

農科園區豐和館租賃契約

甲方：農業部農業科技園區管理中心
立租賃契約人

乙方：

茲經甲乙雙方議定由甲方位於農業科技園區豐和館(下稱豐和館)，地址為屏東縣長治鄉德和村農科路 23 號，出租其內部單位予乙方作為營運場所，甲乙雙方就租賃條件訂定契約如下：

第一條 契約之租賃單位及面積如下所示：

豐和館單位編號_____，面積_____平方公尺

第二條 租賃營業內容

- 餐飲、便利超商、購物、零售及育樂等商業用途
 辦公室等事務所用途
 設置投幣式機械設備
 其他：_____

第三條 租賃期限

(一)租賃期間：自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。

租賃期間應自每月 1 日為起始日，租期以月為單位。

租期未滿 3 個月

租期 3 個月以上

(二)租賃期間屆滿，除甲乙雙方依本約第四條約定另訂租賃契約外，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。

第四條 租期屆滿續約之規定

(一)甲方得於租賃期間屆滿前二個月以書面寄送繼續租賃關係之租賃契約予乙方。

(二)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。乙方如欲續約者，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。

第五條 租期屆滿前終止租約之規定

(一)除本約另有約定外，如乙方擬於本約租賃期間屆滿前提前終止本約應於二個月前以書面通知甲方。於該二個月通知期限內，無論乙方是否繼續營業，乙方均應繼續給付租金。

(二)甲方得因法令之修改或政府政策之變更，須於六個月前以書面通知乙方終止本約或收回租賃單位。但所餘租期未達六個月者，不在此限。

第六條 租金數額、繳交方式、調整及其他費用

(一)租金：

1. 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：

依承租面積者，按月繳納，每月新臺幣 80 元/m²(稅後)，應繳租金新臺幣(以下同)_____元(稅後)。

依每期(每二個月為一期)申報營業稅銷售額分段累進計算租金者，按期繳納：

≤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%

繳交固定費用 2,000 元/m²(稅後)。

依投幣機台數 200 元/臺(稅後)。

2. 乙方於每月 5 日前持甲方開具之繳款聯單向指定銀行繳納當月之租金。

(二)管理費：

1. 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。

2. 應繳管理費_____元。

(三)水費：依據農業科技園區管理費服務費及必要費用收費標準第十二條(附表 3 及附表 4)規定，繳納污水處理設施及下水道系統使用費及用水費。如遇水錶故障，以前三個月正常讀值之平均用水量計算水費。

1. 用水費：以每二個月為一期；甲方於每單月二十日以前寄發繳款通知書，乙方應於次月五日以前繳納。

2. 污水處理設施及下水道系統使用費：按季繳交；甲方於每年二月、五月、八月及十一月的二十日前，寄發上一季使用費繳款單，乙方應於次月五日以前繳納。

(四)電費：依據豐和館每月應繳電費總金額除以總用電度數計算每度電費金額，並經甲方按乙方每月使用度數乘以每度金額後計算得出乙方每月應繳納金額及空調使用費。如遇電錶故障，以前三個月正常讀值之平均用電量計算。

(五)乙方自租賃期間開始之日起繳交本條相關費用(帳單金額以元為單位，不及一元者，四捨五入計算)。

(六)甲方僅提供空間租賃，乙方應自行負擔人事、水、電、天然氣瓦斯、電話、網路及裝修等營運所需相關費用。

(七)配合乙方進駐前之先期作業及準備工作，點交當日甲乙双方共同抄表，

作為水、電費起算日，惟有特殊情形經甲方同意者，以雙方約定之日為起算日；契約屆滿返還點交當日甲乙双方共同抄表，作為結算日。

第七條 違約金之約定

乙方未依約定期限繳納租金、管理費及其他費用者，應按下列規定繳付違約金或滯納金：

(一)租金

1. 乙方逾期繳納未滿一個月者，按應繳納總額加收百分之二違約金。
2. 乙方逾期滿一個月未滿兩個月者，按應繳總額加收百分之五違約金。
3. 乙方逾期兩個月以上者，按應繳總額加收百分之十違約金。

(二)管理費

1. 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。
2. 經限期繳納，屆期未繳納者，甲方將依法移送強制執行。

(三)用水費

1. 乙方應繳水費逾繳費期限十天內（含）者，按百分之五計加收遲延繳付費。
2. 乙方逾繳費期限十天以上者，按百分之十計加收遲延繳付費。
3. 收費日起第三十日內乙方仍不繳納，甲方將以書面通知乙方限期五天內繳清，否則於第三十五日執行拆表停水。

