國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局

租賃契約書（10 年）

出租人：國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局 (以下簡稱甲方)

立租賃契約

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、主管機關核准設立之單位或經甲方核准經營之工商服務事業，茲經甲乙雙方議定由甲方將座落於甲方所轄科學園區內之本約第一條所示之場地（以下稱本約場地）出租予乙方，其租賃條件如下：

第一條　本約場地座落在甲方所轄科學園區 **新竹市科研路 8 號 (A0276 室)**，面積為 **216.33** 平方公尺。

第二條　本約租賃期間自民國　年　月　日起至民國　年　月　日止。 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　於本約簽約時及存續期間，乙方均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，或經甲方核准經營之工商服務事業。如乙方簽約時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之日起雙方均合意本約立即終止，該終止效力之發生，甲方得不另通知。

第四條　如乙方擬於本約租賃期間屆滿前提前終止本約，應於兩個月前以書面通知甲方。於該兩個月通知期限內，無論乙方是否已遷出本約場地，乙方均應繼續給付租金。

甲方得因法令之修改、政府政策之變更，或就本約場地有開發利用改建或其他處分計畫，而隨時於兩個月前以書面通知乙方終止本約。

第五條　本約場地租金單價自起租日至　年　月　日止 3 折優惠（75.04 元/㎡），每月租金總價為 16,233 元(未稅)，自　年　月　日起 5 年恢復至當年(期)租金單價 250.13 元/㎡，每月租金總價為新台幣 54,111 元（未稅）。乙方應自本約租賃期間開始之日起，自行至甲方網站（網址為：https://www.sipa.gov.tw）下載次月應繳租金，並依甲方所定之繳租程序於每月十五日前繳付甲方前述租金一次，並應行依法繳付營業稅。乙方應自行負擔水電費，並於繳納租金同時一併繳納公共水電費。

甲方得依據相關法令規定，及本約場地所座落基地之公告地價或行政院所核定國有土地租金率之調整，隨時調整前項租金之數額。乙方應自行留意前述公告地價及國有土地租金率之調整。

前項租金之調整，自前項公告地價或國有土地租金率調整確定之日生效，甲方完成第

一項網頁更新前已繳付租金之期間，其租金差額仍應追收或退還。

第六條　乙方未依約定期限繳納租金及應繳之水、電費者，應按下列規定繳付懲罰性違約金，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。

第七條　租期前五年乙方應按簽約時二個月之優惠租金金額向甲方繳納租賃保證金，並於簽約時一次繳付，以擔保乙方履行本約之各項規定。租期後五年，則應計收相當於二個月之當期租金金額，並由乙方於後五年租期開始前一次繳付。本租賃保證金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場地且無欠繳租金、公共水電費或其他任何違約情事時，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。

第八條　乙方租用本約場地之用途，限於乙方本身之研究、生產或營業，不得將其全部或部分轉租、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。

第九條　乙方應依善良管理人之注意維護本約場地（含場地內之管線、設備、器材等）及其公共設施（含門廳、電梯間、公共走（廊）道、樓梯間、管道間、機房、中控室、頂樓及地下停車場或其他停車區域等），並負責維護本約場地及其公共設施及所在建築物外之退縮地、碼頭及停車場（棚）之環境清潔、衛生。乙方不得於本約場地所在之建築物之頂樓、樓梯間、機房、地下室或其他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，應自行雇工負責清除，逾期仍未改善者，甲方得代為清除，費用由乙方負擔。如不知前述物品為何人所有或堆積者，清除費用由乙方按全棟場地租用面積比例分攤。

本約場地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，因第三人之行為所致者，亦同，乙方應自行向該第三人求償。但乙方已盡第一項之注意義務，仍因天災或其他不可抗力之事由所致之 毀損、滅失，不在此限。前項但書所致之毀損、滅失，得由乙方填具修繕單後通知甲方處理。

乙方應於接管本約場地後立即詳細檢查本約場地之各項設施，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。於乙方接管本約場地一個月後，乙方不得再主張本約場地之瑕疵及請求減少租金；為場地有效使用，如甲方對本約場地需進行修繕或維護時，乙方應配合修繕或維護所需，而移置所屬設備、機台或其他物品，乙方不得拒絕修繕或維護或要求甲方支付任何費用。

乙方所租用之該棟場地如有成立管理委員會，應請參與管理委員會公共事務，並負相關義務，場地所附屬之停車位，由各場地管理委員會或租用廠商自行分配及管理；各棟場地所屬廠區內公共道路，經場地管理委員會或各租用廠商協議劃設為禁停紅線區域，乙方應敦促所屬員工或訪客勿停放車輛。

違反前項約定，如經舉發，甲方得依科學園區公共空間維護管理辦法辦理，且乙方同意由園區保警中隊代為拖吊移置，甲方及園區保警中隊不負保管責任及因拖吊移置所造成車輛損毀之賠償責任。

第十條　乙方對於其受僱人、使用人或其他經乙方允許而使用本約場地之人所造成之本約場地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。

