

# 財政部關務署臺北關

## 出租本關國有房地予委辦員工餐廳使用租賃契約書(稿)

出租機關：財政部關務署臺北關（以下簡稱本關）

訂定租賃契約如下：

承 租 人：○○○○○○○○○○(以下簡稱廠商)

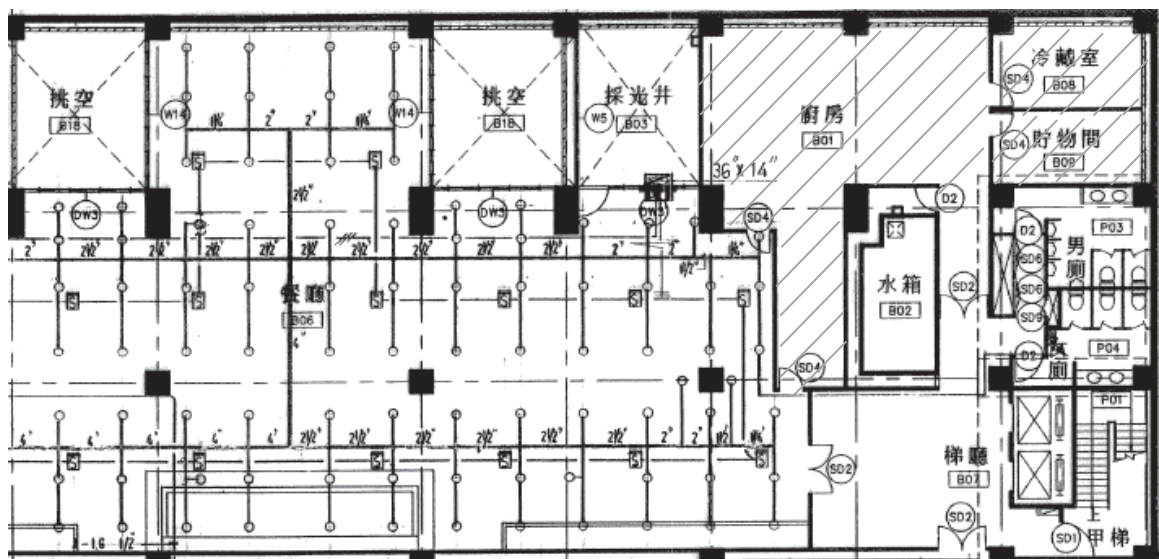
### 一、履約標的

(一) 廠商應給付之標的及工作事項：海關大樓 B1 員工餐廳早午餐供膳。  
(早餐供應由廠商視情況決定是否營業。)

(二) 租賃地點：桃園市大園區航勤北路 21 號地下 1 樓

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	建號	租用面積 (平方公尺)
	桃園市	大園區	航勤北路				21	89	122.35
土地	縣 市		鄉鎮市區	段	小段	地號			租用面積 (平方公尺)
	桃園市		大園區	中正		59			30.75

(三) 租賃範圍：包括本關 B1 廚房、冷藏室、儲物間（請參照下方局部平面圖，斜線部分）。



## 二、場地使用租金及場地使用特約

(一) 場地租金：每月新臺幣\_\_\_\_\_元，以3個月為一期，每期為新臺幣\_\_\_\_\_元。

(二) 繳納時間：每期期初當月20日前。

(第一期111年3月20日前；第二期111年6月20日前；  
第三期111年9月20日前；第四期111年12月20日前。)

(三) 租賃房地如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。租金如因房屋課稅現值變動、土地租金調整等因素，需依比例重新調整時，亦同。

(四) 如因前項因素須調整租金時，其計算依據之公式如下：

### 1. 房屋年租金

$$= \text{房屋課稅現值} \times R\% \times \text{出租面積} / \text{課稅面積}$$

$$= \text{房屋課稅現值} \times R\% \times 122.35\text{m}^2 / 28,808.71\text{m}^2$$

(R%係依本合約租金金額予以核算之租金率，租金率核算至小數點第二位四捨五入。)

### 2. 土地年租金

$$= \text{桃園國際機場公司每m}^2\text{每月土地租金} \times \text{通關大樓建築基地面積} \times \text{出租面積} / \text{通關大樓總樓地板面積} \times 12\text{月/年} \times \text{桃園機場公司營業稅外加}$$

$$= \text{桃園國際機場公司每m}^2\text{每月土地租金} \times 7,241\text{m}^2 \times 122.35\text{m}^2 / 28,808.71\text{m}^2 \times 12\text{月} \times 1.05$$

