

國家科學及技術委員會南部科學園區管理局  
年標準廠房租賃契約書

出租人：國家科學及技術委員會南部科學園區管理局

承租人：

## 標準廠房租賃契約書

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或第九條規定之園區事業、研究機構、創業育成中心或主管機關核准設立之單位，或經甲方同意進駐之金融、服務業，茲經甲乙雙方議定由甲方將座落於本約第一條所示之廠房（以下稱本約廠房）出租予乙方，其租賃條件如下：

第一條 本約廠房之座落地點、編號、租賃期間、每月租金及租賃保證金之數額均詳如附件一所載，本約訂立後，租賃標的如有增加或減少，應經甲乙雙方另以書面重新編定附件一約定之，否則不生效力。

第二條 租賃期間屆滿，除甲乙雙方依本約第四條規定另訂租賃契約外，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 乙方應為符合科學園區設置管理條例第五條或第九條規定之園區事業、研究機構、創業育成中心或主管機關核准設立之單位，或經甲方同意進駐之金融、服務業，如乙方不符合上述資格條件，本約應為無效；如乙方嗣後喪失上述資格條件，本約即為終止。

第四條 甲方得於租賃期間屆滿前一個月以書面寄送繼續租賃關係之租賃契約。

乙方應於收到前項租賃契約後十五日內表示是否於租賃期間屆滿後繼續承租。如欲續約者，應於前述期限內於租賃契約用印簽章並檢附相關文件後送達甲方，其有欠租者，應先繳清。

乙方如於本約存續期間內有違反本約之行為者，甲方得於續約時，要求乙方之續約應辦理公證，公證費用由甲乙雙方平均負擔。

第五條 除本約另有規定外，如乙方擬於本約租賃期間屆滿前提前終止本約，應事先將本約廠房騰空並恢復原狀，始能以書面通知甲方終止租約，於甲方收受該書面通知後發生效力，但若點交時，

仍發現未騰空並恢復原狀，則至騰空並恢復原狀前，乙方均應繼續給付租金。

甲方得因法令之修改或政府政策之變更，得隨時於兩個月前以書面通知乙方終止本約。

第 六 條 乙方應自本約租賃期間開始之日起，依附件一所規定之租金數額，按月依甲方所定之繳租程序繳付甲方前述租金，並應另行加計給付營業稅，乙方不得藉任何理由拖延或拒絕。

乙方應自行負擔水電費，並應於繳納租金同時給付甲方應攤銷之公共水、電、瓦斯費及其他相關費用。

甲方得依據相關法令規定，隨時調整前項租金之數額。本約廠房之租金數額得溯及自調整確定之日起，配合調整之，已繳付租金仍應追繳或退還。

租賃關係存續中，因不可歸責於乙方之事由，致房屋之一部滅失者，乙方得按滅失之部分，請求減少租金。

第 七 條 乙方未依約定期限繳納租金、水電費或其他相關費用者，應按左列約定繳付違約金，但於約定期限屆滿後兩工作天內完成補繳者，免收違約金：

一、逾期未滿一個月者，按應繳總額加收百分之一違約金。

二、逾期一個月以上者，按應繳總額加收百分之五違約金。

第 八 條 乙方應按首次簽約當時兩個月之租金額向甲方繳納租賃保證金，以擔保乙方履行本約之各項規定。本租賃保證金由乙方於簽約時一次繳付，並由甲方掣給收據，如遇租金調整或本合約辦理續約或延展時，保證金數額不另行調整。

本約經終止或租賃期間屆滿，經乙方依約交還本約廠房且無欠繳租金、公共水電費、瓦斯費或其他相關費用，亦無其他任何違約情事或待解決事項時，甲方應將該租賃保證金無息返還。

乙方不得主張以租賃保證金抵償租金，否則以違約論。

第 九 條 乙方租用本約廠房之用途，限於乙方本身之研究、生產或營業，不得將其全部或部份轉租、借與他人使用或以其他方式變相交由他人使用，亦不得供違反法令之使用。但經甲方事前書面同意，乙方得將本約廠房之部分轉租予甲方同意之事業或機構。