第十一條　乙方及所僱用或使用人應遵守甲方基於園區管理需要所訂之各項規範及公約。

第十二條　乙方不得對本約場地擅自進行任何增建或改裝。且不得更改場地外觀或於外牆增設任何設施或張貼、投影任何布條、廣告、招牌等；如為營運所需需於頂樓或場地週邊放置設備，須經甲方書面同意，始得放置，並應依建築法規相關規定辦理。

乙方得於本約場地內安裝水、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。

乙方對本約場地室內裝修，應依建築、消防及其他法規辦理。

因乙方或乙方之受僱人、受任人或承攬人之行為，或乙方之設備、設施侵害他人之權利或造成他人受有損害，乙方應立即與該他人進行協商並為賠償。如甲方遭他人求償或負法律責任者，應賠償甲方所受之損失與支出之費用，包括但不限於訴訟費用及律師費用。

第十二條之一　本約場地坐落基地係甲方以設定地上權或承租方式向第三人取得土地使用權，除經第三人提前書面同意外，禁止提供乙方建築使用；乙方若需新建、增建、改建、修建或拆除地上物，應事前取得甲方同意並請甲方協助向第三人取得土地使用權同意書，憑以請領建造執照或雜項執照，相關費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。

乙方若違反前項規定，致甲方遭第三人求償或遭受主管機關行政罰時，應賠償甲方所受之損失與支出之費用，包括但不限於訴訟費用及律師費用。

第十三條　甲方得隨時指派配戴甲方識別證之人員進入本約場地查核乙方使用本約場地之情形，乙方不得拒絕，並應全力配合。

第十四條　本約場地之房屋稅及地價稅，由甲方負擔。

乙方對於其放置於本約場地內之各項機器、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。

第十五條　有下列情事之一者，甲方得隨時通知乙方終止本約，收回場地，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場地，或開始使用後，停止使用或未依約定方式使用達兩個月以上，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，以擔保金抵償後，達兩個月以上者。

四、乙方違反本約第八條或第十三條規定者。

五、乙方違反本約第九條、第十一條、第十二條、第十八條、第十九條、第二十一條第一項、第四項、第五項、第六項或第二十二條第二項規定，經甲方以書面通知限期改善，逾期仍不改善。

第十六條　於本約租賃期間屆滿或經終止時，乙方應將本約場地回復原狀，騰空交還甲方。

乙方依前項規定交還本約場地時，應負責將其清掃乾淨，費用由乙方負擔。乙方怠於將本約場地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。

乙方於交還本約場地時仍留置於本約場地內之任何物品，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。

本約租賃期間屆滿或經終止後，乙方未依本條規定向甲方辦竣交還本約場地手續，經甲方在 10 日內連續查核三次之結果，發現已無乙方人員於其內使用者，乙方無條件同意甲方得對本約場地採逕行開啟門戶、換鎖之措施進入本約場地，且對本約場地逕辦理清掃乾淨及回復原狀，並對留置本約場地內之任何物品，均視為廢棄物。

乙方應擔保上開留置於本約場地內之物品均屬乙方所有，且乙方有權拋棄其所有權，如有違反者，乙方應就甲方所受之損失，包括但不限於甲方對第三人賠償之損失，負賠償之責。

甲方得對本約場地依前揭規定辦理開啟門戶、換鎖、清掃乾淨、回復原狀及視為廢棄物等所支出之任何費用，乙方同意比照第二項、第三項規定由乙方負擔之。

第十七條　本約租賃期間屆滿或經終止後，乙方遲延未依本約規定將本約場地交還甲方時，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。

第十八條　乙方應就本約場地，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。

第十九條　本約場地之樓板載重設計依甲方竣工圖所載為準，為確保建築物結構安全，乙方使用本約場地應注意樓板設計載重，徵詢結構技師或建築師意見並不得逾載重限制。

第二十條　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。

第二十一條　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且協助其於詳閱本約後，於本約連帶保證人欄位辦理簽名、用印及留存身分證影本乙份作為本約附件；該影本由該身分證正本影印而得，乙方及連帶保證人保證其具與正本有完全 同一形式外觀，並無有虛偽或不實之情形。

乙方如有違反本約各條款時，連帶保證人願意無條件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。

連帶保證人如欲中途退保應得甲方同意。於甲方同意前，其責任不得免除。

乙方如以連帶保證人保證履行義務，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。

除得以連帶保證人保證履行義務外，乙方亦得選擇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，擔保債務之履行，其租期前 5 年之擔保金額需為 1 年之優惠租金金額;租期後 5 年恢復當年租金原價時,擔保金額需為 1 年之當年租金原價金額,並應於後 5 年租期開始前補足，且其擔保始期應較本約簽訂日為早先或相同。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，擔保債務之履行者，其擔保之責任及內容如同連帶保證人擔保情形相合致，惟該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。

第二十二條　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。乙方簽訂本約之公司章戳及印章，均須與乙方依公司登記程序為甲方登管之形式相同。

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

第二十四條　本租約乙式二份，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新竹科學園區管理局
代表人：胡 世 民
地　址：新竹市新安路 2 號
代表人：

乙　方：
代表人：
地　址：

乙方連帶保證人：

連帶保證人身分證字號：

中　華　民　國　年　月　日