

土地租賃契約書

(○○○園區)

國家科學及技術委員會南部科學園區管理局土地租賃契約書

出租人：國家科學及技術委員會南部科學園區管理局(以下簡稱甲方)
 立租賃契約人
 承租人： (以下簡稱乙方)

緣乙方係符合科學園區設置管理條例第五條、第九條或第十條規定之園區事業、研究機構、創業育成中心、主管機關核准設立之單位或學校，茲經甲乙雙方議定由甲方將座落於○○科學園區內之本約第一條所示之土地（以下稱本約土地）出租與乙方，其租賃條件如下：

第一條 本約標示及租地費用

土地標示						租地費用 單價 新臺幣 (以平方公尺/月計)	每月應繳 租地費用 (新臺幣)	備註
縣市	鄉鎮 市區	段	小段	地號	面積 (平方公尺)			
								本約所載面積及租地費用係屬暫列性質，實際出租面積應依實測面積或地政機關登記面積為準，並依「科學園區土地租金及費用計收辦法」第十條及本約第七條等規定調整面積及租地費用，據以核算租地費用多退少補。
合 計								

- 第二條 本約租賃期間自中華民國 年 月 日起至 年 月 日止。
- 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。
- 第三條 乙方對於租賃標的之使用，須依「科學園區土地租金及費用計收辦法」第四條規定及園區土地使用分區管制與都市設計規範等相關規定向甲方提出申請，並依相關建管法規使用之，不得移作他用或閒置不用。
- 第四條 乙方應為符合科學園區設置管理條例第五條、第九條或第十條規定之園區事業、研究機構、創業育成中心、主管機關核准設立之單位或學校，如乙方不符合上述資格條件，本約應為無效。
- 第五條 乙方不得將其所承租之本約土地之全部或一部分轉租或轉借他人使用，亦不得改變其用途或供違反法令之使用。另未經甲方同意，乙方不得主張地上權。
- 第六條 乙方應自本約租賃期間開始之日起，依本約第一條所規定之租地費用，每月一繳，依甲方所定之繳租程序繳付甲方租地費用，並應就該費用依法計算營業稅。
- 乙方經甲方同意於簽約前即使用土地者，前項租地費用應溯及至乙方使用之日起開始計算。
- 第七條 甲方得依據相關法令規定隨時調整本約土地之租地費用。
- 本約土地之公告地價、行政院核定之國有土地租金率及其他原因必須調整時，本約土地之租地費用應自調整確定之日起，隨同調整，已繳付期間之差額仍應追收或退還。
- 第八條 乙方未依約定期限繳納租地費用者，應按下列規定繳付懲罰性違約金，但於約定期限屆滿後二日內完成補繳者，免收懲罰性違約金：
- 一、逾期繳納未滿一個月者，按應繳總額加收百分之一違約金。
 - 二、逾期繳納一個月以上者，按應繳總額加收百分之五違約金。
- 第九條 乙方應於興建建築物之前，根據其業務特性及使用化學原物料，針對其對環境可能造成之不良影響（如惡臭、噪音、幅射線、污染、眩光、強烈震動等），採取必要之防治措施，提報用地之土壤、地下水污染檢測資料予甲方；於停業或歇業前亦同，並應遵守廢棄物清理法、空氣污染防制法、水污染防治法、土壤及地下水污染整治法及其他有關污染防治之相關法規，並負擔維護本約土地範圍內環境衛生之責任。

乙方應負責維護本約土地上所興建之建築物本身及其週圍區域之環境清潔。

第十條 乙方欲抽取地下水，應向甲方提出申請書，由甲方核轉水利主管機關依水利法之規定辦理。

第十一條 乙方應依其向甲方申請核配土地時所提出之建廠計畫，一次建築完成該建築物，但有正當理由經事先申請甲方同意者，不在此限。
乙方所提之分期建廠計畫經甲方同意者，乙方應按其所提之時程及位置分期建築並取得使用執照。但如有正當理由無法於原訂時程建築完成並取得使用執照者，乙方得事先申請甲方同意延長期限；惟其延長期限以一年為限。

第十二條 乙方應自簽訂本約之日起三個月內，檢附建築圖說，向甲方申請建築設計及景觀預審審議，並於取得同意函後一個月內，向甲方申請建造執照。

第十三條 園區建築基地之退縮地，應予以植栽綠化及提供作設施管線(道)及相關設備使用，乙方於本約土地上興建建築物時，請依各該園區土地使用分區管制相關規定辦理。

第十四條 乙方於本約土地上所興建之建築物，應採用防火材料及構造，並應依建築技術規則之規定附建防空避難設備，建築基地出入道路之方向應依甲方指定。基地開挖前應事先至甲方套繪各項地下管路線圖，並於申報開工時檢附該項資料。

