

行政院農業委員會

屏東農業生物技術園區籌備處



農科園區物流中心
倉儲合約書

公司

倉儲合約書

行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處（以下簡稱甲方）
立合約書人

公司（以下簡稱乙方）

茲因倉庫租賃與理、卸貨事宜訂立本合約，雙方同意遵守如下條款，以資信守：

第一條：租賃標的物

甲方位於農科園區物流中心之倉儲區域，含飛宇樓倉儲物流專區（觀賞水族動物國際轉運中心、一般倉儲區、進出口貨棧）及多功能倉儲區。除了進出口貨棧外，其使用區域及面積皆依以下方式訂定：

倉儲區：

a. 按日或按次承租者，依雙方實際作業項目及範圍約定。

b. 按月承租者，如附圖所示（固定區域）。

停車區：

依承租格數計費。

辦公區：

提供租地自建之園區事業（指取得建照並有實質動工者，如整地、放樣等）、進駐各標準廠房之園區事業（指尚未取得建築物室內裝修合格證明及工廠登記證者）及生活機能服務業者（如報關業、保稅貨物運輸業等）承租辦公。

1F-A 區（面積為 35 m²）。 1F-B 區（面積為 35 m²）。

1F-C 區（面積為 35 m²）。 2F-D 區（面積為 44.34 m²）。

第二條：合約期限

一、自民國 年 月 日至 年 月 日止，於合約期限內乙方取得向甲方申請租用前條標的物之資格。

二、本合約屆滿前一個月，如甲乙雙方均未以書面通知對方不續約，則視同期滿後以同一條件自動展延一年。

第三條：費用

一、相關倉租費用、停車格租金、辦公室租金及管理費明細（如附件一）。

二、本合約之各項費用另加收百分之五的加值型營業稅（不含管理費）。

三、所有倉租及其他費用（停車格租金、辦公室租金等）每月底結算一次，甲方得開立對帳單及繳款聯單向乙方請款，乙方收到對帳單核對無誤後，應於次月二十五日前持繳款聯單向指定銀行繳納；管理費於每月二十日前持甲方開具之繳款聯單向指定銀行繳納。

四、貨物全數出倉前或存倉貨物價值未超過乙方應付而未付之倉租及其他各項費用時，乙方應於提貨出倉時結清所有費用。

五、乙方按月承租「觀賞水族動物國際轉運中心」、「一般倉儲區」、停車區及辦公區者，應繳交承租保證金，承租保證金依租賃標的物之兩個月費用計收，乙方退租後如無設施損害情形，甲方於退租後三十日內無息退還。乙方按日、按次承租者，免繳交承租保證金，俟貨物出清後，按日、按次一次結清倉租費用。若乙方退租後甲方發現有設施損害情形，則依甲方實際修復費用向乙方求償或逕行自保證金內扣除。

六、有關倉租費用、停車格租金、辦公室租金及管理費由甲方向乙方收取；另

附件報價單未列之服務項目者，由甲方委託之代操作廠商與乙方直接議定價格。

七、乙方未依約定期限繳納倉租費用、停車格租金、辦公室租金者，應按下列規定繳付違約金：

(一)逾期繳納未滿一個月者，按應繳總額加收百分之二違約金。

(二)逾期一個月未滿兩個月者，按應繳總額加收百分之五違約金。

(三)逾期兩個月以上者，按應繳總額加收百分之十違約金。

乙方未依約定期限繳納管理費者，應按下列規定繳付滯納金：

依據農業科技園區設置管理條例第 40 條規定，乙方不依規定期限繳納管理費者加徵滯納金，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金至應繳納金額之百分之十五為止。

八、乙方未依約定期限繳納倉租費用、停車格租金、辦公室租金或管理費者，經甲方通知之日起二十天內，如未繳納，終止合約。乙方需於終止合約之日前將存倉貨物移出倉儲物流區。並於貨物出清前，結清倉儲相關費用。

