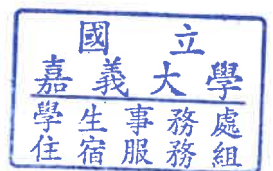


國立嘉義大學

賢德樓商業空間及停車場地委外經營契約



(以下簡稱乙方)

## 第一章 總則

- 一、 本契約文件包括本契約及其附件、本案投標須知及其附件、乙方之企劃書、評選與議約時之承諾事項、及依本契約由乙方提送經甲方審核同意實施之各項文件書類。
- 二、 本契約如有未盡事宜，甲乙雙方得協議修訂或補充本契約，並經甲乙雙方簽署始生效力，且視為本契約之一部分。未約定者，悉依民法及相關法令規定辦理。

項目	標的內容
地段、地號	嘉義市下路頭段590-2等16筆(詳附件1)
地址	嘉義市西區世賢路四段168號
使用範圍	賢德樓1樓商業空間 賢德樓1樓南側戶外商業空間 賢德樓2樓商業空間

賢德樓地下室1樓室內小客車停車場 賢德樓南側戶外停車場 賢德樓南側嘉農新村戶外停車區
--

### 第三條 出租空間

#### 一、賢德樓1樓室內商業空間

(一) 室內商業空間 4 間(如下表)，其中 101-103 等 3 間為具有廚房空間之飲食店。

空間 編號	面積		使用執照		備註
	m <sup>2</sup>	坪	使用類組	用途	
101	167.67	51.03	G-3	飲食店	
102	177.97	53.84	G-3	飲食店	
103	175.05	52.95	G-3	飲食店	
104	151.53	45.84	G-3	飲食店	1. 未設有廚房及其排煙管路。 2. 未設有廚房排水管路及油脂截流設施空間。
合計	672.22	203.35			

#### 二、賢德樓1樓南側半戶外商業空間

樓層	面積		用途	備註
	m <sup>2</sup>	坪		
一樓	13.17	4	咖啡吧	

#### 三、賢德樓2樓室內商業空間

(一) 二樓西側補習班空間。

(二) 二樓東側健身房空間。

空間 編號	面積(m <sup>2</sup> )		使用執照用途		備註
	m <sup>2</sup>	坪	使用類組	用途	
201	354.07	107.1	D-5	補習班	

202	512.88	155.1	D-1	健身房	不含機房空間
合計	866.95	262.2			

#### 四、停車場地

(一) 賢德樓地下室 1 樓室內小客車停車場 36 位(含 2 位無障礙停車位)。

(二) 賢德樓南側戶外停車場

1. 設有小客車停車位 18 位

2. 設有機車停車位 183 位(含 2 位無障礙機車位)

(三) 賢德樓南側嘉農新村戶外停車區

1. 位於嘉義市下路頭段 591-5 等 5 筆土地，為住宅用地或文小用地，總面積 2409 平方公尺。詳如下表。

地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有 權人	管理 機關	使用 分區
下路 頭段	591-5	24	中華民國	國立嘉義大學	住宅區
	590-1	993	嘉義縣	國立嘉義大學	文小用地
	590-14	607	嘉義縣	國立嘉義大學	文小用地
	600-1	694	嘉義縣	國立嘉義大學	文小用地
	601-5	151	嘉義縣	國立嘉義大學	文小用地
	5 筆	2409			

#### 第四條 場地認養範圍

乙方認養範圍：

一、地下一層公共開放空間(如:車道、走道)。

二、賢德樓周邊戶外車道、走道、周邊花台、綠地。

三、一樓咖啡吧周邊空地及二樓露台(咖啡吧上方)

四、一樓穿堂。

五、二樓健身房內通往機電空間之走道。

六、二樓健身房、補習班周邊陽台。

七、認養範圍詳附件2-5。

## 第五條 場地認養權利義務

### 一、義務

- (一)乙方應負責認養範圍內（包含地面、天花板、四周牆面或窗戶）之環境清潔及設施維護修繕。
- (二)設施維護包含照明維持、通風設施正常運轉、給排水管線正常運轉。
- (三)花台、綠地植栽澆灌、修剪及枯死植栽補植。

### 二、權利

- (一)乙方得於第四條第一項第三款認養範圍，在維持通行安全前提下適當擺放座椅及遮陽設施。
- (二)得於認養範圍內合於法規、不影響觀瞻情形下擺放廣告旗幟、臨時立牌及休憩桌椅等。

## 第六條 契約期間

本案出租標的簽約並點交次日起10年，每年需進行營運績效評估。契約期滿前，經甲方評估歷年營運績效及審議同意續約，甲方得於契約最後1年下半年籌辦新約時通知乙方優先議價，倘議價決標則新約生效。

- (一)本合約得辦理續約二次，每次續約期限為5年。
- (二)本合約租期屆滿或是租金低於國有財產局當年公告最低價時應重議租金。

## 第七條 裝修期間

自簽約並點交次日起計3個月（含室內裝潢、廣告招牌施作等），此裝修期內乙方僅繳納1個月定額租金。

## 第八條 營運期間

乙方應於裝修期間完成裝修並於裝修期間結束後開始營運，如因可歸責於乙方之事由，於裝修期間屆滿無法營運時，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，於裝修期間屆滿仍無法營運，乙方得備妥相關證明以書面向甲方申請展延裝修期間，惟契

約期間不得延長。本租賃標的各場域若於裝修期間提早完成，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。

## 第二章 裝修

第九條 乙方場地設施之規劃、設計、施工、使用變更及後續維護管理等相關費用，應由乙方自行負擔。

第十條 乙方不得任意增建、改建或拆除建築改良物之任何部分，如有修建或於出租房地內辦理相關設施及設備之增設、修繕、使用執照之變更需求，應事先徵得甲方書面同意，並依建築法及相關法令規定辦理。違者，乙方應自負關法律責任，甲方得終止租約。

