

國立臺南高級商業職業學校

實習旅館場地標租契約書

承 租 人：

訂定租賃契約如下：

出租機關：國立臺南高級商業職業學校

第一條 標租房地標示(使用範圍)：

房屋：臺南市中西區南門路 4 號，為地上五層樓，地下一層樓之建築物及其附屬空地、設施。

土地：臺南市中西區南門段 0001 號、0002 號等二筆地號土地。

第二條 用途及營業時間：

應依法令及本契約規定經營與出租機關教育事業相關服務。

請於服務建議書內明確規劃經營模式。

第三條 本租約為定期租賃契約，其期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，出租機關不另通知。

房地由出租機關收回。承租人未經同意仍繼續使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張，亦不得視為以不定期限繼續契約。

本租案為現況點交，為予承租人裝修及申請旅館業登記等事宜，**前 6 個月免計租金。**

承租人應於**簽約日次日起 12 個月內**開始營業，惟承租人於上述期間內違約致終止契約，則應將自簽約日起至終止租約日期間之租金全數計收並繳付出租人；承租人如因申請旅館業登記程序，無法於上開約定時間開始營業時，得以書面說明理由並檢附相關證明文件，向出租機關申請展延開始營業之時間，**申請展延之期間，不得逾三個月，且以二次為限。**展延期滿承租人仍無法開始營業者，出租機關得終止租約。展延期間，承租人亦應依約繳付租金。

租賃房地標租規範及評選須知、標租須知及建議書，為本租約附件，屬契約內容。

第四條 租金

(一)租金每月新臺幣(以下同) 元整，以 1 個月為一期，由承租人於每月 10 日前(遇假日順延之)，就各該期租金之總額自動向出租機關繳納。

(二)前項租金因房屋課稅現值變動，土地申報地價或租金率調整等因

素，經出租機關評估須重新調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

- (三)本契約有效期間內，如因天災地變等不可抗力事故致廠商無法營業時，廠商應於事故發生之日起 7 日內，以書面通知機關，並由機關認定是否符合停業事由，經機關核可後，得依機關認定之停業日數按投標金額比例扣減租金。

第五條 押金

- (一)承租人於訂約時，應繳納押租金(或履約保證金)30 萬元予出租機關，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空標租物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。
- (二)承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之押租金(或履約保證金)不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之押租金(或履約保證金)，得依前項規定辦理。
- (三)承租人於取得標租房地得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，承租人除負法律責任外，並由出租機關撤銷租約，所繳履約保證金、租金等費用不予退還。
- (四)因可歸責承租人之事由或因承租人之違約(除已明訂於契約之情事外)，致本契約提前終止或解除者，出租機關得沒收全部履約保證金作為懲罰性違約金。
- (五)如承租人有違約行為、遲延履約或其他可歸責承租人事由造成出租機關損失或負擔費用，或承租人依本契約約定應給付出租機關租金、遲延利息、違約金、懲罰性違約金、損害賠償或其他費用時，經甲方通知限期繳納而不繳納者，甲方得自履約保證金中扣除，並書面通知承租人扣除金額，承租人應於收受通知之日起 30 日內補足履約保證金不足之金額。

第六條 標租房地，如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

標租房地因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，出租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。

第七條 承租人逾期繳納租金、稅捐及水電費等時，依下列標準加收違約金：

- (一)逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收 5%。但逾期 2 日以內繳納者，

免予計收。

(二)逾期繳納在 1 個月以上者，未滿 2 個月者，照欠額加收 10%。

(三)逾期繳納在 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 15%。依此類推，每逾 1 個月，加收 5%，最高以欠額之 30%。

第八條 因本合約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：

(一)標租房地之房屋稅及土地稅，由承租人負擔。

(二)承租人使用房地所生之其他稅捐，由承租人負擔。

(三)工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

(四)出租機關因收本案租金所衍生之營業稅，由承租人負擔。

第九條 本合約期間內，有關使用標租標的物所生之稅徵、水電費、瓦斯費、電話費、環境清潔費、廢棄物處理費等等及其他一切必要費用，均由承租人負擔。

所有供生財之設備、消耗品、垃圾廚餘處理費、行銷、人事、保險及因違反法令應繳納之行政罰鍰以及隨袋徵收之垃圾費，概由廠商自行負擔。

承租人之代理人、受僱人、受任人、承攬人或其他使用人所為與履行本契約義務有關之行為，均視同承租人之行為，承租人應對之負一切責任。

承租人因經營本契約業務而致第三人任何損害，概由承租人負損害賠償責任，如因而造成出租機關任何損害，亦由承租人負損害賠償責任。

第十條 承租人對標租房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於 3 日內通知出租機關查驗，其因承租人之故意或過失所致者，並應照出租機關規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，終止租約時不得要求補償。租賃土地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：