第十五條 乙方如因於本約土地上興建建築物，而必須挖掘區內道路，排(給)水管線或其他公共設施者，應事先申請甲方核准並繳付復原保證金；於施工完竣後，應負責恢復原狀。乙方怠於恢復原狀者，甲方得沒收其所繳保證金。

乙方如有改裝或增設本約土地之地上或地下公共設施之需要，應事先申請甲方核准，並由甲方統籌辦理，因而所生之費用應由乙方負擔。

第十六條 乙方應以善良管理人之注意，維護本約土地之地上及地下公共設施，如有毀損，應負回復原狀及損害賠償責任。

第十七條 乙方於本約土地上所興建之建築物，應以乙方本身業務所需要者為限，並應依核准之用途使用。所興建之建築物，以供乙方自己使用為原則，除依第十八條規定外，不得轉租或提供其他事業使用。

第十八條 乙方如擬將其於本約土地上所興建之建築物轉租、轉借、轉讓或信託登記予第三人，應事先報經甲方同意，轉租並應依「南部科學園區自建廠房轉租原則」辦理。未事先報經甲方同意致甲方受有損害者，乙方及第三人應連帶負損害賠償責任。

依前項規定轉租或轉讓時，其租金標準及轉讓價格應經甲方同意。另轉讓之對象，以供經核准設立之園區事業及研究機構使用為原則；另轉讓時甲方得依土地法第一百零四條之規定以同樣條件優先購買。

第十九條 有下列情事之一時，甲方得隨時通知乙方終止本約，收回土地，已繳租地費用不予退還：

一、乙方喪失於園區內營業或提供服務之資格，或經甲方依法令其遷出園區。

二、乙方違反本約第三條、第五條、第九條、第十條、第十一條、第十三條、第十四條、第十五條或第十六條規定，經甲方以書面通知限期改善，逾期仍不改善。

三、乙方逾期繳付租地費用，且已逾四個月租額者。

四、乙方未依本約第十二條規定辦理，經甲方通知限期提出申請，逾期仍未申請者；或申請不符規定，經命限期補正，逾期未補正者。

五、乙方違反本約第十七條或第十八條規定者。

六、乙方違反本約第二十一條規定者。

乙方於租賃期間內，對其承租之租賃標的物，不擬繼續使用時，得以書面通知甲方提前終止本契約，該終止契約自甲方收受該書面通知後生效；但乙方如於本約土地上有應拆遷之建築物、工作物、其他物品佔用土地或有污染物時，以本約土地騰空並恢復原狀之日為該終止契約生效日，拆遷騰空恢復原狀期間乙方仍應繼續給付租地費用予甲方。

第二十條 本約經確認為無效或經終止時，如本約土地上尚有工事或有變更地貌之情形時，乙方應負回復原狀之責。但其工事或變更地貌無礙於他人使用者，得經甲方同意，免負回復原狀之責。

本約租期屆滿時或經終止後六個月內，乙方應負回復原狀之責，將本約土地上之建築物拆除後返還土地予甲方。惟如以書面經甲方同意，乙方得將本約土地上之建築物依本約第十八條規定轉讓。於完成轉讓前，乙方應按月給付甲方相當於原約定租地費用數額之損害賠償金予甲方。乙方逾期未回復原狀或完成轉讓造成甲方受有損害者，應負損害賠償責任。

乙方如有符合科學園區設置管理條例第十九條及第二十條之情形，

甲方得依同條例第十九條及第二十條之規定及其相關辦法辦理徵購或強制拍賣該土地上之建築物，乙方不得拒絕。

第二十一條 乙方應絕對履行本約各條款應盡義務，並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地費用以上；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。

第二十二條 本約自雙方簽訂之日起生效，但乙方於簽約前即使用本約土地者，溯自甲方同意乙方使用之日起生效。

簽訂本約之甲、乙雙方，保證其係經充分授權，且具有代表簽訂本約之權限。

第二十三條 倘因本約涉訟，雙方同意適用中華民國法律，並以臺灣**地方法院為第一審管轄法院。

第二十四條 本約一式二份，由甲乙雙方各執一份為憑。

立契約人：

甲 方：國家科學及技術委員會南部科學園區管理局

代表人：鄭秀絨

地 址：臺南市新市區南科三路 22 號

乙 方：

代表人：

地 址：

連帶保證方式：

中 華 民 國 年 月 日