

廠商名稱：

租用期限：民國114年11月01日起

至民國119年10月31日止

中華民國114年 月 日

**第一學生宿舍1樓**

**編號116標租契約(稿)**

**國立臺灣科技大學委外經營第一學生宿舍1樓**

**編號116標租契約（稿）**

出租機關：國立臺灣科技大學（以下簡稱甲方）

承租人： （以下簡稱乙方）

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

**第一條 租賃房地標示**

|  |  |
| --- | --- |
| 項目 | 標的/租賃房地內容 |
| 所在地 | 臺北市大安區基隆路四段43號  (辛亥五小段219地號) |
| 土地使用分區 | 學校用地 |
| 面積及範圍 | 1. 第一學生宿舍1樓編號116(附件1) 2. 委外營運空間面積約為153.06平方公尺 |

**第二條 租賃期間**

1. 本租約為定期租賃契約，其期間自**114年11月1日起至119年10月31日止**，乙方應依本契約約定之方法為租賃物之使用與營運。
2. 租金自**114年11月1日**起算**(若提前營業，自營業之日開始起算租金)**，乙方未於 **114 年11月3日**開始營業者，違者應按日繳交甲方逾期違約金1萬元整。逾期營業屆滿20日仍未營業者，甲方得終止契約。
3. 除本契約另有規定外，未經甲方書面同意前，不得擅自停止營業，違者應按日繳交甲方違約金1萬元；擅自停止營業日數逾5日以上，第6日起即按嚴重缺失計罰。但如為維護安全有緊急維修之必要經機關同意者免罰。
4. 營業期間若有改裝、更換櫃位之情形，**需於1個月前提出申請，經學校同意後始得實施**，每一櫃位不得超過10日停止營業，空櫃情形不得同時超過櫃位總數30%（含30%，無條件取整數）以上，違者應按日繳交甲方違約金1萬元。
5. 乙方於經營期間，履約情形良好，且無待解決事項，如有意續租，得優先續約，續約期間以3年為一期，並以1次為限。得標廠商應於本契約期滿前9個月前向本校申請續約，申請日起3個月內檢附未來投資企劃書，企劃書經本校審核通過後，通知廠商辦理議定條件及議價後訂約。
6. 契約屆期，如甲方未及完成標租或遇特殊情形，甲方得以書面通知乙方延長租約期限三個月，權利義務事項延續至延長租約期滿。
7. 營運期間
   1. 乙方須於每年12月1日以前提送下一年度之年度事業計畫，其內容至少包含市場概況、經營目標與方針、業務目標、經 營策略、財務計畫等。
   2. 各櫃位需確實開立發票（如免用或免開統一發票者依財政部稅務相關規定辦理）乙方應於每年1月、3月、5月、7月、9月、11月底前提出前2個月營業額資料（以「營業人銷售額與稅額申報書（401表）」之銷售額總計數為準 ）送交本校備查。
8. 本契約文件所載日期，除另有約定外，均以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日均計入。
9. 契約期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另行通知，乙方不得主張民法第451條規定繼續契約或要求給予任何補償費。

**第三條 租金繳納**

1. 租金每月新臺幣 元整，**以6個月為一期(一期金額為新臺幣 元整)，乙方必須於該期第1個月5日前繳納當期租金(詳如表格1)**。

表格1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 期數 | 繳納截止日期 | 應繳納金額 | 期數 | 繳納截止日期 | 應繳納金額 |
| 第1期 |  |  | 第6期 |  |  |
| 第2期 |  |  | 第7期 |  |  |
| 第3期 |  |  | 第8期 |  |  |
| 第4期 |  |  | 第9期 |  |  |
| 第5期 |  |  | 第10期 |  |  |

(表格內容於得標後填入)

1. 前項租金因房屋課稅現值變動，土地公告地價或租率調整等因素，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。
2. 租金之繳納方式：以現金、開立金融機構簽發本票或支票、郵政匯票之方式，支付租金及權利金，並至本校總務處出納組繳納，知會本校總務處事務組開立發票承辦人員。金融機構簽發本票或支票應為即期票據（填寫受款人抬頭：國立臺灣科技大學403專戶，受款人空白時視同以本校為受款人）。

**第四條 權利處分之限制**

乙方依本契約所取得之權利或其他權益，非經甲方同意或本契約另有約定外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。權利義務事項延續至延長租約期滿，違者以違約處置。

**第五條 經營範圍及用途**

1. 乙方經營範圍為本校第一學生宿舍1樓，委外營運空間面積約為153.06平方公尺，經營標的物及周圍開放空間環境(含店家出入口周邊、樓梯、電梯、廁所、儲藏室等)環境清潔維護及保全措施由乙方負責。
2. 乙方需負責本場地樓梯、天花板、牆面、地板之美化、防水等裝修工程及後續清潔維護，所需費用由乙方負擔。
3. 乙方開始營運前應先將營運計畫書送甲方審查並徵得甲方同意或核准。
4. 乙方於室內與週邊環境之裝修美化施作完成後，須提交竣工圖二份送甲方備查。
5. **得標廠商應負責全區域門禁及清潔管理等。**
6. 廠商應負責本案標的設施(設備)更新及其週圍環境清潔與綠美化：汰換用餐區耗電設備，以符合用電指標EUI 90為原則。

