

經濟部產業園區管理局楠梓科技產業園區 建築物租賃契約書

出租人：經濟部產業園區管理局 (以下簡稱甲方)

立租賃契約人

承租人： (以下簡稱乙方)

雙方議定由甲方將座落於楠梓科技產業園區內之建築物出租予乙方，其租賃條件如下：

第一條 (標的物)

- 一、出租標的物：創新產業大樓，承租面積計：〇平方公尺(含自用面積〇平方公尺、公設面積〇平方公尺)。
- 二、基地座落：高雄市楠梓區和平段二小段 649-1、660、661 地號；建號：和平段二小段〇號；地址：高雄市楠梓區〇路〇號(〇樓，戶別〇)。

第二條 (租賃期間、續約及終止租約)

- 一、租賃期間自〇年〇月〇日起至〇年〇月〇日止。
- 二、租賃期間屆滿，甲乙雙方得另訂新約，未訂新約者，本契約當然終止，乙方不得以任何理由主張租賃關係繼續或不定期租賃。如無違反本契約各條款情形，乙方得優先承租。
- 三、如甲方因有第八條所列情事而必須中途終止租約收回出租之建築物，除本契約另有約定外，應於 3 個月前以書面通知乙方，乙方應無條件同意終止租約。乙方如於租賃期間屆滿前請求終止租約，應於 3 個月前以書面通知甲方，經甲方確認乙方無欠繳租金及其他費用(包括但不限於水電費、建築物公用設施維護費、管理費及違約金等)或無其他違約情事後，乙方得終止租約。

第三條 (建築物租金、擔保金)

- 一、本標的物之建築物租金，每平方公尺每月為新臺幣(未稅)〇樓〇元，每月應繳租金新臺幣(含營業稅 5%)〇萬〇元整(即建築物租金〇萬〇元及 5%營業稅〇萬〇元)，應於每月末日向甲方指定之國庫代理銀行繳納 1 個月建築物租金(含營業稅 5%)。

承租單元	自用面積 m ²	公設面積 m ²	(自用+公設) 面積 m ² A	租金單價 (元) 含營業稅 5% B	月租金(元) C=A×B	備註
〇樓 編號〇						小公〇+大公〇=〇m ²
〇樓 編號〇						小公〇+大公〇=〇m ²
合計						

- 二、本契約之擔保金為 2 個月建築物租金計新臺幣〇萬〇元整(未稅月租金〇萬〇元×2=〇萬〇元)，由乙方於簽約時一次繳付，以擔保乙方履行本契約之各項規定。乙方不得主張以擔保金抵償租金。如遇租金調整或本契約辦理續約或延展時，擔保金數額不另行調整。

- 三、本契約租賃期間屆滿或終止時，乙方依約將建物騰空並恢復原狀交還且無欠繳

租金、公共水電費或其他任何違約情事時，甲方應將擔保金無息退還乙方；若點交時，乙方未將建物騰空或未回復原狀，乙方仍應給付租金並負擔水電費、相關設施維護保養費及其他費用，至其騰空建物並回復原狀完成點交為止。

四、如乙方積欠租金、相關設施維護保養費用（如公共電費、水費、電梯保養費、清潔費及其他維護費用等）或其建築物設施經點交發現有毀損致生修繕費用，以及乙方違反本契約第十三條所生費用者，得以本條前述之擔保金抵償之。如有賸餘，由甲方發還乙方，倘有不足，乙方應向甲方繳付差額，乙方不得異議。前述相關設施維護保養費用如另有約定者，從其約定。

五、本契約租賃期間，乙方不得占用或影響公共空間之使用，如有違反，乙方應給付1個月建築物租金之懲罰性違約金。

第四條（延遲給付租金之違約金）

前條應繳建築物租金，如乙方未能依約定期限繳納時，應同時依下列規定繳納逾期之違約金：

一、逾期1個月未滿2個月者，按月租金額加收5%。

二、逾期2個月未滿3個月者，按月租金額加收10%。

三、逾期3個月未滿4個月者，按月租金額加收15%。

四、逾期4個月仍不繳納者，除追繳其使用期間租金、費用及違約金外，甲方得終止租約。

第五條（建築物租金計收調整）

本契約標的物建築物租金計收自簽約日第2年起，逐年依據行政院主計總處公佈之台灣區消費者物價指數，依契約簽約日之年度相當日之前一月份與簽約日前一月份之指數漲跌幅度比率調整該年度租金，若其漲幅超過5%時，按5%算，倘若物價總指數下跌時，則依簽約日計算之年度租金。