九、乙方不得主張以承租保證金抵償租金。

第四條：倉儲作業

一、乙方租用「觀賞水族動物國際轉運中心」或「一般倉儲區」於貨物進儲前，乙方需與甲方簽訂倉儲合約書並應每次填具“申請書”(如附件二)向甲方提出進儲需求。按月承租者，依甲乙雙方合意結果填寫承租期間，乙方如欲提前退租，應於三十日前通知甲方，否則倉租照算；按日、按次承租者，依甲方確認倉位後填寫承租期間，甲方並保有是否同意進儲及存放期間之權利。

二、如有訂定倉儲作業細項之需求，由甲方委託之代操作廠商與乙方共同議定後以書面為之。

第五條：租賃標的物之使用與相關責任

一、甲方應保證對租賃標的物有合法所有權及出租範圍之權益。

二、乙方指示或進儲之物品，乙方應將其性質、品名、內容及應注意事項告知甲方，如經甲方證明有安全或其他顧慮（如非法或足以產生公害污染之貨物），甲方得拒絕之。如乙方未據實告知，因此所致之損害（含對甲方及其他第三人）乙方應負賠償責任。

三、乙方進儲之物品如於進儲後發生死亡、質變、腐敗、有疫病傳播之虞或存倉貨物市價低於應付之倉租時，甲方除得通知乙方立即移出並付清所有費用外，乙方應配合甲方及防檢疫單位就該項原因進行檢驗調查並進行清潔消毒作業。上開情形經甲方以書面通知之日起二日內不移出者，其貨物任由甲方處置，乙方並應負擔處置費用、倉租及其他費用。

四、乙方不得將租賃標的物之全部或部分轉租、出借、讓與或以其他方式供他人使用。

五、乙方使用標的物應遵守相關法令規定，並配合甲方及其委託之代操作廠商有關倉庫管理之正當作業，如有違反，甲方因此所造成之罰鍰或損害，由乙方負責賠償。

六、乙方應依合理之方法注意使用租賃標的物及其附屬設備，如因天災、水災及其他不可抗拒之事故所受之損害，乙方概不負責。但因乙方之故意、過失或使用不當所導致之損壞，則乙方應負修復之責。

七、非經甲方書面同意，乙方不得就租賃標的物及其附屬設備擅為變更、改造、製設或添附；惟如經甲方書面同意者，其設備之製設、維修等事宜所

- 產生之一切費用（含水電費用），乙方應自行負擔，租約期滿或終止時，乙方應將經甲方書面同意所為之變更、改造、製設或添附之設備全部移除及復原。如經甲方催告，乙方不於甲方所定期限內移除或復原者，甲方得自行或僱工移除或復原，其所需費用甲方可逕行自保證金內扣除，如仍有不足時乙方應負償還之責。
- 八、除乙方所為本條前項變更之修繕外，甲方負修繕租賃標的物，以使其合於合約目的使用之義務。經乙方催告甲方不於甲乙雙方同意之期限內修繕者，乙方得終止合約，或自行或僱工修繕而請求甲方償還其費用。
- 九、乙方進儲之物品(水族動物除外)由甲方以善良管理人注意程度負管理之責。惟貨物在進儲之前，經甲方證明乙方確認(以包裝之外觀為準:一般運送依簽收單,卸櫃部分則依甲方現場拆卸通知乙方為準)其已存在或存放期間不可歸責於甲方因素之瑕疵、數量不足或毀損者，甲方不負損害賠償責任。
- 十、損失賠償責任
- (一)存倉貨物如因天災及其他不可抗拒之事故所受之損害、滅失或貨物包裝完整而內部貨物短少，或品質發生變化，或因政府實施管制所為之處分致生損失者，甲方概不負責。
- (二)倉租費用不含存貨保險，乙方應就其存倉貨物自行投保；甲乙雙方並同意，乙方投保時，該保險契約條款應規定保險公司應放棄向甲方或第三人求償之代位求償權，意即：如甲方或第三人對乙方存倉貨物造成毀損或滅失，不負損害賠償責任者。
- (三)乙方進儲「觀賞水族動物國際轉運中心」之觀賞水族動物，甲方僅提供暫存空間（含相關設施）供乙方使用，甲方不負觀賞水族動物之存活責任。甲方提供現有相關設備點交予乙方後，移由乙方自行負責使用，如因設備及設施異常導致貨損與滅失者，甲方概不負責。
- 十一、乙方於通知甲方後，得於工作日正常上班時間(星期一到五，上午 08:30-12:30, 下午 13:00-17:00)進入倉庫，就乙方存放之貨物予以清點、檢視；但進出口貨棧者除外，需視是否放行而定。乙方在非上班時間清點、檢視，收費標準另計。
- 十二、甲方及其委託之代操作廠商只接受乙方或乙方授權人員之指示，辦理本合約之各項服務作業，在未經乙方或乙方授權人員指示下，甲方及其委託之代操作廠商不得同意任何人就乙方租賃區域或乙方存放貨物辦理各項服務作業要求，包括但不限於進入乙方租賃區域、查看或搬動乙方存放貨物等。
- 十三、甲方因履行本合約而知悉乙方或乙方客戶之任何資料(包含但不限於他方營運流程、價格、客戶姓名、地址等資料)為乙方之營業秘密，除依政府相關法令辦理之情形外，應於得知該營業秘密時起一年內，不得洩漏予任何第三人或使用於履行本合約外之任何目的。

