

經濟部產業園區管理局建築物及土地租賃契約書

出租人：經濟部產業園區管理局

〈以下簡稱甲方〉

承租人：○公司

〈以下簡稱乙方〉

雙方議定由甲方將座落於園區之建築物及土地租與乙方，其租賃條件如下：

一、出租標的：高雄市楠梓區中央路 37 號及 37-3 號地上 1 樓 4,580.91 m²、3 樓 1,906.38 m² 及地下 1 樓 842.58 m² 建築物，建物面積共 7,329.87m²，及和平段二小段 685 地號內土地面積 5,816 m²。

二、出租期間：自中華民國 114 年 4 月 1 日起至 119 年 3 月 31 日止，共計 5 年。

三、乙方如要求終止租約，應於 2 個月前以書面通知甲方，經甲方審查乙方並無逾期欠繳租金或分攤之水電費、污水下水道使用費或損害建築物等違反契約之相關權利義務，方可解約；甲方如因故必須於租期屆滿前收回出租之租賃標的物，乙方應無條件同意終止租約，甲方應於契約終止 2 個月前通知乙方。

四、租金、擔保金：

(一) 本標的之租金，每月共計新臺幣(以下同)1,205,674 元(地上 1 樓每月每平方公尺 160 元*4,580.91 m²=732,946 元；3 樓每月每平方公尺 150 元*1,906.38 m²=285,957 元；地下 1 樓每月每平方公尺 130 元*842.58 m²=109,535 元；土地租金每月每平方公尺 13.28 元*5,816m²=77,236 元)(前項租金應另行加計營業稅)，應於每月 10 日前向甲方指定之國庫代理銀行〈兆豐國際商業銀行楠梓分行〉繳納。

(二) 擔保金為 2 個月租金計 2,411,348 元整，契約經終止、解除或租賃期滿，乙方依約交還所租用之租賃標的物時，甲方應將擔保金無息退還乙方。但如乙方積欠租金或其租賃標的物經點交發現有毀損、本契約第 8 點第 1 款至第 3 款之情事及不履行第 10 點之義務時，甲方所受損害，得以本項擔保金抵償之。如有剩餘，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。

五、前項按月應繳租金，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) 逾期一個月未滿二個月者，按月租金總額加收 5%。

(二) 逾期二個月未滿三個月者，按月租金總額加收 10%。

(三) 逾期三個月未滿四個月者，按月租金總額加收 15%。

(四) 逾期四個月仍不繳納者，除追繳其使用期間租金外，甲方得終止租約。

六、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。

七、乙方租用本租賃標的物，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。

八、遇有下列情事之一時，甲方核定後，得通知乙方終止本租約：

(一) 不履行本租約約定事項者。

(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) 未依租用計畫使用該租賃標的物或租賃標的物有 1/2 以上面積有閒置情形。
- (五) 如遇有重大政策更新計劃需使用本租賃標的物者。

九、有前條第五款之情形，甲方依規定予以合理之補償。

十、租約期滿，或期滿之前終止或解除租約時，乙方應將租賃標的物騰空回復原狀交還甲方，如有留置物品，視為拋棄所有權，悉聽甲方處置，乙方絕無異議。處理期間仍應繳付租金。乙方依前項規定交還本約租賃標的物時，應負責將其清掃乾淨，費用由乙方負擔。乙方怠於將本約租賃標的物清潔打掃乾淨，甲方得代為處理，所需費用由租賃擔保金中扣除，如有不足，應由乙方負擔，乙方拒不負擔，甲方得聲請法院強制執行。

乙方於交還本約租賃標的物時仍留置於本約租賃標的物內之任何物品，均視為廢棄物，由甲方依廢棄物處理，乙方不得要求任何補償。甲方如因處理該等物品而支出任何費用，由租賃擔保金中扣除，如有不足，應由乙方負擔，乙方拒不負擔，甲方得聲請法院強制執行。本約租賃期間屆滿或經終止後逾一個月，乙方仍未依約交還本約租賃標的物，甲方得逕行開啟進入本約租賃標的物，強制遷出乙方留存於本約租賃標的物內之一切物品，並全部視為廢棄物處理，乙方不得異議。

十一、本租賃標的物之火災保險費、房屋稅及地價稅由甲方負擔及繳納；乙方租用期間，所有室內外之設施保養修繕、水電費用及污水下水道使用費等概由乙方負擔。

十二、乙方租用之租賃標的物，對該建築物之消防設施檢查簽證及建築物檢查簽證，應按時向主管機關辦理申報。

十三、乙方應依善良管理人之注意維護本約租賃標的物，並負責維護其環境衛生。

乙方不得於本約租賃標的物所在之建築物公共區域堆置物品或有其他任何妨害公共安全之行為。如有堆置情形，經甲方通知限期改善，乙方應自行負責清除，逾期仍未改善者，由甲方代為清除，費用由乙方負擔。

本約租賃標的物如有毀損或滅失之情事，乙方應負回復原狀及損害賠償責任，但因天災或其他不可抗力之事由所致之毀損或滅失，不在此限。

十四、乙方對於其受僱人、使用人或其他經乙方允許使用本約租賃標的物之人所造成之本約租賃標的物之毀損、滅失，應連帶負回復原狀及損害賠償責任。

十五、乙方不得對本約租賃標的物擅自進行任何增建或改裝。但經甲方事先書面同意者，不在此限。

十六、連帶保證：

- (一) 乙方應絕對履行本約各條款應盡義務，並應自行覓尋連帶保證人乙人，乙方及連帶保證人保證其作為本約附件之身分證影本具與正本有完全同一形式外觀，並無有虛偽或不實之情形。
- (二) 乙方如有違反本約各條款時，連帶保證人應與乙方負連帶履行責任，並同意放棄民法第七百四十五條之先訴抗辯權。
- (三) 採連帶保證人保證履行義務者，該連帶保證人如係因擔任乙方董事、監察人或其他有代表權之人而為乙方擔任保證人者，於該連帶保證人卸任或任何因素未任職時，乙方應立

即通知甲方，並另行覓尋經甲方同意之第三人擔任連帶保證人。

- (四) 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、現金繳交，或其他經甲方許可之方式，連帶擔保債務之履行，且該書面所載保證金額、存款金額等亦須達一年租金以上。其擔保之內容，應與本約相合致。
- (五) 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，該到期或屆滿日期應比本約租賃期間屆滿日多六十日以上。
- (六) 連帶保證人或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。

十七、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。乙方退租前，依下列規定提供其承租廠房所在土地之土壤及地下水污染檢測資料：

- (一) 乙方若屬土壤及地下水污染整治法第 9 條公告之事業，於退租前，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。
- (二) 若非屬土壤及地下水污染整治法第 9 條公告之事業，於退租前，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。
- (三) 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，始得同意乙方退租。
- (四) 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管制標準之完全責任及費用，不得異議：

- (一) 經甲方監測作業發現有超過土壤或地下水污染管制標準。
- (二) 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。
- (三) 經環保主管機關依法公告土地為控制場址或整治場址。
- (四) 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。
- (五) 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。

十八、本租約 1 式 4 份，應辦理公證，所需費用由雙方平均負擔，租約正本由甲執 2 份，乙方及公證人各執 1 份為憑。如因本租約之履行而涉訟時，以臺灣橋頭地方法院為第一審管轄法院。

十九、本租約未盡事宜，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。

立契約人（出租人）：經濟部產業園區管理局

法定代理人：代理局長 劉繼傳

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：

統一編號：

連帶保證方式：

中 華 民 國 年 月 日