



中山醫學大學

委託經營契約書

契約內容：中山醫學大學員生餐廳-咖啡輕食區

立契約書人：

中山醫學大學 (以下簡稱甲方)
(以下簡稱乙方)

茲為乙方向甲方承租中山醫學大學員生餐廳-咖啡輕食區，經雙方同意特訂立以下條款共同遵守：

第一條 目的：

甲方為提昇教職員生飲食健康，特與乙方訂立租賃契約；乙方願遵守一切法令之規定及本租契約約定事項，接受甲方督導，並自負經營盈虧，甲方不予補助。

第二條 出租經營標的：

如附件位置面積範圍，以現場實際面積為準。

一、出租地點及範圍：

經營項目名稱	中山醫學大學員生餐廳-咖啡輕食區
地址	台中市南區建國北路一段 110 號

二、出租經營事業範圍：

- (一) 乙方不得違反本合約書及甲方、政府相關之法令規定，若有違反規定經甲方限期通知仍未改善，甲方得終止租約並沒收履約保證金。
- (二) 出租場地所有權為甲方所有，甲方僅就使用範圍空間及內部現有設施出租予乙方。乙方須依約繳付租金，以取得承租權。
- (三) 因經營本事業所需之一切稅捐及建築物內部水電等管理維修保養費用由乙方負責。電費每度以 3.5 元計算，水費每度 12.8 元，由甲方會同乙方共同抄表度數，乙方按時於次月 10 日前至甲方會計財務室財務組繳清。

三、生財器具與設備：

契約期滿或終止時乙方應將甲方出租之房舍交還予甲方，於點交前甲方之設施或設備若有毀滅或遺失，乙方應負修復或賠償責任。

第三條 契約期限：

自民國 年 月 日至民國 年 月 日止，租賃期滿租約自動終止；若因甲方擴建工程需要進行拆遷，合約期限提前終止，唯甲方須於 1 個月前通知乙方作業。



中山醫學大學

第四條 租金：

每月新台幣 _____ 元整。不足一月者，按比例計算。

第五條 租金繳納與遲延違約金：

一、租金繳納日期及金額如下：

期別	繳納日期	金額	租金期間
1			
2			
3			
4			
5			
6			

二、乙方未依規定期限內繳納租金，應按遲延日數日給付甲方應納租金百分之一計算遲延違約金。

第六條 權利轉讓之限制：

一、乙方不得將本契約租賃權或其他依本契約所生之權利，本契約所載之設備場地或設施之全部或部分轉讓、轉租或借予他人。

二、乙方違反前項規定者，乙方應支付甲方二個月租金同額之違約金。

第七條 履約保證金：

乙方於第一年第一期款繳交日繳付甲方履約保證金新台幣 _____ 元整，本保證金於契約期滿或終止時，經乙方將原接管之建築物、設施及設備清潔恢復原使用功能並無償交還甲方後，由甲方無息退還。但如建築物、設施或設備有所損毀、滅失或未盡清潔維護之責，或乙方依本契約負有賠償之責者，甲方得逕自履約保證金內求償，若履約保證金不足抵償時，乙方仍應負完全賠償責任。

第八條 點交：

一、各項建築物及設施，自點交完成之日起乙方即負妥善維護之責，於契約期滿或終止停止經營，並於契約期滿或終止當日列冊送交甲方點交驗收完畢，如有損毀或滅失，應由乙方負責修護與賠償。