- 第十條 乙方應依善良管理人之注意維護本約廠房及其公共設施，並負責維護其環境衛生。
- 乙方不得於本約廠房所在之建築物之頂樓、樓梯間、地下室或其他公共區域堆置存放有爆炸性或易燃性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，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。
- 本約廠房或其公共設施如有毀損、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、滅失，不在此限。
- 乙方應於接管本約廠房後立即詳細檢查本約廠房之各項設施，如發現有先前業已存在之任何瑕疵，應即通知甲方，並由甲方負責修復。於乙方接管本約廠房一個月後，乙方不得再主張本約廠房之瑕疵或請求減少租金。
- 甲方為提供各項生活機能，得於本約廠房之公共設施部分空間，依法經營或委託經營各項供應服務。
- 第十一條 乙方對於其受僱人、使用人或其他經乙方允許而使用本約廠房之人所造成之本約廠房或其公共設施之毀損、滅失，應連帶負回復原狀及損害賠償責任。
- 第十二條 乙方應負責維護本約廠房及其所在建築物外之退縮地、碼頭及停車場（棚）之環境清潔。
- 第十三條 乙方不得對本約廠房擅自進行任何增建、改裝或於外牆張貼設置招牌廣告。但經甲方事先書面同意者，不在此限。
- 乙方得於本約廠房內安裝水、電、電話及其他裝修設施，惟不得影響或改變房屋結構及男女廁所。
- 第十四條 甲方於事先知會乙方後，得派員會同乙方所指派人員分別配戴識別證進入本約廠房，乙方如未配合會同辦理時，甲方得逕行進入本約廠房查核乙方使用本約廠房之情形，乙方不得拒絕，並應全力配合。

第十五條 本約廠房之房屋稅及地價稅，由甲方負擔。  
乙方對於其放置於本約廠房內之各項機器、設備、設施及其他物品，應根據其需要自行投保保險，若發生任何損失，概與甲方無涉。

第十六條 有下列情事之一者，甲方得隨時通知乙方終止本約，收回廠房，已繳租金不予退還：

- 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、乙方自本約租賃期限開始之日起逾兩個月未開始使用本約廠房，或開始使用後，停止使用或未依約定方式使用連續達兩個月以上，經甲方以書面通知限期改善，逾期仍未改善者。
- 三、乙方遲延繳付租金達兩個月以上者。
- 四、乙方違反本約第九條或第十四條規定者。
- 五、乙方違反本約第八條第三項、第十條、第十二條、第十三條、第十九條或第二十條規定，經甲方以書面通知限期改善，逾期仍不改善。

甲方有下列情形之一者，乙方得終止租約：

- 一、房屋損害而有修繕之必要時，其應由甲方負責修繕者，經乙方定相當期限催告，仍未修繕完畢，而影響租賃目的效用時；但因可歸責乙方之事由造成之房屋損害，乙方不得要求終止租約。
- 二、有第六條第四項規定之情形，減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。
- 三、房屋有危及乙方或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

第十七條 於本約租賃期間屆滿或經終止時，乙方應將本約廠房回復原狀，騰空交還甲方。

乙方若有申請變更電錶契約容量、水電錶用戶過戶或其他變更事項者，於本約終止或租賃期間屆滿後，乙方應於退租前全數

回復原狀。

乙方依前項規定交還本約廠房時，應負責將其清掃乾淨，費用由乙方負擔。乙方怠於將本約廠房及公共設施清潔打掃乾淨，甲方得代為僱工清掃，費用由乙方之租賃保證金中扣除，如有不足，應由乙方負擔。

乙方於交還本約廠房時仍留置於本約廠房內之任何物品，均視為廢棄物，悉由甲方處置，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，由乙方之租賃保證金中扣除，如有不足，應由乙方負擔。

於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廠房，甲方得逕行開啟進入本約廠房，強制遷出乙方留存於本約廠房內之一切物品，並全部視為廢棄物予以處置，衍生損失概由乙方負全責。

