

國立臺東大學

餐飲場地租賃契約

國立臺東大學（以下簡稱甲方）茲將坐落於臺東縣臺東市建農里大學路二段369號之人文學院（如附圖所示之區域）1樓咖空間30坪出租予〇〇〇（以下簡稱乙方）經營管理，經雙方同意訂立本契約，其條文如下：

第一條 乙方須為合法設立登記之廠商。乙方之負責人有變更時，其為公司組織者，應於接獲主管機關核准函後5日內，將有關負責人變更之證明文件提供甲方備查；**其獨資或合夥者，於租賃期間變更負責人將視同終止本契約。**

第二條 一、契約期限自中華民國〇年〇月〇日起至〇年〇月〇日止，計〇個月。

二、契約期滿乙方若不再續約，應無條件遷離並將使用之空間整理後交還甲方，須回復原使用功能，亦不得向甲方請求任何費用；乙方所放置場地內之物品，如未於契約期滿十五日內搬離，則視同廢棄物任由甲方處分，衍生之費用由乙方負擔，乙方不得異議。

三、契約期限內之經營管理與服務品質等，經甲方招商續約審查會議審議通過，於契約期滿時得優先續約；未通過者限期改善，改善情形列入下次續約參考。

四、乙方續約審查會議審查結果未通過時，若仍有意續約，應於收到通知後七日內向本校提出書面申復，並提送招商續約委員會審議，逾期不予受理。

第三條 營業地點限於甲方人文學院1樓咖空間（**該空間無法使用明火設備**），且禁止占用公共區域及走廊通道擺放私人設備及物品。

第四條 營業項目：經營〇〇〇等。不得提供煙、酒或其他變相經營妨害風化、違背善良風俗等商品，甲方必要時可入內檢查，乙方不能規避、妨礙或拒絕，違反上開約定，甲方得終止契約並沒收履約保證金。

第五條 營業時間為週〇至週〇：〇〇：〇〇、週〇：〇〇：〇〇、週〇店休，國定假日及寒暑假期間除外。如營業時間調整，須經甲方同意後，始可變更。

第六條 響應東大蔬食日，請配合提供蔬食產品。

第七條 乙方應於簽約前將履約保證金新臺幣〇〇〇元整（月租金二倍金額）繳入甲方總務處出納組，契約終止乙方若無違約情事者，甲方始應將上開履約保證金無息退還乙方。

第八條 一、場地使用費繳付：乙方每月場地租金〇〇〇元，另加代收相關稅捐、垃圾廚餘及廁所清潔費等計〇〇〇元，合計每月場地使用費為新臺幣〇〇〇元。一年付九個月場地使用費（扣除寒暑假2、7、8月）計新臺幣〇〇〇元，並分兩次給付，依甲方公告之行事曆，分別於每學期開學後一星期內（不含假日）繳付：

（一）第一次給付〇個月（〇年〇至〇月）租金〇〇〇元及代收費〇〇〇元。

（二）第二次給付〇個月（〇年〇至〇月）租金〇〇〇元及代收費〇〇〇元。

二、**電費按錶計收，水費每月350元**，於收到繳費通知單七日內（不含假日）繳清。

第九條 一、乙方應於營業前，須將營業場所內之電器設備配置圖及用電負載表送甲方審核，通過後方可施作，且應依「用戶用電設備裝置規則」規定辦理施工，並聘請合格之電器承裝業施作，如有增設、變更或遷移時亦同。如未經甲方同意，私自增設、變更或遷移電器設備，造成甲方用電設備損壞，除賠償甲方受損設備外，尚需負責賠償其他營業廠商之損失。

二、乙方應遵守甲方用電安全之規定，不可造成過度負載，潮濕場所應裝設防止感電用之漏電斷路器。

三、乙方租賃場域不得使用大陸廠牌資通訊產品（含軟、硬體及服務）。

第十條 一、乙方須遵守政府食品衛生管理、職業安全衛生及公共安全等各主管機關與本校制頒之相關規章；乙方違反上述規定致被主管機關裁處罰款者，罰款應由乙方負責繳納，並視情節輕重處以違約金或視同違約。

二、為維護校園環境整潔衛生，乙方不得於校園內餵食或圈養流浪犬；乙方違反前述規定者，甲方得視情節輕重予以規勸或視同違約。

第十一條 有關食物品質衛生管理事項除遵行前條所述相關規定，並將「餐飲場地租賃契約附加條款」、「餐飲衛生油脂品質衛生管理紀錄表」、「餐廳衛生管理檢查表」、「餐飲衛生澱粉性及脂肪性殘留檢查表」納入本契約。

第十二條 一、為應甲方安全之需求，乙方對經營標的物及設備應以乙方為被保險人投保公共意外責任保險，另為確保食品安全，乙方應投保產品責任險，並將已投保之保單副本逕交甲方收存。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。

