

經濟部產業園區管理局
楠梓科技園區員工餐廳
租賃契約書(草案)

立契約書人：經濟部產業園區管理局（以下簡稱甲方）、○○○(以下簡稱乙方)

甲方同意將楠梓科技園區員工餐廳（高雄市楠梓區加昌路 600-13 號）由乙方承租經營，雙方訂立條款如下：

第一條、承租經營範圍及標的物：

(一)楠梓科技園區員工餐廳，租用建物面積 145.15 平方公尺。

(二)現況出租:員工餐廳天花板有幾處於汛期會有漏水情形,甲方不再進行修繕。

(三)乙方應自標的物移交日起 30 日內開始營運，未能於期限內營運時，應敘明理由申請延期，延期以 1 次為限，延長期間不得超過 30 日。

第二條、經營項目及營業登記：

(一) 乙方應依廠商服務說明表及決標紀錄提供營業項目，於營業前辦理公司/商業登記及營業登記，對園區內從業員工提供餐飲相關之服務。所經營項目之價格，應在合理範圍內訂定，不得有任意哄抬行為。

第三條、承租經營期限：

(一)租期：自 113 年○月○日起至 115 年○月○日止 2 年。

(二)租期不得擅自變更改用途、無故停業或中途解約，如有違反情事發生，甲方得隨時將場地收回終止合約，乙方原繳履約保證金不予退還，乙方不得異議。

(三)租約期滿，乙方如欲續約，則應於租約屆滿前 4 個月，以書面提出申請。甲方如無其他用途，乙方亦無違反契約中相關權利義務，經甲方辦理環境整潔、餐點品質及服務品質等項目考核通過後，得予以優先再續約 2 年，**但申請優先續約以 1 次為限。**

(四) 契約租賃期滿，乙方應無異議交還承租物。

第四條、經營項目之限制：

乙方不得經營第二條以外之營業項目。若增加營業項目，須經甲方書面核准始得辦理，如有違反情事，甲方得終止合約，並不予退還履約保證金，所生責任概由乙方負責，與甲方無涉。

第五條、費用及繳交方式：

本契約每月租金新臺幣 5,978 元整。租金自標的物移交日起算，乙方應按月執甲方開立之繳款聯單向甲方指定之國庫代理銀行〈兆豐國際商業銀行楠梓分行〉繳納租金。

(一) 乙方應於當月 10 日以前繳納租金，不得拖延。

(二) 乙方應於決標日翌日起 15 日內 1 次繳交權利金新臺幣 14 萬 6,304 元。(依決標金額調整)

(三) 乙方應向甲方辦理在楠梓科技園區內設有營業及聯絡處所登記，並按月繳交管理費新臺幣 1,814 元整，如科技產業園區管理費規費及服務費收費標準有變動按規定調整。

(四) 因經營業務所發生之各項稅款、水、電、瓦斯、電話費、污水處理費等費用概由乙方負責繳納，與甲方無涉。其中水費及污水下水道使用費均由甲方開繳款聯單，乙方應按月執單繳納【水費依實際水錶度數分攤；電費依台灣電力公司繳費通知單繳納，污水下水道使用費：依「高雄楠梓科技產業園區污水下水道用戶申請廢（污）水納管及聯接使用程序規定」及「經濟部所屬科技產業園區污水下水道系統使用收費要點」計收】。廢棄物處理費：依本局「一般事業廢棄物清除協議」規定計收，廢棄物處理費用原則以高雄市政府最新公告之廢棄物處理收費（目前為新臺幣 3,150 元/噸）收取，若遇高雄市廢棄物調度中心調控限制進廠，則以各焚化廠公佈之自收量費用收取。

第六條、 履約保證金為新臺幣 3 萬 5,868 元整（6 倍租金），在簽訂楠梓科技園區員工餐廳租賃契約書時由乙方一併繳清，俟期滿或終止或解除契約時，於乙方交還租用場所、器具及設備，無任何違約或欠繳水電費等各項費用時，始得向甲方申請無息退還本項履約保證金全數金額。

第七條、 乙方所取名稱不得混淆視聽，亦不得以甲方名義對外賒欠貨物或借貸銀錢，凡乙方金錢上之一切行為，概與甲方無關，應繳之各項稅款，由乙方自行繳納，如有逃稅、漏稅之情事發生，概由乙方自行負責。乙方亦不得以甲方名義，對外招募人員或招徠生意。

第八條、 工作人員管理：

(一) 乙方工作人員於進用前，須完成合格之公立醫院體檢，檢查項目包括性病、肝炎、結核病、皮膚病、外傷、膿瘡、癩瘋病、砂眼、精神病、傷寒；僱用工作人員應每年辦理體檢一次。

