

**國立清華大學**  
**體育健康教學大樓游泳池暨健身中心等設施委託經營標租案契約書**

立約人：

國立清華大學

(以下簡稱「甲方」)

(以下簡稱「乙方」)

緣為健全師生身心發展，增進社會福利，加強國立清華大學(以下簡稱甲方)體育健康教學大樓部分設施(以下簡稱本館)之使用，提升公共服務水準，爰依據「國有不動產收益原則」，以公開標租方式辦理「國立清華大學體育健康教學大樓游泳池暨健身中心等設施委託經營標租案」(以下簡稱本案)，並參考國有財產法及政府採購法精神辦理，經公開徵求廠商提供企畫書經評選後，由第一優勝廠商(以下簡稱乙方)取得優先議約權，由甲方委託乙方經營本館；委託經營標租期間屆滿後，歸還經營權予甲方。

甲乙雙方除應遵守中華民國相關法令規定外，並同意以契約方式約定甲乙雙方權利義務，訂定「國立清華大學體育健康教學大樓游泳池暨健身中心等設施委託經營標租案契約書」(以下簡稱本契約)，俾供甲乙雙方確實履行。

**第一條 場地基本資料及招租標的**

(一) 場地介紹：本館門牌為新竹市東區新興里 8 鄰南大路 521-1 號。

(二) 本案委託經營標的：委託經營標的為本校體育健康教學大樓，範圍如下：

1. 土地：新竹市東區新興段 2012 地號，投影面積約 1,280.20 平方公尺。
2. 建物：新竹市東區新興段 03543-000 建號 B1-6 樓，出租樓地板面積約 1,879.60 平方公尺。

(三) 本委託經營標的以土地及建物所有權狀所載面積現況點交出租予乙方，乙方不得以實際使用面積誤差要求增加或折減租金總價。

(四) 本案契約之「委託經營標的物」為本校體育健康教學大樓之以下範圍(現況點交出租予乙方，乙方予以保管、修繕及維護，不得異議)：

1. 【地下室停車場】46 個停車位(如附件一、附件四)。
2. 一樓【室內游泳池】(如附件二、附件四)。
3. 二樓【健身中心、舞蹈教室與多功能教室】(如附件三)。
4. 委託經營標的物面積統計表(如附件四)。
5. 提供委託經營標租案之動產標的物及所設置相關設施，如鍋爐、熱泵、置物

櫃、置鞋櫃…等，另造冊列舉。

## 第二條 委託經營標租期限

- (一) 本租約為定期租賃契約，期間自民國 112 年 月 日起至 年 月 日止，期滿得經評定通過優先續約一次，期限不得超過 3 年，雙方合作權利義務關係於期限屆滿或契約終止時(本契約第十三條)消滅。
- (二) 10 年期限屆滿時，如評定通過得優先辦理續約，一次期限為 5 年。
- (三) 乙方於契約期限屆滿後如欲申請優先續約，應於期限屆滿 6 個月前檢附續約營運計畫書，內容應包含營業範圍內之軟體部分(服務及品質)、硬體部分(生財設備、營運環境改善)，向甲方提出優先續約之書面申請，甲方應於接獲申請後 2 個月內回覆，除有依法依約不得續約情事外，甲方應予同意，經甲方同意後，雙方應就契約內容作必要之檢討，契約租金及條件得重新議價，同意修訂後辦理優先續約一次，以 5 年為限，未於規定期限內申請續約，或雙方續約協議未果時，本校得另行招商，乙方不得提出異議，雙方合作權利義務關係於期限屆滿或契約終止時(本契約第十三條)消滅。

## 第三條 租金及保證金

- (一) 乙方租賃之委託經營標的物年租金為每年度營業總額之 %計收，惟不得低於「國有公用不動產收益原則」之租金計收基準。租金繳納方式為每一營運年度分兩期(每一期六個月)平均繳納，每期之年租金應於該期屆滿後十五日內繳予甲方。
- (二) 前項租金因土地公告地價或租率調整等因素，經甲方評估須重新調整時，乙方應依調整之租金額自調整之月份起繳付。
- (三) 財務報表資料依本契約第四條第(六)項規定辦理。
- (四) 保證金：為保證本契約各條款之確實遵守與履行，乙方應於簽約前繳納保證金新臺幣 100 萬元整，於租約期滿或終止，乙方遷出並交還委託經營標的物及維護管理土地及建築物，對甲方履行本約一切義務且無任何債務牽涉時，經甲方查驗無誤，無息退還。

## 第四條 委託營運要求

- (一) 營運資產之點交：甲方依規定製作財物移交清冊，點交乙方營運代為管理及使用，現況如瑕疵或故障，雙方應於點交之財物清冊中註明，點交後乙方應盡善良管理人之責任，予以保管及維護。
- (二) 營運資產之分類及其處理：甲方點交予乙方之營運資產，區分為「必須返還」及「非必須返還」二類，其範圍由甲方另行通知。
  - 1. 「必須返還」之營運資產，指於本契約期間屆滿、終止或解除時，乙方應返還