第十一條 乙方倘於營運時擬擴大使用面積，應符合法令規定，並得甲方之書面同意方得為之，並依比例調整租金。

第十二條 乙方於契約期間辦理設施裝修者，應依「建築法」、「建築物室內裝修管理辦法」、「消防法」、「電業法」等及其他相關法規辦理，如有任何違法事件，乙方應自行負擔所有責任及拆除清運等衍生相關費用，乙方不得以任何理由向甲方求償損失。

前項之裝修(含招牌)，乙方於施工前，應將細部設計書圖(包含設施配置、詳細尺寸、平立面、材質說明及色彩等圖說)，提送甲方備查。

第十三條 乙方因裝修工程或營運期間所發生之糾紛(噪音、空氣汙染、水汙染、影響週邊住家之交通、民眾紛爭等)或公共危險(含工安環保事件)，應自行負責處理，甲方如因此所受損害，乙方應負賠償責任。

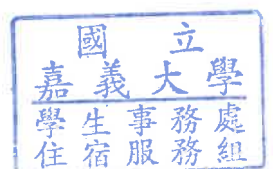
第十四條 乙方使用區域之甲方固定設備應先得甲方同意；如未經甲方書面允許，不得隨意更動、移置他處，公共區域不得任意占用或堆積物品。

第十五條 乙方如擬於營運範圍設置招牌者，應將招牌平、立面設計圖(含尺寸、規格、色澤、材質、重量及吊掛方式及位置等)，以書面資料送經甲方書面同意後，依據嘉義市廣告物管理自治條例及租賃契約規定辦理。

第十六條 乙方於契約期間，倘有冠名之需求，應有甲方名稱先行露出，並應以書面資料送經甲方書面同意後，始得辦理。

第十七條 乙方得自行建置網路設施，惟不得與甲方網路介接。

## 第三章 營運





第十八條 乙方應於簽約後一個月內提送整體執行企劃書，包含營業項目、營業時段、經營型態、利用構想，及空間週邊環境之認養與規劃等。如與投標時之營運企劃書有所不同者，應說明調整原因。

第十九條 乙方應於預計之營運開始日前 10 日通知甲方。

第二十條 乙方營運管理方式、提供服務之項目、營運場地及設備位置，均應依照企劃書內容辦理。

營業項目得為餐飲業、飲料業、烘焙炊蒸食品製造業、零售業、教育服務業、醫療保健及社會工作服務業、運動服務業、停車場業等相關之複合式經營。

營業時間除便利商店為24小時營業，其餘由乙方自行規劃。營業時間調整須書面通知甲方。

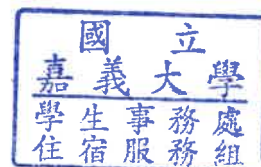
乙方營運不得違反噪音管制法。

第二十一條 乙方之整體服務應包括：

- 一、無障礙規劃：乙方規劃本空間內相關設置應考量銀髮、嬰幼兒及身心障礙者進出便利及安全性。
- 二、多元支付管道。
- 三、校內教職員工生車位代管。
- 四、甲方員工生優惠。

第二十二條 停車場營運管理：

- 一、停車場須依停車場法申請停車場登記證。
- 二、依據停車場法設置電動車專用車位及其設施。
- 三、依據身心障礙者權益保障法設置行動不便停車位、婦幼停車位。
- 四、嘉農新村停車區以現況由乙方投資經費規劃小客車停車區及機車停車區並於整修後出租。若有調整樹木位置或移除需要時，應擬訂計畫經機關同意。
- 五、二處戶外機車停車區應至少設有450個機車停車位(含已設置之183個停車位)，提供商業空間消費者、甲方賢德樓住宿人員



(378位)及雙方工作人員停放。

六、乙方應提供甲方390個機車停車位、3個戶外小客車停車位，供甲方人員使用，通行權限由甲方決定，由乙方代為管理。

七、乙方得於賢德樓南側嘉農新村戶外停車區土地，在不影響停車功能、考量景觀前提下，依法設置具遮雨遮陽功能之太陽光電停車棚，乙方太陽光電售電收入應併同計算權利金。

第二十三條 乙方就銷售金額，均應設置收銀機依法開立統一發票，無統一發票者亦應開立收據或取得免用統一發票。乙方以不得任何方式（包括但不限於：開立第三人之發票等）轉移或逃漏應繳之賦稅。

第二十四條 乙方使用預購、儲值、禮券、公關券、提貨(商品)券、招待券或任何其他方式提供消費者服務，仍屬於本案出租空間內所為之營業行為，亦應依牌價計入乙方營業收入，乙方應載明於營業報表。

第二十五條 乙方對販售餐飲之安全衛生及經營場所安全，應負擔保責任，需自行投保財產綜合保險、公共意外責任保險、雇主責任保險、產品責任保險。倘乙方販售之餐飲或營運管理之場所造成消費者生命、身體、健康安全受損之情事發生時，乙方應負責處理。倘因此產生民事、刑事訴訟紛爭以及賠償費用以及行政主管機關行政裁罰之罰鍰，均由乙方負擔。

第二十六條 乙方應指派專職人員統籌營運管理及擔任與甲方聯繫之窗口。

第二十七條 乙方應擔保所有食品均應符合我國食品安全衛生法令之規定，且不得購進或販賣未符合衛生食品法規等規定之食品。

第二十八條 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。

第二十九條 乙方如需在大樓內張貼海報或廣告，須先經甲方同意並張貼於適當地點或位置。

第三十條 乙方及其僱用人員不得在營業場地有賭博、酗酒、毆鬥、吸毒、存放違禁物品、收留犯罪嫌疑犯、其他不法情事或有危害校園安全之行為。

第三十一條 乙方不得僱用不合法之外籍人士、外籍學生及大陸勞工從事工作。



對於乙方派至甲方提供勞務之勞工，乙方應落實性別工作平等法、勞動法令之性別歧視禁止、性騷擾防治及性別工作平等措施規定。

第三十二條 乙方不得隨意排放未經適當處理之油煙，亦不得任意棄置廢棄物，致有礙衛生健康及觀瞻。甲方得要求由乙方限期改善，乙方如拒不改善，依本契約第九章辦理，乙方不得異議。

