

國立臺北教育大學

契約審閱權

本契約於中華民國 113 年 月 日經承租人攜回
審閱 3 日 (契約審閱期間至少三日)

承租人簽章：

出租人簽章：陳慶和

場地租賃契約書

中華民國 113 年 5 月

國立臺北教育大學 NO.90 創業基地

場地租賃契約

出租機關：國立臺北教育大學 (以下簡稱甲方) 及承租人：**000** (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

一、房屋標示：

門牌臺北市中正區和平西路一段 90 號 1 樓。

二、租賃範圍：

(一) 房屋☐全部☒部分：1 樓辦公室含公設，面積 20.35 坪(如「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

(二) 車位：無

(三) 租賃附屬設備：

☐有☐無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附房屋租賃標的現況確認書。

第二條 租賃期間

(一) 契約期限:本契約租期自中華民國 113 年 0月 0日起至民國 114 年 0月 0日，以日曆天計。

(二) 本租約為定期租賃契約，於簽約日起生效，租期屆滿時，租賃關係消滅，出租機關不另通知。

(三) 租約期間屆滿，乙方履約情形經甲方評估良好，且無待解決事項，如有意續約，應於約期屆滿前 3 個月提出續約申請，得由甲方研訂續約之條件，依程序辦理續約 2 次，1 次 1 年，若未於期限內提出申請視同放棄優先續約權。

第三條 權利處分之限制

(一) 乙方依本契約所取得之權利或其他權益，非經甲方同意，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

(二) 乙方因經營所取得之營運資產設備，如為甲方所有，非經甲方書面同意或本契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定抵押。

第四條 服務營運規範

(一) 乙方應至國稅局、縣市主管機關辦理登記、設籍課稅等相關事宜，契約存續期

間並不得辦理停業、復業、歇業、註銷等登記事項；廠商應依規定開立統一發票。

- (二) 乙方應親自使用出租空間，不得將契約標之物之全部或部分出借、分租、轉租、轉讓、借予或以任何形式委由他人使用，亦不得將本契約之所有權利或義務轉讓與他人，並不得將本契約之使用權益提供擔保或設定抵押，乙方對外之一切行為概與甲方無關。
- (三) 除本契約另有規定，乙方應依本契約約定之方法為租賃物之使用與營運。

第五條 營運成本及各項規費之繳納

- (一) 租金：自乙方承租日起至租期屆滿日止，乙方於承租期間，每月租金為新台幣 0 萬 0 仟 0 佰 0 元(000 元)，以每月為一期，第一期若未足月則依日數按比例繳納租金。
- (二) 前款租金除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，乙方願照調整之租金額、調整之月份起繳付，出租人於租賃期間不得任意要求調整租金。
- (三) 電費：電費依對應電錶度數計算，依台灣電力股份有限公司每月抄錶計算電價後併入下一期租金繳納。
- (四) 水費：水費應每期繳納，乙方必須經甲方通知日起 5 日內繳納；依公式計算應繳水費=[水管口徑基本費+(用水費+代徵費)*(承租坪數/73.6)+租戶平分水費餘額費用]。
- (五) 因營運所衍生之各項稅捐 (包括但不限於地價稅、房屋稅、營業稅等) 及因違反法令應繳納之罰鍰費用，應由乙方自行負擔。
- (六) 其他因租借停車位、本校場地或器材等行為衍生之費用，其費用依照本校相關規定收取，應每月繳納。
- (七) 每期應繳納費用於當月 5 日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；支付方式：
☒現金繳付☒轉帳繳付：金融機構：(代碼 822)中國信託商業銀行 忠孝分行，
戶名：國立臺北教育大學 校務基金 401 專戶，帳號：185350004105。☐其他：
_____。
- (八) 租賃期間如乙方逾期繳交費用，其逾 15 日 (含) 以上者，每逾一日按滯納數額加徵 1%滯納金，最高至 30 日止，甲方並得就乙方所繳交之履約保證金內逕行扣繳滯納金。