二、前項所稱修護應將毀損設備或設施恢復原使用功能並由甲方派員會同驗收，若驗收未通過甲方得要求賠償，所稱賠償係賠償甲方提供財產設備清冊帳面價值。

三、約期間甲方得事先通知定期檢查經營標的及財產清冊所列之財物，乙方應配合並不得拒絕。

第九條 稅捐負擔：

甲方提供設施之地價稅及房屋稅由甲方負責外，其因乙方經營本項事業所需之一切稅捐及建築物內部等水電管理費用悉由乙方負責，本契約所需之印花稅由雙方各自負擔。



中山醫學大學

第十條 保證：

- 一、乙方之代理人、受任人、受僱人、承攬人或其他履行輔助人所為與履行本契約義務有關之行為，皆視同乙方之行為，乙方應對甲方負責。
- 二、乙方不得以本契約所生權利或利益設定權利質權。
- 三、乙方應以自己名義對外經營業務，乙方與第三人所生債權債務概與甲方無涉。
- 四、乙方為二人以上者，就本契約之履行，負連帶責任。

第十一條 設施管理：

- 一、經營管理期間乙方因業務需求，需將各項設施進行增建、改建、擴建或其他變更經營標的之行為，應報請甲方同意後得實施，前述新增之各項設施之所有權為甲方所有。
- 二、經營管理期間乙方未經甲方核准，不得擅自將各項設施進行增建、改建、擴建或其他變更經營標的之行為，而且不得違規使用或擅自變更改用途。違者甲方得書面通知限期改善，逾期未改善，甲方得終止契約並強制恢復原狀，所需費用由乙方負擔。
- 三、乙方之營運，應依規定申請營業登記手續，並符合契約期間現行法令之規定。如甲方需辦理權利登記或行使有關權利而需乙方協同者，乙方並應無條件協同辦理。乙方依前項規定應拆除而未拆除者亦同。
- 四、甲方及其他各級政府基於需要得進行有關現場調查、勘測及建設等事宜。

第十二條 經營管理：

- 一、乙方應遵照勞工安全衛生法等相關法令之規定，乙方應負責勞工安全衛生之責任，維護其工作人員之安全工作環境，若其所僱職工發生傷亡、疾病或意外事件，均由乙方自行負責處理，與甲方無涉；其因而致甲方損害者，甲方得按損害額請求加倍賠償。
- 二、乙方在營運期間，除不可抗力之事件由外，非經甲方同意不得停業或歇業。
- 三、乙方所設立之廣告牌、解說、警告等各項標誌，應合於相關法令規定。
- 四、乙方各項經營業務不得違反相關法令規定、社會秩序或善良風俗。

第十三條 責任：

- 一、乙方不得要求依本契約所享有之各項權利或受委託經營之各項設施作為擔保設定抵押權或其他任何負擔。
- 二、因不可歸責於雙方之事由而致經營標的喪失時，本契約視為終止，甲方得退還乙方所繳履約保證金。
- 三、甲方提供之各類設施如因不可抗力之天災損毀或自然耗損時，乙方應即通知甲方查驗，經甲方查明不能使用即行封閉，並就損毀或耗損部分進行整修，俟整修完成後重新開放使用，其整修費用由甲方負擔。如必須全部封閉時，封閉期間之租金不予收取。若乙方違背本規定，致發生危險或賠償責任時，應由乙方自行負責。若因而致甲方受損害時，甲方得向乙方請求損害賠償。
- 四、雙方於建築設施或地上物施工期間，如因施工而侵害他人權益，或造成任何損害，應由負責施工之一方負完全責任。
- 五、乙方如因管理不善而損害他人生命、財產或身體，致甲方應負損害賠償責任時，甲