#### 第四章 建築物管理

第三十三條 乙方及其分包商應加入甲方成立之建築物管理組織，乙方應配合甲方依據法規辦理各項建築物管理業務。

第三十四條 乙方應依契約或甲方規定額度、期間繳納管理費。由甲方統一用於環境清潔、建築物公共設施(水、電、消防、弱電、電梯、發電機等)維護、消防檢修申報、建築物公共安全檢查等支出。

管理費調整方式:依據主計總處-物價統計資料庫-消費者物價指數-三.居住類-4.家庭管理費用-234.住宅管理費指數漲跌幅，每年1月底前依據前一年度12月指數與契約簽訂當月指數差異計算當年調整費用，計算結果元以下四捨五入。

第三十五條 乙方應依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法規定，定期自行委託專業機構辦理其本案營運範圍之建築物共安全申報作業，並將各期公共安全申報書影本 1 份，交付予甲方備查；前述定期建築物公共安全申報作業及各項檢查缺失改正所需費用概由乙方負擔。若未改善致生罰款，應由乙方負擔。

第三十六條 乙方應依據消防法及其子法辦理各種應辦事項，包含但不限於：消防安全設備檢修及申報、遴選防火管理人並執行防火管理業務、訂定消防防護計畫並執行、公共危險物品及可燃性高壓氣體儲存場所建置及使用管理。並配合甲方辦理上開各項業務，若可歸責乙方之事由致生罰款，應由乙方負擔。

第三十七條 配合甲方電氣技術人員或用電設備檢驗維護業，辦理電業法相關檢查，有停電檢查或更換設備需求者，乙方應予配合。

第三十八條 乙方承租或認養範圍之廢棄物，應依據相關法規處理，屬一般廢棄物者，由乙方自行儲存逕交地方政府垃圾車清運；屬於事業廢棄物者，乙方應委由合法清運機構執行。

第三十九條 乙方承租空間經營餐飲等具產出油污之行業者，應設置油脂分離設備，並定期清除、維護。甲方得隨時抽檢維護狀況，對不合格者，乙方應立即改善。乙方若未改善，甲方得暫停乙方污水進入建築物務污水處理設施。

第四十條 乙方對甲方提供之場地、傢俱、設備有維護保養、清潔之責任，其費用應由乙方自行負責。如有因不可抗力之原因而致損壞者，乙方應通知甲方，由甲方負責修繕。如係因人為或使用不當而導致損壞或遺失者，應由乙方負責修復或賠償。

甲方如有提供之設備機具予乙方使用者，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；若設施有老舊不堪使用之情事者，乙方應通知、交還甲方辦理報廢手續。

第四十一條 乙方應以善良管理人之注意使用租用之場地，除天災地變等不可抗力之情形外，因乙方或其雇用之人或經乙方同意使用之人之故意或過失，導致場地或設備有毀損、滅失之情事者，乙方應將場地或設備回復原狀，如不能回復原狀者，乙方應負損害賠償責任。

第四十二條 乙方因業務需求增加之後續投資設備項目，屬國有財產分類中之房屋建築及設備、機械及設備投資，或為變更原空間設計、機電（電力）設施或系統功能者，應先經甲方書面同意後，由乙方自費辦理並負擔一切費用，並於工程完竣10日內提交修正後之竣工圖4份及電子檔案予甲方備查；於出租標的返還予甲方時，除甲方要求拆除回復原狀者外，該動產因與不動產附合而歸屬甲方所有。其涉及消防、建築管理、環保等相關法令者，乙方應依規定自行完成相關申辦手續，其所衍生之費用概由乙方負擔。

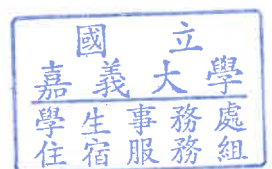
第四十三條 乙方營運場所不得使用大陸廠牌資通產品。

## 第五章 租金、權利金、保證金及各項費用

### 第四十四條 租金

場地年租金金額為 \_\_\_\_\_ 元（含營業稅），租金應以每6個月為一期計收。乙方應於各期首月10日前向甲方繳交租金。

繳付當期末滿6個月者，租金應按當期總日數比例計算之。



承租空間所產生之地價稅、房屋稅由乙方負擔，乙方依甲方通知期限繳入甲方指定帳戶及期限，由甲方統一繳納，若乙方未按時繳款，致產生滯納金時，由乙方負擔。若依法得減免稅金，乙方應提供資料並協助甲方向主管機關申請。

乙方承租空間之房屋、土地有依法得減免稅金依據者，乙方依據法令及備齊相關文件，向主管機關提出減免申請。若減免需以甲方名義申請者，乙方應配合甲方向主管機關申請減免。若乙方未提出申請或未配合甲方辦理，致無法減免稅金者，由乙方自行負責。

#### 第四十五條 權利金

一、每年依乙方營運本案所產生之營業總收入，按乙方所提出之權利金支付計畫表，以累進級距方式計算權利金繳納予甲方。

[權利金支付計畫]

年營業額(元)	權利金分成比率% (得填寫至小數點第一位)	備註
5,500,000 至 10,000,000(含)	%	不得少於 1%
10,000,001 至 15,000,000(含)	%	不得少於 2%
15,000,001 以上	%	不得少於 3%

二、乙方應於營運開始日起，每年6月30日前繳交前一年度之營運權利金予甲方。如乙方前一年度之營運期間不滿一年者，按當年營運期間日數之比例計算當年度營運權利金金額。末年之營運權利金應於契約期間屆滿日或終止日之後30日內繳交之。