- (九) 前項逾期情形超過二個月或欠繳金額達二個月租金者，甲方得不經催告，以違約論處，逕行終止契約。
- (十) 甲方得將本契約期限內，乙方繳款情形列為續約與否之審議依據。

第六條 財產及物品維護與管理

- (一) 乙方須概括承受本租賃場地現有營運器材及設備，若甲方點交乙方代為管理之財產及物品如有瑕疵或故障，雙方應於點交之財產及物品清冊中註明。點交後，乙方應盡善良管理人之責任予以保管維護，並維持堪用狀態。
- (二) 乙方須協助配合甲方每年定期現場清點乙方所借用之財產及物品。
- (三) 甲方點交予乙方之財產及物品均須返還，乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該財物毀損滅失或不堪使用時，乙方應自行購置相同或不低於原財物原有功能之新品替代。
- (四) 乙方應自負盈虧負責管理、維護甲方所交付之委託經營標的物，並應負擔營運所衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。
- (五) 乙方於營運標的物設置之設備，應自行負擔設置費用及一切相關費用。

第七條 責任負擔與場地維護

- (一) 甲方所提供之設備或場地建築若有瑕疵，應於簽約前提出並由甲方進行改善，若於簽約後提出，乙方應提出相關證明為原有建造或設計之瑕疵，方由甲方進行改善。
- (二) 本案租賃房地係供乙方營運之用，甲方僅提供空間主體及固定設施，無提供乙方任何設備之義務。公用網路及飲水機非甲方必須提供之設備，若有故障或有移除之必要，乙方不得主張其為租賃瑕疵要求甲方立即改善或重新裝設。
- (三) 甲方如為維護及改善公共區域及租賃區域之場地設施，需定期進行維護檢修，應提前通知乙方，如為進行大型修繕施工，應至少提前一週通知乙方施工時間，乙方應協助配合。
- (四) 乙方對營運場地及設施應盡善良保管責任，合約期間如有滅失或毀損，應於 5 日內通知甲方查驗，其因乙方之故意或過失所致者，並應自行修繕或應照甲方規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，終止契約時不得要求補償。若乙方拒不修繕，甲方得代為僱工修繕，其費用由乙方全額負擔。
- (五) 除租用之室內空間範圍外，乙方不得任意佔用公用區域空間以為己用或隨意堆

置物品。如違反前項情形，甲方得不經催告，以違約論處，逕行終止契約。

- (六) 公用區域由甲方負責清潔管理，乙方應配合維護，並應自行負責租賃範圍內之環境清潔整理及垃圾清理。如由甲方檢查不合格者，甲方得逕行委託外包處理，衍生費用由乙方負擔，乙方如拒不負擔者，甲方得由履約保證金內逕行抵扣，乙方不得異議。
- (七) 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。
- (八) 如甲方交付之建築物、工作物、基地上之附屬設施及相關設備，有任何乙方認為設計不符營運需求之處，乙方得提送改善計畫予甲方，經甲方書面同意後，依前項規定辦理。
- (九) 乙方不得私接未經本校核裝之水電錶途徑之用水用電，否則甲方得逕行終止契約及追討相關損失，並依法究辦，乙方不得異議；且為避免公共安全事件，乙方不得私自擴充甲方原規劃用電備載容量及安全裝置。若有需求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。
- (十) 乙方於委託經營期間如使用專利品、專利性施工方法或他人之著作權時，其有關之專利及著作權益，概由乙方依相關法令規定辦理，並自行負擔費用。
- (十一) 乙方經甲方同意擴建、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。
- (十二) 乙方使用契約標的物因故需變更或增加設備及用品者，須符合政府頒布之各項法規規定，且應以書面申請並經甲方同意後，始得為之，但不得有損害原有場地或設備，亦不得有生公共危險之虞。乙方如有違反，並經甲方書面警告 1 次仍未改善者，甲方得不經催告，逕行終止契約。
- (十三) 前項情形，其定著於學校場地或原設備之增設物，所有權歸屬甲方，於本契約關係消滅後，乙方不得任意破壞或拆除或請求甲方補償；其非定著於學校場地或原設備之增設物，經雙方協議後，乙方應於本契約關係消滅後無條件自行遷