**第六條 費用之繳納**

1. 除房屋稅及地價稅外，乙方營業所衍生之各項費用如水電費、清潔費、規費、管理費、場地修繕、設施（設 備）維修費及違反相關法令應繳納之罰款等費用，皆由乙方自行負擔。
2. 水、電、瓦斯等費用應每月繳納，乙方必須於繳費期限前完成繳納。
3. **紙容器委外清運費用(依全校實際清運費用繳納　　%之費用，費用分攤比率至多5%、不得低於1%)**，乙方必須於繳費期限前完成繳納（若以每月1%計算需支付約500元，費用依實際情況支付，其營業類別若為藥妝店、生活用品或超市等不會有紙容器產生之商店，本校得依實際販售情況不收取紙容器清運費）。

**第七條 滯納違約金**

乙方逾期繳納租金、水電費時，依下列基準加收逾期違約金：

1. **租金逾期**繳納，逾期繳納未滿一個月者，**每日逾期違約金**照欠額加收千分之五。逾期繳納在一個月以上者，未滿二個月者，**每日逾期違約金**照欠額加收千分之十。逾期繳納二個月以上，未滿三個月者，**每日逾期違約金**照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，**每日逾期違約金**加收千分之五，基準上限以欠額之百分之三十。甲方除計收逾期違約金外並得終止契約，並依契約規定沒收保證金。
2. **水、電費逾期**繳納，未滿1個月者，每日逾期違約金百分之二。逾期繳納在1個月以上者，每日逾期違約金百分之五。

**第八條 監督檢查**

1. 甲方得不定期檢查乙方經營膳食食材及供應成品的衛生、安全管理。
2. 乙方應配合行政院食品雲及教育部推動校園食材登錄平臺之政策，於供應膳食當日教育部指定之校園食材登錄平臺，登載每日菜單、食材（含調味料）、供應商等資料，如有認證標章、 檢驗報告等也應一併登錄。於學校內供售之食品，應符合食品安全衛生管理法等相關法令，並具政府或公正專業機構認/驗證之標章；無驗證標章者，應具有工廠登記食品業者產製或檢附一年內有效之食品衛生標準檢驗、來源或合格證明。前項資料應備妥相關文件以供教育主管機關或衛生主管機關查驗，不得有虛偽造假不實登載之事實。
3. 為利本案之營運，甲方得成立相關管理委員會或召開餐飲衛生管理會議執行查核工作，並得對乙方經營膳食品質、價格、營運設備與環境影響要求限期改善，乙方應於其限內完成改善。
4. 甲方所為之監督審查，乙方不得拒絕；如有分租情形者，分租廠商亦不得拒絕甲方之監督檢查，乙方應於其分租契約載明。

**第九條 營運責任**

1. 租賃標的交付以現況點交，甲乙雙方應於簽約日起15日內辦理房地標的物點交，點交後租賃標的若有第三人占用或侵害權益之情形，應由乙方自行排除。
2. 乙方應自負盈虧管理、維護甲方所交付之標的物， 並應負擔營運所衍生之各項稅捐(房屋稅及地價稅除外)、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。
3. 營運標的物所衍生之各項維護、保養、修繕、保管、保險等於點交完成後概由乙方負擔。乙方得於營運標的物設置電話、電表、水表、瓦斯表，惟需自行負擔設置費用及一切相關水電瓦斯等費用。
4. 乙方因使用或管理租賃基地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致甲方賠償時，乙方應賠償甲方。
5. 乙方因違背相關法令，經主管機關裁處甲方之罰鍰等費用，應由乙方負擔，乙方並應負改善及賠償一切損失之責任。
6. 設備之使用、場地之裝潢及管理，應符合建築法、室內裝修法、環保及消防等相關規定，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。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，送甲方審查後，始得向建管主管機關提出變更使用申請及進行施工；設計有變更之必要時亦同。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，**建立非營業時間之緊急通報機制**，以確保商場及認養環境暨其相關附屬設施之安全。
7. 如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，並於施作完成後提交修正後之竣工圖4份送甲方備查，移轉時，如甲方要求拆除復原者，應報甲方拆除計畫並予以復原。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，其所衍生之費用悉由乙方負擔。
8. 消防設備及緊急照明之定期檢查及維修費用由乙方負責，**消防報告書應於檢查完成後一個月內繳交**。
9. 乙方經甲方同意整建、裝修之房屋建築，因該動產已符合為不動產之重要部分，由甲方無償取得所有權，乙方不得請求補償。營運期滿或終止租約時，乙方於經營範圍內所為之定著物，歸甲方所有，乙方不得要求補償。
10. 本案租賃房地係供乙方營運之用，乙方對營運房地應盡善良管理人責任，如房屋損毀，應於3日內通知甲方查驗，其因乙方之故意或過失所致者，並應照市價賠償或按原狀修復，終止租約時不得要求補償。
11. 乙方依營業需求所增設之電力改善及室內裝修，須經電機技師或相關技師簽證送甲方審查核可後，並依法規安裝。
12. 租賃房地若涉及其他行業專業法規規定時，乙方需徵得甲方同意後，始得委任第三者提供服務，乙方應適時提供第三者之相關合法文件、證照供甲方備查。受乙方委任之第三者之行為，視為乙方之行為，乙方對該第三者提供之服務應全權負責。
13. 廠商應定期申報建物公共安全檢查，檢查紀錄送學校存查。
14. 乙方不得使用危害國家資安之產品（如大陸廠牌軟體、硬體及服務）。