第六條：合約之終止

- 一、甲乙雙方如於合約到期後不欲續約時，應於本合約到期日前三個月以書面表示通知對方。
- 二、甲乙雙方之任何一方重大違反本合約之義務時，經他方書面通知限期改善仍未改善者，未違約之一方得以書面通知對方終止本合約，違反之方並應賠償他方因此而衍生之損害及費用。
- 三、租期屆滿或租約終止時，乙方得以現金、即期支票及匯款方式支付結清之帳款給甲方。遺留貨品、雜物不搬或未將本合約第五條第七項所列之附屬設備回復原狀者，則視為廢棄物，任由甲方處置，乙方不得有異議，處理廢棄物之費用均應由乙方負擔。

- 四、貨物進儲後如發生本合約第五條第三項情形，甲方得通知乙方立即移出貨物並付清所有費用。經甲方以書面通知之日起二日內不移出者，甲方得立即終止合約。
- 五、本合約租賃期間屆滿或經終止後，乙方遲延未依本合約規定將租賃標的物交還甲方時，每逾一日，乙方應給付予甲方相當於每日倉租費用三倍之懲罰性違約金，並應賠償甲方因此所蒙受之損害。

第七條：本合約所有附件皆為合約之一部分，合約未定事項，依政府相關法令規定辦理，若有疑義者，亦同。本合約內容如有修改或增訂時，由甲乙雙方另以書面協議定之。新增服務項目如非前述之服務範圍者，價格依本合約第三條第六項規定之方式另議，報價經採用後，該服務適用本合約之規範。

第八條：因本合約而涉訟者，雙方同意以屏東地方法院為第一審管轄法院。

第九條：本合約書以中文為主，一式三份，由甲乙雙方各執乙份為憑。

甲 方：行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處
法定代理人：主任 謝勝信
電 話：08-7623205
傳 真：08-7623235
地 址：屏東縣長治鄉德和村神農路 1 號

立合約書人：

乙 方：
地 址：
負責人姓名：
電 話：
傳 真：

中 華 民 國 年 月 日

農科園區物流中心倉租費用報價單

A、轉運倉租費用

(一)倉租費：以進倉日起算。

類別	以每日計價	以每月計價
非溫控倉	NT\$600/日/每間	NT\$17,000/月/每間
溫控倉(28°C以下)	NT\$800/日/每間	NT\$19,000/月/每間