予甲方之財產及物品。乙方對「必須返還」之營運資產，應履行下列規定：

- (1) 本項財物達使用年限時，應依甲方之規定報廢。乙方應於營運期間內，添購相同或不低於報廢品原有價值、功能之新品替代。
  - (2) 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致本項財物毀損、滅失或不堪使用時，乙方應自行購置相同或經甲方同意後以不低於原有價值、功能之新品替代。
  - (3) 乙方依本契約第四條第(二)項第1點第(1)、(2)款規定重置或購置替代品時，應於購入30日內無償移轉其所有權予甲方，並列入「必須返還」之營運資產清冊送甲方核備。乙方並應將甲方財物分類編號標示於明顯處。
  - (4) 乙方於本契約期間屆滿、終止或解除時，應將本項財物或其替代品返還甲方。如返還時，有減損應有價值、功能之瑕疵，乙方應修復或更換與應有價值、功能相當之替代品。
  - (5) 甲方如因前開各款事由受有保險理賠時，乙方得於履行本條應負之義務後，檢具支出證明，於甲方受領之保險理賠金額內，請求甲方核實給付。
2. 「非必須返還」之營運資產，指於本契約期間屆滿、終止或解除時，如該財物已達使用年限並經報廢，乙方無須返還予甲方之財產及物品。乙方對「非必須返還」之營運資產，應履行下列規定：
- (1) 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致本項財物於使用年限內毀損、滅失或不堪使用時，乙方應自行購置相同或不低於原有價值、功能之新品替代。
  - (2) 乙方依前款規定重置或購置替代品時，應立即無償移轉其所有權予甲方，並列入「非必須返還」之營運資產清冊送甲方核備。乙方並應將甲方財物分類編號標示於替代品明顯之處。
  - (3) 本項財物或其替代品達使用年限時，應依甲方之規定報廢。乙方無須添購新品替代。乙方如購置替代品，其所有權屬於乙方。
  - (4) 乙方於本契約期間屆滿、終止或解除時，若本項財物或其替代品尚未達使用年限未經報廢，乙方應將本項財物或其替代品返還甲方。如返還時，有減損應有價值、功能之瑕疵，乙方應修復或更換與應有價值、功能相當之替代品。
3. 乙方於本契約期間內所自行購置之其他財物或設備，若已附加為不動產之重要成份者，其所有權屬於甲方，乙方不得異議，並不得要求甲方補償或折價。

(三)營運資產之管理：甲方得就點交予乙方之物品，實施下列措施以為管理。

1. 甲方得就點交乙方代為管理之財物，實施每年一次盤點。

2. 乙方應負責對本契約營運之相關財物設施作定期維護、保養與修繕。
3. 委託經營標租期間內，乙方代為管理之財物設施，應善盡管理及保養之責，並隨時保持設備之正常運作，如因發生事故導致毀損及短少者，乙方應負責修復或賠償責任。
4. 各項營運設施之設置或管理有缺失，以致人民生命、身體或財產受損害者，乙方應負一切賠償之責任，並自行與賠償請求權人達成協議。如經賠償請求權人依法向甲方請求損害賠償，乙方應負責賠償甲方因此所受之損害及一切費用。
5. 乙方因業務需求自行添購之財產、設施及設備等，其所有權歸屬乙方者，乙方應自負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用。依法令規定所有權歸屬甲方者，乙方亦應負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用。
6. 已達使用年限之財產及物品，乙方應通知甲方確認是否辦理報廢。經甲方書面同意報廢後，由甲方依法令規定程序辦理，未經核定前，乙方仍應負保管責任。報廢後，該財產及物品之處理，悉依相關法令辦理。但如依原點交之財產及物品清冊屬「必須返還」部分，乙方應於甲方要求之期限內購置相同或不低於報廢品原有功能之新品替代，其所有權屬甲方。
7. 除契約另有約定外，營運期間內，乙方不得要求甲方辦理增購財物。
8. 各項營運設施之修繕，乙方應自行妥適規劃，如修繕期間因暫停營運所衍生之損失，乙方不得以任何理由向甲方求償。
9. 有關財物或設施管理如有未盡事宜，悉依國有財產法及國有公用財產管理手冊等相關規定辦理。

#### (四)營運需求：

1. 乙方應於開始營運前事先提出經營管理執行計畫及建築物、機電設備、鍋爐、熱泵和各項管線設施修繕維護計畫送本校審核同意後，據以執行；除本校委託經營標地之天、地牆由本校負責外，修繕經費由得標廠商負責出資、修繕，材料與工程品質須符合本校標準。
2. 委託經營標地之建築物、機電設備、鍋爐、熱泵和各項管線設施由得標廠商整建後，設備、環境將統一委由乙方管理維護，相關費用概由得標廠商自行負擔，如有任何損失，廠商不得以任何理由向校方求償。
3. 乙方應確保其經營管理，符合甲方所核定之經營管理執行計畫、建築物、機電設備、鍋爐、熱泵和各項管線設施修繕維護計畫、本契約及相關法令所訂之各項規範與要求。
4. 引入活動與學校之教育宗旨不應產生衝突，並對教學環境及品質之提升有正向之幫助。
5. 引入活動之種類不能違反土地使用分區管制及建築法令規範。

6. 乙方添購或修改之設備，須先提出書面申請（含施工圖、設備規格及施工計畫等），經甲方核定後，研議辦理。
7. 乙方初期投資及後續營運因業務需求增加之房屋建築、機電系統、系統功能或其他附著於建物而無法分離者於施作完成後所有權無償轉撥甲方所有，乙方於委託經營標租期間亦應負起管理及維護之責，不得向甲方請求任何償金或費用。
8. 乙方應依「建築物室內裝修管理辦法」、「消防法」等相關法規辦理該設施之規劃、設計、施工、使用變更及後續維護管理等，相關費用概由乙方自行負擔，如有任何損失，乙方不得以任何理由向甲方求償。
9. 委託設施之裝潢、設備等費用概由乙方自行負責，其施工設計內容應先行送經甲方審核同意後施工，並於施作完成後提交修正後之竣工圖 4 份送甲方備查。

(五)設施使用原則：

1. 甲方於使用需求 7 日前書面通知乙方，乙方應將【室內游泳池】設施無條件優先配合供予甲方於非教學時間辦理教育訓練、體育活動、休閒活動等各項活動之用，乙方不得異議並應配合安全衛生及管理工作之協助，全年至少七日，不足一日以一日計之。
2. 乙方得於委託經營標的物設施自辦教育訓練活動、體育活動、休閒活動。
3. 委託經營標的物乙方如有出租他人使用，則需向甲方繳納該項租金總收入之 30%。
4. 乙方經營委託經營標的物之時間分配(寒、暑假除外)：

(1). 【室內游泳池】

每學期乙方應免費提供下列時間供甲方教學使用(該時段之救生員由乙方提供)，在不影響正常教學情形下，得保留 2 個水道供其他泳客使用，其餘時間為乙方對外營運時間：

(A). 星期一、星期三、星期五，每日 10：00-17：00。

(B). 星期二、星期四，每日 10：00-12：00。

(C). 每週一至週五早上 8:00-10:00 提供至少二天以做為甲方教學用。

(2). 【健身中心】

每學期週一至週五每日 8:00-17:00，乙方應依甲方提出之課表免費提供每週 24 小時做為甲方教學使用，甲方教學時間不得對外開放（本校非上課學生、教職員工除外），其餘時間為乙方對外營運時間。