(一)堆置雜物、掩埋廢棄物。

(二)採取土石、破壞水土保持。

(三)其他違反標租物之效能之使用。

第一一條 承租人應依建築法第 77 條規定，維護標租房舍合法使用與其構造及設備安全。

第一二條 承租人就標租房屋為室內裝修時，應遵守建築法第 77 條之 2 規定如下：

(一)標租房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，標租房屋

- 非供公眾使用者經內政部認有必要時，承租人應遵照辦理。
- (二)裝修材料應合於建築技術規則之規定。
 - (三)不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
 - (四)不得妨害或破壞保護民眾隱私權之設施。
 - (五)標租房屋室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

第一三條 因承租人違反建築法之規定，經主管機關裁處出租機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

第一四條 承租人使用標租房地，應受下列限制：

- (一)不得作違反法令或約定用途之使用。
- (二)承租人應自行使用，非經出租人書面同意，不得擅自將標租房地之全部或一部出租或將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。
- (三)承租人未經出租機關同意，不得就使用房地任意增建或改建。若經同意，而承租人裝修、增建或改建地上物，須依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，承租人應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由承租人自行負擔。
- (四)承租人應保持所使用房地完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近生活環境，如構成危害或違法情事，承租人應自行負責處理並負損害賠償責任。

承租人有違反前項約定之違約情事者，出租機關得不經催告立即終止租約，收回租賃房地。並得向承租人請求 20 萬元之懲罰性違約金。

第一五條 承租人因使用或管理標租物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，出租機關得向承租人求償。

第一六條 標租關係存續期間，承租人因基地界址不明，或發生界址糾紛而須鑑界時，應自行向地政機關繳費申辦。

第一七條 承租人對於標租物之全部或一部分不繼續使用時，應向出租機關申請退租，交還租賃物。

第一八條 標租房地有下列情形之一時，出租機關得終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：

- (一)政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- (二)政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。

- (三)出租機關因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
- (四)承租人於本租賃契約成立後，有停業、歇業、名稱或負責人變更之情形時。
- (五)承租人積欠租金達2個月之總額時。
- (六)承租人違反本租約規定時。
- (七)租賃房屋滅失時。
- (八)承租人死亡而無法定繼承人時。
- (九)承租人騰空申請退租時。
- (十)目的事業主管機關認定應收回者。
- (十一)依法令規定或本租約約定得終止租約時。

第一九條 終止租約時，承租人應將房屋整理回復原狀後，交還出租機關。其由承租人修繕、改建或增建部分，應無條件交出租機關接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

租約終止或租期屆滿租賃關係消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，及騰空房屋或掩埋、堆置之廢棄物，回復原狀後，返還租賃房地。承租人已設立登記者，應一併遷出或註銷。承租人修繕或擅自修、改建部分，依民法第八百十一條規定，動產因附合而為房屋之重要成分者，出租機關取得該動產所有權，承租人不得請求任何補償，並應就拆除國有房屋部分負損害賠償責任。承租人擅自增建國有房屋者，應拆除增加部分，不得向出租機關要求任何補償。承租人擅自拆除國有房屋新建者，應拆除房屋，返還土地，不得向出租機關要求任何補償並負損害賠償責任。承租人不配合辦理時，應逕受強制執行。

前項承租人應繳清租金，應計算至租約終止日之前一個月底或租期屆滿日止。

第二十條 承租人如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本租約時，出租機關得自承租人已付押租金(或履約保證金)中扣抵；其有不足者，得通知承租人給付，承租人應付賠償之完全責任。

第二一條 承租人於本租賃契約成立後，有停業、歇業、名稱或負責人變更之情形時，出租人得逕行終止契約。承租人如有下列情形，應立即以書面通知出租人並依法向主管機關辦理變更登記，承租人違反上述規定，致出租人受損害者，出租人得請求損害賠償：

- (一)登記地址之變更。
- (二)經理人或有關公共安全職員之變更。
- (三)營業項目之變更。

(四)組織章程、股東名簿變更。

第二二條 本契約屆滿時，承租人應於屆滿之翌日起 **15** 日內遷離，並將本契約設施及設備交還機關；本契約因故終止時，承租人應於終止後 **15** 日內遷離，並將本契約、設施及設備交還出租機關，所有承租人存留非屬本契約之物品視為廢棄物，均任由出租機關處置，所需費用概由廠商負擔。