三、營業收入係指乙方於本案委託營運範圍之營業收入總額，但不包含利息收入、政府補助款收入、處分資產收入。無論乙方自行或出租或委託營運或其他類此方式由第三人銷售貨物或勞務，皆須開立乙方之統一發票，故倘乙方之財務報表營業收入表達依會計準則規定就委由他人營運或出租第三人營運之營業收入係以抽成金額或租金收入計算，即營業收入採淨額法表達，則乙方應於財務報表附註中揭露營業收入總額，由甲方依財務報表附註所載營業收入總額作為計算變動權利金之基礎。

四、本案出租之標的，如因傳染病或其他重大災害等不可抗力事由

致影響營運者，甲方得參考主管機關公告機制酌予減收或緩收  
乙方部分權利金。

#### 第四十六條 管理費

廠商應按承租面積每6個月為一期計收繳交管理費15元/m<sup>2</sup>/月，由甲方統一用於環境清潔、建築物公共設施(水、電、消防、弱電、電梯、發電機等)維護、消防檢修申報、建築物公共安全檢查等支出。

乙方應於各期首月10日前向甲方繳交管理費。繳付當期未滿6個月者，管理費應按當期總日數比例計算之。

#### 第四十七條 保證金

一、乙方應於決標之次日起 10日曆天內向甲方繳交履約保證金100萬。

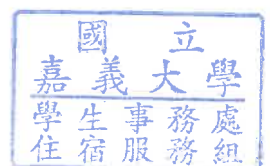
二、乙方所繳納之履約保證金，甲方得部分或全部不發還之情形如下：

- (一)本案出租期間屆滿或合意提前終止契約時，如乙方已履行本契約義務，於出租標的完成返還予甲方之日起 60 日內，得自乙方之履約保證金中扣除未結清之款項及應付之賠償及罰款，其餘額無息退還乙方；如有不足，乙方須補足之。但屬暫停履約者，於暫停原因消滅後，應重新繳納履約保證金。
- (二)因可歸責於乙方之事由，致部分終止或解除契約者，依該部分所占契約金額比率計算之履約保證金不予發還；全部終止或解除契約者，全部履約保證金不予發還。
- (三)其他因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，其應由乙方賠償而仍未賠償者，可扣抵與應賠償金額等額之履約保證金，如未能彌補甲方所受之損害部分，乙方仍依負擔填補損害及賠償。

#### 第四十八條 水電費及其他各項費用

各商業空間用電用水除由廠商向水電供應公用事業申請者外，水電由甲方轉供時，其費用收取方式如下：

- 一、電費:用電度數\*每度電費單價(賢德樓總電費/總用電量)。
- 二、水費:用水度數\*每度水費單價(賢德樓總水費/總用水量)(含廢棄物清除處理費等隨水費徵收項目)。





三、水電費單價計至小數點2位(第3位以後四捨五入)。每期水電費總價計算至元(小數點以下四捨五入)。並以每一分表獨立計算。

四、費用乙方依甲方通知期限繳入甲方指定帳戶，由甲方統一繳納。

#### 第四十九條 繳納方式

乙方得以現金、匯款、郵政匯票、本國金融機構或在臺灣設有分支之外國金融機構簽發之本票或支票、保付支票（抬頭：國立嘉義大學）繳納，或匯入甲方指定之金融機構帳戶。

### 第六章 委託他人經營或分租

第五十條 本案委託範圍之場館設施，經乙方申請並獲甲方同意後，得分租他人。

第五十一條 乙方與分租之廠商依本契約第五十條所簽訂之契約不得違反本契約之約定。其內容至少應包含下列規定：

- 一、分租契約之存續期間不得超過本契約之許可期間。於本契約期前終止時，依甲方書面通知，分租契約併同終止。
- 二、分租之廠商應遵守本契約及相關法令之規定。如其約定與本契約有抵觸者，該約定無效。
- 三、本許可期間屆滿前終止時，甲方或其指定之第三人有權承受乙方於分租契約之權利義務，分租廠商不得拒絕，但甲方應以書面通知分租廠商。

第五十二條 本契約第五十條所指分租之營運收入，均應對消費者開立統一發票，且均不得違反目的事業相關法令或管理規定，分租業務由乙方自行負責辦理，乙方因此與分租廠商間之法律關係概與甲方無涉。乙方如以分租廠商名義對外開立統一發票時，乙方應自行並責成分租廠商提供資料報表。分租廠商關於分租契約之履行，視為乙方之履行輔助人，其因履行或不履行分租契約，造成委託營運管理標的物之毀損滅失，或致生損害於本案之營運者，乙方應對甲方負債務不履行之損害賠償責任。

第五十三條 乙方不得因更換分租廠商而影響本契約義務之履行。

第五十四條 甲方對分租廠商不負任何損害賠償責任或補償責任。

第五十五條 關於乙方更換分租廠商期間，仍不得影響原企劃書之執行及仍應繼續履行本契約應履行之義務等內容。

第五十六條 乙方不得以不具履行契約能力或未依法登記或設立之法人為協力廠商。對於協力廠商履約之部分，倘違反本契約或法令相關規定，甲方有權通知乙方與該分租廠商終止契約。乙方仍應負完全責任。委託契約報備於甲方者，亦同。

第五十七條 乙方因營運本案與第三人簽訂之契約，除法律另有規定或經甲方同意外，應於契約簽訂後 7 日內將該等契約之副本交予甲方備查。該等契約如有修改或變更者，應於變更之日起 7 日內將該等契約之副本交予甲方備查。

