

國立臺灣藝術大學「113 年度出租北側 3702 房地經營餐飲業」

標租須知

一【案名及案號】

- (一)案名：「113 年度出租北側 3702 房地經營餐飲業」標租案
- (二)案號：113C002

二【主辦機關】

- (一) 名稱：國立臺灣藝術大學
- (二) 地址：220 新北市板橋區大觀路一段 59 號
- (三) 聯絡單位：本校總務處保管組
- (四) 電話：(02) 2272-2181#1255
- (五) 傳真：(02) 2968-8431

三【辦理依據、經營項目及經營型態】

- (一)為因應本校師生餐飲多元化需求，依據國有財產法第 28 條但書及國有公用不動產收益原則辦理公開標租場地經營餐飲業。
- (二)供餐內容以輕食或複合式餐飲為主，須提供多樣餐項選擇。餐項、營業時段、經營型態及空間利用構想等，均由投標廠商於營運企劃書自行規劃敘明，企劃書內容經主辦機關（下稱甲方）同意後列為契約書之一部分。
- (三)得標廠商(下稱乙方)須配合甲方要求，於指定之學校慶典、活動日提供支援、服務或調整營業時間。

四【地點、設備與範圍】

- (一)標租場地位於新北市板橋區大觀路一段 37 巷 2 號，土地面積約有 187.7 平方公尺，房屋面積約有 141.2 平方公尺（以現場為準），實際使用面積於甲乙雙方議約時確認。合約期間倘需調整週邊腹地使用面積，則辦理變更契約，租金另議。
- (二)場地以現況標租為原則，除現場實物及辦理復水復電外，甲方不提供其他設施設備。場地及設備由甲乙雙方於進駐前共同會勘點收。
- (三)場地裝修以乙方自行規劃、施工及負擔費用為原則，可分階段擴建，裝修設計內容應於施工前送經甲方同意。倘有申請裝修許可或變更使用執照之

需求，得請甲方提供相關文件。合約期滿或終止不再承租時，乙方不得就裝修請求有益費用。倘需由本校進行裝修或辦理變更使用執照後再予標租，其費用將於折算後另加入標租金額。

- (四) 乙方就場地之規劃、設計、施工、使用變更、設備安裝及後續之使用及維護管理等，應依「建築法」、「建築物室內裝修管理辦法」、「建築技術規則」、「建築物無障礙設施設計規範」、「消防法」及其他建築管理、土地使用管制、消防及環保等相關法規辦理，相關費用由乙方自行負擔，如有任何損失，乙方不得向甲方求償。履約期間，若因乙方違反相關規定而遭裁罰，由乙方繳納全部罰款並負相關責任，如造成甲方損害，甲方得請求損害賠償。
- (五) 乙方使用本條第一項之場地及甲方提供之各項設備時，應盡善良管理人注意義務。履約期間，甲方提供之設備由乙方負修繕保養責任，如因乙方原因致損壞不堪使用，乙方應照價賠償；如屆使用期限且不堪使用，由乙方通知甲方依規定報廢。
- (六) 乙方因營業需要自行設置及使用大型電力設備者，應先經甲方同意。
- (七) 合約屆滿或終止時，乙方於應於5日內拆除及清運所屬物品，費用自行負擔，若因拆除或清運造成場地損壞，乙方應負賠償責任。未依限清運之乙方物品，視為拋棄所有權利，甲方得任意處置，乙方不得異議或請求費用、賠償或補償。甲方為處置乙方遺留物品所生之費用及損失，並得向乙方請求支付及賠償。
- (八) 乙方應負責場地週邊5公尺範圍內之環境清潔維護與管理。
- (九) 乙方應對租賃物失火負抽象輕過失責任。
- (十) 合約範圍內不得使用危害國家資安之產品（如中國大陸廠牌相關軟、硬體及服務）。使用資通設備需符合「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」及相關資安規定，並備妥應變機制，如遇駭客入侵，應配合緊急斷電下架。