第二三條 廠商經營本契約業務，應遵守下列規定

- (一)廠商應遵照勞工安全衛生法令之規定，維護其受僱人及現場工作人員之安全，若其受僱人或現場工作人員發生傷亡、疾病或意外事件，均由廠商自行負責處理。
- (二)承租人必須取得**合法旅館**相關執業所需執照，其證書資料應留置於營業現場備查。
- (三)承租人之各項經營不得違反各項相關法令及善良風俗。
- (四)承租人販售之物品，應公開標價，且不得販賣違禁物品及過期物品。

第二四條 終止租賃契約

- (一)因政府辦理公共事業或因公務、政策需要而必須收回本契約、設施或變更其用途者。或標的物因不可歸責於任一方之事而有重大毀損滅失情事時，雙方均得終止契約。
- (二)承租人因與第三人發生債務紛爭，致廠商債權人至本契約營業場所索債或聲請法院至本契約營業場所執行查封程序，而未能於1個月內解決者。
- (三)承租人名稱或負責人變更之情形時，或經法院裁定重整或宣告破產、進行破產法上之和解、或有公司法第一百八十五條第一項所定情事、或因違反法令經行政主管機關命令解散或命令停業或歇業者。
- (四)承租人有下列情事之一時，出租機關得經催告後，逕行終止契約：
 - 1. 承租人違反本契約第一四條及第二三條規定，經出租機關定相當期限，催告承租人改善，而逾期未改善時者，出租機關得終止租約。
 - 2. 租金繳納期限屆至而仍未繳納租金，經出租人催告仍未於相當期限履行者。
 - 3. 承租人違反本契約規定或重大違反法令致嚴重影響其經營能力或出租機關聲譽者，經出租機關定相當期限，催告承租人改善，而逾期未改善時者。

第二五條 有關標租物之場地有改裝設置之必要時，承租人需先取得機關同意始得自行裝設，且應符合相關建築法規規定，不得損害建築結構安全為原則，上述外觀及相關設備於租賃期間如有變更時，承租人亦需經機關審查同意後方得為之。

各項固定裝潢及隔間等增設固定設施，於契約屆滿後歸屬機關所有，其餘非固定設施除經機關認可保留外，承租人應自行負責搬遷，將經營之場所交還機關，不得向機關要求任何補償費用或給付。若承租人於契約期滿未予搬遷，機關得代為處理，所需費用由承租人負擔，或沒入履約保證金。

第二六條 承租人不得將本租約、設施及設備挪為本租約目的以外之使用，且未經機關書面同意，承租人不得就該等設施及設備為任何改良或變更其用途。承租人如有違反，經機關書面通知限期改善而未依限改善者，機關得自行或委託他人回復原狀，所需費用概由承租人負擔，其因而致機關受損害者，機關並得請求損害賠償。

承租人同意其依第二五條規定及其他經出租機關同意所為之整修、改善，其所有權均無償歸出租機關所有，於本租約屆滿或終止時，承租人應依現況交還機關，不得任意破壞或向機關請求賠償或補償。承租人不得將本租約權利及義務之一部或全部轉讓或設定質權予他人，亦不得將本契約設施、設備一部或全部以出租、出借或其他方式供他人使用或設定任何負擔。

第二七條 保險

(一) 承租人應投保公共意外責任險，保險對象為消費者，保險金額不得低於「旅館業管理規則」規定，保險費由承租人負擔。(提供訂約影本備查)

(二) 承租人對於機關提供之標租物及其設備等應投保火險、地震險(提供訂約影本備查)，並善盡保管維護責任，除因天災或其他不可抗力之事變致毀損，承租人應負修繕或賠償責任。

第二八條 機關就承租人經營本租約業務之環境衛生、安全設備、用電安全或廢棄物處理，得逕行或會同主管機關實施定期或不定期檢查，若發現任何違法經營或經營不善者，承租人應依機關或主管機關所定期限改善，逾期未改善者，則依有關規定處罰。