## 第七章 保險

第五十八條 於本案契約期間，乙方應對本案之營運及出租標的，向財政部核准設立登記之產物保險公司，投保下列各項保險：

一、財產綜合保險（至少應含火險及火險附加險）。

二、公共意外責任保險，最低保險金額如下：

（一）每一個人身體傷亡：新臺幣 400 萬元。

（二）每一事故身體傷亡：新臺幣 1,500 萬元。

（三）每一事故財物損害：新臺幣 400 萬元。

（四）保險期間內最高賠償金額不得低於新臺幣 4,000 萬元。

三、雇主意外責任險：

（一）每一個人身體傷亡：新臺幣 500 萬元。

（二）每一事故身體傷亡：新臺幣 2,500 萬元。

（三）保險期間總保險金額不得低於新臺幣 5,000 萬元。

四、產品責任險（附加食物中毒險），最低保險金額如下：

（一）每一個人身體傷害：新臺幣 100 萬元。

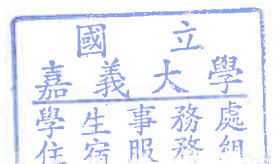
（二）每一意外事故身體傷害：新臺幣 400 萬元。

（三）保險期間內累積保險金額不得低於新臺幣 1,000 萬元。

五、依中華民國法規為其員工投保勞工保險、全民健康保險。

六、乙方應合理評估保險金額，並負擔所有賠償責任。

七、保險單記載之不保事項或保險金額不足者，其所有風險及可能之





賠償由乙方完全負擔。

## 第八章 營運績效評估

第五十九條 乙方於契約期間內，須配合甲方辦理之營運績效評估作業，針對乙方所提營運績效說明書之執行狀況，以及出租標的之營運狀況、管理維護以及缺失改善情形等，以書面及現場勘察等方式進行評估作業。營運績效評估詳附件一。

第六十條 營運績效之評估，應自營運開始日起每營運年度屆滿後辦理一次。但第一年度營運期間(係指自營運開始日至當年12月31日止)未滿3個月者，其營運績效評估併入下一年度進行績效評估。

第六十一條 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。

## 第九章 罰則、解除契約及終止契約

第六十二條 乙方如違反法令或本契約規定，經人檢舉或經甲方查證屬實者，經甲方書面通知後乙方仍未於限期內改善者。

如乙方於接獲改善通知後逾七日仍未改善、或拒絕改善者，甲方無庸再為通知，得逕行解除或終止本契約，乙方不得異議。

乙方倘違反法令或本契約規定之情形重複發生、情節重大致嚴重損害甲方之名譽或致消費者生命、健康有重大之危害者，甲方無庸再為通知乙方改善，逕行解除或終止本契約。

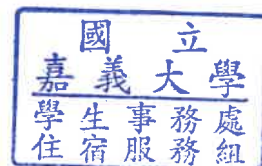
第六十三條 乙方若違反本契約之規定，致有嚴重傷害甲方校譽之情事者時，得逕行解除或終止本契約。

第六十四條 乙方逾期繳交年租金、權利金、水費、電費及其他應繳納之費用時，依下列標準加收違約金：

一、逾期繳納未滿1個月者，每日照欠額加收千分之三。

二、逾期繳納逾2個月以上者，甲方得終止契約，並沒收履約保證金。

第六十五條 自簽定契約開始日起，如乙方販售之食品經政府有關機關食品飲食衛生檢查，不符規定時，乙方應立即改善，逾期未改善且情節嚴重者，甲方得逕行解除或終止本契約，乙方不得有任何異議。



第六十六條 乙方非經甲方書面同意，不得擅自將場地一部分或全部轉租、出借、頂讓或委託他人經營，如有違反，甲方得立即解除或終止本契約，並沒收乙方所繳納之全額履約保證金，乙方並需負擔本契約之一切責任。

第六十七條 乙方於契約有效期間內，在本契約營運管理場地所在地址設立稅籍者，應於契約期限屆滿或終止之翌日起 5 日內，辦理變更遷出或廢止，並將主管機關准予變更遷出或廢止登記之證明文件交付甲方存查。乙方違反規定時，甲方得對乙方依遲延日數按日罰新臺幣 1,000 元整，並得自履約保證金內扣繳抵充，乙方不得異議。

第六十八條 契約履行期間，甲乙雙方如有特殊原因，甲方需回收場地，或乙方無法繼續履行契約時，得合意提前終止本契約，惟雙方均應於 6 個月前以書面通知對方。

第六十九條 乙方因故要求終止本契約，未於 6 個月前書面通知甲方者，或甲方因可歸責於乙方之事由，致甲方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。另因契約解除或終止而生之損害，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，乙方仍應自行繳納之。

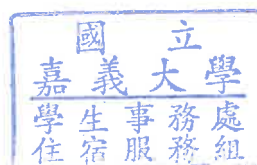
如乙方未依期限繳納各項費用、罰款、違約金、行政罰鍰等時，甲方得自乙方所繳之履約保證金內扣抵，乙方並應於甲方抵充後 10 日內補足全額履約保證金。如履約保證金不足扣抵時，不足部分乙方仍應負給付責任。

第七十條 乙方如因違法或違反本契約約定，致使甲方受有任何損害或產生費用支出（包括但不限於律師費、訴訟費、賠償金等），乙方應全數賠償予甲方。

## 第十章 資產點交、返還及移轉

第七十一條 甲方依本案現況現場點交乙方，經雙方作成會勘紀錄確認無誤後，按會勘記錄辦理書面點交。辦理現場點交前，甲方應通知乙方，並由甲乙雙方指派代表辦理現場會勘，甲方應出具資產清冊資料，經雙方確認無誤後，由乙方簽收完成點交。

第七十二條 雙方現場會勘時就營運資產之現況如發現有瑕疵或故障時，雙方應



於營運資產清冊中註明，但不得影響點交程序。

第七十三條 乙方點收後，乙方應自負盈虧，負責管理、保養維護甲方所交付之資產，並應負擔受託經營管理所衍生之各項稅捐、規費、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。乙方如有使用甲方交付本案資產範圍以外設施及資產之必要，應事前經甲方同意使用並負擔費用。