五【合約期間與續約】

- (一) 營業前整修期間及開始營業日期：乙方得於簽約日起進駐場地進行裝潢整修施工，至遲應於簽約日起3個月內開始營業。乙方應於簽約前通知甲方預定開始營業日。
- (二) 經營期間：自簽約日起為期5年。甲方得於合約期滿前，以書面通知乙方延長經營3個月，乙方不得拒絕。延長經營期間雙方各項權利義務適用本契約。

- (三)續租：乙方得於合約期滿前 3 個月前，以書面檢附續租企劃書向甲方提出續租申請。經甲方認定乙方履約、營運及服務情形良好(如合約期間無重大違規或不配合甲方之行為，且甲方教職員生問卷滿意度過半)者，得續租 1 次，續租期限最長 5 年，合約另訂。若甲方不同意續約，乙方不得異議。

六【場地租金及其他費用】

- (一)房屋稅及地價稅由甲方負擔。除另有約定，乙方應向甲方繳納或自行負擔下列各項費用：

1. 場地租金：

- (1) 營業前整修期間：每月租金為新臺幣(以下同)2 萬 5,500 元整(不含稅)，乙方應於開始營業日前繳清租金及營業稅款。
- (2) 開始營業之日起：月租金(不含稅)由投標廠商自行報價，但報價不得低於每月 2 萬 5,500 元整，報價金額列為本案評審項目之一。合約期間乙方應不待甲方通知，於每半年約定之日前，以現金、支票、銀行本票或匯款方式主動繳清半年租金及營業稅款。
- (3) 合約期間，因租金率、土地申報地價或房屋課稅現值變動，致依據國有公用不動產收益原則第 5 點第 1 款第 1 目計算之本案年租金總額較決標年租金總額高者，甲方得自變動當月起，改按較高之年租金總額計收標租年租金。

2. 水、電費：視水、電表設置情形，由乙方逕予繳納(獨立表)或經甲方核算實際使用費用後通知乙方限期繳納(分表)。逾期未繳者，甲方得加計逾期未繳金額之 5%滯納金。滯納金得自履約保證金扣抵，甲方得命乙方依限補足履約保金不足部分，乙方不得異議。

3. 保險費：

- (1) 公共意外責任保險，最低保險金額如下：
 - 每一個人身體傷亡：六百萬元。
 - 每一事故身體傷亡：一千五百萬元。
 - 每一事故財產損失：三百萬元。
 - 保險期間保險金額：三千八百萬元。
- (2) 產品責任保險，最低保險金額如下：
 - 每一個人身體傷害：一百萬元整。
 - 每一意外事故身體傷害：四百萬元。
 - 保險期間內之累計保險金額：一千萬元。

(3) 火險：最低保險金額一千萬元。

4. 本案契約公證費及其他乙方營業所衍生之費用：如電話費、瓦斯費、清潔費、規費、管理費、場地修繕、設施設備維修費、乙方營業稅、違反相關法令及本校規定之罰款等。

(二) 乙方合約期滿前無故解約、停止營業或逕行搬離，或因違反合約規定經甲方解除契約者，不得請求甲方返還已繳交之租金及履約保證金。

(三) 乙方倘逾期繳納租金，甲方得依下列標準收取懲罰性違約金：

1. 逾期滿 5 日，收取當期租金總額 5‰。
2. 逾期每滿 1 個月，加收當期租金總額 5‰違約金，以此類推。

(四) 乙方不依約營業之處置：

1. 乙方開始營業日逾決標翌日起 3 個月者，甲方得另收取懲罰性違約金每日 500 元整。開始營業日逾以上期限達 2 個月，甲方得解除契約。
2. 乙方開始營業後，無故不營業達 3 日者，甲方得自第 3 日起收取懲罰性違約金每日 500 元整。未經甲方同意不營業達 1 個月者，甲方得解除契約。
3. 乙方不配合甲方要求於指定之學校慶典、活動提供支援、服務或調整營業時間者，甲方得收取懲罰性違約金每日 5 千元整。