(四)污水處理設施及下水道系統使用費

1. 乙方逾期未繳納者，得自繳納期限屆滿之次日起，每逾三日加徵應納使用費額百分之一滯納金。
2. 乙方逾期一個月經催告而仍不繳納者，得依法移送行政執行。

(五)用電費

1. 乙方應繳電費逾繳費期限十天內（含）者，按百分之五計加收遲延繳付費。
2. 乙方逾繳費期限十天以上者，按百分之十計加收遲延繳付費。
3. 繳費期限翌日起第二十日乙方仍不繳納，甲方將以書面通知乙方限期繳清，否則於第三十五日執行拆表停電。

第八條 租賃保證金

(一)乙方承租未滿三個月，應繳納一個月之租金及管理費（合計： ）作為租賃保證金，以擔保乙方履行本約之各項約定。

(二)乙方承租滿三個月，應繳納二個月之租金及管理費（合計：24,872元）作為租賃保證金，以擔保乙方履行本約之各項約定。

(三)租賃保證金於本契約簽訂時一次繳付；如遇辦理續約，租賃保證金不因續約內容再行調整。

- (四)本契約屆期或終止，經乙方依約返還租賃單位，且無欠繳租金、管理費及其他費用、無任何違約之情事時，甲方應將租賃保證金無息返還。

第九條 使用限制

- (一)乙方不得於豐和館內外及其租賃單位從事非法使用或存放危險物品影響公共安全。
- (二)乙方應盡善良管理人之責，維護豐和館及其公共設施，並共同維護環境衛生。
- (三)乙方不得於豐和館公共區域(包含但不限於走廊、休憩區、廁所、機房等)堆置任何物品或垃圾(含一般廢棄物及事業廢棄物)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，乙方應負清除責任；屆期未改善者，由甲方代為清除，費用由乙方負擔。
- (四)如因乙方堆置物品或垃圾，導致甲方受罰，乙方應負擔受罰金額，並立即改善。
- (五)乙方應於點交後詳查租賃單位之各項設施，如發現業已存在之任何瑕疵，應自點交日起七日內通知甲方修復。乙方如未於前項約定期限內通知甲方，不得主張租賃單位之瑕疵或請求租金優惠。
- (六)乙方對於其受僱人、使用人或其他經乙方允許而使用豐和館及其租賃單位之人，造成豐和館及其租賃單位之毀損、滅失，應負回復原狀及損害賠償責任。
- (七)乙方如對於豐和館租賃單位進行任何增建或改裝者，應依建築、消防及及他相關法規，向各目的事業主管機關申請許可及查驗獲准，且必須經甲方書面同意，方得進行施作安裝，乙方未依規定施作安裝一經查獲，甲方得要求乙方限期改善，並依違約處理。
- (八)乙方懸掛廣告招牌、旗幟及文宣等廣告物，應取得甲方書面同意，並向目的事業主管機關申請許可。
- (九)豐和館嚴禁煙火、不得於租賃單位內使用液態瓦斯桶炊煮食物。
- (十)豐和館全面禁菸。
- (十一) 豐和館內外禁止飼養或餵養禽畜(包含但不限於鴿子)。
- 未依上述約定辦理者，視為重大缺失，甲方得終止租約。

第十條 配合查核之規定

乙方應配合甲方執行豐和館營運所需各項必要檢查，甲方得事先通知乙方，並會同乙方或其指派人員進入租賃單位查核使用情形，乙方不得拒絕或阻擾。查核結果如屬乙方應改善事項，應配合甲方限期改善；屆期不改善，甲方得與乙方終止契約。

第十一條 保險

- (一)乙方對於其放置於豐和館及其租賃單位之各項機器、設備及物品等，應依據其需要自行投保，若發生任何損失，一概與甲方無涉。

(二)乙方應為其所僱用員工投保僱主意外責任險，並依勞基法相關規定辦理。

(三)乙方應投保公共意外責任險或其他必要保險，消費者於乙方承租之租賃單位範圍內發生意外事故或買賣糾紛，乙方應盡全力與當事人達成和解，並承擔應負之賠償責任。如消費者對甲方提出損害賠償國家賠償請求者，乙方應負擔甲方因此支出之賠償金、和解金、訴訟費及律師費用等一切必要金額與費用。

第十二條 終止租約

有下列情事之一者，甲方得隨時通知乙方終止契約，收回租賃單位，已繳租金及管理費不予退還：

(一)未依約定期限繳納租金、管理費及其他費用，扣除租賃保證金之後，達二個月(含)以上者。

(二)違反國家法令，經甲方以書面通知限期改善，逾期仍不改善者。

(三)乙方經營商業行為無法對消費者提供優質服務，影響甲方形象，經甲方書面通知限期改善，屆期仍不改善者。

(四)存放危險物品，有危害公共安全者。

(五)違反契約條款或違反農業科技園區相關管理規範情節重大者。

第十三條 租約屆滿或終止後之相關規定

(一)於契約租賃期間屆滿或經終止時，乙方應將租賃單位以不低於原材質之使用功能回復原狀，惟經甲方書面同意免於拆除之增建、改建等裝修者，不在此限。

(二)乙方依前項規定返還租賃單位前，應將租賃單位清掃乾淨，費用由乙方負擔。乙方怠於清掃乾淨，甲方得代為僱工清掃，費用由乙方租賃保證金扣除，如有不足，由甲方向乙方追償。