**第十條 營運管理**

1. 乙方經營之事務，不得販賣違禁品，或校園內禁售之物品， 違反此條甲方可立即解除契約。
2. 乙方如欲於標的範圍內之土地、建築物外部、工作物外部、基地上之附屬設施外部張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物，須先經甲方書面同意，始得自行依法令規定完成相關申辦手續。
3. 乙方之商標或名稱只可使用於或出現於員工制服發票收據或甲方書面同意之場地物品或文宣品。乙方如需使用甲方之商標或名稱時，應事先徵得甲方書面同意後始得使用。
4. 乙方營運項目及內容（販售商品名稱及售價），必須在營運前提出書面申請，經甲方審查通過後始可營業，更改項目、內容時，亦同。
5. 營運項目：
6. 輕食或生活用品類。
7. 營業類別如下，售價須經本校同意後，始得推出
   1. 超市、便利商店：供應各項食品、飲料、生鮮食品、生活用品及清真膳食等服務。
   2. 文具店：文具用品、學生開學用品等。
   3. 3C店：3C產品、電信產品等。
   4. 咖啡、飲品店：供應咖啡、冷熱飲品及輕食等各項餐點服務（不得含有酒精成份，並配合學校政策禁止販售菸酒）。
   5. 創意櫃位：廠商可自行設計多元化創意餐點、藥妝店或其他櫃位，如自動販賣機、智慧販賣機、熟食販賣機(可供學生晚上購買宵夜等)。
   6. 其他：藥妝店、書店、百貨零售或其他符合學校可營運之類別。
   7. 以上櫃位，若本校教職員及學生購物需提供優惠。
8. 營業時間：
   1. 至少於早上8點至晚上22點，其餘時段是否營業由廠商自行決定。
   2. 廠商以全年無休為原則(農曆春節休假外)，未經本校書面同意前，不得擅自停止部份或全部之營業。廠商應依據各營業項目之性質，訂定各項目之每日營業時間。營業時間以能充分提供服務顧客為原則。

**第十一條 轉租及分租**

1. 乙方不得轉租，亦不得以不具備履行契約分租事項能力之廠商為分租廠商。
2. 乙方擬分租/包之項目及分租/包廠商，應檢送完整分租/包契約及公文送學校備查，分租廠商應依規定向有關機關辦理營業登記始得營業。
3. 乙方對於分租廠商履約之部分，仍應負完全責任。分租契約報備於甲方者，亦同。
4. 分租廠商不得將分租契約再轉租。其有違反者，廠商應更換分租廠商。
5. 乙方違反不得轉租之規定時，甲方得解除契約、終止契約或沒收保證金，並得要求損害賠償。
6. 乙方與分租廠商對機關負連帶履行及賠償責任。

**第十二條 設備維護與管理**

1. 乙方租用之場地，應採用合於國家標準、節能標章且低污染之空調、排油煙機具、污水處理設備(包括截油槽及其他相關設備) ，**用電相關裝置設備**其噪音值、污水、氣味應定期檢測維修且應符合法定排放標準。
2. **每月需維護或清理相關設備後7天內提供檢查報告。**
3. 乙方因業務需要，需改裝甲方標的物設施者，應事先以書面徵得甲方同意，改裝時如有對甲方標的物及其設施造成損害，乙方應負完全賠償責任，並立即修繕維持其功能，乙方於本契約期滿或提前終止契約時， 對改裝標的物之設施不得拆除或請求甲方補償。
4. 租用之土地及建築改良物重新接(復)水、電、瓦斯等費用概由乙方負擔，並自起租日起由乙方負擔標租不動產之水、電費，甲方已先行繳付部分，乙方應於繳交履約保證金時一併繳納。
5. 乙方應聘請合格之防火管理人員、水電廠商或消防廠商，定期檢查消防及用電設備安全，並將檢查結果記載於用電、消防及公共安全檢查表內。乙方於每日營業結束後，需指定專人負責水電及火源**、**天然氣供應遮斷設備之安全檢查工作，如因疏忽造成災害或損失，概由乙方負責賠償並負擔一切法律責任。
6. 因業務之需要，由乙方負責添設之工作物及設備，此工作物及設備維修費用由乙方自行負責，並於契約有效期間內保證使用正常；營運需求所增設之電力及室內裝修，須經電機技師、空調技師或建築師等相關人員規劃設計，其規劃設計結果須送甲方審查核可後，方可施作。
7. 乙方於契約期間對甲方之房地及設備，除約定或經甲方同意之用途外，不得轉為其他用途。
8. **各櫃位之儲物區應保持清潔，不得堆放雜物、廢棄物等。**