中山醫學大學

方對乙方有求償權。

六、乙方投資興建之各項設施，不論在設施施工期間或經營期間，如遇不可抗拒之天災致損毀時，全由乙方自行負責，與甲方無涉。

第十四條 保險：

- 一、乙方契約有效期間內並自簽訂日起，應投保足額之火災保險（需將本校共同列名被保險人），及投保公共意外責任保險（投保保額每一個人體傷責任 200 萬、每一意外事故體傷責任 1000 萬、每一意外事故財損責任 200 萬、保險期間內之最高賠償金額 2,400 萬元以上），保險單影本需於簽約日起一個月內交付甲方。保費皆由乙方支付，保險契約乙份應交付甲方收執。乙方未按時保險者，除應給付甲方二個月租金同額之違約金外；甲方因此所受損害，乙方應賠償之。
- 二、前款保險若有理賠事宜，甲方應依乙方修復進度分期撥付理賠金予乙方，乙方若拒絕修復，則理賠金歸甲方所有，乙方不得申請給付。因可歸責於乙方之事由而發生賠償事件，致甲方終止契約或標的物滅失致契約當然終了時，除理賠金歸甲方所有外，如有其他損害，乙方應負賠償責任。
- 三、保險期限屆滿而更新或延長保險契約者，前三款之約定，亦適用之。
- 四、乙方於契約有效期間內，如有有侵害他人權益或致生損害於他人而應負賠償責任者，乙方應儘速妥為賠償，與甲方無涉。其因而致甲方負擔損害賠償他人時，乙方應即時償還。如有遲延償還情事者，乙方應按遲延日數，每日給付甲方按給付數額百分之一計算之遲延違約金。

第十五條 法律關係：

乙方於契約期滿或契約終止時，應於期滿或終止之日起交還經營標的物及設備等，並保持完好可用之狀況交還甲方。甲方投資興建之設施，乙方如有改裝物或裝簧時不得要求拆除，惟應將其所有一切物品搬離，否則甲方均以廢棄物處理，乙方不得異議及要求補償。若乙方逾期未交還，甲方得逕行聲請法院強制執行，其因此所產生之損害甲方得要求乙方負賠償之責。乙方因營運需要，報請甲方同意而自行投資之設備或設施，於契約期限屆滿或終止之日起二週內由乙方自行遷出，不得要求甲方補償。

第十六條 應為通知事項與方式：

- 一、乙方於開業後如有停業、歇業或復業情形之一者，應即通知甲方及有關主管機關。乙方怠於前項通知。致甲方遭受損害時，乙方應負一切賠償責任。
- 二、依本契約所為之通知，應以書面為之。甲乙雙方按本契約所載地址以掛號郵遞或專人送達簽收後，即生通知到達之效力；如事屬緊急，得先行口頭通知或以傳真電子郵件送達時發生通知效力，但隨後以前述方式立即補送書面通知。負責人或管理人員不在營運現場時，甲方得將書面通知送交乙方之員工簽收時發生通知效力。
- 三、當事人之一方如欲變更通知地址或傳真號碼，應於變更後三日內通知對方當事人，始生變更之效力。

第十七條 終止契約：

一、乙方有下列情事之一時，甲方得不經催告，逕行終止契約。

（一）乙方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



中山醫學大學

一百八十五條第一項所定情事或因違反法令經主管行政機關命令解散或命令停止或歇業。

(二) 法院至營業現場執行查封(包括保全程序、假執行及強制執行程序)未能於一個月內解決者。

(三) 乙方負責人因違反法令致被判有徒刑確定而不能易科罰金者。

(四) 乙方重大違反法令致嚴重影響其經營能力者。

(五) 開始營業後,未經甲方同意,而自行歇業或停業一年內累計達十五日以上。

(六) 其他合於民法或其他法令規定,得予終止契約者。

(七) 其他違反本契約規定事項者。

二、乙方有下列情事之一時,經甲方通知限期履行而未依限履行者,甲方得終止契約。

(一) 未依約定之開始營運期限開始對外營業。

(二) 乙方經營視聽歌唱、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、理髮美容業、浴室業、電動玩具場、指壓按摩業等特定目的事業。

(三) 乙方損毀甲方所提供之設施或其他設備而不負責修復者。

(四) 違反經營目的或擅自變更營業項目或違反營運計畫約定內容者。

(五) 一年內積欠租金額達二個月以上。

(六) 其他違反本契約規定事項者。

三、甲方依前二項各款所列事由之一終止契約時,乙方所繳之履約保證金及已交付而未到期之租金,乙方均不得請求返還,乙方並同意放棄以保證金抵付租金之抗辯權,其因而致甲方受損害者,甲方並得請求損害賠償。