〔備註1〕轉運倉指觀賞水族動物國際轉運中心，內含水、電、氧氣等，另加溫設備由承租者自備。

〔備註2〕以月計價者，不足一個月以一個月收費。

(二)進、出倉理貨倉租費：

1.理貨倉租費(板進板出)：進倉或出倉各為 NT\$120/CBM or ton (取其高者)。

2.理貨倉租費(箱進箱出)：每箱單重 20kgs 以內：進倉或出倉每箱各為 NT\$20；

每箱單重 21~30kgs：進倉或出倉每箱各為 NT\$35；

每箱單重 31~40kgs：進倉或出倉每箱各為 NT\$40。

〔備註1〕理貨倉租費用僅含貨車裝卸費用，但不包含拆裝貨櫃、包裝、灌氧氣、加水、加熱、拆裝箱、清點內裝細項等服務。

B、一般倉儲區倉租費用

(一)倉租費：以進倉日起算。

(1)以板計費：NT\$13/CBM or ton (取其高者)；同一廠商每日存倉量達一定板數，提供下列優惠：

同一廠商 每日存倉量	板數	計收方式
	1,000 板以上，未達 1,500 板	NT\$12/板/天
	1,500 板以上，未達 2,000 板	NT\$11/板/天
	2,000 板以上，未達 2,500 板	NT\$10/板/天
	2,500 板以上，未達 3,000 板	NT\$9/板/天
	3,000 板以上	NT\$8/板/天

(2)以坪計費：NT\$1,000/月/坪 或 NT\$40/日/坪；同一廠商每月承租量達一定板數，提供下列優惠：

同一廠商 每月承租量	坪數	計收方式
	100 坪以上，未達 300 坪	NT\$900/坪/月
	300 坪以上，未達 500 坪	NT\$800/坪/月
	500 坪以上	NT\$700/坪/月

〔備註1〕存倉優惠方式說明，廠商依當日結算板數，其總和落入優惠區間所訂單

位之計費金額核算，舉例說明：A 廠商原存放板數為 950 板，於 9/15 當日進、出貨後，庫存數總和開始超過 1,000 板以上，但未達 1,500 板直至當月底，則計費為 9/14(含)前以正常費率 NT\$13/板/天 計算，9/15 起以優惠費率 NT\$12/板/天 計算，依此類推。

〔備註 2〕存倉優惠以坪數/月計價方式，因計算區間是以整月為單位，故優惠方式為廠商在議定承租數後，落入優惠區間，於租用後之次月 1 日開始計算，舉例說明：某廠商於 9 月 1 日開始租用 150 坪，於 9 月中欲再擴至 350 坪，故議定為 9 月以 150 坪 NT\$900/坪/月 計算，10 月 1 日起開始租 350 坪，以 NT\$800/坪/月 計算，亦即皆以月為整數單位。

〔備註 3〕以月計價者，不足一個月以一個月收費。

(二)進、出倉理貨倉租費：

1.理貨倉租費(板進板出)：進倉或出倉各為 NT\$120/CBM or ton (取其高者)。

2.理貨倉租費(箱進箱出)：每箱單重 20kgs 以內：進倉或出倉每箱各為 NT\$20；

每箱單重 21~30kgs：進倉或出倉每箱各為 NT\$35；

每箱單重 31~40kgs：進倉或出倉每箱各為 NT\$40。

〔備註 1〕理貨倉租費用僅含貨車裝卸費用，但不包含拆裝貨櫃、包裝、灌氧氣、加水、加熱、拆裝箱、清點內裝細項等服務。

〔備註 2〕理貨服務係就貨物外觀為數量清點及檢查是否異常。如需另為清點內裝細項及貨物品質檢查，服務費用另議。

C、進出口貨棧倉租費用

項目	收費單位	收費費率	
進、出口倉倉租費率(含理貨倉租費用)	元/公斤	1~3 日 300 公斤以內	2.4
		1~3 日 300 公斤以上	1.2
	元/公斤/日	4~6 日	1.2
	元/公斤/日	第 7 日以上	2.0
	元/公斤	國定例假日申請加班進/出貨物者各加收	0.3
	最低收費額		60