(五) B1 採光窗前之調理台區域(取餐區)不計入租金收取範圍，唯廠商同意維護該取餐區及員工用餐區(包括桌椅、地面)之環境整理及整潔維護。

## 三、租賃期間

(一) 本租約為定期租賃契約，履約期間自民國 111 年 3 月 1 日起至民國 112 年 2 月 28 日止。

(二) 機關如因招標作業之需求，需延長契約時，經雙方同意得展延 2 個月，租金按月照計。

#### 四、供膳規範

(一) 營業時間：配合出租機關上班日，自上午 8 時至下午 4 時，非營業時段餐廳不得有營業行為。

(二) 供餐對象：以本關所屬員工及洽公民眾為主要服務對象。

(三) 供餐內容與價格

1. 可為自助餐、客飯、麵食、點心等中西式餐點，販售品名及價位明細並應經本關核可後始可販售。
2. 員工膳食廚房應依本契約之內容供膳，履約期間，承租廠商因新產品之開發與因應實際狀況需要變更服務供膳內容者，應以書面經出租機關同意後，始准變更。

#### 五、清潔衛生管理

(一) 餐廳內餐桌、椅清潔及地上殘餘物清掃，應每日餐前、後實施，保持乾燥整潔，並保持桌椅放置整齊。

(二) 廚房內外地板、炊具及餐具等，每餐工作完畢後應洗刷乾淨，炊具及餐具等應置於定位，烹調器具應經常保持乾淨衛生。用膳餐具須經高溫消毒並擦拭乾淨。

(三) 每日隨時疏通廚房排水溝。

(四) 腐壞食物應即速處理不得積存，剩菜、剩湯不得再移供食用。

(五) 垃圾處理

1. 廢棄物不得堆放於食品作業場所內，場所四周不得任意堆置廢棄物及容器，以防積存異物孳生病媒。

2. 廢棄物之處理，應依其特性，以適當容器分類集存，並予清除。放置場所不得有不良氣味或有害(毒)氣體溢出，並防止病媒之孳生，及造成人體之危害。為配合垃圾焚化處理，所產生之垃圾應予分類，不得違反廢棄物清理法等相關環保衛生法令規定：

(1) 可燃性垃圾：如紙、木竹、纖維、落葉等。

(2) 不可燃性垃圾：如廚餘、玻璃類、塑膠、皮革、橡膠、布、破鍋、爛鐵等。

3. 每日用餐完畢，所產生之垃圾應妥善處理後，由承租廠商自行帶走。

(六) 每週至少大掃除 1 次，每月至少實施餐廳消毒作業 1 次。

(七) 各項清潔作業(含餐具器皿、桌椅、桌巾、地板、天花板等)所需費用由承租廠商自行負擔，餐廳內外衛生與環境清潔由出租機關不定期檢查，所列缺點承租廠商應隨時改善之。

## 六、廠商工作人員管理

(一) 簽訂合約後 2 週內應將僱用人員之人事資料造冊(含姓名、年齡、籍貫、住址、身份證號碼，並貼 2 吋照片)1 式 2 份送出租機關備查，並附身分證正反面影本送出租機關備查，人員異動時亦同。供餐時間應有足夠人員在場服務，如有緊急事件，應有專人立即處理並通報出租機關。