(3). 【舞蹈教室】

乙方需依甲方每學期提出之課表免費提供每週 12 小時做為甲方教學使用，甲方教學時間不得對外開放，其餘時間為乙方對外營運時間。

- (4). 甲方運動代表隊訓練時間(含寒、暑假)，乙方應配合甲方運動代表隊之需求，星期一至星期五每日 13：00-21：30 免費提供【健身中心】場地與器材供甲方運動代表隊使用，使用人數每次以 20 人為限，另甲方運動代表隊如需運用 SPA 池，由甲方提出相關要求，乙方不得異議。

(六)財務監督方式：

1. 乙方對本計畫案之營運應獨立設帳，並每二個月向稅務機關申報銷售額時製作相同副本副知甲方。會計年度結束後翌年 2 月底，乙方應先提送向稅捐稽徵單位申報之損益及稅額計算表，並應於每會計年度終了後六個月內，提送經會計師查核簽證之財務報表，供甲方備查。
2. 甲方得定期或不定期，以書面或實地等方式檢查乙方財務狀況。甲方為執行檢查，得通知乙方提供帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供甲方查核，並詢問乙方相關人員，乙方應全力配合。

## 第五條 甲方承諾及協助事項

- (一) 甲方應於簽訂本契約之日起 30 日內，將委託經營標的之土地及建物現狀點交乙方。
- (二) 甲方協助事項，不擔保其必然成就，除契約另有規定外，乙方不得因甲方協助事項未能成就而主張甲方應負違約或賠償責任。
- 1、 協助乙方取得相關證照或許可。
  - 2、 協助乙方協調水、電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請，管理範圍內如須裝設水、電、瓦斯、電信及通訊等公用設備，乙方應自費裝設，該設備需有獨立計量之設計。
  - 3、 協助乙方辦理租稅優惠。
  - 4、 其他：有關廠商營運需取得之證照或租稅優惠措施，甲方於乙方提出申請後提供協助辦理。

## 第六條 乙方承諾事項

- (一) 乙方應自負盈虧，負責管理、維護甲方所交付之委託經營標的物，並應負擔委託經營標的物所衍生之各項稅捐(含甲方收取年租金應繳納之營業稅、房屋稅及地價稅)、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。
- (二) 委託經營標的物所衍生之各項維護、保養、修繕、保管、保險等於點交完成後概由乙方負擔。每月電話、水費、電費、瓦斯費及安全維護、及環境花木清潔維護費用由乙方負擔。
- (三) 乙方除負責委託場所及設備之管理維護外，並應自行負責週邊環境之清潔維護與

管理及花草樹木修剪（清潔區域如附件五）。

- (四) 如甲方交付之建築物、工作物、基地上之附屬設施及相關設備，有任何乙方認為設計不符營運需求之處，乙方得提送改善計畫予甲方，經甲方書面同意後，依第四條第(四)項規定辦理。
- (五) 設備之使用、場地之裝潢及管理，應符合建築法、室內裝修法、環保及消防等相關規定，使用耐火材料施作；有關土建、電氣、給排水、消防、空調等部分，應由專業建築師、電機技師、消防技師等簽證，且隨時檢查。若因違法導致災害發生，則一切財產、建物之損失與修復，人員之傷害賠償，概由乙方自行負責（含災害現場及周邊被波及之處所）。
- (六) 履約期間，經被舉發具違規事實者，乙方應負擔相關責任暨罰款。如因實際需要進行裝修或設備增置重大工程，應將設施變更使用之設計圖說、施工計畫、施工規範，送甲方審查後，始得向建管主管機關提出變更使用申請及進行施工；設計有變更之必要時亦同。前項變更設計圖說、施工計畫及專業技師簽證等資料應於竣工後 10 日內送甲方備查。倘經乙方之建築師、消防等專業技師依法規檢討後，不需要進行室內裝修許可、消防安檢許可者，則應於施工計畫內檢附建築師、消防等技師簽證之切結書，以資證明。乙方於施工期間、營運期間應善盡管理人之責，以確保營運場所及基地環境暨其相關附屬設施之安全。
- (七) 乙方於委託經營標的物期間如使用專利品、專利性施工方法或他人之著作權時，其有關之專利及著作權益，概由乙方依相關法令規定辦理，並自行負擔費用。
- (八) 乙方經甲方同意擴建、整建、裝修之房屋建築，因該動產已附合為不動產之重要成分，由甲方無償取得所有權，乙方不得請求補償。
- (九) 建築物之使用如有涉及需取得相關證照者，其申請程序、所需費用均由乙方自行負責，甲方應配合提供所需相關文件。

## 第七條 稅費負擔

乙方於契約期間內，應負擔下列各項費用：

- (一) 本委託經營標租案基地及既有建物之全額地價稅、房屋稅，及其他係因乙方新增建物之使用而衍生，如乙方營業所衍生之各項費用如營業稅、水電費、清潔費、規費、管理費、場地修繕、設施（設備）維修費及違反相關法令應繳納之罰款等費用，皆由乙方自行負擔。地價稅及房屋稅應於甲方通知應繳金額後於 15 日內繳交甲方。
- (二) 點交完成後，各項清潔、維護、保養、管理、保險、水電、瓦斯、保全、電信及其他所有費用，均由乙方負擔。管理範圍內如需裝設水、電、瓦斯、電信及通訊等公用設備，乙方應自費裝設之，惟甲方應配合提供所需相關文件。

(三) 其他相關稅費，依相關法令甲乙雙方各自負責繳納。

## **第八條 營運限制事項**

- (一) 設施委託經營標租後，應保持【國立清華大學】之名稱於場地名稱前，乙方非經甲方書面核定不得變更。
- (二) 乙方經營之事務、品項，不得販賣違禁品。
- (三) 乙方之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、發票、收據或甲方書面同意之場地、物品或文宣品。乙方如需使用甲方之商標或名稱時，應事先徵得甲方書面同意後使得使用，應於合理且適當之範圍內使用之，若造成甲方名譽受損，或受有其他之損害，甲方得向乙方求償。
- (四) 乙方應依所提之計畫書執行，該計畫書為本合約之一部份，營業項目以乙方投標之營運計畫書內容為主。非前述項目，須經甲方同意始得提供。乙方營運項目及內容，必須在營運前提出書面申請，經甲方審查通過後始可營業，更改項目、內容時，亦同。
- (五) 乙方如欲於委託經營標租範圍內之土地、建築物外部、工作物外部、基地上之附屬設施外部張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物，須先經甲方書面核定，始得自行依法令規定完成相關申辦手續

