

場地租賃契約(稿)

立契約書人 出 租 人：國立政治大學 (以下簡稱甲方)
承 租 人：(得標廠商) (以下簡稱乙方)

茲因場地租賃事件，訂立本契約，雙方同意之條件如下：

第一章 總則

第一條 租賃客體：國立政治大學達賢圖書館周遭(政大段三小段 94 地號)部分土地(詳招標規範之需求說明書第參條)，總計提供電動車充電設備 12 格及地下停車場部分場地出租使用。場地由廠商自行出資建置，並預留後續再擴充 6 至 12 格彈性，擴充部分租金另計，使用平面面積約 400 m²，擴充部分面積另計，及達賢圖書館地下二樓部分面積約 19.404 m²(1 格停車位)。

第二條 租賃期限：

自決標日起至委託履約期間(詳招標規範之需求說明書第陸條，含建置期最長 12 個月、試營運 2 個月及租賃期間 10 年)止。

第三條 營業：

- (一) 乙方及乙方協力廠商須為合法設立商業登記之廠商，並須於正式營業前檢送設立登記證明文件影本，交予甲方留存。
- (二) 乙方負責人或股東變動時，應以書面方式提供負責人或股東變更名冊、變更後之相關公司證明文件暨變更原因等資料，於完成變更登記日起 1 個月內提報甲方備查。
- (三) 除特殊原因經甲方同意外，乙方於自決標次日起 12 個月內須完成所有電動車充電設備營運設備之建置(含汽車充電場地、設備、開關箱、安全防護、場地標示、收費設備及服務系統等必要設備)，試營運期間 2 個月，並自本校驗收合格日起 10 年為租賃期間。

第四條 營業項目及時間：

- (一) 服務品項：由甲方提供停車場地出租予乙方，甲方向乙方收取場地租金及變動權利金，乙方負責甲方停車場電動車充電設備建置安裝、維護及營運管理，充電服務費收入歸屬乙方，乙方自負盈虧，且甲方不支付任何費用給乙方。

(二)營業時間：24小時營運，全年無休提供電動車輛充電使用。

如有重大事件暫停營業行為須事先通知，經本校同意後，始在核准期間暫停營運。

第五條 收費方式：由乙方提供充電設備收費方式說明，並附加為本契約之一部分。如因物價波動或電費調漲等特別因素須調漲費用時，須將調漲之相關資料於30日前提提供甲方核備，未經甲方同意，乙方不得自行調漲費用。

第六條 使用租賃場地之限制：

(一)出租場地係供營業之用。

(二)未經甲方同意，乙方不得將租賃客體之全部或一部分轉租、出借、頂讓，或以其他變相方法由他人使用場地。

(三)本案契約期滿或終止契約，乙方應停止經營充電設備營運，除機電線路以外之地上物部分須在1個月內由乙方拆除回收，並將場地回復原狀返還甲方，設備逾期未拆除得視同廢棄物，逕由甲方處理，處理費用得由履約保證金扣抵，不足之部分由乙方負擔。返還場地所生各項費用，不得向甲方請求遷移或其他任何費用。

(四)場地不得供非法使用，或存放危險物品影響公共安全。

(五)場地有改裝之必要，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築或土地，乙方於交還場地時並應負責回復原狀。乙方遷出時，如遺留機具設備不搬者，視為放棄，應由甲方代位處理，費用由乙方負擔。

(六)乙方應於契約期滿、解除或終止日內，將場地及向甲方借用之設備清潔完畢，並自行撤除自有之機台設備後，將場地按訂約時之原狀返還甲方，或經甲方同意後得將附著於場地之相關設備，無償留供甲方。乙方遷出時，不得以任何理由向甲方請求遷移費、補償費或其他任何費用。

(七)乙方因違反契約規定致終止契約時，甲方得進行強制點交暨停止供應電等公用設施。或經甲方同意得將相關設備，無償留供甲方，如有必要甲方得進行強制點交暨停止供應電等公用設施。如乙方未依限返還，乙方應支付甲方按照每日3,000元之違約金至返還之日止。乙方所有之物品，甲方得視為廢棄物逕行或僱工代位處理，其費用由乙方負擔。