**第十三條 緊急應變與通報**

1. 如發生緊急事故或意外，致有影響甲方師生及人員生命財產安全之虞時，乙方應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償或其他適當措施，以防止生命財產之損害，乙方並應於事故或意外發生後1小時內向甲方通報，如甲方有所指示時，乙方應立即遵照辦理。
2. 乙方如有與保全公司簽約之必要，應於其與保全公司簽約後15日內，將契約副本送交甲方備查。

**第十四條 履約保證金**

1. 履約保證金為新臺幣**壹拾伍萬**元整。承租人應於決標日起7日內繳納履約保證金。
2. 保證金之發還情形如下：履約保證金作為對營運期間一切契約責任履行之保證，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，營運期滿無待解決事項後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。
3. 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：
4. 本契約期滿或提前終止契約或解除契約時，如乙方已履行本契約義務，將租用房地交還甲方清點無誤時，甲方於乙方遷出日起3個月內，得自乙方之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。
5. 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保證金；全部終止或解 除契約者，全部保證金不予發還。
6. 其他因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，其應由 乙方賠償而未賠償者，與應賠償金額相等之保證金。

**第十五條 保險**

1. 乙方應於決標日起20日內，辦妥各項所需保險，提交甲方備查。
2. 為確保營運之安全，乙方對經營標的物及設備應以乙方為被保險人，甲方為共同被保險人及受益人，應投保公共意外責任險(包含食物中毒責任附加條款)、雇主責任險500萬元以上、商業火災保險及其附加險(如第三人責任意外保險、爆炸保險、颱風洪水險等，乙方得視經營情況及風險評估選擇合適附加險種)，廚房各易燃處應放置滅火器並裝置瓦斯遮斷器及警報器，且不得存放易爆易燃物品。

公共意外責任險最低投保金額：

* 1. 每一個人身體傷亡之保險金額：新臺幣陸佰萬元整。
  2. 每一意外事故傷亡之保險金額：新臺幣參仟萬元整。
  3. 每一意外事故財產損失之保險金額：新臺幣參佰萬元整。
  4. 保險期間內之累計保險金額：新臺幣陸仟陸佰萬元整。

1. 為確保食品安全，乙方應投保產品責任險。保單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負擔，凡因食用乙方供應之食物，而發生食物中毒事件者，應由乙方負一切法律責任，其所需醫療費完全由乙方負擔。

產品責任險最低投保金額：

* 1. 每一個人身體傷亡之保險金額：新臺幣壹佰萬元整。
  2. 每一意外事故傷亡之保險金額：新臺幣肆佰萬元整。
  3. 保險期間內之累計保險金額：新臺幣壹仟萬元整。

1. 若因可歸責於乙方之事由而發生食物中毒、食安事件時，甲方得罰款或終止契約外，甲方及所有被害人所受之損害均應由乙方負責賠償。
2. 若因前述食物中毒所生之訴訟，乙方同意以甲方授權代表一人為原告，乙方為被告且甲方得請求甲方及所有被害人所受之損害。
3. 保險單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負擔。
4. 乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。
5. 乙方未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。