第六條（停車位租金）

一、乙方應自簽訂本契約之日起繳納停車位租金。停車位租金依據乙方承租數量與月租費計算，每月應繳停車位租金為新臺幣〇元整。

二、每期繳納期限同第三條建築物租金給付。

三、本園區未來如新增其他公共使用之特定設施，甲方得另向乙方收取必要增加之使用費或維護費，乙方不得有異議。

四、停車位係依各出租單元室內面積占比分配停車位數上限，並指定各出租單元可承租停車位位置提供乙方一併承租，乙方不得要求變更承租數量或位置。

第七條（用途、轉租與借與他人使用之限制）

乙方租用本標的物，用途限於經甲方核准之事業，不得將其全部或一部分轉租、借用或以其他方式供他人使用，亦不得改變用途或供違反法令之使用。

第八條（契約之終止）

遇有下列情事之一時，甲方得通知乙方終止本租約：

一、違反本契約者。

二、違反科技產業園區設置管理條例及其相關規定者。

三、有危害公共安全、衛生之虞及其他不當之使用，經查明屬實者。

四、如遇有重大政策更新計畫需使用基地建築物者。

五、依民法或其他法令得終止租約者。

第九條（補償條款）

有前條第四款之情形，甲方依規定予以合理之補償。

第十條（標的物閒置或低度利用）

乙方對其承租之標的物，有下列情形之一，經甲方認定為閒置或低度利用者，得限期要求乙方改善，逾期未改善者，甲方得改加收 1 倍建築物租金或不再續租：

- 一、未依核准投資計畫案使用。
- 二、建築物有半數以上面積閒置 6 個月以上。

第十一條（標的物之維護與修繕）

- 一、乙方應依善良管理人之注意維護本契約標的物（含建築物內之管線、設備、器材等）及其範圍內之公共設施（包括持分在內），並負責維護其環境整潔、衛生；及分擔相關設施維護保養費用（如公共電費、水費、電梯保養費、清潔費及其他維護費用等）。
- 二、乙方不得於本契約標的物所在之建築物之頂樓、樓梯間、機房、地下室或其他公共區域堆置物品或有其他任何妨害公共安全之行為。如有違反，經甲方通知限期改善，應自行雇工負責清除，逾期仍未改善者，甲方得代為清除，費用由乙方負擔。如乙方不知前述物品為何人所有或堆積者，甲方得代為清除，清除費用由乙方按全棟建築物租用面積比例分攤。
- 三、本契約標的物或其公共設施如有毀損、滅失之情事，乙方應負回復原狀及損害賠償責任，因乙方之受僱人、受任人、使用人、承攬人、訪客或其他經乙方允許而使用本契約標的物之人（以下簡稱「乙方人員」）之行為所致者，亦同，乙方應自行向該乙方人員求償。但乙方已盡前項之注意義務，仍因天災或其他不可抗力之事由或因乙方人員以外之人所致之毀損、滅失，不在此限。
- 四、前項但書所致之毀損、滅失，得由乙方填具修繕單後通知甲方處理。乙方應於甲方交付本契約標的物後立即詳細檢查標的物及其相關設施，如發現業已存在之瑕疵，應立即通知甲方修繕。本契約標的物及其附屬設施外之消耗品，應由乙方自行負責，乙方不得向甲方主張權利。甲方為保存本契約標的物所為之必要行為（包括但不限於修繕、維護等），乙方不得拒絕或請求甲方支付任何費用，且應配合提供必要協助（例如提供可配合日期、移置設備或物品、調動人員等）。
- 五、乙方應遵守消防法及消防安全管理等相關法令，並依法令規定設置、維護消防安全設備。

第十二條（乙方應就第三人之行為負連帶責任之情形）

乙方對於其受僱人、受任人、使用人、承攬人、訪客或其他經乙方允許而使用本契約標的物之人所造成之本契約標的物或其公共設施之毀損、滅失，應連帶負回復原狀及損害賠償責任。

第十三條（不得擅自變更現況）

- 一、乙方不得對本契約標的物擅自進行任何新建、增建、改建、修建，且不得更改建築物外觀或於外牆增設任何設施，或張貼、投影、設置任何布條、招牌、廣告等。但經甲方事先書面同意者，不在此限。