第二章 租金、押租金及各項費用

第七條 場地租金(詳招標規範之需求說明書第柒條)

- (一)租金 10 年總額為新臺幣_____元，每年需繳交金額新臺幣_____元(不含電費，電錶自設，電費另繳)，每年繳納 1 次，第 1 年租金應於試營運日前併同建置期與 2 個月試營運期間租金預先繳納，嗣後出租期間每期(每 1 年)採預先繳納方式於當期開始前繳納。得逕至本校出納組繳納，或逕匯入本校指定帳戶(第一商業銀行木柵分行，銀行代碼：007，戶名「國立政治大學 401 專戶」、帳號：16730106106，以下簡稱本校指定帳戶)。
- (二)前項租金依法不得低於「國有公用不動產收益原則」及「國有出租基地租金率調整方案」規定之最低標準，若因土地公告地價調整而致租金低於該最低標準，本校將自地價調整時起，依調整後標準計收。
- (三)變動權利金收取比率為廠商營業額 %。變動權利金每 6 個月繳納 1 次，每次須繳納之變動權利金，以 6 個月間廠商總營業額乘以變動權利金收取比率計算至新臺幣個位數，小數點後四捨五入。廠商營業額以「營業人銷售額與稅額申報書(401 表)」之銷售額總計數為準，廠商應提出該申報書予本校，俾憑核算變動權利金。
- (四)廠商提供分潤方案：
廠商於本案提供分潤方案，試算方式如下：_____。
- (五)租金、變動權利金或廠商提供分潤方案，由本校開立繳款單，乙方應於期限內完成匯款。上述款項得逕至本校出納組繳納，或逕匯入本校指定帳戶。

第八條 其他費用：

- (一)乙方除須每月繳交租金外，並負擔因營業所衍生之相關稅賦(如營利事業所得稅、地價稅)等，概由乙方負擔。
- (二)以上(含第七條租金)費用按規定繳納，繳款期限詳需求說明書第肆、柒條之規定。

第九條 乙方應繳交履約保證金 82600 元整，若乙方有違反契約條款之情事，甲方得逕行以履約保證金抵扣，不足部分，乙方應於甲方通

知日起 30 天內補繳。該履約保證金於乙方履約完成並將場地復原返還甲方，經甲方確認點交無誤，且無待解決事項後無息返還履約保證金。

第十條 乙方應提供付費管道，並開立發票。乙方充電設備服務系統之支付功能需符合 PCI-DSS(Payment Card Industry Data Security Standard)支付規範之安全認證，防止交易環節有外洩或遭竊的風險。且乙方需具有符合 PCI-DSS 認證之第三方支付廠商，開立收據、金流帳務等作業功能及服務。

第三章 品質及管理

第十一條 乙方對所提供之充電設備之品質，須負瑕疵擔保責任，如因設備危害任何人生命、身體、健康、財產者，乙方應負一切民、刑事責任及賠償相關損失。

第十二條 乙方僅係受甲方之委託，在甲方校園特定區域租借場地並經營管理，其就特定區域僅有受託經營管理權，場地所有權仍歸屬甲方。乙方因違反契約規定致終止契約時，甲方得進行強制點交暨停止供應水、電等公用設施。

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、或有逃漏稅情事發生。

第十四條 乙方如需在校園內張貼廣告或宣傳物，須先提出申請並經甲方同意後，張貼於指定之適當地點或位置。

第十五條 保險責任：

(一)乙方應於履約期間辦理下列保險種類

■ 安裝工程綜合保險(附加第三人意外責任險、鄰近財物險、雇主意外責任險)

■ 公共意外責任險。

■ 商業火災保險(附加爆炸險)