**第十六條 膳食管理**

1. 食品及環境衛生安全須遵守教育部、衛生福利主管機關、環保署(局)相關規定及甲方食品衛生管理相關規定，並接受甲方衛生檢查小組針對所販賣食品之衛生、品質、餐具清潔及人員服務等進行督導與檢查。如有需要改善之處，由甲方以書面通知限期改善，乙方應於期限內改善完竣。
2. 凡發生食品中毒或其他傷害事件，經查證係可歸責於乙方者，其醫療費用及相關人員之賠償費用，概由乙方全部負擔，並負相關法律責任。
3. 得標廠商應配合行政院食品雲及教育部推動校園食材登錄平臺之政策，於供應膳食**當日上午12時前**至指定之校園食材登錄平臺，登載每日菜單、食材（含調味料）、供應商等資料，如有認證標章、檢驗報告等也應一併登錄。前項資料應備妥相關文件以供教育主管機關或衛生主管機關查驗，不得有虛偽造假不實登載之事實。
4. 乙方供應之各項餐飲為當日製作，餐飲製作完成後應儘速食用，熱藏餐點於4小時內出售或供應；若置於室溫下，不可超過2小時，夏天(室溫超過32℃）不超過1小時，以避免細菌在食品中繁殖。
5. 乙方供應之各項食品及食材應符合「食品安全衛生管理法」、「學校衛生法」、「糧食管理法」及「農產品生產及驗證管理法」等相關規定，應優先採用中央農業主管機關所推動溯源制度之農產品，如台灣有機農產品標章（含轉型期）、產銷履歷農產品標章、台灣優良農產品標章或具農（畜、水）產品生產追溯條碼標示之溯源農產品，並禁止使用含基因改造生鮮食材及其初級加工品。
6. 乙方供應之食品，除取得中央機關實施之驗證者外，應於機關要求檢驗時，於供貨後二週內提出當批檢驗報告如下：
   1. 生鮮類（肉品、蛋品、水產類）：提供依衛生主管機關公告方法之藥物殘留檢驗報告。
   2. 冷凍、冷藏食品：TQF驗證標章產品檢驗合格證明，或符合衛生標準之檢驗合格證明。
   3. 蔬果類：提供依衛生主管機關公告方法之農藥殘留檢驗報告。
   4. 加工食品類：TQF產品檢驗報告或符合衛生標準之檢驗合格證明。
   5. 食用油及醬油等調味料：具正字標記或TQF標章，如該項產品無正字標記或TQF標章，則須使用經檢驗合格或合法登記之工廠產品，不得使用包裝不完整及未經檢驗合格之雜牌食品。
   6. 食鹽：檢驗合格之食用鹽或提供進口同批號食品用鹽證明。
7. 乙方承諾供應之驗證食品，一經中止驗證，應主動通知校方，並與校方討論將更換同等級食品。
8. 甲方得隨時派員進入乙方供應或承製食材之廠房查看衛生情形，乙方不得拒絕。甲方對履約標的之查驗，不得解釋為對乙方依契約應履行責任之免除。
9. 供應之食品，應接受甲方抽樣檢查，並定期送衛生單位檢驗，送檢費用由乙方支付。甲方對乙方烹調食品或食材、調味品等有合理懷疑可能影響身體健康時，得由雙方共同送檢，送檢費用由乙方支付。
10. 乙方每天所供應之每道菜應保留至少200公克，用保鮮盒裝置、標明日期及餐別並冰存於留樣專用冰箱48小時（攝氏0℃至7℃），以備隨時抽檢。
11. 乙方餐飲從業人員(含長/短期工讀生)於進入甲方餐廳工作前，需先經衛生醫療機構供膳作業員工體檢合格後，始得僱用，檢查項目包括A型肝炎、手部皮膚病、出疹、膿瘡、外傷、結核病、傷寒、等傳染性疾病，且每年應主動繳交健康檢查報告，檢查項目同前述。未提具身體健康檢查證明合格者，不得從事餐飲工作。其有代理工作之需要者，工作代理人於代理前亦需提出健康合格證明書。
12. 乙方之烹調人員須具有餐飲人員丙級以上技術證明文件，且應聘請領有執照之營養師擔任現場餐飲衛生及營養督導工作，並每周**至少**進行一次整體檢查，並留有檢查輔導紀錄。
13. 乙方餐飲從業人員應遵照衛生福利部頒布之「食品良好衛生規範準則」，及教育部「大專校院餐飲衛生管理工作指引」相關規定，從事食品調配、包裝、貯存、販賣等工作，在職時接受衛生講習，以確保食品之衛生、安全及品質。並依HACCP食品安全管制系統規定分類貯存，不得任意堆置，或與地面接觸及亦不得在地上處理。
14. 乙方衛生管理專責人員及餐飲從業人員，每年應至少參加衛生（健康飲食）講習8小時。
15. 乙方公司聘雇之營養師須負責菜單設計及營養成份計算，相關人事資料，乙方應於履約起始日之前14日內，事先報備甲方；如有改聘最遲於聘期起始日之前7日內事先報備甲方。