- 二、乙方得於本契約標的物內安裝水、電、電話及其他裝修設施，惟不得影響或改變建築物結構及廁所之空間及設備。
- 三、乙方對本契約標的物室內裝修，應依建築、消防及其他法規辦理。
- 四、因乙方或乙方之受僱人、受任人、使用人、承攬人之行為，或乙方之機器、設備、設施及其他物品侵害他人之權利或造成他人受有損害，乙方應立即與該他人進行協商並為賠償。如甲方遭他人求償或負法律責任者，應賠償甲方所受之損失與支出之費用，包括但不限於訴訟費用及律師費用。如有第三人向甲方主張權利、提起訴訟或因此負擔法律責任或承受輿情評論時，乙方應依甲方要求之方式協助處理，並應賠償甲方因此所受之一切損害及支出費用（包括但不限於賠償金、和解金、律師費、訴訟費用等）。

第十四條（甲方之查核權）

甲方得指派配戴甲方識別證之人員進入本契約標的物查核乙方使用本約標的物之情形，乙方不得拒絕，並應全力配合。

第十五條（保險及稅賦之負擔）

- 一、本契約標的物之火災保險、房屋稅及地價稅由甲方負擔及繳納。
- 二、乙方對於其放置於本契約標的物內之各項機器、設備、設施及其他物品，應根據其需要自行投保保險，若發生任何損失，概與甲方無涉。

第十六條（租賃標的物之處理）

- 一、乙方應於接獲甲方或甲方授權單位之終止租約通知送達後 7 日內回覆表達是否保留裝潢意願，且經甲方同意後，得以保留租賃標的裝潢。惟甲方辦理重行出租作業確認需要求回復原狀時，乙方仍應負回復原狀之責。乙方倘未回覆表達意願或未同時繳交回復原狀保證金，視同不保留裝潢。
- 二、乙方依保留租賃標的物所附加之一切裝潢與否，租賃標的物處理原則如下：
 - 甲、乙方需回復原狀：乙方於租期屆滿前提前終止租約或經甲方終止租約或租期屆滿不再續約者，應於租約終止或租期屆滿之日起 1 個月內返還租賃標的物，並應回復租賃標的原狀。乙方逾期未回復租賃標的原狀者，甲方得將乙方留置物品逕行以廢棄物加以處理，乙方不得以任何理由異議或爭執。
 - 乙、乙方保留租賃標的物之裝潢：乙方有保留裝潢意願者，應同時繳交相當於簽約時 2 個月租金同額之回復原狀保證金（新臺幣〇〇〇元）。甲方重行出租確認點交作業完成後，無息返還乙方原繳之回復原狀保證金。
- 三、回復原狀期間公共設施如因可歸責於乙方之事由，致發生損壞，應由乙方負損害賠償之責。
- 四、乙方依第一項規定交還本契約標的物時，應負責將其清掃乾淨，費用由乙方負擔。乙方怠於將本契約標的物及公共設施清潔打掃乾淨，甲方得代為僱工清掃，所需費用由乙方支付之擔保金折抵，如有不足，應由乙方負擔。
- 五、乙方於交還本契約標的物時如有任何遺留物品，視為乙方拋棄其所有權，均由甲方處置，乙方不得有異議或請求補償。其所需處理費用，得由乙方支付之擔保金折抵，如有不足，應由乙方負擔。
- 六、乙方應擔保前項遺留物品均屬乙方所有且有權拋棄其所有權，如有第三人向

(114) 管建字第〇〇〇號

甲方主張權利、提起訴訟或因此負擔法律責任或承受輿情評論時，乙方應依甲方要求之方式協助處理，並應賠償甲方因此所受之一切損失及支出費用（包括但不限於賠償金、和解金、律師費、訴訟費用等）。