說明：

(一)採「重量/時間」之單一收費。

(二)貨物重量以公斤為計費單位，其不足一公斤者以一公斤計算，貨物實際重量與體積重量以兩者中較大者計費，每筆計費元以下四捨五入。

換算公式： $(長 \times 寬 \times 高) \div 6000 = ? \text{ kg}$ 。

例： $1\text{M}^3 = (100\text{cm} \times 100\text{cm} \times 100\text{cm}) \div 6000 = 166.6 = 167\text{kg}$ 。

(三)同一批貨存倉計費時間以第一件貨物進倉時間起算。

(四)本表項下收費率採分段計費，存倉天數逾一階段者，分段合計，收費單位欄為

元/公斤者，係依重量(公斤)計費，不另按日收費。收費單位欄為元/公斤/日者除按重量計費外，並需按日計費。

(五)正常上班時間係指海關辦公時間：上午 08:30-12:30，下午 13:00-17:00。

(六)如遇下列情形之一者，每公斤加收 0.3 元，每提單(或每批)最低收費 100 元。

1.進、出口貨物申請重新過磅而重量無誤差者。

2.看樣、取樣、公證、驗貨。但因本公司因素所致者，不在此限。

(七)申請證明文件者(不含異常情形報告表)，每份收費 60 元。

D、停車格及辦公室租賃費用(含管理費)

(一)停車格計費標準：

NT\$2500(未稅)/月/每格；以月為計算單位，不足一個月以一個月計。

應繳停車格租金新臺幣_____元(未稅)。

(二)辦公室計費標準：

1、租金：

依據【農業科技園區豐和館生活機能服務業租金收取原則(附表 1)】規定，每月(期)應繳納費用為：

依乙方所承租面積按月繳納，每月新臺幣 80 元/m²(稅後)，辦公室應繳租金新臺幣_____元(稅後)；以月為計算單位。

2、管理費：

依據【農業科技園區管理費服務費及必要費用收費標準第六條(附表 2)及第八條】規定，乙方於每月二十日前持甲方開具之繳款聯單向指定銀行繳納當月之管理費：

應繳管理費新臺幣_____元。

E、其他

(一)春節期間收費同國定例假日相同。

(二)檢疫報驗服務費：每筆 NT\$1,000，其他政府規費等另計。

(三)更改貨箱標示或需貼籤者(不含製作)：每張 NT\$5。

(四)打膠膜及打包帶(不含打包材料)：每板 NT\$100。

(五)以上第(二)至(四)於正常上班時間(上午 08:30-12:30，下午 13:00-17:00)以外及國定例假日作業時，以車輛到達物流中心之碼頭時間為準，依定價加收 6 成，且應於出貨前 6 小時通知倉庫值班人員。如 4 小時內緊急出貨者，費用以理貨倉租費加收六成計。

(六)屬超長、超重、超高等非 2 噸堆高機所能搬運之貨物，需另外租用堆高機等裝卸設備者，依實際費用由乙方負擔。

農科園區

貨物入儲申請書

申請日期	廠商名稱	申請人
連絡電話		
預計進儲日期、時間		
貨物種類、數量		
預計使用天數		

承租區域選擇

<input type="checkbox"/> 一般倉儲區(廠商填) <input type="checkbox"/> 以坪以月計費 <input type="checkbox"/> 以坪以日計費 <input type="checkbox"/> 以日以板計費	<input type="checkbox"/> 觀賞水族動物國際轉運中心(廠商填) <input type="checkbox"/> 以坪以月計費 <input type="checkbox"/> 養殖區 C1 <input type="checkbox"/> 養殖區 C2 <input type="checkbox"/> 養殖區 C3 <input type="checkbox"/> 養殖區 C4 <input type="checkbox"/> 養殖區 C5 <input type="checkbox"/> 養殖區 C6 <input type="checkbox"/> 養殖區 C7
--	---