(三)契約屆滿或終止逾一個月，乙方仍未依約定交還租賃單位，甲方得逕行開啟進入租賃單位內，強制遷出乙方留存之一切物品，並全部視為廢棄物予以處置，乙方不得異議。

第十四條 租賃期間屆滿或經終止後乙方遲延交還之處理

契約屆滿或終止後，甲方同意給予乙方十日之搬遷期，不另計租金及管理費，乙方遲延未依契約約定將租賃單位返還甲方時，每逾一日，乙方應給付甲方相當於每日租金三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。

第十五條 建築物公共安全相關規定

乙方應配合甲方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。

第十六條 教育訓練

乙方應配合甲方定期舉辦消防演練、急救、火災、地震等逃生演練，以確保公共安全。

第十七條 保密約定

乙方對於契約內容條款當負保密之責，未獲甲方同意，乙方不得以任何形式洩漏契約內容。

第十八條 管轄法院

倘因契約涉訟，雙方同意適用中華民國法律，並以臺灣屏東地方法院為第一審管轄法院。

第十九條 本合約若有未盡事宜，雙方得隨時商議並以換文方式完成修訂合約內容，若未能達成共識，甲乙方得以書面同意交付仲裁。本租約乙式四份，由甲方留存三份、乙方留存一份為憑。

立契約書人：

甲方：農業部農業科技園區管理中心

代表人：謝勝信 主任

地址：908126 屏東縣長治鄉德和村神農路 1 號

電話：08-7623205

統編：99191115

乙方：

地址：

電話：

統編：4

中華民國 年 月 日(由本處填具)

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	日租	固定費用	依承租單位而定 (含管理費、水電、稅)		
		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。

附表 3. 農業科技園區管理費服務費及必要費用收費標準第十二條附表五

污水處理設施及下水道系統使用費收費基準表

收費項目	單位	收費單價
水量	立方公尺	8.6 元
化學需氧量(COD)	公斤	26.7 元
懸浮固體(SS)	公斤	38.4 元
單一費率	立方公尺	18 元

壹、污水下水道用戶排放污水之計量，依下列規定辦理：

以園區供應之水源且於污水排放口設有合格流量計者，按流量計流量計算。否則按用水量百分之八十計算。

貳、污水下水道使用費水質分級、分級費率及計算公式：

一、事業用戶之使用費=A(Q)+B(COD)+C(SS)

(一) A(Q)代表水量(Q)乘單價。

(二) B(COD)代表化學需氧量(COD)水質乘水量(Q)乘單價乘分級費率，其中分級費率表如下：

分級	水質(mg/L)	分級費率
壹	小(等)於二五〇	〇·九〇
貳	小(等)於五〇〇大於二五〇	一·〇〇
參	小(等)於六〇〇大於五〇〇	一·一六
肆	小(等)於七〇〇大於六〇〇	一·三三
伍	小(等)於八〇〇大於七〇〇	一·五三
陸	小(等)於九〇〇大於八〇〇	一·七六
柒	小(等)於一〇〇〇大於九〇〇	二·〇〇
捌	大於一〇〇〇	二·〇〇

(三) C(SS)代表懸浮固體(SS)水質乘水量(Q)乘單價乘分級費率，其中分級費率表如下：

分級	水質(mg/L)	分級費率
壹	小(等)於一五〇	〇·九〇
貳	小(等)於三〇〇大於一五〇	一·〇〇
參	小(等)於三六〇大於三〇〇	一·一六
肆	小(等)於四二〇大於三六〇	一·三三
伍	小(等)於四八〇大於四二〇	一·五三
陸	小(等)於五四〇大於四八〇	一·七六
柒	小(等)於六〇〇大於五四〇	二·〇〇
捌	大於六〇〇	二·〇〇

前述化學需氧量、懸浮固體等數值，由管理局派員每月不定期檢驗水質測定一次，收費時以該季水質之算術平均數為準。

二、一般用戶之使用費= D(Q)，代表水量(Q)乘單一費率。

附表 4. 農業科技園區管理費服務費及必要費用收費標準第十二條附表七

農業科技園區用水費收費基準表修正規定

收費項目	單位	收費單價（新臺幣／元）
產業用水	立方公尺	六·五元
民生用水	立方公尺	七元
軟水	立方公尺	二〇元
海水	立方公尺	一二三元

附表 5. 豐和館各樓層平面圖