離，回復原狀，逾期留置均以拋棄物論，任由甲方處理，其拆運費用概由乙方負擔，乙方不得異議。

(十四) 乙方對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向甲方申請退租，經甲方同意後交還租賃物。

(十五) 若有糾紛或不法情事發生，以致甲方或其所屬人員、財產物品等受損時，乙方應立即妥善處理與積極改善，並擔負相關賠償責任。

第八條 營運限制與規範事項

- (一) 乙方經營之事務，不得販賣違禁品或校園內禁售之物品。
- (二) 乙方如欲於委託經營範圍內之土地、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。
- (三) 乙方不得以於甲方營業為證明，向金融機構申辦相關借貸行為，甲方亦不提供任何貸款證明。
- (四) 乙方不得逕自以國立臺北教育大學之名義行使或對外主張任何權益。
- (五) 如違反前述各項情形，甲方得不經催告，以違約論處，逕行終止契約。
- (六) 乙方於**租賃期間內**須配合甲方於**租賃標的範圍及其管理之公共區域**，**禁止使用陸資及中國大陸相關廠牌之資通訊產品（軟、硬體及服務）**，並須配合甲方進行相關資安稽查等作業不得拒絕。經查核有違反上揭情事，甲方得要求乙方立即改善，倘乙方拒不改善或乙方因使用上揭產品致甲方遭受聲譽損失者，甲方將依本契約違約規定辦理。

第九條 安全管理與通報

- (一) 如發生緊急事故或意外，致有影響甲方教職員生及該棟其他租戶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 小時內向甲方報告，如甲方有所指示時，乙方應立即遵照辦理，並有協助校方處理相關事故之義務。
- (二) 乙方應遵守消防法及其他相關法令之規定。
- (三) 凡貨物之堆放、進出及營業服務方式不得妨礙安全、衛生及觀瞻
- (四) 應嚴加管制易燃、易爆物品，加強進駐人員應變措施。
- (五) 進駐人員應熟知逃生路線、安全設施之操作及緊急狀況處理程序。
- (六) 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 7 日內，將契約副

本送交甲方備查。

第十條 履約保證金

- (一) 履約保證金為 2 個月租金共新台幣 0 萬 0 仟 0 佰 0 元(000 元)。
- (二) 保證金之發還情形如下：乙方應繳納履約保證金，以作為對營運期間一切契約責任履行之保證，履約保證金得於營運期滿無重大違約情事後歸還。
- (三) 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：
 - 1. 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，將租用地及設備交還甲方清點無誤時，甲方於乙方遷出日起 45 日內，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。
 - 2. 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。
 - 3. 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。
- (四) 履約保證金繳納方式：履約保證金繳納得以現金或匯款繳納。
- (五) 乙方須配合甲方履約保證金退還程序提供相關表件。

第十一條 不可抗力事由

- (一) 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、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. 其他經甲方認定確屬不可抗力者。

(二) 通知與認定程序

1. 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。
2. 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加以認定。若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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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：

1. 其餘部分之履行已無法達到契約之目的；或
2. 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

第十二條 違約之處理

(一) 乙方於委託經營期間，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，除依本契約第十三條契約終止外，甲方得以下列方式處理，並以書面通知乙方：

