附件 8

（　）管地字第　　號

經濟部產業園區管理局高屏分局土地租賃契約書

承租人○○○**股份有限公司**（以下簡稱乙方）依科技產業園區設置管理條例第 16 條規定向經濟部產業園區管理局高屏分局（以下簡稱甲方）承租前鎮科技產業園區之國有土地，雙方特約定契約條款如下：

第一條：使用土地坐落標示、租金、公共設施建設費

財產編號	土地標示（位置圖附后）				租賃面積（平方公尺）	承（出）租權利範圍	租金：新台幣（元/月）	公共設施建設費新台幣（元/月）	備註
	區	段	小段	地號					
	前鎮區	興邦段						0 (111 年 01 月 31 日)	（新/續約） 高雄市前鎮區○○路/街○號 表列面積係**自建/標準廠房**承/攤租基地之面積 （租金費用計算） **租金** ○=**12.33**＊○ **公設費** ○=(1.801*○)+ (1.104 *○)
								0 (113 年 05 月 31 日)	
				合計					

前項租金應另行加計營業稅。

第二條　**租賃期間自中華民國　年　月　日至中華民國　年　月　日止**，共計　年。

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，乙方不得主張租賃關係繼續或不定期租賃。於租期屆滿後，其屬於乙方之地上建築物應於 6 個月內轉售給經經濟部產業園區管理局或分局核准之其他在區內營業之事業；乙方不為本條之處理或逾期 6 個月仍未完成處理手續者，甲方得限期要求乙方騰空，交還土地，乙方不得要求任何補償。但如經甲方同意，甲方得依建築物剩餘價值予補償乙方後，取得建築物所有權，惟其有他項權利登記者，乙方應先為塗銷登記。

第三條　乙方除應按月繳納租金外，並應依照科技產業園區設置管理條例第 16 條規定負擔公共設施建設費用，每筆土地以繳滿 20 年額為止；租賃期間如有新增之公共設施建設費用附帶繳納者，乙方亦應依規定計繳，不得異議。

第四條　乙方應於每月末日前自動向甲方指定之國庫代理機關繳納本契約第一條所定之租金（不含營業稅）及費用總額，逾期未繳納者，以違約論，依下列規定加收違約金：

（一）逾期 1 個月未滿 2 個月者，按租金及費用總額加收 5%　。

（二）逾期 2 個月未滿 3 個月者，按租金及費用總額加收 10%　。

（三）逾期 3 個月未滿 4 個月者，按租金及費用總額加收 15%　。

（四）逾期 4 個月仍不繳清租金、費用及違約金者，除追收外，甲方得終止租約。

第五條　本契約終止後或到期不為續租，乙方無權占用土地期間，須依科技產業園區土地租用及費用計收標準之規定計收損害金；如有逾期繳納，應按損害金加計年利率 5% 計算之遲延利息至清償日止。

第六條　本契約之租金，遇政府依法重新規定地價時，應自重新規定地價之次月一日起，按重新規定之地價調整計收，乙方不得異議。

第七條　乙方應履行本契約各條款應盡義務，並應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、現金繳交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訂日為早先或相同。

前項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。

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一年（含）以上，且該書面所載保證金額、存款金額等亦需達相當一年租金以上；如到期或屆滿日期將屆者，乙方亦應於該到期或屆滿日期三十日前，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。

本契約租賃期間最後一年內，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，不受前項登載之一年以上限制，惟該到期或屆滿日期應比本約租賃期間屆滿日多六十日以上。

本契約終止、租賃期間屆滿或乙方於承租期間退租時，乙方應依約交還租賃土地且無欠繳租金或其他違約情事者，甲方得將保證金無息返還。

第八條　租賃標的土地以現場點交狀況為準，點交後土地發現有堆置或埋設廢棄物等情事，由乙方自行排除，其費用由乙方負擔。

第九條　承租之土地，有已作為公共設施使用者，由甲方統籌管理，乙方不得主張作為建築或其他用途使用。

第十條　本契約出租之土地，僅供乙方依經濟部產業園區管理局或分局核准投資計畫案作為廠房、辦公大樓或其他建築物之基地使用。乙方不得就承租之土地請求設定地上權。

第十一條 乙方於契約有效期間內，對其承租之土地，全部或一部分不使用時，應向甲方申請辦理全部或一部分退租，不得自行轉租、分租、轉借他人使用或將租賃權轉讓他人。如有退租、自行轉租、分租、轉借他人使用或將租賃權轉讓他人時，已繳之租金及公共設施建設費不予退還。

