

廠商名稱：○○○○有限公司

承租單元：○棟○-○

中壢產業園區第一期辦公大樓  
租賃契約書（範本）

中華民國經濟部

中華民國○年 ○ 月 ○日

# 租賃契約書（範本）

出租人：中華民國經濟部（以下簡稱甲方）

法定代理人：○○○

立辦公大樓租賃契約人 代理機關：經濟部中壢產業園區服務中心

主 任：○○○

承租人：○○○○○（以下簡稱乙方）

法定代理人：○○○

雙方同意租賃條件如下：

## 第1條 租賃標的

中壢產業園區第一期辦公大樓○棟○-○單元，門牌：桃園市中壢區吉林路○號○樓，辦公大樓計○戶，面積合計○○○.○○平方公尺。

土地標示：中壢區中工段 979 地號土地（土地持分：萬分之○○）及停車位○個（編號：○○○、○○○、○○○）。

## 第2條 租賃期間

自民國○年○月○日至民國○年○月○日止，共計○年。

## 第3條 續約

本契約期滿得續約，但乙方應於租期屆滿前 1 個月，以書面通知甲方，並經甲方同意後由雙方簽訂新租約。

## 第4條 租金與調整

一、本租賃標的簽訂租賃契約時之月租金為新臺幣○○○○○○元/月（不含稅），第 1 期租金計算之價格為新臺幣○○○○○○元整，按期給付租金，並另依加值型與非加值型營業稅法規定加計 5%營業稅。

第 2 年起逐年於契約簽訂日之相當日，按最近一期行政院主計總處

公布之消費者物價指數調整幅度比率調整之計算租金。

二、本租賃標的之租金給付以 3 個月為一期，並於首月一次繳清。按期給付租金時，應連同 5%營業稅一次繳清。

三、 乙方於租期屆滿前，如要求提前終止租約，應於 1 個月前以書面通知經濟部中壢產業園區服務中心（以下簡稱中壢服務中心）申請，經中壢服務中心書面同意後（副知分局），始生效力，並轉陳經濟部產業園區管理局（以下簡稱園管局）備查。租金仍應計算至終止契約當月底止；其餘已繳租金按當期賸餘月數折算，無息退還。其賸餘月數之計算，未滿 1 個月者，不予計入。

#### 第5條 租金給付方式

乙方應逐期於本契約簽訂日之相當日繳交當期租金於甲方指定之○○銀行○○分行第○○○○帳戶（戶名：產業園區開發管理基金○○○○專戶）。

#### 第6條 擔保金及完成營運保證金

一、 乙方應於接獲繳款通知之次日起 2 個月內繳納下列金額予甲方：

（一）2 個月租金同額之擔保金（新臺幣○○○元），擔保金需為現金繳納、同額之甲方可接受之銀行保證書或辦妥質權設定予甲方並經簽發銀行承諾拋棄行使抵銷權之金融機構定期存款單。如以金融機構定期存款單設質者，設質期間乙方不得向銀行領取利息。

（二）完成營運保證金（簽約時月租金×12 個月=應繳交之完成營運保證金，即新臺幣○○○元整）。

二、 乙方於前 1 年租期屆滿前，如要求提前終止租約時，已繳交之擔保金概不退還。

三、 租約終止無本條第 2 項且乙方無違約需扣除擔保金之情形時，由甲方全額無息退還擔保金。

四、 乙方不得主張以擔保金抵繳租金。

#### 第7條 租金繳付逾期之違約金

乙方未依指定期限繳付第 2 期起各期租金時，應依下列規定累計並繳付逾期之違約金：

- 一、逾期 1 個月以上未滿 2 個月者，按未繳首月月租金金額部分加收 5%。
- 二、逾期 2 個月以上未滿 3 個月者，按未繳首月月租金金額部分加收 10%，並按未繳次月月租金金額部分加收 5%。
- 三、逾期 3 個月以上未滿 4 個月者，按未繳首月月租金金額部分加收 15%，並按未繳次月月租金金額部分加收 10%，另按未繳第 3 個月月租金金額加收 5%。

乙方逾期 4 個月以上仍不繳付者，甲方除追繳其使用期間租金及按未繳各月租金金額加收 15% 違約金外，甲方得終止租約。

如乙方逾期 4 個月以上不繳清逾期違約金者，其累積達第一次未繳首月月租租金之數額時，甲方亦得終止租約。

#### 第8條 辦公大樓點交

乙方依繳款通知繳清第 1 期租金、擔保金及完成營運保證金（簽約時月租金×12 個月=應繳交之完成營運保證金），並簽訂租賃契約後，由中壢服務中心以書面通知乙方訂期至現場點交辦公大樓，乙方無故不到現場點交者，視同已點交。