七【廠商資格】

依法設立登記之公司、商號或自然人。

八【招標文件】

- (一) 本投標須知。
- (二) 投標廠商資格審查表(如附件 1)。
- (三) 投標廠商委任書(如附件 2)。
- (四) 場地租金報價單 (如附件 3)。
- (五) 標封(如附件 4)。
- (六) 評審辦法(如附件 5)。

九【領標方式】

自公告日起至截止投標期限止，於本校網站最新消息區自行下載招標文件。(網址：<http://www.ntua.edu.tw>)(註：電子領標不收費)。

十【不得共同投標】

本案不允許共同投標；限由符合投標廠商資格之廠商單獨投標。本招標案參考政府採購法最有利標相關規定辦理。

十一【投標截止時間】

113 年 11 月 7 日下午 4：00。

十二【疑義或異議之提出及解釋】

投標廠商對招標文件內容有疑義或異議者，應於以下期限內，以書面向本校請求釋疑(受理廠商異議之機關名稱、地址及電話同本須知第二點)：

- (一) 對招標文件有疑義者：自公告日起等標期之四分之一，其尾數不足 1 日者，以 1 日計。
- (二) 對招標文件規定之釋疑、後續說明、變更或補充提出異議者：接獲本校通知或本校公告之次日起 10 日。

十三【期間計算方式】

以日曆天計；例假日、國定假日、民俗節日或其他休息日均計入，末日為例假日者，順延至下一上班日。

十四【投標文件之修改】

投標文件及格式不得自行更改；投標文件內之文字或數字倘有更改，投標廠商應於塗改處簽署或蓋章。投標文件經本校受理後，投標廠商不得撤回，其內容非經本校通知補正，不得自行修改。

十五【履約保證金】

履約保證金新臺幣 5 萬元整，乙方應於簽約前繳付完成，得以押標金轉為履約保證金。本案履約保證金具押租金性質，除擔保租賃目的，並擔保乙方租金之給付及租賃債務之履行。租約期滿或解約時，甲方於扣除損害賠償或其他應付金額後，憑收據無息退還餘額。

十六【押標金及履約保證金繳納方式】

押標金及履約保證金應由乙方以現金、郵政匯票、金融機構本票或支票（抬頭：國立臺灣藝術大學）至甲方總務處出納組繳納。押標金得轉為履約保證金。

十七【投標文件】

（一）投標廠商資格審查表。

（二）投標廠商資格及信用證明文件：

1. 廠商登記證或設立證明文件：公司請檢附公司登記證明；獨資、合夥之商業請檢附商業登記證明；以上資料得列印公開於經濟部「全國商工行政服務入口網」（網址：<https://gcis.nat.gov.tw/mainNew/商工登記資料查詢>）或各直轄市、縣（市）政府資訊網站之商業登記資料代之。
2. 廠商繳稅證明文件：如最近一期納稅證明文件，如不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期替代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅稽徵主管機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證明相關文件取代。
3. 廠商信用證明文件：如票據交換機構於投標截止期限之前半年內所出具之公司及負責人非拒絕往來戶證明、近 3 年內無退票紀錄證明或金融、徵信機構出具之信用證明。
4. 以上文件以提供影本為原則。但本校或評審小組認有必要者，得請投標廠商提出正本供查驗。

（三）營運企劃書：

以中文直式橫向由左至右書寫，大小以 A4 規格紙張為原則（特殊圖表得使用其他大小紙張，但應折成 A4 規格），並應加裝封面、編頁碼，左邊裝訂成冊，內頁以不逾 30 頁為原則，一式 12 份。內容應包括下列項目：

1. 投標廠商介紹及經營實績：
 - （1）基本資料：【含負責人、公司簡介、公司資本額等】。
 - （2）證照：【廠商營業項目須包含餐飲項目，須有丙級以上廚師證照人員】。
 - （3）經營實績：【其他經營據點之介紹、過去業績】。
2. 經營能力及經營計畫：
 - （1）經營策略、營業項目及行銷計畫【須敘明供餐品項及定價】。
 - （2）投資計畫【含投資項目、預估之投資金額及年營業額、成本分析