■ 其他：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)與法律訴訟責任，概與甲方無關。

(二)乙方依前款辦理之保險，其內容如下

1. 被保險人：以機關、施工廠商為共同被保險人。

2. 保險金額：

(1) 安裝工程綜合保險，並附加第三人意外責任險、鄰近財物險、雇主意外責任險。

(2) 公共意外責任險：

① 每一個人體傷或死亡：新臺幣 6 佰萬元整。

② 每一事故體傷或死亡：新臺幣 3 仟萬元整。

③ 每一意外事故財損：新臺幣 3 佰萬元整。

④ 保險期間內最高累積責任：新臺幣 6 仟 6 佰萬元整。

(3) 雇主意外責任險：

① 每一個人體傷或死亡：5 佰萬元以上。

② 每一事故體傷或死亡：1 仟萬元以上。

③ 保險期間內最高累積責任：2 仟萬元以上。

(4) 商業火災保險（附加爆炸險）：實際價值。

3. 每一事故之廠商自負額上限：依各險種之自負額上限為原則。

4. 保險期間：保險期間應涵蓋契約履約期間，含建置期、試營運期及正式履約期間，得逐年投保，乙方應於開始契約生效日及每年保險到期前一週將保單副本及繳款收據正本提送甲方備查。

5. 保險契約之變更、效力暫停或終止，應經甲方之書面同意。任何未經甲方同意之保險(契約)批單，如致損失或損害賠償，由乙方負擔。

(三) 保險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。

(四) 乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。

(五) 乙方未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。

(六) 乙方應依中華民國法規為其員工及車輛投保勞工保險、就業保險、勞工職業災害保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投保勞工保險、勞工職業災害保險者，得以其他商業保險代之。

第十六條 承租人責任：

(一) 乙方應以善良管理人之注意使用場地，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方或其僱用人或經乙方同意之使用人之

故意或過失致場地毀損，乙方應負損害賠償之責。

(二)甲方提供之設備機具如經乙方同意使用者，乙方應以善良管理人之注意義務管理使用及負責修繕保養，並應配合甲方財產盤點手續。使用期間如有任何損壞、短少或遺失，乙方應負損害賠償之責；乙方應確實履行職業安全衛生法及相關子法之規範，以防止職業災害，保障勞工安全與健康。

第十七條 提供充電服務發生糾紛、意外、公共危險或違法案件等，廠商應立即處理，並將結果儘速通知本校；可歸責於廠商之民刑事責任、營業損失及賠償，均由廠商自行負責，廠商亦不得要求解約、賠償或補助；如導致本校需負起賠償責任時，本校對廠商有求償權。

第十八條 乙方不得僱用不合法之外籍勞工或大陸勞工。

第十九條 甲方在校內其他地點有增設充電車位需求時，乙方得配合甲方需求於甲方指定地點增設(契約另訂或採變更契約方式附加於主契約)，且非經甲方同意，乙方不得任意調整充電車位數量及設置地點。

第廿條 乙方應維護充電車位設備正常運作與清潔乾淨。如甲方檢查不合格而乙方怠於改善時，甲方得逕行委託外包廠商處理，衍生費用由乙方負擔，乙方如拒不負擔者，甲方得由履約保證金內逕行抵扣，乙方不得異議。

第廿一條 甲方係出租乙方在特定區域經營管理營業項目，甲方仍有權在其他區域重複出租其他業者委託經營管理相同營業項目，乙方不得異議。

第廿二條 本校場所全面禁止吸菸，廠商工作人員履約時應注意遵守，如有違規，依菸害防制法規定將處新臺幣 2,000 元以上 10,000 元以下罰鍰。

第廿三條 乙方履約期間所指派員工在本校如有發生性別平等教育法第 27-1 條規定之性侵害、性騷擾或性霸凌等行為，廠商及其所屬人員應無條件配合本校性別平等教育委員會進行調查事宜，並應到場陳述意見。調查期間，廠商應立即更換該人員，有下列情形者：(1)經性別平等教育委員會調查屬實，認定情節重大者；(2)廠商及其所屬人員不配合調查者；(3)調查期間廠商未立即更換該人員者，本校得與廠商解除或終止契約，廠商並應負連帶賠償責任。

