

# 桃園市立龍潭高級中等學校房地租賃契約

立契約人 桃園市立龍潭高級中等學（以下簡稱甲方）茲同意

（以下簡稱乙方）使用本契約第一條所示之公有公用房地，雙方特約定契約條款如下：

第一條 房地座落標示如下：（位置詳如附圖）

房地標示		所有權人	管理機關	使用面積	備註
房屋門牌	桃園市龍潭區神龍路 155 號 【建號】：00257-002	中華民國	桃園市立龍潭高級中等學校	123.6m <sup>2</sup>	
基地座落	龍潭區北龍段 【地號】：0688-0000				

第二條 用途：提供甲方師生熱食供應。乙方於場地點交日起依服務企畫書提出之空間規劃設計，於 45 天內（含例假日）完成施工，並經甲方勘驗同意後正式營業。如勘驗結果與企劃書或承諾事項不一致，則由甲方通知限期改善，改善期間仍計入 45 天施工期間內，不得展延。如逾期未完工，則依本契約第十九條規定辦理。

第三條 租賃期間：自民國 109 年 8 月 1 日起至 111 年 7 月 31 日止，計 2 年。

第四條 租金

每月收房地租金新臺幣（下同） 元。（每年 2 月、7 月、8 月租金 6000 元）。

乙方應按期（12 個月為一期）至甲方繳納租金。第一年租金於簽約前繳納，第二年租金於 110 年 8 月 1 日前繳納。

租金可至甲方總務處出納組（桃園市龍潭區神龍路 155 號）繳納或匯入保管金專戶（代庫代號：7710012、銀行別：龍潭區農會、戶名：桃園市立龍潭高級中等學校保管金專戶、帳號：7710104-0094630）。

乙方若逾期繳納，應依下列各款標準加收懲罰性違約金：

- 一、逾期繳納未滿一個月者，照該期欠額加收百分之二。
- 二、逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照該期欠額加收百分之四。
- 三、逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照該期欠額加收百分之十。
- 四、逾期繳納在三個月以上未滿四個月者，照該期欠額加收百分之十五。
- 五、逾期繳納達四個月以上者，照該期欠額加收百分之二十，另每逾一個月，再加收百分之五，最高以該期欠額之一倍為限。

第五條 保證金

乙方應於締約時，繳納 2 個月租金作為保證金予甲方。於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、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。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。

第六條 稅捐負擔

使用房地應納之房屋稅、地價稅、營業稅及其他法定稅捐由乙方負擔。逾期未繳納依

第七條 使用房地之注意義務

乙方應以善良管理人之注意義務使用本契約所定房地。

乙方、乙方之受僱人，或其他經乙方允許使用本契約所定房地之人之故意或過失致房屋毀損、滅失時，乙方應負回復原狀或損害賠償責任，甲方概不負責。使用房地因乙方之重大過失致失火而毀損、滅失者，乙方對於甲方應負損害賠償責任。

前項所定之人使用房地致第三人遭受損害時，乙方應對於該第三人負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損失。

第八條 不得影響環境

使用房地之安全，應由乙方負責，並作適當之安全措施，接受甲方及主管機關檢查。

乙方應保持所使用之房地完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響學校師生學習情境及附近居民生活環境。如構成危害或違法情事，乙方應自行負責處理，並負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損失。

前項情形，乙方應於接獲甲方通知改善後 15 日內或甲方通知所訂之期限內將房地回復原狀，且不得要求任何補償；使用期限屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。

第九條 不可抗力致房地不堪用

房地因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損或滅失，致不達第二條所定之使用目的及用途者，經甲方查驗屬實後，乙方得終止契約，並應即返還房地或其遺留物。

房地因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損，但未達喪失第二條所定之使用用途者，應由甲方負責修繕。

第十條 增建或改建

乙方使用之房地，限現狀使用，如房屋有修繕或改裝設施之必要，應得甲方之書面同意後始得為之，且不得有損害原有建築之功能、結構等減損原有建築利用價值之情事。其修繕費用或裝設費用由乙方自行負擔，不得抵償使用費或請求甲方予以補償。該項改裝之設施於使用期限屆至、契約終止或解除後，由乙方負責回復原狀。但甲方得於使用期限屆至、契約終止或解除前主張留供甲方使用，乙方不得主張任何補償。