**第十七條 清潔衛生管理**

1. 乙方應負責場地、附屬公共區域及週圍環境清潔維護。甲方得不定期派人監督、抽樣進行衛生檢驗、糾正，清潔基本要求如下：
2. 配膳工作台，保溫槽等設施於每餐結束後，先以清潔劑去除油漬後，再以清水擦拭。
3. 廚房油脂截留槽需每日清理，油煙罩每日內部清洗一次，外罩每週清洗一次。
4. 排油煙管應定期除油清潔，並提供作業照片交甲方管理人員備查。
5. 需設置清潔自主檢查表，並有專人負責。
6. 乙方須遵守「學校餐廳廚房員生消費合作社衛生管理辦法」及「食品安全衛生管理法」規定，並依行政院衛福部所公告之「食品良好衛生規範準則」所規定之標準辦理。
7. 乙方應每日自行完成衛生清潔維護，甲方管理人員可隨時抽檢，並列入紀錄。
8. 乙方用在清洗炊餐具皿之清潔劑，應採用經衛生機關檢驗合格之清潔劑，不得使用有害健康之雜牌或未上市清潔劑。油煙罩清潔劑需使用中性除油劑，並應保存所購買廠商之發票供查證用。
9. 乙方應每月實施一次商場工作區全面消毒(含滅鼠)作業(重大疫情防疫則為每日)、定期實施病媒蚊防治作業(一年至少2次，並提供實施作業照片供甲方備查)(加強週圍排水管病媒蚊防制)，材料及消耗品等均由乙方負責。
10. 乙方廚房應準備足量之砧板，分別標明「生肉用」、「魚貝類用」、「蔬果用」、「熟食用」，不得混合使用，廚房、餐廳內設備器具應排放整齊、烹調用具保持乾淨，應在合於衛生條件下，至少需離地面三十公分以上分類儲存，不得任意堆置且不得放於地面處理。
11. 乙方從事膳食相關作業產生之垃圾等廢棄物、資源回收物品應依法處理（例：一般性垃圾、菜渣、廚餘及除油池污水、油垢清運等）。一般性垃圾丟棄時，垃圾袋袋外應有明確所屬廠商之標示，集中放置於餐廳特定位置，並由乙方自行負責清運。垃圾、菜渣、廚餘及資源回收物品、大型垃圾等一律自行清運，不允丟棄至本校垃圾場。
12. 甲方會議活動、教職員工生用餐廚餘，得放置於乙方廚餘桶由乙方併同處理。
13. 乙方應依環境保護機關免洗餐具之限用規定辦理；重複使用之餐具應依衛生機關規定清洗，並經高溫消毒。

**第十八條 人員管理**

1. 乙方每日應有一位現場負責人員，能代表乙方全權負責處理一切行政管理事務，並負責督導本契約所列區域的清潔衛生維護及問題協調與處理。且需有處理緊急事故之應變能力，並負監督責任，否則甲方有權要求換人，直至人選適當為止。如乙方經甲方通知換人，乙方未於限期內改善，甲方得依違約論。
2. 乙方負責人及乙方所派常駐人員，應於契約起始日起30日曆天內先詳列人事資料與學、經歷交甲方，經甲方完成安全查核後，始可任用。乙方所派人員如有異動，應事先7日前將異動人員個人資料以書面送到並向甲方報備，完成查核，其缺額期間工作由乙方另調派查核合格人員執行任務，乙方不得藉詞推諉。如致甲方蒙受損失時，應負損害賠償責任。
3. 乙方工作人員於契約工作期間，須先至公立醫院實施健康檢查（應包含X光，血清，糞便檢查等）；新進工作人員，則須先行完成體檢事宜，有關費用由乙方負責，體檢表乙式兩份，一份交由甲方留存備核。
4. 乙方於負責甲方工作區之作業人員不得僱用未成年之童工、非法大陸人士及外籍勞工。
5. 凡患有結核病、眼疾、（A、E）肝炎、精神病、皮膚病、性病等傳染性病及不適於餐廳工作者，不得從事廚務工作。
6. 乙方僱用之員工需品德端正，並不得有下列行為：
7. 工作場所抽煙、嚼檳榔或隨地吐痰，攜帶、撫育幼童或飼養寵物。
8. 校區賭博、酗酒、打架滋事。
9. 未穿著工作服、工作鞋。
10. 乙方人員於工作及打餐時間內，需著工作服、工作鞋、戴帽子、及配戴餐飲用口罩。
11. 乙方對其工作人員應做好勞工安全衛生教育，凡於甲方場所工作期間，發生任何意外安全事件，概由乙方負完全責任，與甲方無涉。
12. 乙方於每日營業結束以前，需指定專人負責水電及瓦斯關閉等安全檢查工作，如因疏忽造成損害，概由乙方負賠償及負擔一切法律責任。

**第十九條 菸害防制規範及罰則**

1. 乙方應遵守菸害防制法及甲方室內外場所禁菸規範，如有違反，致甲方被訴，並遭地方主管機關處罰，乙方應負繳交罰鍰責任。
2. 乙方及其協力廠商相關人員(含送貨人員)，如有違反甲方室內外場所禁菸規範，甲方得處以乙方，按每人每次新臺幣 1,000 元計算之懲罰性違約金。