產品責任險最低投保金額：

（一）每一個人身體傷害之保險金額：新臺幣壹佰萬元整。

（二）每一意外事故身體傷害之保險金額：新臺幣肆佰萬元整。

（三）保險期間內之累計保險金額：新臺幣壹仟萬元整。

二、乙方對販售食品之品質，須負瑕疵擔保責任，如因食用發生中毒，其所需醫療費用概由乙方負擔，如故意或過失致甲方或第三者受到嚴重損害時，乙方應負一切民、刑事之責任，並以違約論。

三、保險到期前2週須完成契約期間續保。

第十三條 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。

第十四條 乙方如需在非營業場所張貼廣告或海報須先經甲方同意。

第十五條 一、乙方僱用之廚師須具有中餐烹調丙級（或以上）執照，相關證照、講習證明及雇用人員名冊請於契約生效日起1週內繳交，若雇用人員異動請主動更新繳交甲方。

二、乙方及其雇用人員不得在營業場地有賭博、酗酒、抽煙、毆鬥、存放違禁物品或收留嫌疑犯，或甲方認為有安全顧慮及其他不法之情事。

三、乙方不得僱用不合法之外籍勞工，僱用工讀生時薪不得低於勞動基準法規定之基本工資。契約存續期間，乙方如違反勞動基準法及其相關規定，經權責機關舉發二次，不予續約。

四、乙方及其雇用人員不得有性騷擾或性侵害行為情事，經發現除通報相關單位外，甲方得解除或終止契約。

第十六條 乙方不得留宿營業場所。

第十七條 乙方應自行清掃污水排水溝、截油槽的污穢殘餘。如有師生反應不潔、油耗或惡臭味，或由甲方檢查不合格者，甲方得逕行委託外包廠商處理上項殘餘，所衍生之清運清潔費由乙方負擔，乙方如拒不負擔者，甲方得由履約保證金逕行扣繳，乙方不得異議，其他有關清潔規定事項，依各主管機關相關規定辦理。

第十八條 乙方如未經甲方同意，不得使用甲方場地或資源製作產品送至校外販售，亦不得將在校外製作之產品送至校內販售。

- 第十九條 甲方若舉行慶典活動或經甲方核准之學生社團舉辦相關活動，因販賣之物品（或服務項目）與乙方重複者，乙方不得異議。
- 第二十條 乙方應盡維護公共安全之職責，對使用之液化石油氣鋼瓶給予直立固定，並檢查其管路、旋鈕、閥門是否漏氣破損，並安裝瓦斯遮斷器；對未使用之鋼瓶給予加蓋；甲方於營業場所液化石油氣鋼瓶旁放置滅火器，乙方應盡保管之責。
- 第二十一條 乙方應定期保持廚房排氣裝置及管路之清潔，避免堆積油垢引發火災。
- 第二十二條 乙方對於承租場所之通道、地板、階梯，應保持不致使人員跌倒、滑倒、踩傷等安全狀態，或採取必要之預防措施。
- 第二十三條 乙方有下列各款情事者，每次罰違約金新臺幣2,000元，如逾七日未處理或有損甲方名譽時，甲方得終止本契約：
一、販售逾期、變質食品或偷工減料情事。
二、未經甲方同意經營第四條規定以外之商品或勞務。
三、環境衛生欠佳或僱用體檢不合格者。
四、違反本契約第三、五、九、十、十二、十三、十五至十八、二十至二十二條之規定者。
五、違反契約附加條款於契約期間記點累計2點以上起，每記1點併罰違約金。
- 第二十四條 乙方逾期繳交場地使用費、水電費，每逾一日罰千分之一滯納金罰款，最多處以應繳款項百分之六十滯納金罰款；未依期限繳納者，甲方得就乙方履約保證金內逕行扣繳；逾期超過60日者，且遲付金額達二個月租金總額，甲方得終止契約並沒收保證金，乙方不得異議。
- 第二十五條 乙方對於甲方或政府有關機關食品飲食衛生檢查、免洗餐具及塑膠袋之使用不符規定時，第一次處以新臺幣4,000元罰款，第二次處以加倍罰款，第三次甲方得解除或終止契約。惟情況嚴重時，甲方得不經罰款，逕行解除或終止本契約並沒收履約保證金，乙方不得異議。
- 第二十六條 乙方使用租賃場地，如有下列情事者，甲方得沒收履約保證金及終止或解除本契約，乙方並須負擔契約之一切責任：
一、違反法令或約定用途之使用。
二、擅自將租賃場地之全部或部分轉讓或轉租予他人使用。
- 第二十七條 一、租賃房屋乙方不得修建、增建、改建或拆除重建。如必須修繕時，應取得甲方之同意，其費用由乙方負擔，不得抵償租金或要求任何補償。
二、乙方對甲方提供使用之場地、水電、消防及設備等，乙方應盡善良管理人之注意義務保管、維護使用，如因乙方使用上所造成之損壞，或因違法導致災害發生（含災害現場及週邊被波及之處所），概由乙方負責。
- 第二十八條 一、契約期間，甲乙雙方如有特殊原因，得終止本契約，惟雙方均應於一個月前，以書面通知對方。
二、契約期滿、解除或終止時，於期滿日（或解除日、雙方協商終止契約日）起十五日內，乙方應將向甲方借用之場地騰空、清潔完畢並回復原狀（含撤除自有之生財器具及貨品），完成點交原屬甲方設備及物品。如自有物品固著於建築物上者，須經甲方同意在不損及原有結構安全下始可搬離，拆除時亦同。
三、契約期滿、解除或終止時，由乙方修繕或擅自增建部分，應無條件交甲方接管，如甲方不願接管，乙方應於前項期限內自行拆除、回復原狀。
四、如逾第二項期限未清理，甲方得視為廢棄物逕行處理，另因本項衍生之費用由乙方負擔，乙方不得異議。