第十八條 租賃標的物返還：

一、本契約期間屆滿、終止之日二週內,乙方應即遷離,並將本契約標的物騰空,交還甲方及註銷本營業登記,其留置之物品並應自行搬離,否則由甲方任意處置。

二、乙方未依前項規定遷離並將本契約標的物交還甲方時,應按遲延日數每日給付甲方按年租金百分之一計算之違約金,其因而致甲方受損害者,甲方並得按損害額請求賠償。

三、承租人如不於租賃期間屆滿交還租賃房屋、或不履約給付租金,或違約時不履行違約金,應逕受強制執行,所需費用由乙方負擔。

第十九條 權力之行使：

本契約甲乙雙方任一方,如於任何時刻未行使其依本契約應享有之權利,不應視為放棄該權利或其他有關之權利,亦不應視為嗣後不得行使此等權利。

第二十條 契約生效及修改：

本契約自簽約並經公證之日起生效。除本契約另有規定外,本契約條款之變更、修改應經雙方以書面為之,並經簽約日起生效。

第二十一條 契約條款之效力：



中山醫學大學

本契約任何條款或約定有無效原因，如除去該部分，契約亦可成立者，其他條款應不受影響而仍完全有效。

第二十二條 契約之完整性及標題說明：

- 一、本契約附件為本契約內容之一部分，與本契約條款具有相同之效力，二者如有不同約定者，以本契約為準。本契約及其附件構成雙方當事人之完整契約，並取代雙方先前以書面或口頭明示或暗示所為一切關於本契約之涵意。
- 二、本契約各條款之標題僅為便利而使用，不影響本契約條款之意義、解釋或規定。

第二十三條 管轄法院：

因本契約所生或與本契約有關之訴訟，雙方當事人同意以台灣台中地方法院為第一審管轄法院。

第二十四條 其他約定：

- 一、乙方不得以甲方名義，對外賒欠貨物或借貸。乙方應繳之各項稅款由乙三自行辦理繳納，如有逃稅之情事發生概由乙方自行負責，並不得以甲方名義對外招募人員或招攬生意。如有前述情事發生，甲方得時終止契約，乙方不得異議。
- 二、合約終止時，乙方應於終止生效日起二週內，無條件辦理移交，並完成清潔工作後交還房舍，並經甲方認可，如甲方檢查不合格，則由甲方雇人代辦，費用由乙方負擔。
- 三、食物品質及衛生管理：依環保相關法規為準。
- 四、合約有效期限內，乙方非經甲方同意不得以任何理由擅自停辦，否則即沒收履約保證金並終止租約。
- 五、為促進師生福利，本校(含附設醫院)教職員生憑識別證享有商品9折優惠。不含便當、18度C商品、特價商品、免稅商品(出版品、香菸)及服務性商品(電話卡、代收水電費、電信費、郵票、傳真、有線電視費、保險費、停車費、宅配、相片沖洗列印等後續增加之服務性商品等費用)。
- 六、租賃期限未滿時，乙方擬終止租約，得於一個月前以書面通知甲方或其代理人，期限屆滿本約即自動終止雙方並同意以當期壹個月之租金為損害總額予甲方，絕無異議。

第二十五條 附件：

本契約附件如下：

- 一、基地範圍平面圖一份。

第二十六條 適用法令：

本契約未盡事宜，適用中華民國相關法令規定辦理。

第二十七條 本合約書正本乙式二份，雙方各收執正本乙份；副本乙式一份，由甲方收執。經甲、乙雙方正式用印後生效。



中山醫學大學

立契約書人：

甲 方：中山醫學大學
代 表 人：校長 賴德仁
連 絡 地 址：台中市南區建國北路一段 110 號
電 話：(04) 24730022

乙 方：
代 表 人：
連 絡 地 址：
電 話：

中 華 民 國 年 月 日