

臺灣高等法院 司法大廈員工餐廳附設輕食區標租案契約

臺灣高等法院

(以下簡稱甲方)

立契約書人：

(以下簡稱乙方)

甲、乙雙方合意訂立契約如下：

第一條 租賃標的所在地及使用範圍：

- 一、地址：臺北市中正區博愛路127號旁員工餐廳附設輕食區。
- 二、面積：24.2平方公尺，約7.3坪。

第二條 用途：

由乙方提供機關員工及到院洽公民眾早、午餐飲服務。

第三條 契約期間：

- 一、自 110年2月22日起至113年2月21日止計3年(暫訂)。
- 二、契約屆滿，如履約情形良好，無不良客訴事實，得於契約到期前3個月，以書面通知甲方依原契約內容續約，經甲方審核通過後辦理續約，每次續約至多2年，續約租金如因房屋課稅現值變動，土地公告地價調整或營運實務之租金率等因素，經甲方評估須重新調整時，雙方需要重新辦理議價；如經甲方審查不予續約者，乙方不得異議。
- 三、如乙方不予續約，應於契約期滿前3個月，以書面通知甲方。

第四條 供應項目：依乙方營運企劃書內容之項目及提供冷、熱飲料與三明治、漢堡類或蔬果沙拉等輕食或商業套餐、早午餐。

第五條 供應價格：依乙方營運企劃書內容與甲方議價後訂定，如有增加或變更等，應徵得甲方同意，調整時亦同；乙方並應舉辦特價優惠，每月至少應有2日促銷優惠，俾回饋消費者選購。上開特價優惠價格由乙方於實施前一週提送甲方同意後辦理。

第六條 供應時間：機關上班日。

第七條 供應對象：機關員工及到院當事人及洽公民眾等。

第八條 場地租金及水、電費之繳納：

- 一、租金之繳納：採年繳，首年租金於訂約時一次繳納。
每年租金總金額新臺幣 元整，乙方應於每年期屆滿前一週內繳交，乙方得以支票、保付支票、郵政匯票或現金繳納，受款人得為空白或以甲方為受款人向本院繳納。
- 二、水、電費之繳納：水費、電費依分錶度數由機關分攤費用交乙方以現金繳納或匯款繳入機關指定帳戶或由廠商評估自設水、電錶，則依自來水公司、臺灣電力公司繳費通知單按月自為繳納。
- 三、甲方僅提供場地，全部設備及修繕均由乙方自備。

第九條 遲延繳納之違約金：

乙方逾期繳納租金及水電費時，每逾期1日，按欠繳金額加收1%違約金。

第十條 本房地之房屋稅及地價稅依稅捐機關核定之稅額，由乙方負擔並委由甲方繳納；另其他稅金及稅務問題，均由乙方自行負擔及處理。

第十一條 生財設備器具：

- 一、 乙方經甲方同意，得依企業標幟或經營規劃進行必要設置及裝潢，其費用由乙方負擔。
- 二、 乙方應自設相關商用餐飲生財設備，並於工作區域前緣適宜規劃工作區域之內外區隔，並依營業規劃配附點餐出餐台。
- 三、 乙方應自行管理商品之進銷存貨及其所需相關設備(如收銀機、冰箱)，乙方存放於營業處所之任何物品，概由乙方自行負責管理，如有毀損滅失，亦由乙方自負其責。
- 四、 乙方使用租賃標的之設備或自設相關餐飲設備，應受下列限制：
 - (一) 乙方得設置提供餐飲所需之設備，但不得影響結構及用電安全。
 - (二) 乙方對於甲方所有之設備及附屬用具應妥為管理，如需改變或增減時應以書面徵得甲方同意。
 - (三) 有關設備器具應自行操作使用，妥善維護，尤其水電使用後應隨即關閉，以策安全。如經發現水電使用不當，情節重大者，每次計罰新臺幣(下同)2 仟元之懲罰性違約金。如發生任何災害，乙方應全數賠償，並負法律責任。
 - (四) 甲方所提供之各項水電及器具等員工餐廳內之設備，乙方不得作不符合本契約目的之使用。