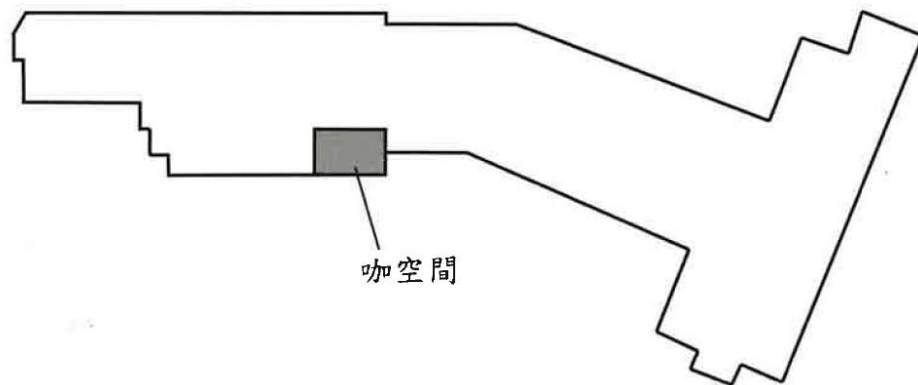
五、無待解決事項後，甲方將履約保證金無息退還乙方。

六、乙方無故不履行本契約時，甲方得沒收乙方所繳納之全額履約保證金，另因契約終止而生之所有損失概均由乙方負完全賠償責任，乙方不得異議。

第二十九條 本契約如有未盡事宜，得由甲乙雙方依相關規定協議修正之，並以書面經雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。乙方於招商續約審查所送之經營計畫書、會議紀錄、承諾事項等各項文件均屬契約之一部分，應由乙方落實執行，否則視同違約。

第三十條 本契約正本一式三份，由甲、乙方及公證單位各執一份，副本一份由甲方相關單位收執，副本與正本不符時，以正本為主，如有履約爭議，雙方同意以臺東地方法院為一審管轄法院。公證時，雙方應約定之逕受強制執行事項，詳如公證書所載。