## **第九條 營運分包之限制**

- (一) 乙方應自行履行本契約不得轉讓與他人，違反轉讓限制時，甲方得終止契約，另若營運需要分包時，需為營運計畫書所載項目，不得私自分包，對於新增設備、販賣游泳用品等，須經甲方核定後始得營運管理。但因違反相關法令而不得委外或經營時，甲方不負任何賠償責任
- (二) 前項核定，甲方得因乙方違反法令或核定之條件撤銷之，但應於 30 日前通知乙方。。
- (三) 乙方違反轉讓限制之規定時，甲方得經催告後，終止契約並沒收履約保證金及要求損害賠償。
- (四) 乙方於契約期間對甲方之房地及設備，除約定或經甲方同意之用途外，不得轉為其他用途。
- (五) 乙方因業務性質或機關需求，有提供多元服務之必要，需經甲方同意後，提經主管機關同意後辦理。(國有不動產收益原則第 11 條規定)



## 第十條 履約保證金

- (一) 履約保證金為新臺幣 100 萬元整。
- (二) 履約保證金之發還情形如下：乙方應於開始營運前繳納履約保證金，以作為對營運期間一切契約責任履行之保證，履約保證金得於營運期滿無重大違約情事後歸還。
- (三) 乙方所繳納之履約保證金，甲方得部分或全部不發還之情形如下：
  - 1、 本契約期滿或提前終止契約或解除契約時，如乙方已履行本契約義務，將租用房地交還甲方清點無誤時，甲方於乙方遷出日起 60 日內，得自乙方之保證金中扣除未結清之款項及應付之賠償及罰款，其餘額無息退還乙方；如有不足，乙方須補足之。但屬暫停履約者，於暫停原因消滅後，應重新繳納履約保證金。
  - 2、 因可歸責於乙方之事由，致部分終止或解除契約者，依該部分所占契約金額比率計算之保證金；全部終止或解除契約者，全部保證金不予發還。
  - 3、 其他因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，其應由乙方賠償而未賠償者，與應賠償金額相等之保證金。
- (四) 履約保證金應由廠商以現金、金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票繳納，不得以廠商公司或個人支票代之（抬頭請開：國立清華大學），或以設定質權予本校之金融機構定期存款單，或無記名可轉讓金融機構定期存款單繳交。
- (五) 保證金之發還，依下列原則處理：以現金票據、或郵政儲金繳納者，以原繳納人為受款人之劃線及禁止背書轉讓即期支票發還或將款項電匯原繳納人之金融機構帳戶內；以金融機構定期存款單或無記名可轉讓金融機構定期存款單繳交者，解除質權設定。

## 第十一條 保險及防範原則

- (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，甲方為受益人，分別投保：商業火災保險及其附加險（如第三人意外責任保險、地震保險、爆炸保險、颱風及洪水保險等）、雇主責任險、公共意外責任保險，並將已投保之保險單副本逕交甲方檢核。
- (二) 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。
- (三) 乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。

(四) 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。

## 第十二條 違約之處理

(一) 乙方於委託經營標租期間，如有任何違反本契約之義務或應辦理之事項者，或甲方認為乙方有經營不善或其他重大情事發生時，除依本契約第十三條契約之終止外，甲方得以下列方式處理，並以書面通知乙方：

- 1、 要求定期改善。
- 2、 要求乙方繳納懲罰性違約金。
- 3、 終止乙方營運本委託經營標租設施之一部或全部。
- 4、 請求損害賠償。

(二) 要求乙方定期改善之程序：

- 1、 甲方要求乙方定期改善時，應以書面載明缺失之具體事實事項，通知乙方。
- 2、 乙方於期限內未依改善標準完成改善者，甲方得代為執行改善，所生之費用應由乙方負擔。
- 3、 甲方得視情節輕重要求乙方繳納懲罰性違約金每日新臺幣 2 仟元至 1 萬元，有持續之情形者，並得按日連續懲罰至改善為止。乙方不按時繳納懲罰性違約金者，甲方得自乙方繳交之履約保證金中扣抵之，並通知乙方補足履約保證金，於甲方催告後如仍不補足，甲方得終止本契約。

4、 暫時停止營運之程序

(1) 乙方經甲方通知定期改善而不改善或雖改善而未達甲方要求之標準，致影響營運者，甲方亦得要求乙方暫時停止本契約。

(2) 乙方經甲方要求暫時停止本契約之一部或全部後，經甲方認定缺失確已改善者，應以書面限期通知乙方繼續營運。乙方於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請繼續營運。

## 第十三條 契約之終止

(一) 契約終止之事由如下：

- 1、 因校務需要。
- 2、 委託經營標租期限屆滿。
- 3、 契約存續期間內，雙方得以書面合意終止。

4、 因下列可歸責於乙方之事由時，得終止契約：

- (1) 乙方積欠租金達法定期限時。（依據民法第 440 條規定辦理）
- (2) 乙方有破產或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者。
- (3) 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- (4) 乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響營運者。
- (5) 經甲方通知定期改善而不改善或雖改善而未達甲方要求之標準，無法於期限內改善完成者。

5、 因政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方得終止本契約。

6、 租賃房屋滅失時。

7、 因不可抗力事件(如:天災、戰爭、重大法令變更等)而終止契約。

8、 其他本契約規定得終止本契約之事由。

## (二) 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期通知他方。

## (三) 契約終止後之處理：

- 1、 因可歸責於乙方之事由終止契約，甲方得就乙方留存之履約保證金之一部或全部以扣抵乙方應給付之違約金、損害賠償及其他依本契約甲方有權向乙方請求支付之費用並向乙方請求損害賠償。
- 2、 因可歸責於甲方之事由終止契約，乙方得向甲方請求賠償，但不包括所失利益或其他間接或衍生性之損害賠償。
- 3、 乙方應依第十四條規定辦理財務設施之返還。

