

廠商名稱：○○○○○○○○（戶號：○○○）

南港軟體園區第二期建築 物租賃契約書

（適用市價出租）

（稿）

經濟部

中華民國○○年○○月

租賃契約書

出租人：○○○（以下簡稱甲方）

法定代理人：○○○

立建築物租賃契約人 代理人：○○○（經濟部產業園區管理局臺北分局）

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

南港軟體園區第二期戶號○○○，門牌：台北市南港區園區街○號○樓之○建築物全部，汽車位○個（編號○○○）及機車位○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年租金為新台幣○○○元/年整(不含稅)，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當期經濟部產業園區管理局產業園區土地或建築物租售價格審定小組審定之租金重新調整計算租金。

二、本租賃標的之租金給付以 3 個月為 1 期，並於首月 1 次

繳清。按期給付租金時，應連同 5%營業稅 1 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產業園區管理局臺北分局（以下簡稱北分局）轉經濟部產業園區管理局（以下簡稱園管局）備查，期間無論乙方是否已遷出，租金仍應計算至終止契約當月止；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

乙方應於接獲甲方或甲方授權單位之繳款通知之次日起 2 個月內繳納第一期之租金於甲方指定之台北富邦商業銀行南港分行，戶名：產業園區開發管理基金臺北分局 452 專戶、帳號：00420531800019 號，並應逐期於本契約簽訂日之相當日繳交當期租金。

第 6 條 擔保金

- 一、乙方應於繳納第 1 期租金之同時，繳納相當於 2 個月租金同額之擔保金（新台幣○○○○○○元）。
- 二、乙方於前 3 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、本租賃契約終止無本條第 2 項情形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，或乙方未依約繳付違約金，其累積達第一次未繳首月月租金之數額時，甲方亦得終止租約。

第 8 條 建築物點交

乙方依繳款通知繳清第 1 期租金及擔保金，並簽訂租賃契約後，由甲方或甲方授權單位以書面通知乙方訂期至現場點交建築物，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產業園區土地或建築物租售審查小組(以下簡稱審查小組)核定之用途使用。

二、乙方不得將承租建築物全部或一部轉租、出借或以其他方式供他人使用。

三、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、乙方使用承租建築物，所需用水量、生活廢(污)水排放量、用電量及事業廢水排放量應依審查小組第○○○次審查會議備查第 2 案決議事項辦理。

二、乙方使用承租建築物，所需用電量超過規範時，應負擔其所增加設施之費用。

三、乙方得於承租建築物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。

- 四、乙方未辦妥點交手續、繳交裝潢保證金前，不得擅自遷入裝修、搬運物品、安裝機器。
- 五、乙方使用承租建築物自點交之日起，對建築物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，且不得改變建築物結構及原有配置(防火大門、天花板含其細型鋼架、方塊地毯等)，在租賃期間及回復原狀期間其設施如發生損壞，應由乙方自行負責維修或賠償。
- 六、乙方使用承租建築物所產生之污染，應依照各相關環保法規辦理。
- 七、乙方對於承租建築物一切公共設施不得占用或損害，違者應返還、修護或賠償。
- 八、乙方應依「建築法」及「建築物室內裝修管理辦法」規定取得室內裝修證明。

第 11 條 租賃標的之保管與維護

- 一、本建築物按現場狀況出租，自本契約簽訂之日起，隨同建築物內所有一切設施，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損壞，應由乙方自行負責修護。如有交屋時已存在之瑕疵，由甲方負責修護。
- 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之水費、電費、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，惟建築物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、乙方應依產業創新條例第 53 條繳交下列各項費用：
 - (一) 一般公共設施維護費。

(二) 污水處理系統使用費

(二) 其他特定設施之使用費或維護費。

二、乙方應依南港軟體工業園區第二期住戶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租賃標的：

(一) 違反本契約者。

(二) 以租賃物供違反法令之使用者。

二、乙方因本條第 1 項而被終止租賃契約時，已繳交之擔保金概不退還。

三、乙方因本條第 1 項而被終止租賃契約時，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。

四、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（新台幣○○○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，並優先自乙方已繳擔保金項下扣抵。

四、乙方於租期屆滿前放棄承租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 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。
- 三、如甲方無法送達或乙方拒收時，雙方同意以第 1 次書面投郵日期為合法送達日；如無法送達催告時，本契約視為終止。

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，雙方同意以台

灣台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、公寓大廈管理條例及其他相關法令規定辦理。

第 24 條 附件

本契約附件：

- 一、建築物標示、門牌及面積清冊。
- 二、租賃標的位置圖。
- 三、租賃標的標準平面圖及立面圖。
- 四、審查小組第○○○次審查會議備查第○案決議事項。
- 五、南港軟體工業園區建築物及土地標租須知。
- 六、擔保金收據影本。

立契約人(甲方)：○○○

法定代理人：○○○

地 址：○○○○○○○○○○

代理人：○○○(經濟部產業園區管理局臺北分局)

立契約人(乙方)：○○○

法定代理人：○○○

地址：○○○○○○○○○○

中 華 民 國○○年○○月○○日