第七十四條 乙方受委託經營標的物所衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、保管、保險、水電、電話、保全及其他相關費用，於點收完成後，概由乙方負擔。

第七十五條 本案契約期間屆滿前 6 個月或終止契約前 6 個月，甲方應視空間內之定著物或財產狀況，通知乙方依下列方式辦理：

- (一)定著物及財產尚有使用價值者，其所有權應無償移轉予甲方。  
該定著物於租期屆滿前或終止租約日前，仍由乙方使用維護。
- (二)定著物或財產無使用價值者，乙方應自行拆除。

第七十六條 乙方應於契約期滿、解除或終止契約後 14 日內，將場地及向甲方租用之設備清潔完畢，並自行撤除自有之生財工具及貨品後，將場地按定約時之原狀返還並點交予甲方，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。

如乙方未依照前項規定返還場所、設備予甲方，甲方有權逕行斷水斷電，乙方不得異議。

如乙方未依限返還，乙方所有之物品，甲方得視為廢棄物逕行或僱工代為處理，其衍生之一切費用均由乙方負擔，乙方不得異議。且乙方亦同意於本契約期滿、解除或終止契約 14 日內，仍未返還場地者，自第 15 日起視為乙方已遷出，甲方得直接占有、管領場地，乙方絕無異議。

第七十七條 乙方因非可歸責事由而於租期屆滿前終止租約，甲方應自乙方完成騰空點交出租物之日起，按比例無息退還溢繳之年租金；乙方亦應繳交當期至騰空點交出租物之日止之權利金。

前項年租金退還金額計算方式如下：

年租金退還金額＝出租標的當期已繳交之年租金×（當期賸餘出租日數÷當期總日數）

如乙方返還場地及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權利義務關係且無任何待解決事項者，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，甲方可自行自履約保證金內扣繳抵充，不足抵充時，乙方應另予補足。

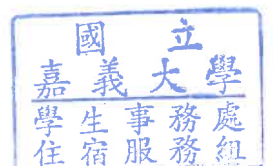
### 第十一章 不可抗力

第七十八條 本契約所稱不可抗力事由，係指該事由之發生須非可歸責於甲乙雙方，亦非甲乙雙方得合理控制，或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

- 一、戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。
- 二、山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
- 三、墜機、沉船、交通中斷或道路、港口冰封。
- 四、罷工、勞資糾紛或民眾非理性之聚眾抗爭。
- 五、毒氣、瘟疫、火災或爆炸。
- 六、出租標的遭破壞、竊盜、搶奪、強盜或海盜。
- 七、履約人員遭殺害、傷害、擄人勒贖或不法拘禁。
- 八、水、能源或原料中斷或管制供應。
- 九、核子反應、核子輻射或放射性污染。
- 十、非因乙方不法行為所致，導致主管機關或甲方依法令下達停工、徵用、沒入、拆毀或禁運命令者。
- 十一、政府法令之新增或變更。
- 十二、我國或外國政府之行為。
- 十三、其他經甲方認定確屬不可抗力者。

第七十九條 通知與認定程序

- 一、任何一方主張不可抗力事件之發生，應於事件發生且客觀上



能通知之時起，儘速以書面通知他方。

- 二、任何一方於收到他方依前條之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況加以認定。若甲乙雙方就該事件之認定無法達成協議者，任一方均得提請協調委員會處理。

#### 第八十條 認定後之效果

- 一、在不可抗力事件所生之障礙排除前，乙方不負遲延責任。
- 二、如乙方遭受重大損害，且已依本契約約定投保，但以所獲得之保險金彌補後猶仍不足者，甲方得以減收租金或其他方式就其損害之一部或全部予以合理補償。
- 三、倘主管機關對於不可抗力事件發給函釋或指示者，甲乙雙方同意依該函釋或指示辦理。

#### 第八十一條 損害之減輕

不可抗力事件發生後，甲乙雙方應盡力採取各種必要之合理方法減輕其因此所致之損害或避免損害之擴大。

#### 第八十二條 終止契約

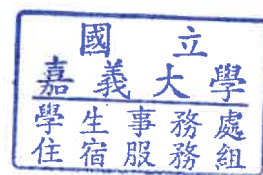
因不可抗力事件之發生持續達180日且依本契約之約定處理10日後，乙方仍無法繼續營運時，甲乙雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於協商開始後30日仍無法達成協議時，任何一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

第八十三條 未受影響部分仍依約履行不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，甲乙雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經甲乙雙方同意者，不在此限：

- 一、其餘部分之履行已無法達到契約之目的。
- 二、其餘部分之繼續履行有重大困難者。

### 第十二章 爭議處理

第八十四條 甲方與乙方因履約而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得以下列方式處理之：





- 一、提起民事訴訟，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。
- 二、經契約雙方同意並訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。
- 三、依其他法律申（聲）請調解。
- 四、甲方成立爭議處理小組協調爭議。
- 五、依契約或雙方合意之其他方式處理。

第八十五條 依前條第2款提付仲裁者，約定如下：

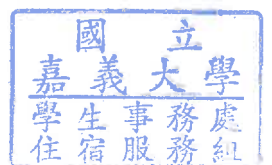
- 一、由契約雙方協議擇定仲裁機構。如未能獲致協議，由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除契約雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。

二、仲裁人之選定：

- (一)當事人雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起14日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出10位以上（含本數）之名單，交予對方。
- (二)當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起14日內，自該名單內選出1位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。
- (三)當事人之一方未依(一)提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定1位仲裁人。
- (四)當事人之一方未依(二)自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定1位仲裁人。