等】。

(3) 人力配置及管理計畫。

(4) 空間規劃及營運設備配置【含環境裝潢、用餐及廚房空間、環保（污油水、油煙、廢棄物）設備設置及處理規劃】。

(5) 營運空間施工計畫、時程及預算(可分階段擴增)。

(6) 營運空間週邊環境認養及維護規劃。

(7) 餐飲衛生安全措施【含食材採購、送驗、洗滌機制及食品中毒事件之因應對策等】。

(8) 保險【含產品責任險、火險、公共意外險】。

(9) 顧客滿意度管理【如客訴處理流程及改善措施等】。

3. 創新服務及優惠項目：

(1) 對本校教職員生之優惠及折扣措施、獎助學金、活動贊助方案等。

(2) 其他有利於提升服務品質之具體方案。

(四) 投標廠商委任書。(如委託代理人出席開標者，須於投標文件檢附本授權書，或於招標評選報到時繳交)

(五) 場地租金報價單(不得低於每月 2 萬 5,500 元整，場租報價金額列為評審項目之一)。

(六) 押標金(5 萬元，得轉為履約保證金)繳納憑據。

十八【投標方式】

(一) 投標文件應依規定填妥(不得使用鉛筆);各項資料文件應一併裝入總標封內密封。封套上應書寫投標廠商名稱、地址、聯絡電話等，於投標截止期限內，以郵寄方式或親自送達甲方(新北市板橋區大觀路 1 段 59 號)，並以甲方(總務處收發室)收件時間為準。

(二) 投標廠商投標資料送達本校後，不得以任何理由要求修改或撤銷。

(三) 投標文件格式不得更改。投標廠商於投標文件所填文字數字若需更改，應於更改處簽名或蓋章。

(四) 投標廠商在開標前須自行做好投標資料保密措施。倘投標資料提前洩露，或有投標書未書寫正確地址與適切之簽認戳記等未依招標文件之規定之情事，致不予開標者，主辦機關概不負責。

十九【資格無效標】

廠商之投標文件於開標審標時發現有下列情形之一者，視為投標無效：

- (一) 未依招標文件之規定投標。
- (二) 投標文件內容不符合招標文件之規定。
- (三) 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。
- (四) 偽造或變造投標文件。
- (五) 不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者。
- (六) 兩份或兩份以上投標文件係由同一負責人、同一廠商（包括同公司之二家以上分公司，或一公司與其分公司）所提出。
- (七) 租金報價低於本須知規定之最低金額。
- (八) 有其他影響公正或違反法令之行為。

二十【招標文件補正】

本校審查廠商投標文件時，發現內容有疑義、不明確、不一致或明顯繕寫登打錯誤之情形者，得通知投標廠商提出說明，以確認其正確之內容。如係明顯打字或書寫錯誤且與標價無關者，得請廠商補正。

二十一【審查方式】

- (一) 投標廠商資格審查：113 年 11 月 8 日 14 時舉行（甲方內審，投標廠商無須列席），資格審查未合格者，不得進入下階段評審作業。
- (二) 評審會議：資格審查結束後，由甲方另擇期於行政大樓 3 樓開標室召開評審會議，由評審委員就企劃書及投標資料進行書面審查，並聽取廠商簡報及提問，結束後再按評分表所列之評分項目及配分比例進行書面評分。未出席廠商視為放棄簡報及答詢權利，得分為 0 分。
- (三) 投標廠商於評審會議當日應由負責人或代理人（應持委任書），攜帶身分證件及廠商大小章（或經授權使用之投標專用章），於會前 30 分鐘內至會場報到。
- (四) 評審作業：
 - 1. 投標廠商應派員出席評審會議進行簡報，各家出席代表不得超過 3 人，原則由負責人或預定之現場經營管理者進行簡報，但得由廠商相關人員陪同。
 - 2. 各投標廠商輪流簡報，簡報順序按投標時間先後排定。非該廠商簡報時間不得在場。
 - 3. 評審委員得於廠商簡報後，就參選廠商之資格條件、書面資料、簡報或其他內容提出詢問，廠商應就評審委員詢問事項答復。答詢方式採統問統答辦理。