第十二條 租賃標的之門禁、管理維護及使用限制：

- 一、 乙方使用租賃標的的經營餐飲，應受下列限制：
 - (一) 乙方得將專屬用餐區併入承租區整體規劃，並與自助餐廳作適當區隔，營業前之裝潢整修，得由甲方於簽約後酌給工期，並先行點交乙方依營業規劃裝潢與整修；工期內不得營業，於竣工日起算履約期間及租金；工期內之水費、電費、修繕費用及危險，均由乙方負擔，並須依建築相關法令規定及相關消防法規及符合勞工、衛生安全法規規定辦理。
 - (二) 乙方使用之房地，經甲方同意進行之裝潢整修，不得損害原有建築結構。上開修繕於契約消滅後，無償歸屬甲方，機關並得要求廠商回復原狀，乙方不得請求補償。
 - (三) 上揭因修繕、裝潢而附著或附合於不動產之定著物，於契約屆滿後無償歸屬機關，機關並得要求廠商回復原狀，廠商不得請求補償。
 - (四) 非經甲方同意，乙方不得將租賃標的之全部或一部轉租他人，或將租賃標的使用權轉讓他人，或以任何方式由他人使用租賃標的及人員留宿過夜。
 - (五) 乙方應保持租賃標的之完整，且應善盡非營業時間餐廳內外門禁管制責任，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響甲方上班及環境衛生。

(六)乙方如需張貼公告或放置宣傳標語(幟)者，應經甲方同意並在指定地點行之。

二、乙方如有違反以上約定之情事，甲方得催告乙方限期改善，如逾期仍未改善者，甲方得不經催告逕行終止契約收回租賃標的，並得沒收履約保證金。

第十三條 用餐區域周圍環境保持衛生與清潔：

- 一、外圍開放區域平時作為甲方員工休憩及臨時攤位設置與民眾洽公、訪客及活動使用，乙方應協力區域內其他經營廠商共同負責區內環境維護。
- 二、專屬乙方用餐區及膳勤區域(廚房)，乙方應於每天供餐完畢後採用合格之清潔劑隨時清掃乾淨，不可留有廚餘、殘渣、垃圾或廢棄物，並依環保法規之規定處理；公共用餐區及公共區域走道與其周圍環境，乙方應協力餐廳自助餐業者共同負責，以保持整體用餐環境整潔乾淨。
- 三、乙方應負責每日清理餐飲垃圾，如因乙方未清理造成環境污染，或違反環境衛生法規，概由乙方負責；甲方另得催告乙方限期改善，如逾期仍未改善者，並應核計違約金，每逾限期1日，計罰1仟元，至改善為止。
- 四、為維護環境及防止二次公害，所使用之容器需符合衛生及環保主管機關允許使用之環保材質。
- 五、有關前開衛生問題。乙方應接受甲方及衛生主管機關之檢查並限期改善，未於限期內改善者，除應受衛生主管機關處罰外，並應核計違約金，每逾限期1日，計罰1仟元，至改善為止。