乙方非得甲方事前書面同意，不得就使用房地任意增建、改建或裝修，且應

以自己費用增建、改建或裝修。於使用期限屆至、契約終止或解除後，由乙方負責回復原狀。但甲方得於使用期限屆至、契約終止或解除前一個月主張留供甲方使用，乙方不得主張任何補償。

若乙方裝修、增建或改建須得建築相關法令規定及相關消防法規規定之許可者，乙方應自行申請通過後始可為之。乙方並應依法辦理施工監造。甲方依前項約定所為之書面同意，不得取代本項之許可或藉以對抗政府之取締。

若乙方有違反前三項規定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方回復原狀。逾期未回復原狀者，甲方得立即終止契約，並得以乙方之費用回復原狀。乙方並應自違約時起算至甲方確認已回復原狀為止計罰使用費金額二倍之懲罰性違約金。若致甲方遭受損害，並應賠償甲方所受損害，且不得要求補償。

#### 第十一條 自行使用

乙方對於房地應自行使用；不得私自出租、分租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。

乙方不自行使用時，應於事實發生前一個月向甲方申請終止契約。

乙方有違背前項約定之情事者，甲方得不經催告立即終止契約，收回使用房地。並得向乙方請求自事實發生之日起算至點交日止之使用費二倍之懲罰性違約金。

#### 第十二條 質押禁止

乙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

#### 第十三條 公共管理費之分擔

乙方於使用期間內，應依比例分攤房地之公共管理費。

#### 第十四條 水電費、瓦斯費、使用管理清潔費之負擔

乙方使用期間內應自行負擔本契約所定房地之水電費、瓦斯費與使用管理清潔費。乙方使用期間內應自行裝設有分支水表及電表，屆時依實際度數繳付，水電費皆每1個月繳交一次。至於瓦斯部分由乙方自行使用桶裝瓦斯。

#### 第十五條 安全檢查

使用房地如有安全檢查之必要，應由乙方負責。乙方應依法為適當之安全措施，並接受甲方及主管機關檢查。

房地依法令規定應定期施作之相關安全檢查、簽證及申報由乙方負責辦理之，其相關費用由乙方全額負擔之，並將申報結果副知甲方。如依法規認定因乙方用途使用致所使用樓層為同一申報客體者，則同前段規定辦理。

若乙方未依期限辦理安全檢查或安全檢查未通過者，甲方得限期乙方改正。逾期未改正或改正後仍未達法定標準者，甲方得終止契約。

#### 第十六條 保險

乙方使用本契約房地若供作營業使用，應對本契約所定房地，以自己之費用，並以甲方為受益人，投保下列保險，投保金額不應低於本契約所定房地之現額：

一、火險。

二、專業營業險。

**三、食品責任險、食物中毒險**

四、其他為達成本契約目的必要之保險。

其中產品責任險及食物中毒險之保險金額：

(一) 每一個人體傷或死亡之保險金額下限：新臺幣 200 萬元整。

(二) 每一事故體傷或死亡之保險金額下限：新臺幣 800 萬元整。

(三) 每一事故財物損害之保險金額下限：新臺幣 2000 萬元整。

乙方對標的物保險期間，若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成甲方或其他第三人損害時，乙方應負擔全部責任（含賠償責任）。