#### 第9條 使用限制

- 一、乙方應依經濟部產業園區管理局園區投資及租售審查小組（以下簡稱審查小組）核定之用途使用。
- 二、乙方自簽訂本租約之日起 1 年內取得營運相關證照（如工廠登記證、營利事業登記證）並按核定計畫營運後可申請無息退還完成營運保證金；倘乙方 1 年內未取得營運相關證照並按核定計畫營運，其完成營運保證金不予退還，並解繳經濟部產業園區開發管理基金。
- 三、乙方有不可歸責之事由，而無法於本條第 2 項期限內按核定計畫完成營運取得營運相關證照，得於指定期限內向產業園區管理局提出申請，依經濟部產業園區管理局訂定之「經濟部產業園區管理局產業園區個案開發期程限期改善作業原則」規範協處；如乙方未提出申請或未依專家協審會議結論辦理，甲方則依本條第 2 項規定處理。

- 四、乙方不得將承租之辦公大樓全部或一部轉租、出借或以其他方式供他人使用。
- 五、乙方於甲方點交辦公大樓前不得從事開工生產作業。
- 六、乙方不得將租賃標的供非法使用或存放影響公共安全之危險物品，若造成甲方或第三人之損害，應負一切責任。

#### 第10條 承租規定

乙方應遵守下列規定

- 一、乙方使用承租辦公大樓，所需用水量、廢（污）水排放量及用電量應依審查小組第○○○次審查會議審查案件第○○案決議事項辦理。
- 二、乙方使用承租辦公大樓建築物結構安裝及操作機器設備應依「中壢產業園區第一期辦公大樓操作維護使用須知」辦理，標準如下：
  - （一）樓板平均載重：1、2 樓不得超過 600 公斤/平方公尺，3 至 14 樓不得超過 500 公斤/平方公尺。
  - （二）安裝機器設備時，須依機械特性於其基座安裝適當之避震裝置，如產生不當之震動，應停工改善。
  - （三）辦公大樓單元隔間牆 1.5 公尺寬之範圍內，不宜作為集中荷重空間。
  - （四）辦公大樓結構不得敲除或變更，安裝機器設備或裝設管路時，如須固定，其螺絲埋入樓板長度不得超過 7 公分。
  - （五）各棟辦公大樓之屋頂由該棟廠商所共有，不得添置任何建築物或堆置物品。如需安裝冷卻水塔時，應在指定位置設置，其荷重每平方公尺不得超過 500 公斤。
- 三、乙方使用承租辦公大樓，所產生之生活廢（污）水，應申請納入本區污水處理廠，並依經濟部所屬產業園區管理機構下水道使用管理及收費規定，按月繳交污水處理系統使用費；倘其所排放廢（污）水量大於前述規定之廢（污）水排放量或排放水質超過污水處理廠之進廠限值，另依該費率分級徵收之。
- 四、乙方使用承租辦公大樓，所產生之廢（污）水應依規定申請納入產業園區廢（污）水下水道系統處理，其排放水質應符合中壢服務中心公告之下水水質標準後，始得排入。

有關產業園區污水下水道系統之使用管理應依「產業園區污水處理廠營運管理要點」及「經濟部所屬產業園區管理機構下水道使用管理及收費規定」規定辦理。

- 五、乙方得於承租辦公大樓內安裝電話及其他裝修設施，其費用自行負擔，並自點交日起負擔本戶之水電費、管理費及其他費用。
- 六、乙方未辦妥點交手續前、繳交裝潢保證金前，不得擅自遷入裝修、搬運物品、安裝機器。
- 七、乙方使用承租辦公大樓自點交之日起，對辦公大樓內一切設施應以善良管理人之注意使用並負責保管與維護，且不得改變辦公大樓結構及原有配置（防火大門、天花板含其細行鋼架、方塊地毯等），如需改變室內裝修，應依建築法及建築物室內裝修管理辦法規定辦理，並經權責單位查驗合格領有合格證明後使得使用，申辦費用概由乙方負責。在租賃期間及回復原狀期間其設施如因可歸責於乙方之事由，致發生損壞，應由乙方自行負責維修或賠償。
- 八、乙方使用承租辦公大樓所產生之污染，應依照各相關環保法規辦理。
- 九、乙方對於承租辦公大樓一切公共設施不得占用或損害，違者應返還、修護或賠償。
- 十、乙方使用承租辦公大樓，本區消防安全設備採中度危險工作場所配置，如屬高度危險工作場所者，應依「各類場所消防安全設備設置標準」規定增置必要安全設備，並經權責單位檢查合格後始准登記。設備增加之費用由乙方負責。
- 十一、乙方應書面承諾確實遵照中壢產業園區第一期辦公大樓區分所有權人依「公寓大廈管理條例」所訂定之管理規約辦理，並負擔其管理費。

#### 第11條 租賃標的之保管與維護

- 一、本區辦公大樓按現場狀況出租，自本契約簽訂之日起，隨同廠房內所有一切設施，即交由乙方以善良管理人之注意使用並負責保管與維護。在租賃期間中，租賃標的含其內所有設施如有因可歸責於乙方之事由，而發生損壞，應由乙方自行負責修護，甲方不負任何責任。如有交屋時已存在之瑕疵，應由甲方負責修護者，乙方應於點交辦公大樓後1個月內以書面通知甲方，逾期甲方不負責任。