(二) 乙方工作人員在餐廳及廚房內，應一律穿著整齊清潔。工作前先用肥皂洗手，工作中不得抽煙、嚼檳榔或口香糖等。手指甲應經常修剪，並保持乾淨。

(三) 乙方工作人員，除留守人員外，一律禁止居住在營業場所內。

(四) 乙方工作人員，不得在甲方提供營業場所內賭博、酗酒、毆鬥、收留不法人員、存放違禁物品或從事其他不法情事。

(五) 乙方工作人員之薪給，由乙方負責支付，各工作人員之品德行為

與安全，概由乙方全部負責。

- (六) 乙方工作人員之服務態度，應和藹熱忱，如有服務不佳、態度傲慢，經甲方提出意見時，乙方應即督導改善，或解僱該服務欠佳之工作人員。

第九條、安全維護管理：

- (一) 乙方須指定專人負責水電及鍋爐等具危險性之器具實施安全檢查。
- (二) 乙方應依各類場所消防安全設備設置標準設置滅火器、出口標示燈及緊急照明設備。
- (三) 任何緊急事故，包括火災、各項天然災害、民刑事案件等發生時，應立即向園區警察中隊或消防隊報案，並通知甲方，如有損及第三人權益或安全者，概由乙方負責，與甲方無涉。
- (四) 凡使用本契約內各設備(施)之個人、團體均不得違反園區各項有關規定。
- (五) 乙方於經營期間應投保一定金額以上之公共意外責任險。
1. 每一個人身體傷亡保險金額不得低於新臺幣 300 萬元。
 2. 每一意外事故傷亡保險金額不得低於新臺幣 1,000 萬元。
 3. 每一意外事故財損保險金額不得低於新臺幣 100 萬元。
 4. 保險期間內最高賠償金額不得低於新臺幣 1,000 萬元。

第十條、設備(施)維護管理：

- (一) 乙方經營期間，由甲方提供點交時之基本設施。甲方所提供餐廳之房舍及其附屬設備，乙方應善盡維護保管責任，並接受甲方監督指導，如有損毀破壞、遺失短少，除自然耗損外，因乙方使用或疏忽所致者，應由乙方負責賠償、修繕、補充。契約屆滿時，亦應照原數補足同等品或按原樣修復，交還甲方。
- (二) 廚房油煙排放設備及油脂截留設備，乙方應指定專人保養維護，不得造成環境污染，如有造成污染，乙方應負責清理。
- (三) 乙方因搬運物件致乙方承包範圍以外建物及設施損毀，應負修復責任。
- (四) 由乙方購置之設施(備)於契約期滿或因故解約後 10 日內，由乙方自行無條件搬離，不得要求甲方收購或補償，如有留置，以廢棄物論，或由甲方代為清理，所需費用由乙方負擔，乙方不得異議。
- (五) 甲方現有之基本設施及乙方增加設施(備)，因乙方管理或設置之缺失，致生國家賠償責任時，甲方對乙方有求償權。

第十一條、食品衛生管理：

- (一) 乙方每日營業上所需用之材料，應依食品安全衛生管理法相關規定處理，不得任意堆置。乙方提供之食品飲食，應符合餐飲業衛

生管理之相關規定。

- (二) 顧客因食用乙方供應之餐食，而發生食物集體中毒事件者，其所需醫藥費用及賠償責任悉由乙方負責，並立即查明原委向甲方報告。

第十二條、 清潔衛生管理：

- (一) 乙方應負責承租經營範圍內所有房舍及其附屬設施內外環境之清潔維護工作（房舍外不得堆置任何雜物）。
- (二) 乙方應依環保法令規定，妥善處理污水、廚餘廢棄物及垃圾等，並定期維護清理建築物污水處理設施。
- (三) 契約期滿，或中途解約，乙方交還房屋時，應先完成環境清潔工作，並經甲方認可。

第十三條、 乙方應配合甲方有關勞工衛生、消防安全、建築物安全等事項之安全檢查，如有需改善者，應立即改善，不得藉詞推諉。

第十四條、 轉租之限制：

在契約有效期間，乙方不得將經營場地、設施、設備全部或一部分轉供他人經營，或將經營權轉讓他人或與他人合夥經營。

第十五條、 裝修及布置之限制：

- (一) 乙方在經營場地內，於土木工程建築物上所增加固定性之裝潢及設備等，均應於施工前先提出設計圖說及施工圖說，經甲方同意後方得施工，但不得損壞建物之結構體或違反建築法規及其他行政規定。
- (二) 乙方在契約期限屆滿或提前解約時，不得任意破壞拆除，並同意無條件送交甲方繼續使用。
乙方違反前項第一款或第二款規定時，甲方得終止本契約，乙方原繳之履約保證金不予退還，乙方不得異議。