**第二十條 不可抗力**

1. 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雙方，亦非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：
   1. 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。
   2. 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。
   3. 墜機、沉船、交通中斷或道路、港口冰封。
   4. 罷工、勞資糾紛或民眾非理性之聚眾抗爭。
   5. 毒氣、瘟疫(或重大疫情)、火災或爆炸。
   6. 履約標的遭破壞、竊盜、搶奪、強盜或海盜。
   7. 履約人員遭殺害、傷害、擄人勒贖或不法拘禁。
   8. 水、能源或原料中斷或管制供應。
   9. 核子反應、核子輻射或放射性污染。
   10. 非因廠商不法行為所致之政府或本校依法令下達停工、徵用、沒入、拆毀或禁運命令者。
   11. 政府法令之新增或變更。
   12. 我國或外國政府之行為。
   13. 其他經本校認定確屬不可抗力者。
2. 通知與認定程序
3. 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。
4. 任何一方於收到他方依前條之通知後，雙方應即綜合當時情況，雙方就該事件燼力協議解決之。
5. 認定後之效果
6. 在不可抗力事件所生之障礙排除前，乙方不負遲延責 任，並得展延本契約義務之相關履行期限，且營運期 間得予以延長。
7. 如乙方遭受重大損害，且已依契約規定投保，但以所獲得之保險金彌補後猶仍不足者，甲方得予以減免租金。
8. 損害之減輕不可抗力事件發生後，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。
9. 終止契約

因不可抗力事件之發生，依本契約之規定處理10日後，乙方仍無法繼續營運時，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。如於事件發生30日後仍無法達成協議時，任何一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

1. 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，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：
2. 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。
3. 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

**第二十一條 違約之處理**

1. 乙方如有任何違反本契約之義務或應辦理之事項者，或甲方認為乙方有經營不善或其他重大情事發生時，除依本契約規定終止契約外，甲方得以下列方式處理，並以書面通知乙方：
2. 要求定期改善。
3. 要求乙方繳納違約金。
4. 終止本契約營運標的物之一部或全部。
5. 請求損害賠償。
6. 終止契約
7. 違約之等級

乙方之缺失依據其對甲方、社會及其員工傷害之嚴重性，分成四級，缺點與一般缺失詳如「督導檢查細則與履約之獎懲表」（附表一）：

1. 缺點－獎懲表之輕微缺點及一般缺點。
2. 一般缺失—不符合本契約規定，對甲方造成影響，如：
3. 未經許可擅用甲方水、電及其他物資。
4. 甲方通知之缺失改善要求，未能如期完成改善。
5. 甲方依契約規定要求配合事項，乙方不配合。
6. 其他違反本契約之明文規定事項，如逾期未提送各種計畫書或文件資料等。
7. 嚴重缺失—不符合本契約規定，對甲方及公眾造成嚴重影響，如：
8. 各種足以致民眾人員受傷或造成重大損害事項。
9. 擅自停止營業日數逾5日以上，第6日起即按嚴重缺失計罰。
10. 群眾食物中毒事件。
11. 火災、爆炸事件。
12. 違反政府法令及善良風俗，如僱用未成年之童工、非法大陸人士或非法外籍勞工等情事。
13. 其他重大違失事項。
14. 解約缺失—故意違犯或不配合甲方要求，且造成甲方重大事故。
15. 不配合甲方依契約規定要求配合事項，以致造成重大事故。
16. 嚴重違反政府相關法令，遭受法律處分者。
17. 乙方壹年內遭受處罰之違約金累積達新臺幣50萬元。
18. 違約改善之程序
19. 甲方要求乙方定期改善時，應載明下列主要事項，通知乙方：
20. 缺失具體事實及缺失等級。
21. 改善缺失之期限。
22. 改善後應達到之標準。
23. 乙方於接到甲方提送之通知後，乙方除應於限期內完成缺失改善外，並接受缺失處罰。
24. 乙方完成缺失改善應申請甲方複查，甲方應於接獲複查申請三日內完成複查，按本規定程序辦理，至缺失完全改善為止。
25. 違約之處罰
26. 缺點：
27. 輕微缺點：第一次口頭告誡；第二次處以懲罰性違約金新臺幣1,000元整，並限期改善。
28. 一般缺點：第一次即處以懲罰性違約金新臺幣1,000元整，並限期改善。
29. 一般缺失：每件每日計罰違約金新臺幣5,000元整。有持續之情形者，並得按日連續處罰至改善為止。
30. 嚴重缺失：每件每日罰違約金新臺幣5萬元整，並要求乙方依甲方評估認可方式限期改善。
31. 解約缺失：於1年內遭受處罰之違約金累計達新臺幣50萬元或連續處罰違約金60日仍未見改善時，甲方得終止契約。
32. 終止本契約之一部或全部營運之程序
33. 乙方經甲方通知定期改善而不改善或雖改善而未達甲方要求之標準，致影響本計畫之營運者，甲方得要求乙方終止標的物之一部或全部之營運。
34. 甲方要求乙方終止一部或全部之營運時，應以書面載明下列事項通知乙方：
35. 終止全部或一部營運之事由。
36. 終止營運之日期。
37. 終止營運之業務範圍。
38. 終止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
39. 乙方經甲方要求暫時停止本契約之一部或全部後，經甲方評核認定乙方之缺失確已改善，甲方應以書面通知乙方限期繼續營運。乙方於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請繼續營運。