第四章 違約處罰

第廿四條 乙方有下列各款行為者，依行為按次分別處新臺幣 3,000 元之懲罰性違約金。若乙方未於甲方通知期限內改善完成，得連續處罰。

- (一) 違反本契約第十四條，未依書面通知期限內改善完成者，依行為按次計罰，得連續處罰。
- (二) 廠商未於每年 1 月 31 日前預先繳納當期租金、未於每年 1 月 31 日，及 7 月 31 日前繳交當期變動權利金款項，或未於每月 20 日前提出最近一期營業額資料者，採每日計罰，連續逾期 30 日，本校得依廿五條辦理。
- (三) 廠商營運期間藉故不履行合約，逾期每日計罰，倘情節重大，本校得依廿五條辦理，本校所受損失及委託其他專業廠商營運所增加之費用，概由廠商負擔。

第廿五條 乙方有下列各款行為者，甲方以書面通知乙方得終止契約部分或全部，所繳租金及履約保證金不予發還。其他非可歸責於廠商之情形，經甲方認定者，不在此限。

- (一) 違反本契約第三條第(三)項，未依規定期限內正式營業者。
- (二) 違反本契約第四、五、十五、十八條，未依書面通知期限內改善完成者。
- (三) 違反本契約第十九條，未依甲方同意任意調整充電車位數量及設置地點者。
- (四) 乙方經營行為嚴重影響校譽。
- (五) 乙方逾期繳納相關費用，逾期日累計達 30 日。
- (六) 乙方未能於甲方通知期限內補足履約保證金。
- (七) 乙方擅自將受託業務之一部分或全部頂讓或出租他人經營。
- (八) 因維護不良或經營管理不善，如繼續營運，足以影響公共安全或充電服務者。
- (九) 消防局或其他公部門單位稽核開立限期改善通知書，複查不合格未依政府法規限期改善者。

第五章 其他

第廿六條 乙方充電樁後台管理系統應具備監控充電動態、查看充電紀錄、付費紀錄及資料下載之功能。且乙方應於每月 20 日前，提供前一個月充電樁資料彙整報表給甲方。

報表內容至少應包含分析統計充電樁使用次數、充電時數、充電度數、收取充電服務費總額及尖離峰時段充電使用情形分析、顧客投訴案件說明和處理情形等報表資料。

- 第廿七條 甲方因法規、政策變更或校園規劃必須收回部分或全部土地時，甲方應於 30 日曆天前以書面方式通知乙方，乙方應自甲方通知之指定契約終止日起停止經營充電設備營運，並依契約終止相關規定，除機電線路以外之地上物部分須於 1 個月內由乙方拆除回收，並將場地回復原狀返還甲方，租金依數量及天數按比例退還，電費則依數量及天數按比例繳交，設備逾期未拆除得視同廢棄物，逕由甲方處理，處理費用得由履約保證金扣抵，不足之部分由乙方負擔。返還場地所生各項費用，不得向甲方請求遷移或其他任何費用。
- 第廿八條 乙方因故要求終止本契約，或甲方因可歸責於乙方之事由，逕行終止契約時，甲方得沒收乙方所繳納之全額履約保證金。另因終止契約衍生之所有損失，概由乙方負完全賠償責任，乙方不得異議；如有其他應由乙方支付而未支付之費用、罰款、違約金、行政罰鍰等，乙方仍應繳納之。
- 第廿九條 乙方如因違法或違反本契約約定致使甲方受有任何損失，乙方應負賠償責任。
- 第卅條 契約如需辦理變更，其履約標的數量價格有增減時，得由雙方視實際需要議定之。
- 第卅一條 如因本契約爭訟，甲、乙雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 第卅二條 本契約如有未盡事宜，得由甲乙雙方依民法及相關規定法令辦理。
- 第卅三條 本契約正本 3 份，機關 2 份、廠商 1 份；副本 4 份，由機關、廠商及相關機關、單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準，上述製作、裝訂等費用由廠商負擔。