## (四) 契約終止之有效條款：

本契約終止不影響雙方於終止前已產生之權利義務。本契約之下列條款於約終止後仍繼續有效：

- 1、 第三條租金及保證金之規定。
- 2、 第十四條資產之返還規定。
- 3、 其他為處理契約終止後之權利義務關係而依其性質應繼續有效之條款。
- 4、 其他乙方應對甲方負擔賠償之義務。

## 第十四條 資產之返還

- (一) 乙方應於契約屆滿前 1 個月，辦理資產總檢查，提送營運資產之交接計畫，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，並將資產總檢查之結果提送甲方審查。甲方於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，乙方應予配合協助。

- (二) 除本契約另為約定外，於契約期間屆滿或終止時，乙方應依當時最新之財物清冊，於 20 日內將甲方具有所有權、「必須返還」部分及未達最低使用年限之「非必須返還」部分之所有之財產及物品（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等）無條件返還予甲方，並點交財物及撤離人員。
- (三) 契約屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，乙方仍應負擔委託營運標的物之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、電話、保全及其他所有相關費用。
- (四) 乙方依本契約約定返還予甲方之資產，除雙方另為協議外，乙方應擔保該資產於返還予甲方時並無權利瑕疵或減失或減少其通常效用之瑕疵。
- (五) 乙方歸還所承租之房地及設備，並應於契約屆滿後 20 日內遷出，不得藉詞拖延或要求甲方補償任何費用。如有延遲，每逾一日，甲方得向乙方主張罰金新臺幣 5 仟元整，並得自履約保證金扣抵，至其依約履行完畢之日止，甲方如受有其他損害並得請求賠償。
- (六) 乙方如逾期未依本契約約定返還、點交財務或撤離人員者，甲方得逕行收回各項設備，乙方不得異議；甲方收回前，如乙方繼續營業者，應另處以懲罰性違約金每日新臺幣 5 仟元予甲方。
- (七) 乙方如逾期未將所有權屬乙方之設備或物品遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用由乙方負擔，並賠償甲方因此所受一切損害，此項處理費用與賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之。

## 第十五條 爭議處理

(一) 履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：

- 1、 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。但經甲方同意無須履約者不在此限。
- 2、 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。
- 3、 雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因本契約所引起或與本契約之私權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。
- 4、 雙方應本公平及誠信原則組成協調委員會，於本契約所載事項、協調契約履行之任何爭議提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序前應先提交協調委員會處理。但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
- 5、 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，視為協調成立，除任一方依本契約規定提出仲裁或訴訟外，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。

(二) 如爭議事項經協調委員會協調 15 日後仍無法解決時，雙方同意以中華民國法律為準據法，並以臺灣新竹地方法院為第一審管轄法院。

## 第十六條 契約文件及效力

- (一) 本契約文件包括本契約及其附件、本場地委外經營投標須知及其附件、乙方之營運計畫書、評選與議約時之承諾事項。
- (二) 本契約如有未盡事宜，雙方得協議修訂或補充本契約，並經雙方簽署始生效力，且視為本契約之一部分。未約定者，悉依民法及相關法令辦理。

## 第十七條 補充條款

- (一) 乙方依下列方式負擔第 4 條第(五)項委託經營標的任何時段(即包含甲方教學及運動代表隊訓練和無條件優先配合供予甲方辦理各項活動期間)之電梯保養費、污水處理費、水、電、瓦斯費(含稅)：
1. 水費計算標準：依實際用水量(由三組水錶計量累加)與體育健康教學大樓之總用水量比例乘以自來水公司水費通知及收據應繳總金額計算負擔費用。
  2. 電費計算標準：乙方負擔電費以台電當月電費通知單之應繳總金額電費除以當月用電總度數計算出每度電費，再乘以乙方營運標的物範圍內二組電錶所使用度數累加後計算負擔費用。乙方負擔電費=(當月電費通知費之應繳總金額電費÷當月用電總度數) X 乙方實際使用度數。
  3. 瓦斯費：依瓦斯費繳費通知單應繳總金額繳費。
  4. 電梯保養費：依實際使用電梯樓層負擔電梯保養之費用。
  5. 污水處理費：依實際用水量之 2/5 與全校用水量(不含推廣大樓)之比例負擔本校污水處理廠處理與保養之費用。
  6. 建築物防火避難設施與設備安全檢查費：配合全校性申報之安檢費(二年一次)，由甲方負擔；因應本委託營業標的物營業需求另行申報之安檢費由乙方負擔。
  7. 上述費用除甲方瓦斯費繳費通知單(瓦斯錶用戶號碼:1094887)，由乙方自行繳納外，其餘向甲方繳納，如乙方未依限繳納，應自繳納期限屆滿之次日起，依台灣銀行一年期定存利率按日加計遲繳利息。逾期若導致甲方發生之罰款概由乙方負擔。
- (二) 電費通知單功率因素調整費由甲方負擔。
- (三) 乙方因契約容量偏高或低時可向甲方申請調整，其費用負擔方式：