備註：

- 1.養殖區儲區依當時使用情形安排適當區域，如無適當區域需等候。
- 2.廠商填妥此表格後向籌備處委外勞務單位科學城物流申請受理後即可進倉。
- 3.科學城物流電話:08-7622655 傳真:08-7622656

附表 1. 農業科技園區豐和館生活機能服務業租金收取原則

承租地點	營業內容	承租時間	計費方式 (註 2)	
			已編號之櫃位 (註 1)	餐飲、便利超商、購物、零售、育樂等商業用途
月租	(1)依承租面積	80 元/平方公尺/月(含稅)		
	(2)依每期申報營業稅銷售額分段累進計算租金 (註 4)	≤100 萬元之部分	按申報營業稅銷售額(含稅)2%	
		100 萬元<x≤200 萬元之部分	按申報營業稅銷售額(含稅)4%	
>200 萬元之部分	按申報營業稅銷售額(含稅)6%			
辦公室、事務所或其他用途	日租	固定費用	依承租單位而定 (含管理費、水電、稅)	
	月租	依承租面積	80 元/平方公尺/月(含稅)	
其他公共空間	經機關同意設置之營業內容	日租	固定費用	200 元/日(含稅) (含管理費、水電)
		月租	固定費用	2,000 元/月(含稅)
	投幣式機械設備	-	依機臺數量	200 元/臺/月(含稅)

註 1：詳閱豐和館平面圖。(附表 5)

註 2：屬按月承租者，於每月 1 日起算；屬臨租者，依承租天數計算。

註 3：乙方可自行選擇採(1)或(2)之租金計算方式與甲方簽訂契約，並繳納租金。契約經簽訂，於履約期間不得更換該租金計算方式。

註 4：經稅捐稽徵機關核定使用統一發票業者。

附表 2. 農業科技園區管理費服務費及必要費用收費標準第六條附表二

農業科技園區其他園區機構管理費收費基準表

機構類別	計費方式：依租用面積，採分段累進計費 (新臺幣/元)
一、報關業及倉儲運輸業	一、租用面積在五〇平方公尺以下者，每月基本管理費為四、五〇〇元。 二、除基本管理費外，以下列方式加計累進管理費： (一)租用面積超過五〇平方公尺，在一〇〇平方公尺以下者，就超過部分，每平方公尺應繳納五元之管理費。 (二)租用面積超過一〇〇平方公尺者，就超過部分，每平方公尺應繳納六元之管理費。
二、創新育成中心、研究機構、工商服務業及財團法人	一、租用面積在三〇〇平方公尺以下者，每月基本管理費為四、五〇〇元。 二、除基本管理費外，以下列方式加計累進管理費： (一)租用面積超過三〇〇平方公尺，在一、〇〇〇平方公尺以下者，就超過部分，每平方公尺應繳納二.二五元之管理費。 (二)租用面積超過一、〇〇〇平方公尺，在二〇〇、〇平方公尺以下者，就超過部分，每平方公尺應繳納二.五元之管理費。 (三)租用面積超過二、〇〇〇平方公尺，就超過部分，每平方公尺應繳納二.七五元之管理費。
三、其他生活機能服務業者及其他團體	一、租用面積在一〇〇平方公尺以下者，每月基本管理費為二、〇〇〇元。 二、除基本管理費外，以下列方式加計累進管理費： (一)租用面積超過一〇〇平方公尺，在三〇〇平方公尺以下者，就超過部分，每平方公尺應繳納三.五元之管理費。 (二)租用面積超過三〇〇平方公尺，在一、〇〇〇平方公尺以下者，就超過部分，每平方公尺應繳納四元之管理費。 (三)租用面積超過一、〇〇〇平方公尺者，就超過部分，每平方公尺應繳納四.五元之管理費。