- 二、乙方得於租賃標的內安裝水、電、電話及其他裝修設施，並由乙方自行負擔自本契約簽訂之日起至租賃標的返還點交日止水費、電費及電話費或其他裝修設施之費用，乙方至租期屆滿不續租或期滿前終止租約時，應無條件自行拆除並恢復原狀，惟辦公大樓結構及原有配置不得改變，將租賃標的交還甲方，如有任何損壞時，乙方應賠償或修復，並不得異議。

## 第12條 維護費及管理費

- 一、乙方於使用期間內應依產業創新條例第53條規定繳交下列各項維護費或使用費：
  - (一)一般公共設施維護費。
  - (二)污水處理系統使用費。
  - (三)其他特定設施之使用費或維護費。
- 二、乙方使用承租辦公大樓，應依中壢產業園區第一期辦公大樓規約之規定繳交管理費。

## 第13條 終止契約

- 一、乙方如有下列情事之一者，甲方得終止契約收回辦公大樓：
  - (一)違反本契約者。
  - (二)擅自轉租、借用或以其他方式供他人使用者。
  - (三)違反「中壢產業園區第一期辦公大樓標租須知」之規定者。
  - (四)以租賃物供違反法令之使用者。
- 二、乙方應確實遵照中壢產業園區第一期辦公大樓區分所有權人依「公寓大廈管理條例」所訂定之管理規約，違反規定時，甲方得終止本契約。
- 三、乙方因本條第1、2項而被終止租賃契約時，已繳交之擔保金概不退還。
- 四、乙方因本條第1、2項而被終止租賃契約時，已繳交之租金應計算至終止本契約當月止；其餘已繳租金按當期贖餘月數折算，無息退還。其贖餘月數之計算，未滿1個月者，不予計入。

五、乙方因違反本契約規定致甲方受有損害時，乙方應依法賠償甲方所受之一切損害。

#### 第14條 租賃標的之處理

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，租賃標的處理原則如下：

##### (一) 乙方需回復原狀

乙方於租期屆滿前依本契約第 4 條第 3 項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。乙方逾前項期限，仍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。

##### (二) 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○○○,○○○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。

#### 第15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、乙方於租期屆滿前依本契約第 4 條第 3 項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、乙方於租期屆滿前依本契約第 4 條第 3 項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，並優先自已繳擔保金項下扣抵。

#### 第16條 轉讓、合併及其他之限制

本契約為甲乙雙方專屬享有及行使，在本契約之有效期中，乙方不得將本契約轉讓、贈與、分割或為其他方式之處分。但經甲方書面同意則不在此限。

#### 第17條 繼受

本契約對於訂約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

#### 第18條 通知

一、依本契約規定應給予對方之任何通知或文件均應以書面為之，並應送達對方於本契約所載之地址。

二、若甲乙雙方地址變更，應於變更地址後 7 日內以書面通知對方。

#### 第19條 契約之修正

本契約之修正經雙方同意後，應以書面為之。

#### 第20條 不可抗力

本契約存續期間如發生天災、戰爭等不可抗力情事或其他不可歸責於雙方之事由，致乙方未能繼續依核定計畫執行者，得經雙方同意後修改契約內容或終止本契約。

#### 第21條 適用法律及紛爭解決

- 一、本契約之準據法為中華民國法律。
- 二、就本契約所生之爭議，而致發生訴訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

#### 第22條 契約份數

本契約正本1式2份，由甲、乙雙方各執1份為憑；副本5份，甲方執4份，乙方執1份。

#### 第23條 附則

- 一、租賃期間屆滿時，租賃關係自然消滅。其經租期屆滿前終止租約者，自終止日失效。
- 二、本租約若有未盡事宜，悉依產業創新條例暨其施行細則、產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法、中壢產業園區第一期辦公大樓標租須知及其他相關法令規定辦理。

#### 第24條 附件

- 一、辦公大樓標示、門牌及面積清冊。
- 二、租賃標的位置圖。
- 三、租賃標的平面圖。
- 四、**審查小組第〇〇〇次審查會議審查案件第〇〇案決議事項。**
- 五、中壢產業園區第一期辦公大樓操作維護使用須知
- 六、「經濟部所屬產業園區機構下水道使用管理及收費規定」及中壢服務中心公告之本區下水水質標準。
- 七、產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法。
- 八、租金、擔保金、完成營運保證金及3%保證金繳交單據影本（含繳款明細計算式）。
- 九、中壢產業產業園區第一期辦公大樓標租須知。

立契約人（甲方）：中華民國經濟部

法定代理人：○○○

地 址：臺北市福州街 15 號

代理機關：經濟部中壢產業園區服務中心

主 任：○○○

立契約人（乙方）：○○○○有限公司

法定代理人：○○○

地 址：○○○○○○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日