三、主任仲裁人之選定：

- (一)二位仲裁人經選定之次日起30日內，由雙方共推第三仲裁人為主任仲裁人。





(二)未能依(一)共推主任仲裁人者，當事人得聲請指定之仲裁機構為之選定。

四、以甲方所在地為仲裁地。

五、除契約雙方另有協議外，仲裁程序應公開之，仲裁判斷書雙方均得公開，並同意仲裁機構公開於其網站。

六、仲裁程序應使用國語及中文正體字。

七、甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。

八、仲裁判斷書應記載事實及理由。

第八十六條 依第八十四條第一項第四款成立爭議處理小組者，機制如下：

一、爭議處理小組於爭議發生時成立，得為常設性，或於爭議作成決議後解散。

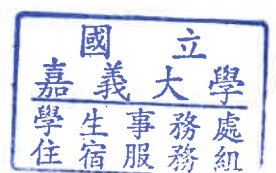
二、爭議處理小組由甲方首長或其指定之甲方內部人員擔任召集委員，另由甲方聘（派）2位以上之公正人士擔任委員（包括甲方人員及外聘人士），共3人以上（應為奇數）組成。乙方得推薦公正人士作為甲方聘任委員之參考。

三、當事人之一方得就爭議事項，以書面通知爭議處理小組召集委員，請求小組協調及作成決議，並將繕本送達他方。該書面通知應包括爭議標的、爭議事實及參考資料、建議解決方案。他方應於收受通知之次日起14日內向召集委員提出書面回應及建議解決方案，並將繕本送達他方。

四、爭議處理小組會議：

(一)召集委員應於收受協調請求之次日起30日內召開會議，並擔任主席。委員應親自出席會議，獨立、公正處理爭議，並保守秘密。

(二)會議應通知當事人到場陳述意見，並得視需要邀請專家、學者、甲方主（會）計及政風單位或其他必要人員列席，會議之過程應作成書面紀錄。



(三)小組應於收受協調請求之次日起90日內作成合理之決議，並以書面通知雙方。

五、爭議處理小組外聘委員應迴避之事由，參照採購申訴審議委員會組織準則第13條規定。委員因迴避或其他事由出缺者，依第一項第二款辦理。

六、爭議處理小組就爭議所為之決議，除任一方於收受決議後14日內以書面向他方表示異議外，視為雙方同意該決議，而有契約之效力。惟涉及改變契約內容者，雙方應先辦理契約變更。如有爭議，得再循爭議處理程序辦理。

七、爭議事項經一方請求協調，爭議處理小組未能依第四款或當事人協議之期限召開會議或作成決議，或任一方於收受決議後14日內以書面表示異議者，協調不成立，雙方得依第七十九條所定其他方式辦理。

八、爭議處理小組運作所需經費，除雙方另有協議外，由甲方負擔。

九、本款所定期限及其他必要事項，得由雙方另行協議。

第八十七條 履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：

一、與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。但經甲方同意無須履約者不在此限。

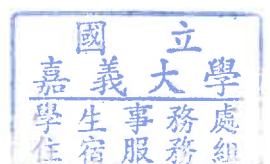
二、乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。

第八十八條 本契約以中華民國法律為準據法。

第八十九條 乙方與本國分包商間之爭議，除經本國分包商同意外，應約定以中華民國法律為準據法，並以設立於中華民國境內之民事法院、仲裁機構或爭議處理機構解決爭議。乙方並應要求分包商與再分包之本國廠商之契約訂立前開約定。

### 第十三章 附則

第九十條 雙方權利義務，均以本契約文件為準，任何條款之增刪，變更均須於

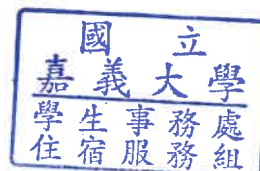


本書面契約中加註，並經雙方簽章後方始生效。所有違反上揭方法而成立之書面或口頭協議，均不生效力。

第九十一條 關於本契約之通知事項，以本契約末頁所載地址為送達地址。一方地址如有變更，應以書面通知他方，如一方未為、怠於通知，均表示且同意他方以本契約末頁所載之地址為送達地址，並以他方發信之日視為送達之日，其因而所生之一切損害概由怠於通知地址變更之一方自行負責。任一方因拒收、遷址不明或其他非屬不可抗力原因致無法送達者，以他方發信之日視為合法送達。

第九十二條 本契約應經公證單位公證，所需公證費用由雙方平均分擔。乙方若有違約情事，同意依公證法第13條規定，逕受強制執行。

第九十三條 本契約正本2份，副本6份，由雙方各執正本1份，副本甲方持有4份，乙方持有2份，如因本契約爭訟雙方同意依本契約第九章辦理。

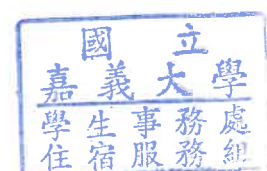


立契約書人：

甲 方：國立嘉義大學  
代 表 人：校長 林翰謙  
地 址：嘉義市東區學府路300號  
電 話：05-2717000  
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

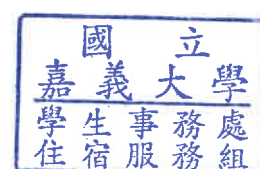


## 附件一、履約績效評估

### 國立嘉義大學賢德樓商業空間及停車場地委外經營案履約績效評估

- 一、為有效管理本校招租場地履約情況及營運績效，提升場地活化效益，特辦理此評估。由甲方組成5人至7人營運績效評估小組，於乙方之營運期間每年至少舉辦一次評估工作
- 二、履約績效評估：自甲方核定營運日起算每一年由甲方自行辦理，乙方應於每年3月31日前提送前一年度之營運績效說明書、財務報告及相關文件報請甲方核備。由甲方評估承租廠商營運狀況後，依履約績效評估項目予以初評，得請廠商口頭簡報或答詢，分數總和平均70分(含)以上者為及格。審議結果將以書面通知承租廠商。若有違規或須改進事項，將要求廠商限期改善。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，校方酌情得終止契約。
- 三、續約評估：於契約期限屆滿前3個月，由廠商檢附營運報告向校方申請續約，校方接受續約申請後辦理續約評估，並得參考之前履約績效評估結果，審議結果得作為續約之依據。
- 四、履約績效評估項目及權重於下表所示：