- (二) 承租廠商工作人員進出出租機關所轄範圍，應依照出租機關門禁管理規定辦理。
- (三) 承租廠商應指定工作人員一人為領班，負責分配工作、管理及連繫等事項。
- (四) 承租廠商應僱用合法勞工，其中主廚應持有政府核發之中餐烹調技術士證件，工作人員年齡應在 20 歲以上 65 歲以下，不得僱用患有精神病或其他重大疾病者。
- (五) 承租廠商工作人員與出租機關無僱傭關係，其僱用、資遣、勞工保險、退休撫卹、薪資、福利、其他勞動條件及在工作期間內之安全，如發生傷亡等情事時，概由承租廠商自行負責。
- (六) 承租廠商對於所屬工作人員應予嚴格考核，僱用前應確認其品行端正，身體健康，謹慎負責及無不良嗜好，工作期間如違反規定或在餐廳賭博、酗酒等不當行為者，應立刻停止僱用。
- (七) 承租廠商及其工作人員不得將違禁品及與工作無關之物品放置於餐廳。
- (八) 工作人員一律穿著工作服(鞋)。進入廚房工作人員及配菜工作人員須穿著整齊、戴帽、戴口罩，以維衛生。上開費用均由承租廠商負擔。工作人員於工作場所並不得吸菸、嚼檳榔等，以免污染食物。
- (九) 凡與食品直接接觸之工作人員，不得蓄留指甲、塗抹指甲油及佩戴飾物等，並不得使用塗抹於肌膚上之化粧品及藥品等，汙染食品或食品接觸面。
- (十) 承租廠商應僱用無傳染疾病之工作人員，並應向公私立醫院或各區衛生所申請供膳作業人員特殊健康檢查（檢查項目如：手部皮膚、出疹、膿瘡、外傷、肺結核、性病梅毒血清、A 及 B 型肝炎、傳染疾病傷寒及其他可能造成食品汙染之疾病），領取健康證明，並將體檢證明送交出租機關備查，嗣後每年至少檢查 1 次，檢查結果送出租機關備查，如發現前揭疾病者，承租廠商應即更換工作人員，檢查所需費用由承租廠商自行負擔。

(十一) 工作人員如患有感冒、咳嗽、氣喘、皮膚病等疾病，應即請假治療，不得帶病工作，待其痊癒始可恢復工作。

## 七、食品衛生與品質管理

(一) 供應米飯，應使用最近半年內生產之良質新米。

(二) 烹調用油，必須使用 CNS 正字標記之廠牌，其餘食品、調味料等皆經商品檢驗合格或甲等廠牌產品。

(三) 米菜清洗務求乾淨，蔬菜、生鮮等物品禁止在餐廳區域內作前段處理，不新鮮、發霉、長蟲等品質不良之蔬果必需拋棄。

(四) 處理後之蔬菜可放置冷藏庫內備用，但不得儲藏逾 3 日再行使用。當日未售完之菜餚應棄置，嚴禁以前日之剩菜回鍋供應。

(五) 衛生相關機關定期抽驗承租廠商所提供之食品及廚房使用之器皿時，承租廠商應以合作態度全力配合。

(六) 承租廠商提供之食品及服務應符合食品衛生管理法等相關法規之規定，如因承租廠商提供之食品及服務致第三人受損害時，承租廠商應負損害賠償之責任，出租機關不負任何責任。

(七) 為響應行政院環保署推動的「禁用免洗餐具」政策，在餐廳內用餐不得提供各類材質之免洗餐具，包括杯、碗、盤、碟、餐盒內裝食物之內盤、筷、湯匙、刀、叉、攪拌棒等（外帶除外）。

(八) 廠商提供之食品應符合食品衛生管理法等相關法規之規定，如因廠商提供之食品致第三人受損害時，廠商應負損害賠償之責任，機關不負任何責任。

## 八、設備維護與管理

- (一) 出租機關列冊點交承租廠商代為管理之設備及附屬用具，設備均依既有現況點交，由出租機關偕同承租廠商於進駐前共同會勘點收，承租廠商應負善良管理人責任，並妥為保管使用，本契約期滿或終止、解除契約時，承租廠商應如數點交返還。設備如有不足或需汰換時，由承租廠商依其需求自行購置，並負責保養修繕，於合約結束後自行搬離，不得要求出租機關收購。
- (二) 出租機關所提供之設備、器具應按主計處財物標準分類規定使用年限攤提折舊，故障或損壞時由廠商負責修復或依殘值賠償。未列入廚房餐廳設備、器具、餐具清冊之財物損壞時，由出租機關負責採購修理，其因承租人之故意或過失所致者，由承租人負責修復或殘值賠償。
- (三) 承租廠商如需改變或增添定著設備，應徵得出租機關書面同意，始得為之。
- (四) 除出租機關供應之設備用具，其餘各項供膳服務所必須之餐、廚具（例如：碗筷器皿等）及其他相關必要之設備，由承租廠商自行添購。
- (五) 履約期間出租機關得就點交承租廠商使用管理之設備每年實施盤點，承租廠商應予配合。
- (六) 承租廠商應就房地原狀使用，不得擅自調整原規劃空間，並盡善良管理人之注意義務辦理防火防災工作。
- (七) 契約期間承租廠商應投保公共意外責任險（必須附加食物中毒保險）。
- (八) 承租廠商應特別注意電線設備、瓦斯鍋爐及其他相關設備等之使用安全，應隨時檢查管線有無漏氣並小心火燭。每天下班前應派專人檢查確認關閉開關。如因使用不當致生意外，除應負責修復外，概由承租廠商負一切法律責任。
- (九) 消耗性清潔用品及清潔工具由承租廠商自行負責，清潔用品須符合國家標準。