七、本契約租賃期間屆滿或終止時，若本契約標的物有申請變更電錶契約容量者、有辦理水電錶用戶過戶者或其他變更事項者，應由乙方負責回復原狀並繳清一切費用。

第十七條（未回復原狀暨逾期返還租賃標的物之賠償）

- 一、乙方未盡善良管理人之注意義務，保管租賃標的物，致租賃標的物毀損、滅失者，負損害賠償責任。
- 二、乙方於租期屆滿前提前終止租約或經甲方終止租約或租期屆滿不再續約時，乙方應回復租賃標的原狀而未回復，由甲方代為回復者，該回復原狀所需之費用，應由乙方負擔，並自乙方已繳擔保金項下扣抵。
- 三、乙方於租期屆滿前提前終止租約或經甲方終止租約或租期屆滿不再續約者，應於租約終止或租期屆滿之日起 1 個月內返還租賃標的物，並應回復租賃標的原狀，逾期未辦理者，每逾 1 日乙方應支付按日租金（依本契約所定租金計算）3 倍計算之違約金予甲方，並負損害賠償責任，必要時甲方得訴請法院強制執行，並代為處理拆除，所需費用由乙方負擔，並優先自乙方已繳擔保金項下扣抵。
- 四、乙方於租期屆滿前提前終止租約或經甲方終止租約或租期屆滿不再續約者應立即遷移，並無條件同意由甲方通知相關主管機關註銷乙方於租賃標的所取得之營利事業登記、公司登記等相關營運證照，乙方絕無異議。

第十八條（建築及消防安全申報）

- 一、乙方應就本契約標的物，依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法暨消防安全設備檢修及申報辦法如期辦理申報。
- 二、因乙方違反建築法或其他法令，或有其他可歸責於乙方之事由，致使甲方受有主管機關裁罰所生之一切費用（包括但不限於罰鍰、強制拆除費用及規費等），均應由乙方負擔。乙方並應負責改善及賠償甲方因此所受之一切損害及支出費用（包括但不限於賠償金、和解金、律師費、訴訟費用等）。

第十九條（使用限制）

乙方使用本契約標的物時，應注意甲方提供之本契約標的物使用說明中之樓板設計載重，並應徵詢結構技師或建築師意見並不得逾載重限制。

第二十條（連帶保證）

- 一、乙方應絕對履行本契約各條款約定，如有違反，連帶保證人應與乙方負連帶履行責任，並同意放棄民法第 745 條之先訴抗辯權。
- 二、除得以連帶保證人保證履行義務外，乙方亦得以銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單、設定質權之金融機構定期存款單或其他經甲方許可之方式，連帶擔保債務之履行，且其擔保始期應較本契約簽約日為早先或相同。連帶保證方式如欲中途變更或退保應得甲方同意。於甲方同意前，其責任不得免除。
- 三、採銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單、設定質權之金融機構定

(114) 管建字第〇〇〇號

期存款單等方式者，其書面依相關業務主管機關或金融法規須登載到期或屆滿日期者，該到期或屆滿日期至少須達1年(含)以上，且該書面所載保證金額、存款金額等亦需達相當1年租金以上；如到期或屆滿日期將屆者，乙方亦應於該到期或屆滿日期30日前，完成更換接續原到期或屆滿日期之銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單、設定質權之金融機構定期存款單等，用以續行擔保債務之履行。

四、本契約租賃期間最後1年內，該銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單、設定質權之金融機構定期存款單等之到期或屆滿日，不受前項登載之1年以上限制，惟該到期或屆滿日期應較本契約租賃期間屆滿日提前60日以上。

五、以繳交現金方式履行保證義務者，應於本契約簽約時一次繳清。

六、本契約終止、租賃期間屆滿或經乙方提前終止契約時，如乙方依本契約回復原狀並交還標的物，且無欠繳租金、費用或其他違約情事者，甲方應無息返還本條保證金予乙方。

第二十一條 (契約公證)

本契約應辦理公證，所需費用由甲乙雙方平均負擔。公證書上應載明乙方未按期繳納建築物租金及未依本契約返還本契約標的物者，乙方及其連帶保證人應逕受強制執行之內容。

第二十二條 (契約份數、準據法及管轄法院)

本契約正本一式4份，由甲方執2份、乙方執1份及1份辦理本契約公證使用。本契約以中華民國法令為準據法。如有任何爭議，雙方應本於誠信協調處理，如因而涉訟，雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

第二十三條 本契約如有未盡事宜，悉依「科技產業園區設置管理條例」及其他有關法令規定辦理。本契約之任何修改，須經雙方同意並以書面為之。雙方簽訂之補充書面協議，均為本契約之一部分。本契約之書面文件，以本契約所載雙方之地址為送達。任一方變更地址應通知他方，他方於未收受變更地址通知前，依本契約所載地址之送達，視為合法送達。

立契約人 (出租人)：經濟部產業園區管理局

法定代理人：

地 址：高雄市楠梓區加昌路 600 號

立契約人 (承租人)：

法定代理人：

地 址：

連帶保證方式：

中 華 民 國 年 月 日