4. 每一廠商簡報時間為 10 分鐘；答詢時間以 10 分鐘為原則。評審委員提問時間不計算在內。
5. 簡報及答詢於時間屆滿倒數 1 分鐘時按鈴 1 聲；時間到時按鈴 2 聲，廠商應立即停止簡報及答詢。
6. 評審項目及配分表詳如附件。
7. 評分方式(序位法)：
 - (1) 由各評審委員就各評分項目以書面評分(如評分表)後，按總評分高低依序換算為序位，總評分最高者為序位第一，總評分次高者為序位第二，總評分第三者為序位第三，以下類推。前三名如有積分相同情形，以評審項目「月租金報價」配分最高者得到優先序位。
 - (2) 嗣將各廠商之序位數字相加，序位和最低者為總名次第一名，序位和次低者為總名次第二名，餘類推(如評審總表)。總名次前三名如有積分相同情形，以較多委員列為序位第一之廠商得到優先名次，如仍相同者，以抽籤定之，總名次第一、二、三名各以錄取 1 名額為限。

二十二【議約、決標及簽約】

- (一) 評審結果第一名取得優先議約資格，得標廠商應於決標翌日起 10 日內與本校完成簽約，逾期以棄權論，取消得標資格，並不發還押標金。另依序位由第二名廠商遞補，以此類推。
- (二) 本須知為契約之一部分，其效力與契約相同，規定不同者以契約為準。廠商所提之「營運企劃書」及評審會議中對本校有利之承諾，經雙方確認無誤後，列為契約之一部分。
- (三) 簽約時，請乙方備妥以下文件：
 1. 履約保證金繳納憑據(期滿確認後無息退還)，得以押標金轉為履約保證金。。
 2. 全部員工名冊(附身分證影本)、體檢合格(每學年開學前 2 星期繳交並需符合主辦機關要求)及參加勞健保證明。
 3. 事業廢棄物清除、處理合約或相關證明文件；或依本校「學生餐廳契約」所訂條款或廠商經營企劃書填寫注意事項中之規定並支付相關費用。
 4. 已投保產品責任險、公共意外險及火險之憑據。
- (四) 契約用印後，依甲方通知之時間完成公證手續，公證費由乙方負擔。

二十三【保留權】

本校保留下列各項權利。

- (一) 拒絕任何非正式之投標書。
- (二) 拒絕附有變更、更改或修正規範規定之投標書。
- (三) 決標後之任何時間內，依法或依據本投標須知規定取消決標之決定。

二十四【廠商投標文件發還處理原則】

- (一) 本標案開標後因故廢標時，其投標文件原則不發還，惟得經廠商要求並出據後發還其影本，或於影本上加蓋廠商或負責人章由機關留存後發還其正本。
- (二) 本標案經開標決標後，其投標文件不發還。

二十五【其他】

- (一) 得標人及場所工作人員應遵守本校相關管理規定，若需申請車輛通行證，依本校規定辦理。
- (二) 得標廠商應就租賃標的物內安全防護為必要設置及處理。
- (三) 乙方於履約期間應依「餐飲從業人員衛生自主管理工作手冊」、「學校衛生法」、「學校餐廳廚房員工生消費合作社衛生管理辦法」及「食品良好衛生規範準則」等法規完成各項設施及人員整備。
- (四) 乙方應依「學校餐廳廚房員工生消費合作社衛生管理辦法」規定，按時至校園食材登錄平臺登載當日供餐資訊，單月未登錄達3次者，甲方得罰以五百元之懲罰性違約金。
- (五) 本須知未盡事宜，得依民法及相關法規並參照政府採購法規定辦理。
- (六) 現場統一勘查時間：113年10月31日15:00於現場集合。