第十六條、 違約處理：

- (一) 未經甲方同意，擅自變更營業項目，以違約論處，甲方得終止契約。
- (二) 第五條所定乙方應繳交甲方之租金逾期未繳者，每逾期一日，按當月租金 3% 計算違約金；水費每逾繳費期限 10 日（含）內，按應繳水費 5% 加計收費，逾 10 日以上，按應繳水費 10% 加計收費；電費逾期未繳，按台灣電力公司加計延遲繳付費用；污水下水道使用費依「經濟部所屬科技產業園區污水下水道系統使用收費要點」辦理。
- (三) 乙方違反第七條規定，以甲方名義對外招募人員或招徠生意，經甲方發現者，自違約行為發生之日起，至改善完成為止，乙方每日應繳交當月場地租金 3% 之違約金。
- (四) 乙方違反第八條之規定，經甲方通知限期改善，未能於期限內改善者，每逾期 1 日按當月租金 3% 計算違約金。
- (五) 乙方未依規定按期辦理消防檢查及申報事項，經甲方通知限期仍未改善者，甲方得僱人代辦，費用由乙方支付外，每逾 1 日，乙

方應繳交當月租金 3%之違約金。

- (六) 乙方未履行第十條之義務時，甲方得以乙方所提供之履約保證金予以修護，保證金若有不敷時，仍應由乙方負責補足賠償。
- (七) 契約終止後，乙方應於 10 日內搬離，並將餐廳及設備交還甲方，每逾 1 日，乙方除應給付甲方前月每日應繳場地租金兩倍之違約金外，如因而致甲方另有損害時，甲方並得要求乙方負賠償之責。乙方拒不繳付上述第(二)款至第(七)款各項違約金或違約金累計達本契約租金總金額 50%時，甲方得終止本契約，乙方原繳之履約保證金不予退還，乙方不得異議。

第十七條、終止契約：

乙方如有下列情事之一時，甲方得隨時通知乙方逕行終止本契約：

- (一) 未經甲方同意，擅自變更營業項目。
- (二) 乙方違反轉租之限制時。
- (三) 乙方積欠場地租金達二個月時。
- (四) 乙方積欠電費達二個月時。
- (五) 乙方遭查封或停止營業時。
- (六) 有轉租、分租或轉讓予他人經營情事者。
- (七) 租賃契約書簽立後，發現乙方營業資格不符時。
- (八) 乙方有破產法第一條規定不能清償債務或停止支付租金時。

第十八條、前條終止契約後，乙方如不遷出時，除依第十六條之計算方式向甲方支付違約金外，甲方所收取乙方之履約保證金不予退還。因契約期滿而不續約或終止契約時，乙方之物品除依照第十條第一項第五款規定 10 日內搬離外，乙方工作人員亦應於搬離同日遷出園區。

第十九條、 甲方如遇有重大政策或更新計畫需使用基地時，得於 4 個月前通知乙方終止契約，乙方不得拒絕。乙方倘因故擬於契約效期內請求終止契約時，需於 4 個月前以書面敘明理由通知甲方，並經甲方同意，方可解約；如無特殊原因，片面提前解約，乙方所繳履約保證金不予退還，過渡期間，乙方仍應按月繳交當月場地租金及其他相關費用，並自終止契約日起算停止其參加甲方所有承租經營業務之投標權 3 年。

第二十條、損害賠償：

- (一) 乙方應以善良管理人之注意使用租用標的物，除不可抗力所致之損害外，均應由乙方負全部損害賠償責任。
- (二) 乙方應保持租用標的物及其附屬設備之完整，如有損毀，無論乙方或其所屬員工、顧客之故意或過失所致，乙方均應負賠償責任。
- (三) 乙方若有違反本約任一條款規定致損害甲方權益，應賠償甲方所受之損害。如甲方因訴訟所繳納之訴訟費、支出之律師費用及其他一切費用均應由乙方負擔。

第二十一條、應逕受強制執行事項：

- (一) 乙方未依本約繳納場地租金、違約金及電費時，經甲方催告仍不

繳納，應逕受強制執行。

(二) 乙方於租期屆滿及經甲方依第 19 條終止契約應立即遷出而拒不遷出時，應逕受強制執行。

第二十二條、本契約經甲、乙雙方負責人或其法定代理人簽名蓋章後生效，本契約書之附件，亦為契約之一部分，其效力與本契約同。

第二十三條、乙方應遵守甲方所訂相關法規及其他法律之規定。

第二十四條、有關本契約書之一切通知及信函均應以中文書面為之，並以當面送交或付郵送達方式，按本契約書所列明雙方之地址送達對方。

甲、乙雙方任何一方變更地址時，應於變更後 7 日內依前項規定以書面通知對方，他方當事人未收受通知前，依本契約書所載地址送達，均視為合法送達。

第二十五條、其他約定事項：

(二) 本契約有關事項涉訟，雙方同意以台灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

(三) 本契約書公證費用由乙方負擔。

(四) 本契約所載之日期除另有註明者外，依日曆天計算。

(五) 本契約正本一式 2 份，甲乙方各執 1 份，並各自黏貼印花，另應備副本 4 份供甲方使用。

立契約書人：

甲 方：經濟部產業園區管理局

負 責 人：楊伯耕

地 址：高雄市楠梓區加昌路 600 號

電 話：07-3611212

乙 方：○○○

負 責 人：○○○

住 址：○○○

營利事業統一編號：○○○

電 話：○○○

中 華 民 國 113 年 月 日