第十四條 乙方對所僱用人員善盡管理之責，並符合相關勞工法令：

- 一、乙方僱用之工作人員必須年滿16歲，品行端正、無不良嗜好，無精神障礙、惡疾、傳染疾病及無違警、犯罪前科等不良紀錄，並不得僱用非法勞工。
- 二、乙方與僱用人員僱傭關係與甲方無關，其在工作期間之管理、薪津給付、安全、勞健保或其他因工作條件等，皆由乙方負責並應符合勞基法或其他法令之規定。
- 三、乙方應指派店長一人綜理事務及代表乙方負責連繫協調事宜。
- 四、工作人員應一律穿著由乙方自備之制服或配掛識別證，若需配菜或烹煮時，應另配帶口罩及髮巾。工作人員應本著熱誠、和善敬業的精神服務，如有不當行為或可歸責於乙方工作人員之行為致甲方發生損害，乙方應負連帶賠償責任。
- 五、乙方工作人員不得攜帶幼童工作、打牌或任意使用甲方設備或其他顯不適當之行為。
- 六、乙方僱用之工作人員應服裝整潔，服務態度應禮貌及熱誠，若經發現對顧客態度不佳、服務品質低劣者，經甲方通知時，乙方應立即改善。
- 七、甲方基於安全特性考量，乙方人員進出管制、人員之進用、調動及管理均應依甲方安全相關規定辦理，乙方工作人員之僱用應先自行遴選、審查，凡品德素行不良、具傳染病者不得派駐服務。

第十五條 食品衛生管理：

乙方使用之食材、油品、調味用品等，不得使用劣質品，來源須為合法之品牌，食材清洗務求潔淨，乙方如未依規定，甲方除得終止或解除合約，沒收履約保證金外，如因可歸責於乙方之事由，造成甲方員工及洽公民眾健康受損，乙方並應負賠償之責。

第十六條 履約保證金：新臺幣伍萬元整。

一、乙方投標押標金逕轉為履約保證金，作為擔保本契約之履行，契約期滿，乙方完成本契約所定結清手續後，甲方無息退還乙方保證金。惟在契約期間，乙方如有涉及違約致終止契約或積欠費用等情事，甲方得不經催告逕予沒入或扣抵，乙方不得異議。

二、乙方未經甲方同意，不得停止營業。

三、履約保證金於租期到期且無待解決事項後 30 日內憑據發還。

第十七條 契約之終止：

有下列情形之一者，甲方得通知終止契約，乙方不得向甲方要求任何賠償或補償：

(一)、甲方因政策需要時，得以書面提前預告終止契約。

(二)、因可歸責於乙方事由致毀損房地或其他設備而不負責修復者。

(三)、未經甲方同意擅自將租用之土地、建物及各項設備全部或部分移轉、出租、出借與第三人，或未經甲方同意擅自增設、修改、拆除建物或其他設施者。

(四)、未經甲方同意擅自辦理租用經營管理項目以外之業務者。

(五)、乙方如遭消費者書面投訴，經甲方查核屬實，並通知乙方仍未改善，而情節重大者。

(六)、對於消費者權益造成實質損害，情節重大者。

(七)、乙方經機關查核服務品質不合格者，經通知改善仍未達合格標準者。

(八)、因可歸責於乙方之事由，違反契約規定，情節重大者。

(九)、乙方無故停止服務，經通知未改善者。

(十)、乙方受破產宣告或解散者。

(十一)、其他依法令規定，得終止契約者。

第十八條 轉包及分包：

一、不得轉包。

二、本契約應由乙方自行履約，乙方可自行衡量情形另洽協力廠商分包，但仍由乙方負全部契約責任。

三、廠商不得藉由分包收取不當租金利益，如有超收，其利益歸屬甲方，並依其數額，另計收2 倍違約金。

第十九條 租賃標的之返還

契約終止或租期屆滿時，如未經甲方同意並另行議定續約，乙方應即將租賃標的騰空，並將借（供）用器具設備如數交還甲方；乙方逾期遺留於現場之任何物品均由甲方全權處理，甲方得自行或委託第三人清除或另覓處所保管，其費用由乙方負擔。

第二十條 爭議處理

甲方與乙方因履約而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得依民事訴訟、其他法律程序聲請調解。

第二十一條 本契約以中華民國法律為準據法，並以甲方所在地之臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

本契約書共 5 份，經甲、乙雙方簽章後生效，並由甲、乙雙方各執正本 1 份為憑，副本 3 份由甲方存執。

立約人：甲 方：臺 灣 高 等 法 院

代表人：

地 址：臺北市中正區重慶南路一段 124 號

乙 方：

地 址：

身分證字號：

電 話：

中 華 民 國 110 年 2 月 ○ 日