乙方申請辦理全部或一部分退租，應於一個月前以書面通知甲方，須經甲方正式書面同意，始生效力。

乙方對其承租之土地全部或一部分不使用，造成土地閒置，甲方得限期要求乙方使用或退租，逾期不為使用或退租者，甲方得逕行收回全部或部分出租土地，乙方不得異議。

第十二條 乙方申請租用土地自行興建廠房、辦公大樓或其他建築物時，應以興建樓房及其必要附屬建築物為原則；其建蔽率及容積率依相關建築法辦理。

乙方租用土地如有涉及容積調整，其容積超過原法定容積者，應依規定辦理回饋負擔相關事宜後，始得申請建築。

第十三條 乙方申請租用土地自行興建廠房、辦公大樓或其他建築物之基地使用時，應按科技產業園區相關規定保留建築退縮地。

第十四條 乙方申請展延投資計畫，或投資計畫採分期興建廠房者，需加收 1 年土地租金作為新建建築物保證金，並另訂新建建築物履行契約書。

第十五條 乙方承租土地自行興建廠房、辦公大樓或其他建築物者，應自訂約之日起 6 個月內申請建築許可，領有建造執照後，動工興建，逾期未開始興建，或雖申請延期興建，到期仍未動工或不按計畫完工者，甲方得終止租約收回土地，並註銷該建造執照。若其地上有尚未完成之建築物或工事，乙方應於甲方通知終止租約起 3 個月內，自行拆除恢復原狀。

第十六條 租賃關係存續期間，乙方因承租土地界址不明或發生界址糾紛而需土地鑑界時，其所需費用由乙方負擔。

第十七條 乙方租用土地不得危害區內公共安全、衛生或興建違章建築物。

第十八條 乙方應依「土壤及地下水污染整治法」、「污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則」及其他環保法規規定事項，善盡土地使用人或土地善良管理人應注意之義務及責任。若有生產、製程、原物料、運作特性或其他異動時，應主動通報環保主管機關備查並採取有效防止土地及地下水遭受污染之預防措施，如經環保主管機關調查發現土壤及地下水污染超過管制標準時，應依相關法令負辦理污染場址土壤(地下水)檢測、調查評估、應變措施計畫之研提執行，及污染控制(整治)計畫研提、執行污染改善之責，並依法繳交環保主管機關開立之罰鍰，其發生之費用及造成任何損害，乙方應負完全責任。

乙方廠房轉讓或土地退租前，依下列規定提供其廠房所在承租土地之土壤及地下水污染檢測資料：

1. 乙方若屬土壤及地下水污染整治法第 9 條公告之事業或出租(借)廠房予第 9 條公告之事業者，於廠房轉讓或土地退租前，應提供其 6 個月內廠房所在承租土地之土壤及地下水檢測資料，並依甲方要求土壤及地下水之檢測項目、位置進行檢測，另應檢附環保主管機關審查土壤污染評估調查及檢測資料之同意函。
2. 若非屬土壤及地下水污染整治法第 9 條公告之事業，於廠房轉讓或土地退租前，應提供其 6 個月內廠房所在承租土地之土壤檢測資料，並依甲方要求土壤之檢測項目、位置進行檢測。
3. 上述費用皆由乙方負擔，不得異議，且上述檢測資料結果應低於土壤及地下水污染管制標準，或讓受人概括承受污染改善責任，始得同意乙方轉讓或退租。
4. 非屬製造業之事業，無需檢附土壤及地下水檢測資料。