**第二十二條 契約之終止**

1. 契約終止之事由如下：
2. 因公務需要，因舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。
3. 實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
4. 甲方因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
5. 契約存續期間內，雙方得以書面合意終止。
6. 因下列可歸責於乙方之事由時，得終止契約：
   * + 1. 乙方積欠租金達法定期限時（依據民法第440條規定辦理）。
       2. 乙方有破產或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者。
       3. 乙方於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，甲方應撤銷租約，乙方除應負法律責任及交還基地外，所繳租金及費用不予退還。
       4. 乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，影響營運者。
       5. 未依契約規定開始經營，且超過20日以上者。
       6. 經甲方通知定期改善而不改善或雖改善而未達甲方要求之標準，無法於期限內改善完成者。
       7. 承租人違背本租約約定時。
7. 因政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方得終止本契約。
8. 租賃房屋滅失時。
9. 承租人死亡而無法定繼承人時，或法人、團體解散時。
10. 經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租者。
11. 經目的事業主管機關認定通知應收回時。
12. 依法令規定或本租約約定得終止租約時。
13. 因不可抗力事件而終止契約。
14. 其他契約規定得終止契約之事由。
15. 契約終止之通知

任一方終止契約時，應以書面載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期通知他方。

1. 契約終止後之處理：
2. 因可歸責於乙方之事由終止契約，甲方得就乙方留存之履約保證金之一部或全部扣抵乙方應給付之違約金、損害賠償及其他依契約甲方有權向乙方請求支付之費用並向乙方請求損害賠償。
3. 因可歸責於甲方之事由終止契約，乙方得向甲方請求賠償，但不包括所失利益或其他間接或衍生性之損害賠償。

**第二十三條 資產之返還**

1. 除契約另為約定外，乙方應於出租期間屆滿或契約終止**30**日前，將須返還甲方之財產及物品清冊提送甲方審定。
2. 契約屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，乙方仍應負擔標的物之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有相關費用。
3. 乙方應於契約終止前60日內，提送營運資產之交接計畫予甲方審查。甲方於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，乙方應配合辦理。
4. 乙方依契約約定返還予甲方之資產，除雙方另為協議外， 乙方應擔保該資產於返還予甲方時並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。
5. 乙方歸還所承租之房地及設備，應依契約規定期限遷出、返還、點交財物或撤離，不得藉詞拖延或要求甲方補償任何費用。如有延遲或繼續營業者，每逾一日，處違約金新臺幣1萬元整，並得自履約保證金扣抵，至其依約履行完畢之日止，甲方如受有其他損害並得請求賠償。
6. 乙方如逾期未將所有權屬乙方之設備或物品遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用由乙方負擔，並賠償甲方因此所受一切損害，此項處理費用與賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之。
7. **乙方如設置設備為基本骨幹計量器（水、電、瓦斯表等）及其管線於契約結束後仍需保留完整、堪用，不得拆除及遷出。**

**第二十四條 爭議處理**

1. 履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：
2. 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。
3. 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。
4. 雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行協商，以解決因契約所引起或權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。
5. 雙方同意以中華民國法律為準據法，並以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

**第二十五條 契約文件及效力**

1. 本契約文件包括本契約及其附件、投標須知及其附件、乙方之營運計畫書、評選與議約時之承諾事項。
2. 本契約如有未盡事宜，雙方得協議修訂或補充本契約，並經雙方簽署始生效力，且為契約之一部分。未約定者，悉依民法及相關法令辦理。

**第二十六條 其他**

一、乙方需鑑界時，應向甲方申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

二、租賃基地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，甲方應將變更登記之結果記載於租約，並通知乙方。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

三、租賃基地因天然災害及其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，甲方不負回復原狀義務，乙方得請求變更或終止租約。

四、地上建築改良物滅失時，甲方應終止租約。

五、乙方之住址、電話等資料有變更時，應由乙方通知甲方記載於「變更記事」。

六、本契約正本乙式2份，雙方各執乙份為憑，副本4份，雙方各執2份。

七、契約應依法公證，應向臺灣台北地方法院公證處或所屬民間公證人辦理公證，並於公證書載明承租人應依約定繳交租金及其他應繳保證金、水費、電費、紙容器委外清運費；租期屆滿，承租人應騰空返還，如不履行，均應逕受強制執行。公證後涉有需變更事項者，應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。公證費用，由乙方負擔。

立契約人

甲 方：

負責人：

住 址：

電 話：

乙 方：

負 責 人：

統一編號：

住 址：

電 話：

中 華 民 國 1 1 4 年 月 日