1. 要求定期改善。
2. 要求乙方繳納懲罰性違約金。

3. 要求乙方暫時停止營運。
4. 請求損害賠償。

(二) 要求乙方定期改善之程序：

1. 甲方要求乙方定期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：
 - (1) 缺失之具體事實。
 - (2) 改善缺失之期限。
 - (3) 改善後應達到之標準。
 - (4) 屆期未完成改善之處理。
2. 乙方於期限內未依改善標準完成改善者，甲方得代為執行改善，所生之費用應由乙方負擔。
3. 要求乙方繳納懲罰性違約金之程序
乙方不按時繳納懲罰性違約金者，甲方得自乙方繳交之履約保證金中扣抵之，並通知乙方補足履約保證金，於甲方催告後如仍不補足，甲方得終止本契約。
4. 暫時停止營運之程序
 - (1) 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，致影響營運者，甲方亦得要求乙方暫時停止本契約。
 - (2) 甲方要求乙方暫時停止契約，應以書面載明下列事項，通知乙方：
 - A. 暫時停止全部或一部營運之事由。
 - B. 暫時停止營運之日期。
 - C. 暫時停止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
 - D. 屆期未完全改善之處理。
 - (3) 乙方經甲方要求暫時停止本契約之一部或全部後，經甲方認定缺失確已改善者，應以書面限期通知乙方繼續營運。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。

第十三條 契約之終止

(一) 契約終止之事由如下：

1. 契約存續期間內，雙方得以書面合意終止。
2. 契約存續期間如雙方因業務調整問題，致繼續履約顯有困難者，雙方得以書面合意終止。唯提出終止契約之一方，應於至少一個月以前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。

3. 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) 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- (4) 乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響營運者。
- (5) 未依甲方通知日期開始經營，且時日超過 10 日以上者。
- (6) 經通知改善，仍無法於期限內改善完成者。

4. 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。

5. 租賃房屋滅失時。

6. 因不可抗力事件而終止契約。

7. 其他本契約規定得終止本契約之事由。

(二) 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應於一個月前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。

(三) 契約終止後之處理：

1. 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以扣抵乙方應給付之違約金、損害賠償及其他依本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。
2. 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。

第十四條 資產之返還

- (一) 除本契約另為約定外，於營運期間屆滿前或終止時，乙方應依當時最新之財產及物品清冊，於 7 日內將甲方具有所有權、須返還部分之所有財產及物品 (但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等)，無條件返還予甲方，並點交財物及撤離人員。
- (二) 契約屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，乙方仍應負擔委託營運標的物之各項稅捐、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。
- (三) 乙方依本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。

- (四) 所有資產除甲方於點交予乙方時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，乙方返還予甲方之所有資產，均須維持勘用之狀態。乙方若有對相關資產製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與甲方或甲方指定之第三人。
- (五) 乙方歸還所承租之房地及設備，並應依契約規定期限遷出，不得藉詞拖延或要求甲方補償任何費用。如有延遲，每逾一日，甲方得向乙方主張罰金新臺幣 5 仟元整，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。
- (六) 乙方如逾期未依本契約約定返還、點交財務或撤離人員者，甲方得逕行收回各項設備，乙方不得異議；甲方收回前，如乙方繼續使用者，應另處以懲罰性違約金新臺幣 5 仟元予甲方。
- (七) 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。

第十五條 爭議處理

- (一) 履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：
 - 1. 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。
 - 2. 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。
 - 3. 雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因本契約所引起或與本契約之私權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。
- (二) 雙方同意以中華民國法律為準據法，並以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十六條 契約文件及效力

- (一) 本契約文件包括本契約及其附件、本場地租賃投標須知及其附件、投標單，相關附件及甲方相關規定為本契約之一部分，本契約書正本一式 3 份，甲乙雙方各執 1 份，1 份由甲方轉公證單位存查。
- (二) 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，且視為本契約之一部分。未約定者，悉依民法及相關法令辦理。
- (三) 本契約經公證後，逕受強制執行事項：詳如公證書。