第十八條 本約租賃期間屆滿未續約時或經終止時，乙方遲延未依本約規定將本約廠房交還甲方時，每逾一日，乙方應給付甲方相當於每日租金一倍之懲罰性違約金予甲方，並應賠償甲方因此所蒙受之損失。

第十九條 乙方應依建築法相關規定，維護租賃房地合法使用與其構造及設備安全。就租賃房屋為室內裝修時，並應遵守：

- 一、室內裝修應申請審查許可。
- 二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。
- 三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
- 四、租賃房屋室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。
- 五、依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法暨各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準如期辦理申報。
- 六、乙方若有設置無塵室，或其他特殊空調作業場所，應在設計施作時，對地板或隔間牆作絕熱保溫處理工作，以免空

調溫差對毗連廠房空間產生冷凝水，而影響毗連廠房空間之使用。

七、乙方若自行裝設給排水設施，完工後應確實試水，並防止漏水造成電力、弱電管線及空調系統受潮損壞。

因乙方違反建築法或本約之規定，或可歸責於乙方之因素，經主管機關裁處甲方之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由乙方負擔，如造成甲方或甲方其他承租用戶之損害時，乙方並應負責改善及賠償一切損失。

第二十條 為確保建築物結構安全，乙方應依法規相關樓板設計載重規定使用本約廠房，若有影響建築物結構之使用行為，乙方應徵詢結構技師或建築師出具專業證明文件，並不得逾載重限制。

第二十一條 甲方於房屋交付後，乙方占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。

前項情形，甲方應移交擔保金（押金）及已預收之租金與受讓人，並以書面通知乙方。

本契約如未經公證，其期限逾五年或未定期限者，不適用前二項之約定。

第二十二條 除本約另有約定外，與本約有關之一切請求及通知均應以中文書面為之，並以當面送交或付郵方式依本約所載明雙方地址送達對方。

雙方有變更地址情事時，應於變更後七日內以前項書面通知他方。

於收受前項通知前，依本約所載地址所為之送達均視為合法送達。

第二十三條 乙方應絕對履行本約各條款應盡義務，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。

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，且該書面所載保證金額、存款金額等亦須達一年租金以上，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。其擔保之內容，應與本約相合致。

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，該到期或屆滿日期應比本約租賃期間屆滿日多六十日以上。

第二十四條 倘因本約涉訟，雙方同意適用中華民國法律，並依廠房座落地分別以臺灣臺南地方法院或臺灣橋頭地方法院為第一審管轄法院。

第二十五條 本租約乙式三份，由甲乙雙方及連帶保證人各執一份為憑。

本契約相關附件均視為本契約之一部分。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

第二十六條 本契約於中華民國\_\_年\_\_月\_\_日經乙方攜回審閱七日。



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：

乙方連帶保證人：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件

連帶保證人身分證影本



## 南部科學園區標準廠房自行維修事項表

	1	自行設置之設備、室裝、地坪、安全門、門窗或經變更原有規格者
	2	本約廠房內廁所（含洗手台、水龍頭、小便斗、馬桶、玻璃及相關配件、漏水不通
	3	電氣、消防項目無論位於本約廠房內或公共區域，有變更原有規格、容量等情況者
	4	裝修時須預留維修管道，如未預留管道或管道不符維修需求者，由廠商自行處理至可維修狀態後方由管理局維修，並於維修完成後，由廠商自行恢復原狀
	5	因廠商之設備、裝修或不當使用等可歸責廠商因素造成本約廠房內、公共區域或非本約廠房之損壞，由廠商維修並負擔損害賠償
備註	<p>1.本表依租賃契約書「第十條租賃標的之保管與維護」辦理。</p> <p>2.未列於自行負擔部分原則由管理局維修（含建築結構、牆面、樓板、樑柱、樓梯之龜裂及滲漏等），如係因廠商使用不當所造成之損壞，由廠商自行維修。</p> <p>3.廠商於退租前須將本約廠房恢復原狀方得辦理退租（含自行設置設備及裝修之拆除，及變更規格、容量等設施之復原）。</p>	