承租人營業如有危害第三人安全之虞時，機關得令其暫停一部或全部之營業，並限期改善之，如因而造致第三人任何損害，均由承租人負損害賠償責任。

承租人應依據有關法令規定辦理，並接受機關及主管機關之監督指

導，因其設置管理有欠缺而造致第三人任何損害時，均由承租人負損害賠償責任，機關如因此遭受國家賠償之請求時，機關對承租人有求償權。

第二九條 特約事項

- (一)本標租房地契約如有廣告之需，並經出租機關同意，承租人應依廣告法相關規定，向主管機關申辦廣告核准事宜，如因承租人違反法令規定致遭受處罰時，概由承租人清理與出租機關無涉，倘出租機關因此遭受損失時，有權向承租人請求損害賠償或補償。
- (二)廣告應去除宗教、政治敏感以及色情、暴力等違反善良風俗之內容。
- (三)相關廣告內容之底稿圖案，應送出租機關同意無誤後，始可製作張貼。
- (四)承租人於營業場所內所銷售貨品應為合法廠商產製或批售者，且應標明價格。
- (五)標租使用本房地者，其外牆非經機關同意不得設置廠商之店招、LOGO、任何型式之商業廣告、促銷活動看板及其他類似廣告安排等。承租人於本標的物範圍內設置面向外之看板、燈箱及櫥窗等均應經出租機關同意，各看板、燈箱及櫥窗內容以販賣商品為限。若需辦理促銷活動，應於活動前七日以促銷活動企劃書之書面資料向出租機關申請，經出租機關審核同意後辦理。
- (六)承租人應設置免費申訴電話、信箱或網址供消費者反映意見使用。
- (七)為維護環境衛生及防止二次公害，承租廠商所用之容器需使用衛生及環保主管機關允許使用之環保材質。
- (八)承租人於租約終止日前，須將公司行號地址自租賃物地址遷出，承租人違反該規定者，應按遲延日數連續給付出租機關每日1000元之懲罰性違約金；另如因設立公司行號產生相關稅捐，或因此增加出租機關應納稅捐，均應由承租人負擔。
- (九)使用限制
 - 1.承租負責人應親自負責經營，自行保管財物並自負盈虧之責。
 - 2.承租人應聘請專業經理人執行本案旅館業務，並應置有專人於營業時間駐館負責與出租機關聯繫。
 - 3.承租人不得於契約有效期間無故中途終止契約，停止辦理餐飲。若於委託經營期間需暫時停止營業，應經機關書面同意，並於事前張貼公告。
 - 4.未經出租機關同意，承租人不得懸掛任何招牌、宣傳廣告及對外承辦婚喪喜慶酒席。
 - 5.承租人不得以出租機關名義在外進行商業行為、對外賒欠貨款

- 或借貸金錢，其所有經辦業務之行為，概由承租人自行負責，與出租機關無涉。
6. 承租人執行經營辦理事項，應保持安寧，不可使用伴唱機、擴音器等妨害機關環境安寧之設備，並應盡善良管理之責，要求相關範圍內之使用人員不得有喧嘩或妨害安寧之行為。
 7. 為因應緊急意外狀況或安全防護檢查需要，承租人應將營業門鎖鑰匙及負責人緊急連絡電話存放服務臺，如遇有前述情事，承租人同意消警等相關人員逕行入內危機處理。
 8. 承租人不得有下列情形：僱用無工作權之人員、供應不法來源之履約標的、使用非法工具、提供不實證明、非法棄置廢棄物或其他不法或不當行為。
 9. 各項用電設施應向出租機關核備，未經書面許可，不得擅自擴增用電承載。若因用電超載引致危害公共安全等情事，概由承租人負擔一切相關法律責任及損害賠償。
 10. 承租人應負責環境、設備及器具之整潔工作，並遵守衛生主管機關相關法令規定。
- (十)如因供應食物，引致消費者中毒或其他傷害，廠商應負擔所有法律責任。
- (十一)廠商應注意餐廳廚房防火及食品衛生安全，並辦理相關之保險，如引起災害、工安或中毒等情事，應由廠商負一切法律責任及賠償所造成之一切損失。
- (十二)承租人使用場所應執行全面禁煙。
- (十三)廠商應提供下列回饋：
1. 每年免費 36 人次之客房住宿單元，客房住宿單元之等級，以不低於本案客房住宿單元中等品質。
 2. 住宿設施提供參訪本校人員使用時，依定價 8 折或依廠商特定期間提供更為優惠之價格計費。
 3. 本校學生實習實作機會 1 年 5~15 人次，並於寒暑假提供本校學生工讀機會；另每學期安排 1~2 場業界講座，講題由機關決定，其相關費用由得標廠商負擔；如有徵才優先遴聘本校學生。

第二九條 因本契約所生或與本契約有關之訴訟，雙方當事人同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 本契約未盡事宜悉依民法、國有財產法及其施行細則等相關規定辦理。

第三一條 本契約應依法公證，公證費用由承租人負擔。本租賃契約正本 3 份，由法院公證處(或民間公證人)、承租人與出租機關各執 1 份；副本 2

份由出租機關收執。

立契約人

出租機關：國立臺南高級商業職業學校

法定代理人：校長 林聰明

住 址：702 臺南市南區健康路 1 段 327 號

電 話：06-2617123

統一編號(身分證字號)：69116701

承租人(廠商)：

負 責 人：

住 址：

電 話：

統一編號(身分證字號)：

中華民國 114 年 月 日

(本頁請附在合約後面)

[illegible]