## 九、場地維護與管理

(一) 承租人應依建築法第 77 條規定，維護租賃房舍合法使用與其構造及設備安全。

(二) 租賃房屋，承租人不得要求修建、增建、改建或拆除新建。如必須修繕或室內裝修時，應事先取得標租機關同意，並依建築法第 77-2 條及建築物室內裝修管理辦法規定辦理，違者即終止租約。修繕或室內裝修費用由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。

承租人就租賃房屋為室內裝修時，應依建築法第 77-2 條及建築物室內裝修管理辦法規定，辦理如下事項：

1. 租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。
2. 裝修材料應合於建築技術規則之規定。
3. 不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
4. 不得妨害或破壞保護民眾隱私權之設施。
5. 租賃房屋室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

(三) 因承租人違反建築法之規定，經主管機關裁處出租機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

(四) 盡善良保管責任

1. 承租人對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於 7 日內通知出租機關查驗，其因承租人之故意或過失所致者，並應照出租機關規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，租約終止時，不得要求補償。
2. 租賃房地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：

(1) 堆置雜物

- (2) 掩埋廢棄物
- (3) 採取土石
- (4) 破壞水土保持
- (5) 造成土壤及地下水污染
- (6) 其他減損租賃房地價值或效能之行為

3. 前項情形。經標租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，標租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。

## 十、保險責任

(一) 契約期間廠商應投保公共意外責任險(必須附加食物中毒保險)。並於簽約

1 個月內將保險單據或證明文件正本送交機關核備：

每一個人體傷或死亡之保險金額：新臺幣 200 萬元；

每一事故體傷或死亡之保險金額：新臺幣 1,000 萬元；

每一事故財物損害之保險金額：新臺幣 200 萬元；

每一事故自負額 2,500 元。

保險期間最高賠償金額新臺幣 2,400 萬元，並以廠商為被保險人。

(二) 因廠商之故意或過失致保險公司拒絕理賠，或理賠不足時，仍由廠商負責。

其他保險得由廠商視實際需要自行投保，如因未投保而發生賠償責任時，由廠商自行負責。

(三) 各項設施如因廠商之設置或管理有缺失，致人民生命身體及財產受損害，

經賠償請求權人依國家賠償法向機關請求損害賠償，機關得依國家賠償法第 3 條第 2 項規定向廠商求償。

## 十一、稅捐負擔

因本契約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：

- (一) 租賃房地之房屋稅及土地稅，由出租機關負擔。
- (二) 承租人使用房地所生之其他稅捐，由承租人負擔。
- (三) 工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

## 十二、水電天然氣費與滯納金

- (一) 本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之水電費(依實用度數按月計收)、瓦斯費及其他一切必要費用(如設備維修費)，均由承租人負擔。本關每月將以書面通知應納金額。
- (二) 前項費用如逾期未繳納，每逾期 1 日得按每期應繳金額 0.2%計收滯納金。

## 十三、承租營運限制事項

承租人應依下列約定使用租賃房地：

- (一) 不得作違背法令規定或約定用途(本關員工餐廳供膳)之使用。
- (二) 不得將餐廳供膳業務轉包或分包他人經營。
- (三) 不得將租賃房地或租賃權之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用。
- (四) 租賃房地如位於都市計畫公共設施用地內者，於公共設施開闢時，出租機關得隨時終止租約，承租人不得向標租機關要求任何補償。
- (五) 租賃房地經列入重劃或都市更新範圍者，承租人不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
- (六) 不得有室內施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為。

(七) 承租人有違反第一至六項約定之違約情事者，出租機關得不經催告立即終止租約，收回租賃房地。並得向承租人請求新臺幣 10 萬元之違約金。

#### 十四、契約終止事由

(一) 契約期間內，本關發現廠商經營不善或未能達到預期任務時，經本關書面告知限期改善而未見改善，或嚴重違反本契約書任何條款之一及可歸責於廠商事由者，乙方願無條件隨時接受終止契約，絕無異議。

(二) 契約期間內，廠商如有特殊原因無法繼續承包或因故必須終止契約時，應於 2 個月以前以書面徵得本關同意後，始得終止本契約。如廠商未經本關同意逕行終止契約，本關得沒收廠商所繳交之保證金。