1. 調高契約容量時，台電收取增加契約用量之費用由甲方負擔。
2. 調降契約容量之後，二年內乙方再度請求調高契約容量時，台電收取增加契約用量之費用由甲方負擔，台電收取之線路維持費由乙方負擔。
3. 調降契約容量二年之後，乙方再度請求調高契約容量時，台電所收取增加契約用量之費用，其中超過前次最高契約容量部份之費用由甲方負擔，未超過前次最高契約容量部份之費用由乙方負擔。
4. 乙方對外營運時，一律由甲方體育健康教學大樓地下停車場、一樓側門進出，不得任意進入甲方其他校區。
5. 乙方增添任何設備須先經甲方核定始能設置。
6. 乙方營運並受其經營管理執行計畫書規範。
7. 乙方於游泳池開放前，應提出救生員、水電專業人員合格執照及管理員等相關證件報甲方審核，審核通過前不得營運。
8. 乙方營運範圍內之設施(依清冊列舉之項目)遭人為破壞及管理不善致損壞者，由乙方自行負責。
9. 乙方違反本合約應盡義務，致發生傷亡時，乙方及保證人應負一切賠償責任，如因而衍生國家賠償責任時，甲方對乙方及保證人有求償權。
10. 乙方與顧客、泳客之權利義務與甲方無關。
11. 甲方學生上課時，乙方之救生員應隨時注意學生之安全與警戒措施，老師進行教學時，救生員應維持場內之秩序，並制止學生做具有危險性及安全性堪虞之嬉戲或活動，另乙方應全日設置救生員，以維護安全。
12. 乙方應製作看板於泳池明顯處，每日公佈泳池之水質與溫度並做成紀錄，隨時備查，並隨時維持相關規定之標準水質，水質檢測標準(PH值、餘氯量、水溫)應依「新竹市營業衛生管理自治條例」基準辦理，甲方將不定期測試並作成紀錄。
13. 甲方將不定期了解地下室停車場、室內游泳池、健身中心、舞蹈教室維護之情形，若有需改進之處，乙方應於一週內立即改善或一週內提出改善說明並改善之。
14. 停車場使用範圍為本大樓地下室停車場劃定之停車格，乙方應於入口標示「本停車場非由國立清華大學管理」，使用範圍詳如附件一。收費標準經甲方核定後於停車場明顯處公告。
15. 乙方應於明顯處公告安全注意事項及意外事故處理流程，以利事故之預防及事件發生之緊急處理。
16. 於每年10月1日至翌年5月31日期間，游泳池水溫需保持攝氏28度以上。經甲方核定不在此限。