乙方所承租土地發生下列事項之一者，乙方應負擔將所承租土地範圍之受污染土壤及地下水改善低於土壤及地下水污染污染管制標準之完全責任及費用，不得異議：

1. 經甲方監測作業發現有超過土壤或地下水污染管制標準。
2. 經環保主管機關公告為污染行為人、潛在污染責任人或土地污染關係人。
3. 經環保主管機關依法公告土地為控制場址或整治場址。
4. 經環保主管機關依法要求採取應變必要措施或其他改善作為。
5. 乙方已退租土地若於後續證實污染與乙方前身運作有關，經甲方監測作業或經環保主管機關查證有土壤或地下水污染超過管制標準，乙方仍須負責改善。

承租期間，甲方辦理園區土壤及地下水監測發現異常時，乙方應同意甲方進入承租土地及其地上建築物進行採樣及其他相關檢測事項，不得拒絕，若經檢測發現異常，乙方應進行相關改善作業並負完全責任及費用，不得異議。

第十九條 乙方出租或出售本租賃土地之地上建築物時，應先依規定檢具相關文件經甲方備查

後，再辦理後續相關事宜。

乙方所有地上建築物之出租，應依下列規定辦理：

（一）承租者須為核准入區設立之在區內營業之事業。

（二）租地廠商之私有建築物出租面積合計不得超過其於園區內所有私有建築物總樓地板面積百分之五十。但下列情形不在此限：

1. 租地廠商之私有建築物係經營育成中心或由公民營事業投資申請核准興建租售。

2. 承租廠商若為租地廠商會計處理採權益法之長期股權投資者（應檢附說明書或相關證明文件），及其他考量建築物有效利用、帶動產業發展效益等因素，經經濟部產業園區管理局或分局專案核准。

（三）乙方將建築物出租期間不得逾二年，惟業務需要得申請展延。

（四）乙方應要求承租者不得將所承租之建築物再行轉租。

乙方違反上開規定，經甲方通知 30 日逾期未改善者，則終止租約，改訂短期租約（租用期間短於一年），短期租約土地租金按租地當期土地租金乘二倍計收。

第二十條　乙方對其承租土地所興建辦公大樓或其他建築物，有下列情形之一，經廠房巡查小組認定為閒置或低度利用者，甲方得限期要求乙方改善，逾期未改善者，以違約論，甲方得終止租約，並改訂短期租約，短期租約土地租金按租地當期土地租金乘二倍計收：

（一）未依核准投資計畫案使用。

（二）一宗土地上之廠房或倉庫有半數以上面積空置 6 個月以上。

（三）繳交管理費最低收費標準者。

（四）一宗土地上之廠房用電不足台電提供基本度數者。

第二十一條　租賃期間有下列情事之一時，甲方得通知乙方終止租約，收回土地，已繳之租金及公共設施建設費不予退還，乙方不得異議：

（一）於科技產業園區之投資案經撤銷或廢止。

（二）乙方私有建築物依科技產業園區設置管理條例規定被價購或徵收。

（三）乙方使用土地違反本租約約定事項。

（四）甲方需要全部或部分土地收回自用時。

（五）合於民法或土地法之規定得終止租約。

（六）經廠房巡查小組認定為閒置或低度利用情形。

（七）乙方違反第十五條規定。

第二十二條　租期屆滿前因可歸責於承租人之事由而終止租約，其所有之地上建築物應於 1 年內讓售給經經濟部產業園區管理局或分局核准之其他在區內營業之事業；乙方不為本條之處理或逾期 1 年仍未完成處理手續者，甲方得限期要求乙方騰空，交還土地，乙方不得要求任何補償。

第二十三條　本契約之約定條款，於租約有效期間內，如遇相關法令規定修正，則自相關法令發布日起依修正後之規定辦理，乙方不得異議。

第二十四條　本契約若有未盡事宜，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。

第二十五條　因本契約之履行而涉訟時，以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

第二十六條　本契約一式 3 份，經雙方簽章後自本契約第 2 條所訂租賃期間之起始日生效，由甲

附件 8

( )管地字第 號

方執 2 份、乙方執 1 份。

立契約人（甲方）：經濟部產業園區管理局高屏分局

法 定 代 理 人 ：分局長 吳 淼 文

地 址：高雄市前鎮區中一路 2 號

立契約人（乙方）：○○○股份有限公司

法定代理人兼保證人：○○○

地 址： ○○○

中 華 民 國 年 月 日