第十七條 公證

本契約公證費用由甲乙双方承租人平均分攤。

立契約人

甲 方：國立臺北教育大學

法定代理人：校長陳慶和

住 址：台北市和平東路 2 段 134 號

電 話：(02) 6639-6688

代 理 人：林盈然

乙 方：

負 責 人：

統一編號：

住 址：

電 話：

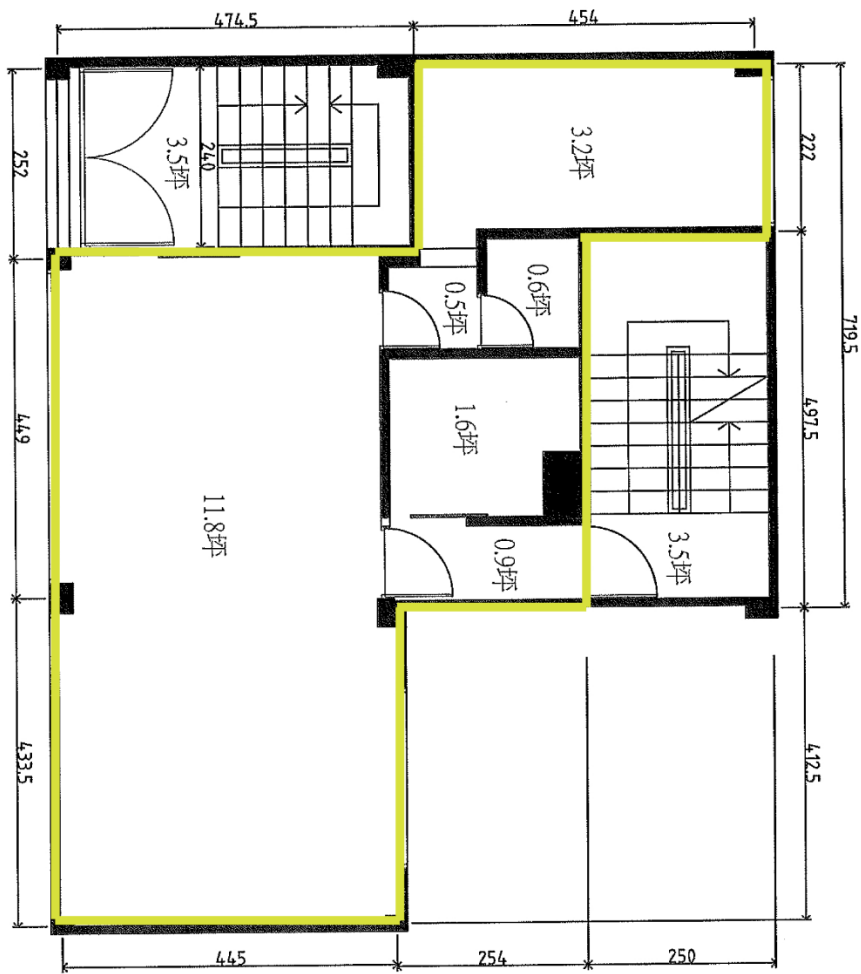
中 華 民 國 113 年 月 日

附屬設備清單

編號	財產編號	項目	數量 / 單位
1	3140103-05 序 27	自動門 門禁系統	1 組
2	63100712-02 序 3~4	多瑪凱拔電子鎖	2 個
3	5010106-03 序 2065	分離式冷氣 (小間)	1
4	5010106-03 序 2066	分離式冷氣 (大間)	1
5	5010302-11 序 35	窗簾	6 窗
6	65010302-11 序 446-448	窗簾	3 窗
7	65010303-01 序 7841	層架收納櫃 (洗手間)	1
8		辦公椅	2
9		辦公桌	2
10		1F 門禁卡	2
11		1F 自動門門禁卡	2
12	3140308-16 序 62	互動式電子白板	1

(本清單於合約公證前由雙方確認最終設備項目)

房屋位置格局示意圖



1F全層（含前後梯間坪數7坪）25.6坪

租賃計入範圍：20.35坪

公設（前後梯佔樓層比）：1.75坪

1F辦公區域（黃框範圍）18.6坪

NO.90創業基地 1樓