前項保險期間應涵蓋本契約履約期間（得逐年投保）。

前述保單應於契約生效日及每年保險到期前一週，將保單副本逕送甲方收存。

#### 第十七條 面積更正

嗣後如因辦理分割、地籍重劃、房地重測或其他原因致登記面積有增減時，雙方同意按登記面積更正。

前項情形，如致存餘面積不達第二條所定使用目的及用途者，甲乙雙方均得終止契約。

本使用房地，如界址發生糾紛時，應依照地政機關鑑界結果辦理，在鑑界前，仍以本契約第一條為準。

#### 第十八條 乙方提前終止

乙方於使用期間內擬提前終止契約者，應於一個月以前以書面向甲方提出申請，經甲方書面同意後，始得終止契約，乙方並不得向甲方要求任何補償。

#### 第十九條 甲方終止契約

有下列各款情形之一者，甲方得隨時終止契約，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償：

一、乙方未能於甲方通知期限內補足履約保證金。

二、乙方未於期限內完工。

三、政府因舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用。

四、政府因實施國家政策、都市計畫、開發利用必須收回。

五、經甲方依法標售。

六、乙方積欠租金或未依規定繳納相關水電費或稅捐，經定期催告仍不繳納。

七、乙方未經同意擅自出租、分租、轉讓他人或以任何方式交由他人使用。

八、因可歸責乙方之事由致毀損房地或其他設備而不負責修護。

九、乙方未經同意，擅增設地上物、變更使用房地或約定用途。

十、乙方受破產宣告或解散。

十一、乙方違反本契約之約定，情節重大，並經甲方限期改善而仍不改善。

十二、乙方使用房地違反法令。

十三、乙方未於期限內完工。

十四、依其他法令規定，得終止契約。

因可歸責乙方之事由，致甲方依前項規定終止契約者，除本契約另有約定外，乙方應支付當月使用費五倍計算之懲罰性違約金。如致甲方受有損

## 第二十條 返還房地

契約關係消滅後，乙方仍繼續占有使用房地者，除應按使用費標準返還不當得利外，並應依逾期返還日數按使用費二倍支付懲罰性違約金。

本契約期滿、終止或解除後，甲方得自保證金中扣除乙方尚未繳納之使用費、懲罰性違約金與及損害賠償。若仍有剩餘，應將餘款無息返還予乙方；倘有不足，乙方仍不免其責任。

乙方死亡、遭他公司合併或其他原因致人格消滅者，其繼承人或繼承人欲繼續使用房地者，應於乙方死亡或法人格消滅後三個月內以書面向甲方申請另訂新約。屆期無人申請者，本契約即溯及乙方死亡或法人格消滅之日起失效，甲方得逕行收回房地。

契約期滿乙方如有意繼續使用，應於使用期屆滿前二個月向甲方申請，經甲方同意得續約一次2年，最多續約以2次為限，另定書面使用行政契約；乙方逾期未申請者，視為乙方無意繼續使用，契約期滿後，使用關係當然消滅。

保證期間連帶保證人申請解除保證責任時，乙方應立即覓保更換，經甲方同意並辦妥換保手續後，原連帶保證人始得解除保證責任。

二、乙方地址：

5



規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

前項按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

#### 第二十六條 管轄

本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，以以機關所在地之地方法院為第一審管轄法院。

前項約定於本契約之連帶保證人亦有適用。

#### 第二十七條 執行

乙方依本契約所負擔之義務不履行時，同意接受甲方依行政程序法第一百四十八條規定，以本契約為強制執行名義逕為執行。

#### 第二十八條 其他法令之適用與準用

本契約雙方適用與準用下列法令：

- 一、「食品安全衛生管理法」。
- 二、「食品安全衛生管理法施行細則」。
- 三、「食品良好衛生規範準則」。
- 四、「食品業者投保產品責任保險」。
- 五、教育部「學校午餐食物內容及營養基準」。
- 六、「學校餐廳廚房員工生消費合作社衛生管理辦法」。
- 七、教育部「校園飲品及點心販售範圍」。

契約如有未盡事宜，適用行政程序法等有關法令之規定，並準用民法相關規定。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

