寒假與上學期合併計算，暑假與下學期合併計算〉。

二、 學校依罰則內容公告之缺失記點，每點違約金新臺幣壹仟元整。

(一) 違約記點標準：花蓮女中販賣部場地標租超商檢核表之檢查項目論件記點，一件1~3點。

(二) 若本校師生權益受到傷害，得召開會議討論，給予應有之補償或賠償。

甲 方：國立花蓮女子高級中學

統 一 編 號：

法 定 代 理 人：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

乙 方：

負 責 人：

公 司 地 址：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

統 一 編 號：

中 華 民 國 年 月 日