(三) 租賃房地有下列情形之一時，出租機關得終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：

1. 因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
2. 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
3. 出租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
4. 承租人積欠租金達二個月之總額時。
5. 承租人死亡而無法定繼承人時。
6. 承租人違背本租約約定時。
7. 租賃房屋滅失時。
8. 承租人不繼續使用，騰空房屋申請終止租約時。
9. 重劃後不能達到原租賃之目的時。
10. 都市更新權利變換不能達原租賃之目的時。

11. 目的事業主管機關認定應收回者。

12. 依法令規定或本租約約定得終止租約時。

十五、 廠商應接受機關權責人員之指揮、監督，如有下列情形者，機關得處以違約金：

(一) 廠商不得占用承租範圍以外之房地，一經發現除應立即騰空外，每次處罰新臺幣 1,000 元。

(二) 餐廚設備每日使用後必須清理乾淨，並逐一檢查水電、瓦斯、抽油煙機後妥為關閉。若未關閉，一經發現，每次處罰新臺幣 2,000 元。

(三) 廠商因故須停伙時，應於 3 個上班日前，以書面徵求機關同意後公告週知，否則按每一停伙日罰款 1,000 元，但停伙係因天然災變或其他不可抗力所致者不在此限。機關因業務需要要求停伙時，亦應於上開規定期限內，由機關以書面通知廠商，廠商對之不得有任何異議或請求補償。

(四) 廠商逾期未繳水、電、天然氣費、及其他因本契約而生之相關應納費用，倘逾期未繳納，每逾期 1 日按每期應繳金額 0.2%計收滯納金，於下期帳單一併計罰。

十六、 承租人因使用或管理租賃物不當，或其他可歸責於承租人之事由，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，出租機關得向承租人求償。

十七、 承租人對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向出租機關申請退租，交還租賃物。

十八、 終止租約時，承租人應將房屋整理回復原狀後，交還出租機關。其由承租人修繕、改建或增建部分，應無條件交出租機關接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

十九、 承租人如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本租約時，出租機關得自承租人已付押租金(或履約保證金)中扣抵；其有不足者，得通知承租人給付，承租人應付賠償之完全責任。

二十、因本契約之履行而涉訟時，雙方同意以出租機關所在地地方法院為第一審管轄法院。

二十一、本契約正本 2 份，由承租人與出租機關雙方各執 1 份，副本 2 份由機關及機關相關單位存查。

## 二十二、其他：

(一) 本租賃房屋主要供牆面平面廣告使用，承租人應依廣告法相關規定，向主管機關申辦廣告核准事宜，如因承租人違反法令規定致遭受處罰時，概由承租人清理與出租機關無涉，倘出租機關因此遭受損失時，有權向承租人請求損害賠償或補償。

(二) 相關廣告內容之底稿圖案，應送出租機關同意無誤後，始可製作張貼。

(三) 租用本房地者，其外牆非經機關同意不得設置廠商之店招、LOGO、任何型式之商業廣告、促銷活動看板及其他類似廣告安排等。廠商於本標的物範圍內設置面向外之看板、燈箱及櫥窗等均應經機關同意，各看板、燈箱及櫥窗內容以販賣商品為限。若需辦理促銷活動，應於活動前 15 日以促銷活動企劃書之書面資料向機關申請，經機關審核同意後辦理。

(四) 為維護環境衛生及防止二次公害，承租廠商所用之容器需使用衛生及環保主管機關允許使用之環保材質。

(五) 廠商對於履約所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士之情事，並依相關法令規定辦理。

(六) 廠商履約時不得僱用機關之人員或受機關委託辦理契約事項之機構之人員。

(七) 機關及廠商於履約期間應分別指定授權代表，為履約期間雙方協調與契約有關事項之代表人。

(八) 廠商之住址、電話有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」欄。

(九) 本契約書未約定事項，機關廠商雙方得以協議補充之，並經簽訂書面視為本契約之一部。

(十) 本契約未載明之事項，依政府相關法令辦理。

立契約書人：

出租機關：財政部關務署臺北關

代表人：陳世鋒

地址：桃園市大園區航勤北路 21 號

聯絡人：葉思慧

電話：(03)3834161 轉 638

承租人：

負責人：

住址：

聯絡人：

電話：

中華民國 111 年 月 日