#### 第二十九條 本契約書之附件如下，並由雙方共同遵守之。但如遇法規變更時，應以最新之規定為準：

- 一、桃園市立龍潭高級中等學校「109學年度熱食部招租供應作業說明書」。
- 二、**甲方投標之服務企畫書。**
- 三、**投標須知。**

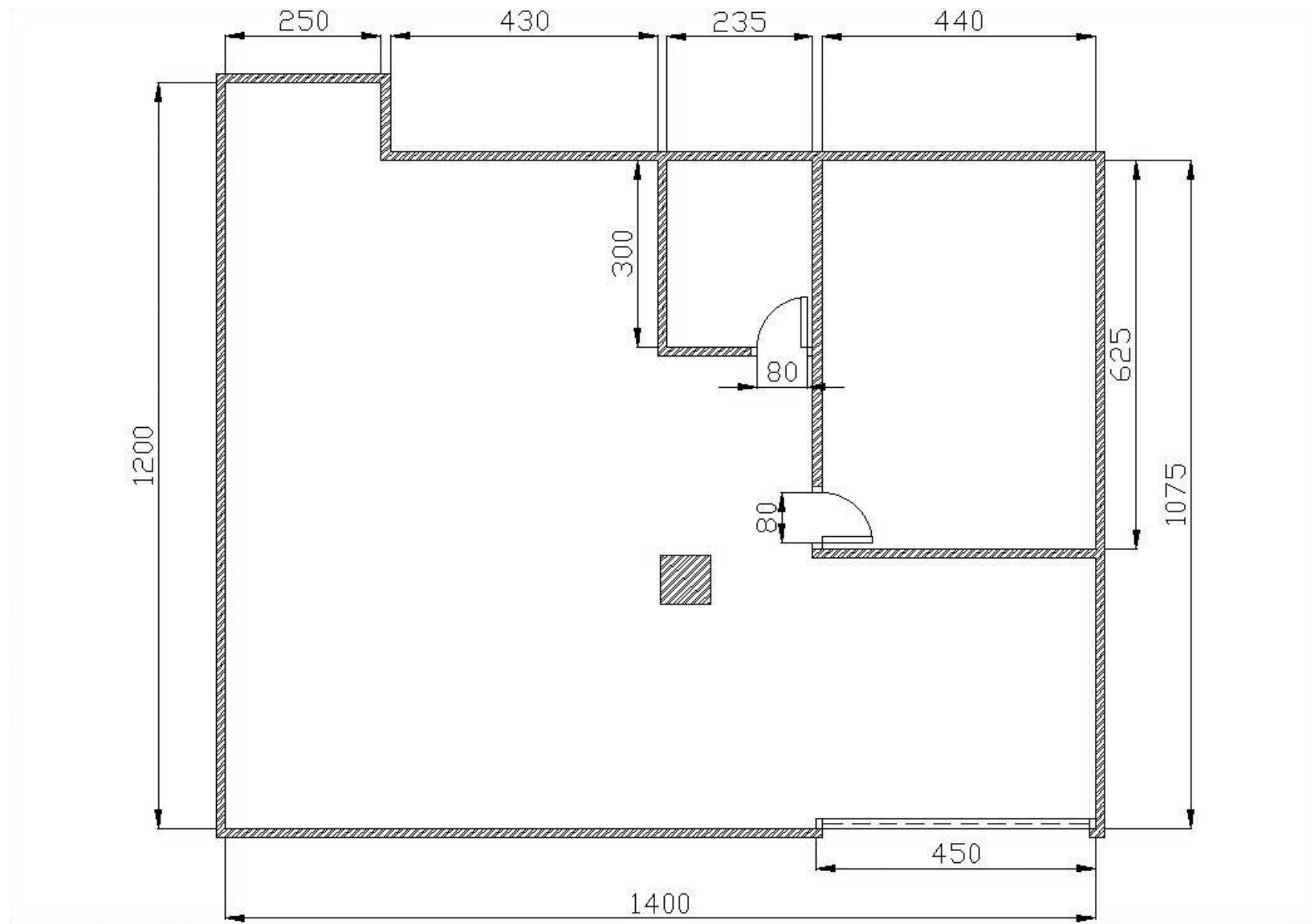
#### 第三十條 契約修訂

本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之。

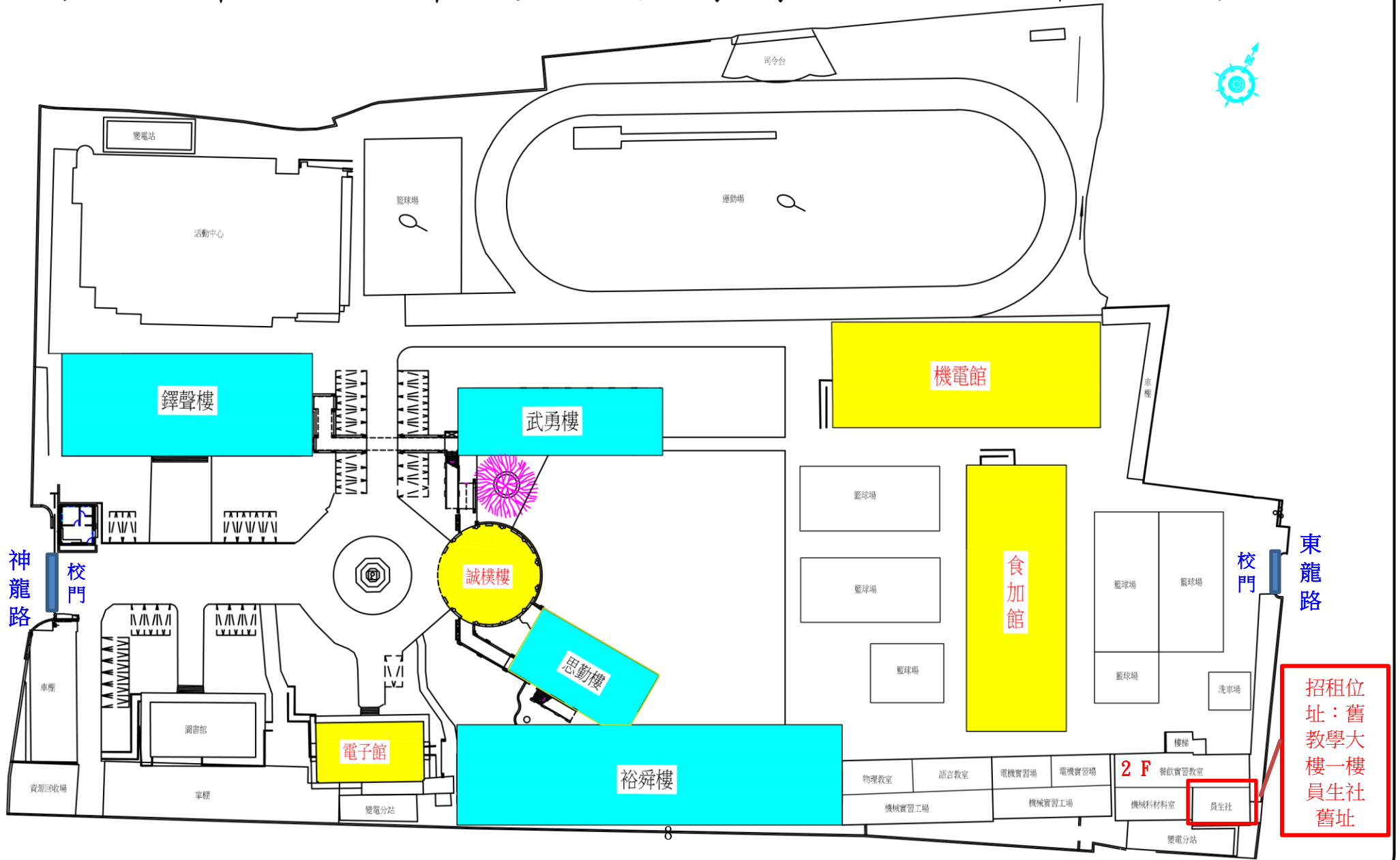
#### 第三十一條 契約份數

**本契約應依法公證，公證費用由雙方各半負擔。本契約一式8份，正本4份、副本4份，經雙方當事人簽章後生效，正本由甲、乙方、法院公證處（或民間公證人）及連帶保證人各執乙份，副本由甲方保管。**

招租位址平面圖



# 桃園市立龍潭高級中等學校校園平面圖





立契約書人

甲方： 桃園市立龍潭高級中等學校

代表人： 鍾碧霞

地址： 桃園市龍潭區神龍路 155 號

乙方：

統一編號：

代表人：

身分證字號：

地址：

電話：

連帶保證人：

身分證字號／統一編號：

代表人：

身分證字號：

地址：

電話：

中 華 民 國                      1   0   9                      年                      月                      日