17. 游泳池、健身中心、舞蹈教室及停車場之經營，悉應遵守政府相關法令規定。
18. 如遇疫情防疫期間之營運，甲、乙雙方悉遵政府一切相關法令共同執行。

甲方：國立清華大學

代表人：

地址：新竹市光復路二段 101 號

電話：03-5715131

乙方：

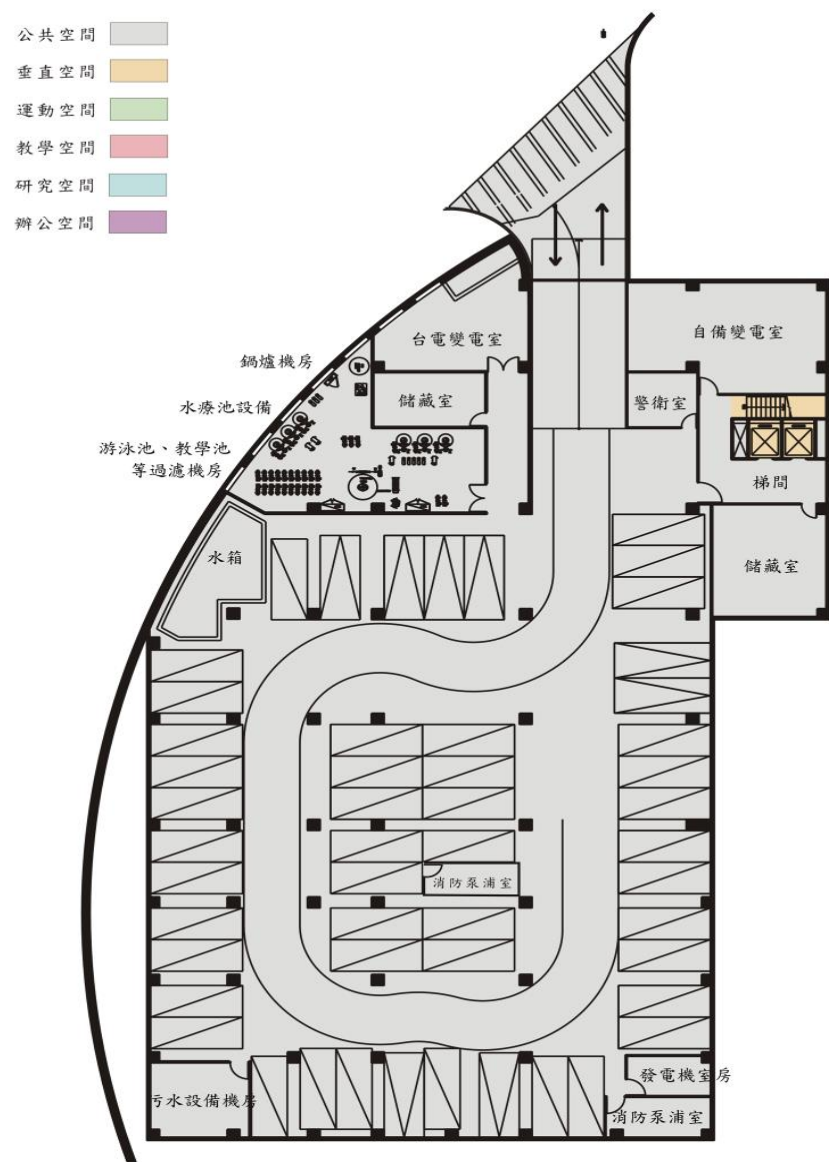
代表人：

地址：

電話：



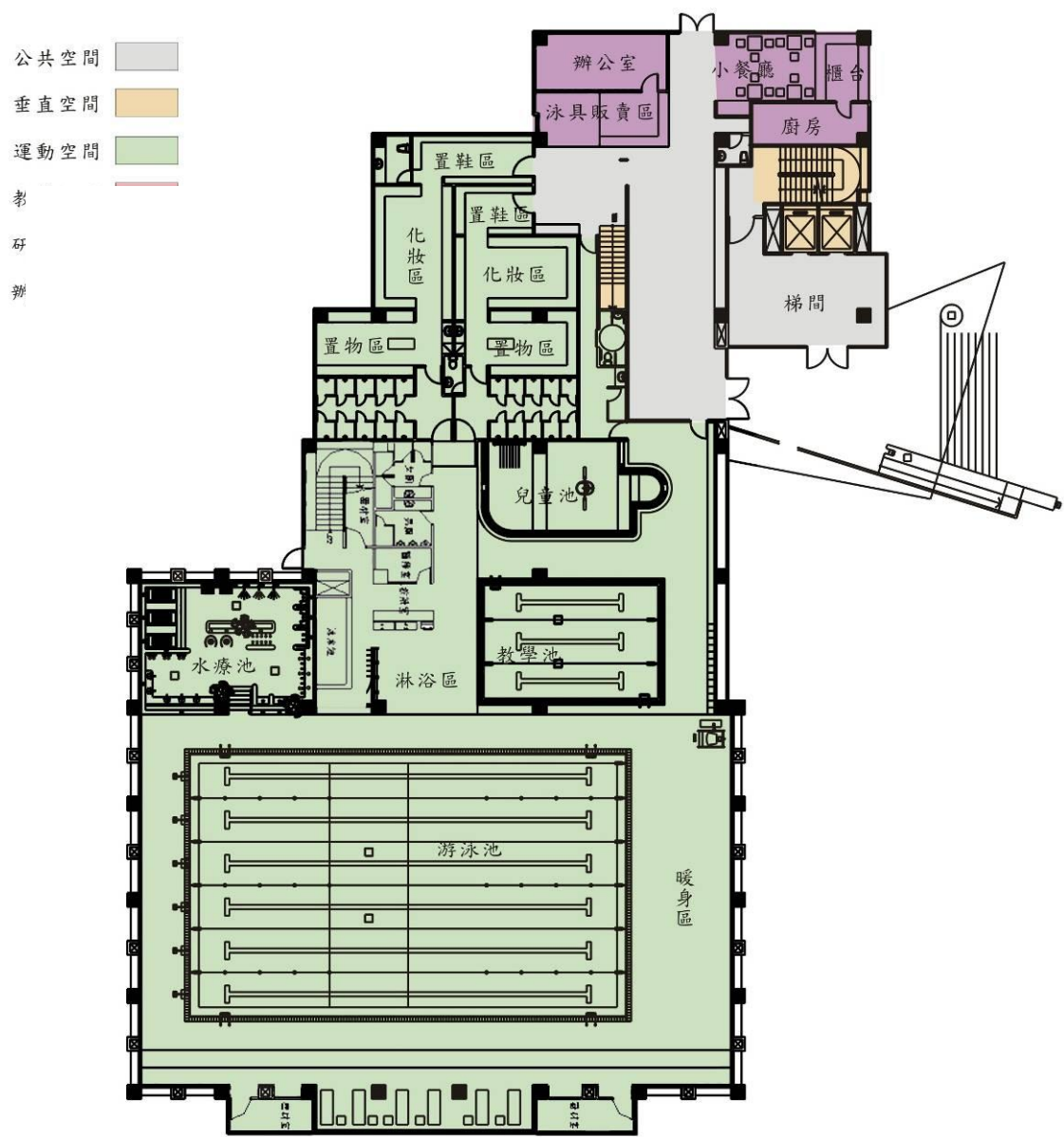
附件一、地下室一樓停車場平面圖



停車車位:46 部

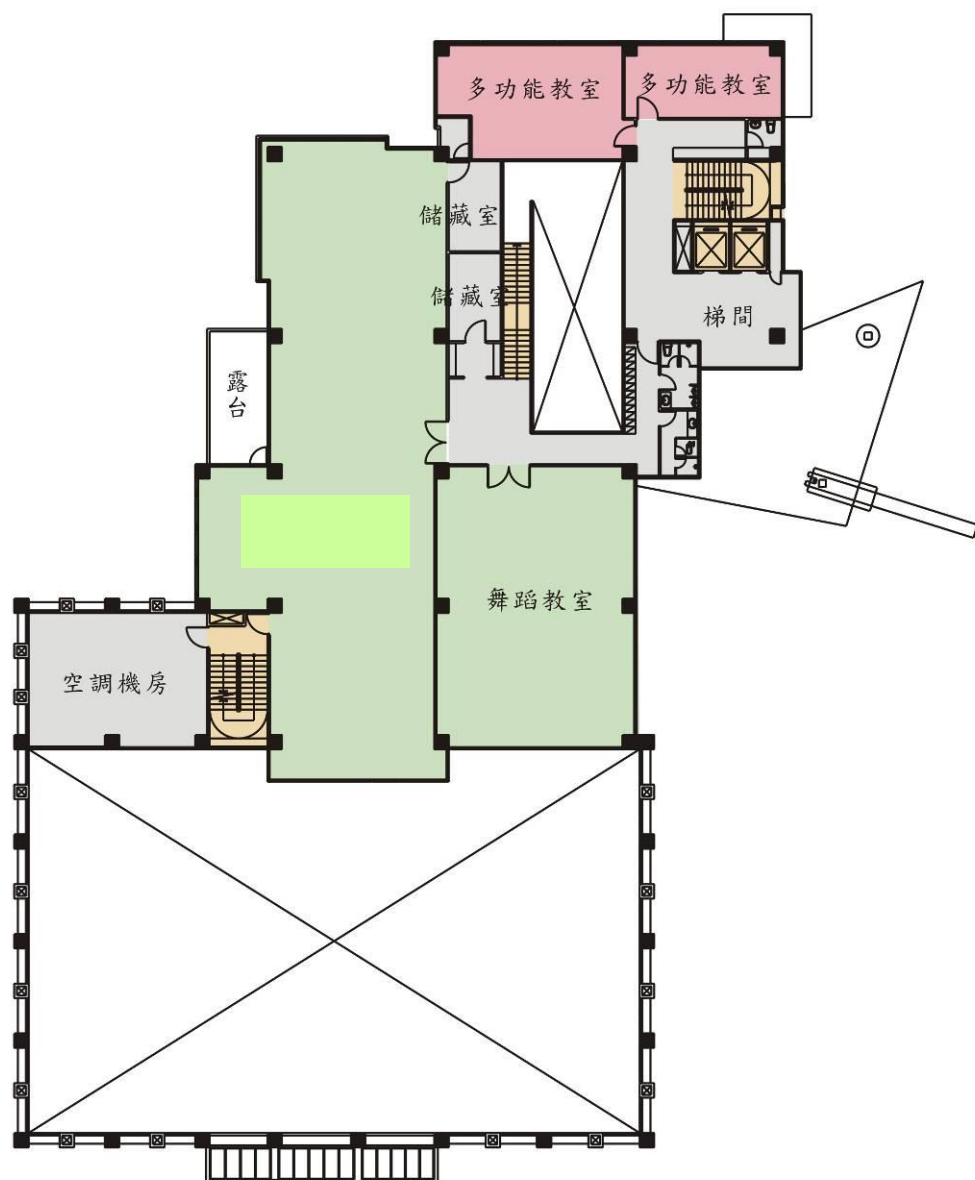
主要空間:停車空間、消防機電空間

附件二、地上一樓【室內游泳池】平面圖



主要空間:游泳池

### 附件三、地上二樓【健身中心、舞蹈教室及多功能教室】平面圖



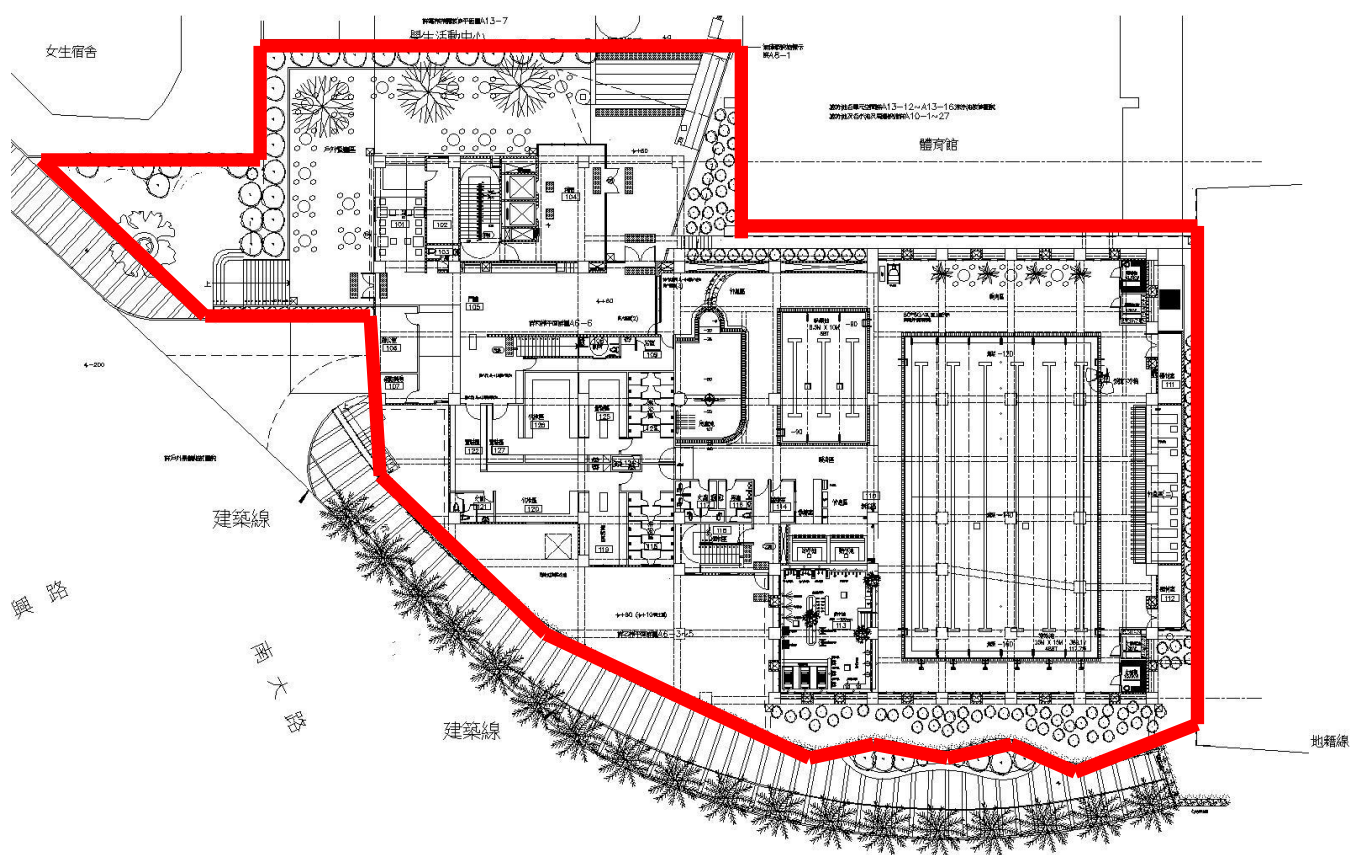
主要空間:健身房(1 間)舞蹈教室(1 間)多功能空間(2 間)

附件四、體育健康教學大樓委託經營標租案面積統計表

單位：m<sup>2</sup>

編號	場地名稱	面 積	編號	場地名稱	面 積	編號	場地名稱	面 積
	1F 出租面積	1778.		2F 出租面積	770.		B1 出租面積	1352.
101	簡餐部	33.23	201	教室	61.63	B109	地下停車場	1352.
102	廚房	15.73	202	教室	34.80	B105	(含守衛室)	
103	女廁	4.17	203	女廁	3.67			
106	監視機房	0	205	男廁	7.24			
107	播音機房	0	206	女廁	9.11			
108	殘障廁所	4.71	207	舞蹈教室	150.49			
109	浴室	10.92	208	置鞋區	4.52			
111	器材室	9.86	209	儲藏室	12.87			
112	器材室	8.74	210	健身區	318.08			
113	戲水池	90.41	211	辦公室	0.			
114	醫療室	5.32	212	儲藏室	23.10			
116	男廁所	7.88	213	其他公共空間	145.36			
117	女廁	10.19						
118	淋浴室	19.71						
119	置物區	19.91						
120	化妝室	37.31						
121	置鞋區	7.08						
122	女廁	17.94						
123	淋浴區	17.72						
124	廁所	2.37						
125	置物區	22.50						
126	化妝區	30.51						
127	置鞋區	12.57						
	教練室	6.88						
	男女烤箱	10.00						
	男女蒸氣室	9.12						
	兒童池	42.76						
	教學池	65.00						
	其他公共空間	1255.36						
						(1) 出租總面積：3900 m <sup>2</sup>		

## 附件五、一樓地面清潔區域圖



包含外圍木棧道及植栽養護