項次	評估項目	評估內容說明	權重100%
1	營業項目	是否有違法或違約狀況	10%
2	每年度營運績效	每年度營運收支狀況、財務報表	20%
3	學校政策配合度及產生效益	對於相關政策配合程度及對學校產生有形無形之效益	20%
4	顧客滿意或投訴	客訴案件之處理是否即時與恰當	15%
5	查核情形	是否有未改進完成之情事	15%
6	營運規劃	後續營運規劃、精進作為	20%





嘉大  
新民校區

嘉義市  
志航國小

世賢路四段

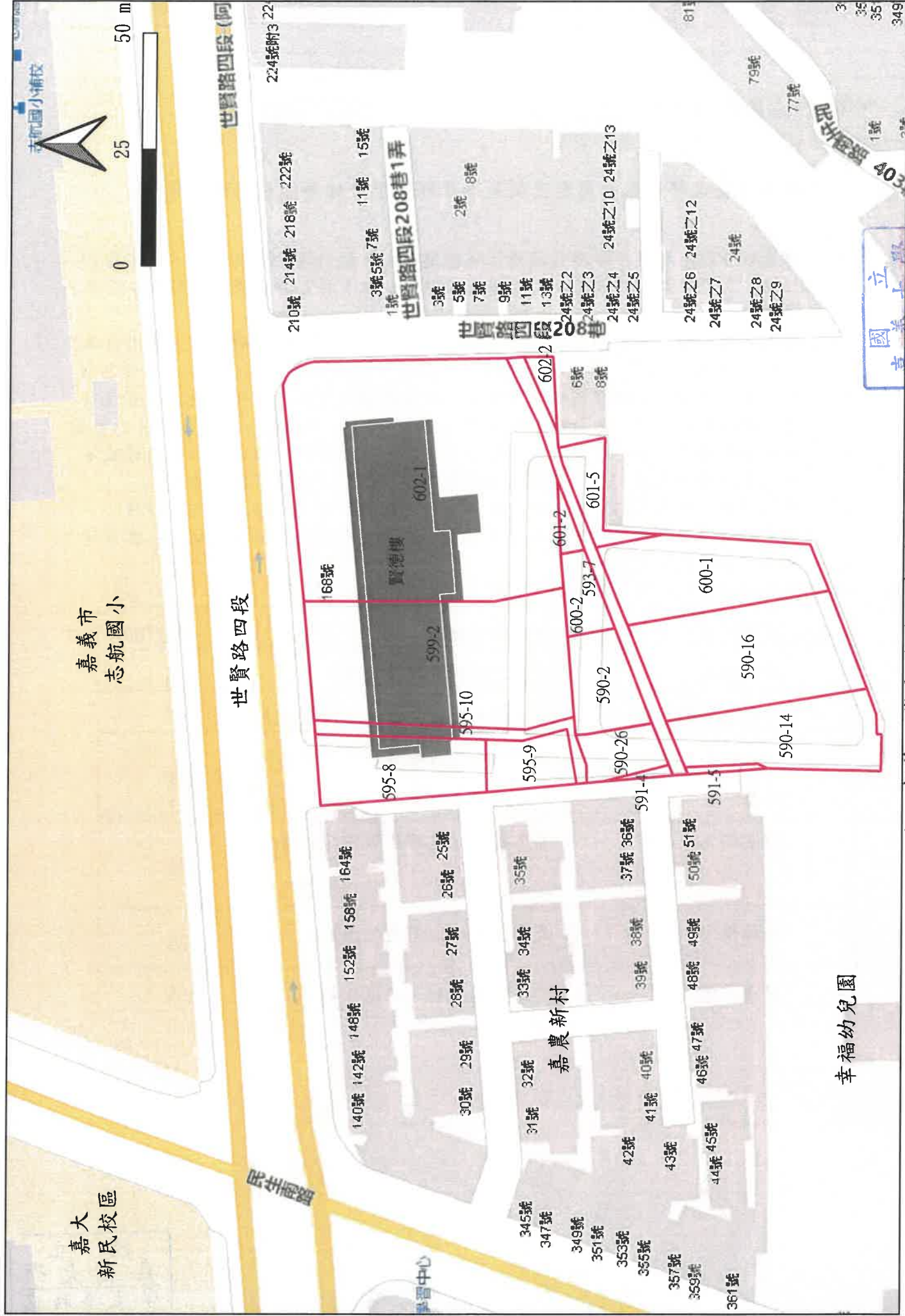
世賢路四段(阿)

民生南路

學習中心

嘉農新村

幸福幼兒園



國立嘉義大學  
嘉大學生事務處  
嘉大住宿服務組

國立嘉義大學賢德樓租賃範圍地籍圖











1  
A1-2 SCALE : A1(1/100)  
A3(1/200)

出租範圍

認養範圍

<p>ALEXARCH 郭勝濤建築師事務所 ALEX ARCHITECTS AND ASSOCIATES</p> <p>TEL: 07215-8688 FAX: 07215-8698</p> <p>新加坡馬里士他路第一座403室</p>	工程名稱		工程顧問		圖樣修正		圖名		<p>設計 繪圖 校對 核對 日期</p>	<p>建築號碼 圖號 施照張數 繪工張數 繪名</p>	<p>10701 A1-2 13 / 132 /</p>
	<p>國立嘉義大學 新底校區學生宿舍 新樓工程</p>		<p>結構 創緯工程顧問公司 水電 同本公司電機空調設備研究所 空調 同本公司電機空調設備研究所 消防 同本公司電機空調設備研究所</p>		<p>NO日期 內容 NO日期 內容</p>		<p>地下一層平面圖</p>				
<p>國立嘉義大學 新底校區學生宿舍 新樓工程</p> <p>圖章 立義大學 嘉義大學</p>											