校本部人文學院一樓平面示意圖



立契約書人：

甲 方：國立臺東大學

關防

代 表 人：

簽章

住 址：臺東市大學路二段369號

電 話：089-318855

乙 方：

店章

統一編號：

簽章

代 表 人：

身分證字號：

住 址：

電 話：

中 華 民 國

年

月

日

國立臺東大學餐飲中心場地租賃契約附加條款

1. 本附加條款依據契約第十、十一條訂定。
2. 餐飲烹調人員應持有廚師證，調飲業者應持有相關技術證照，(如判定有疑議以當地衛生局釋示為之)於簽約時繳交，並應符合食品業者專門職業或技術證照人員設置及管理辦法之規定，嚴禁借用他人證照執業，代班廚師請隨身攜帶廚師證備查，期間若有更換聘雇廚師應主動將新廚師證影本繳交至運動與健康中心健康事務組，一經查證雇用未持有效證件之廚師，代班廚師未持有效證件者記1點，未依規定聘雇有效證件之廚師者，甲方可立即終止契約。
3. 廚師證照有效期間為四年，期滿得申請展延，每次展延四年，申請展延者，應在證書有效期間內接受各級主管機關認可之公會、工會、高級中等以上學校或其他餐飲相關機構辦理之衛生講習，每年至少八小時，並取得認證時數卡，一般餐飲服務人員及廚工均需自行參與衛生講習，每年至少八小時，並取得上課證明。(相關證照及講習證明請於每年第一學期開學第一週前繳交，送本校備查，違者記1點，若雇用人員異動請主動更新繳交)。
4. 乙方從業人員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雇用，檢查包括 A 型肝炎、手部皮膚病、出疹、膿瘍、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至運動與健康中心健康事務組，檢查項目同前述，為提供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檢查合格證明，乙方一經查證未依規定繳交健康檢查證明者，需停止執業至繳交才准予復業。
5. 乙方供應之食品來源需經中央主管機構認證合格之工廠產製，或經衛生相關單位檢驗合格，必要時需提供合格標示及證書，並每年第一學期開學一週內需主動繳交食品來源紀錄至運動與健康中心健康事務組，逾期一週記1點，採累計方式。(內容需包含進貨廠商名稱、電話、地址、統一編號，進貨品項，自行於菜市場購置須列出市場名及攤位編號或名稱)。
6. 乙方於每學年度第一學期開學後一個月內應自行將食品成品(一份完整餐點或一份便當)、自來水及食用冰送檢，另早餐業者如有生菜類，必須送檢此項目，檢驗項目依配合相關法規送驗，並將檢驗結果報告繳交至運動與健康中心健康事務組，未依規定於二個月內繳交檢驗結果報告者，逾期兩週記1點，採累計方式，累計時間包含寒暑假期間。
7. 甲方對乙方所販售之產品及原料得隨時進行送驗及每餐留取200g 食品檢體冷藏48小時備查，乙方不得拒絕，未將每餐留取食品檢體，違者記1點。
8. 乙方應配合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，登錄之資料不得有虛偽造假不實登載之事實。未依規定於時限內於校園食材登錄平臺登載食材資訊，記1點。未於校園食材登錄平臺登載正確詳實之食材資訊，記1點。不配合學校、教育或衛生主管機關之查核，並有故意虛偽造假不實登載之事實，記2點。
9. 甲方得隨時派員進入乙方供應或承製之廚房及乾貨設置區查看衛生及儲存情形，乙方不得拒絕，乙方提供之食材及調味料必要時須配合檢查，以確定其符合履約規範，不合格規定記1點。
10. 依廢棄物清理法第二十一條規定政府部門、公立學校及私立學校之餐廳與其他餐飲業者，提供座位供顧客內食用餐時，不得提供各類材質免洗餐具及塑膠吸管(包含杯、碗、盤、碟、餐盒、餐盒內盛裝食物之內盤、筷、湯匙、刀、叉及攪拌棒等)，且不得以餐具套塑膠袋裝盛食物供消費者內食使用。但裝填食物後，以商品形式包裝，並陳列於貨架供選購者，不在此限。故乙方應依照行政院環境保護署之禁用免洗餐具、塑膠袋及塑膠吸管等相關規定實施，不符合規定者記1點。
11. 提供之餐具應維持乾淨清潔，不應有脂肪、澱粉、蛋白質、洗潔劑之殘留，應配合運動與健

康中心健康事務組抽查餐具，檢驗結果不合格應立即改善（經連續二次不合格者記1點，不配合學校檢驗者記2點）。

12. 乙方供應之各項餐飲必須當日製作，餐飲製做完成至學生食用之時間不得超過4小時，期間冷凍（藏）庫內食材、半成品及食品，及供餐後1小時未售完之成品均需隨時加蓋，違者記1點。
13. 乙方工作時需穿戴整齊淺色工作衣帽及配戴口罩，以防止頭髮、頭屑及加雜物落入食品中，工作中不得有吸菸、嚼檳榔、飲食等可能汙染食品之行為，不合格規定記1點。
14. 乙方冷凍（藏）庫、倉庫及乾貨放置區應設有棧板及物料架，包裝外應載明物品名稱、進貨日期、有效期限，物品擺放需離地離牆5公分以上，區分各類食品位置，生熟食分開放置，並依細菌數多寡分層擺放，避免交叉汙染，並定期清洗、消毒，不符合規定者記1點。
15. 乙方冷凍（藏）庫設備，溫度必須保持冷藏7℃以下，冷凍零下18℃以下，未符合規定者記1點。
16. 乙方工作、販賣、食品儲存之設施及場所需保持清潔，不得發現有病媒出沒情形，出入口應設置防止病媒侵入之紗窗、紗門、空氣簾及正壓系統設施，並隨時關門窗。
17. 截油槽設施乙方需依規定按時清理，勿堵塞及產生異味，清潔不符合規定者記1點。
18. 乙方應依「國立臺東大學校園車輛管理要點」規定停車，違規停車將記0.5點。
19. 乙方履約結果經甲方稽查不符合規定，經學校勸導限期改善，逾期未改善者記1點。
20. 乙方應履約配合通報或教育部函轉相關餐飲衛生規定之公文，未配合者記1點。
21. 於本契約期間記點累計達10點以上者，甲方可立即終止契約，乙方不得有任何異議。