

行政院農業委員會 農業生物科技園區

土地租賃契約書

行政院農業委員會 屏東農業生物技術園區籌備處

農業生物科技園區土地租賃契約書

出租人：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）

立租賃契約人

承租人：（以下簡稱乙方）

緣乙方係符合農業科技園區設置管理條例第四條、第六條或第八條規定之園區事業、研究機構、創新育成中心、各該目的事業主管機關或相關機構在園區內設立之分支機構，茲經甲乙雙方議定由甲方將座落於農業科技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（標的）及租金數額

土地標示						租金單價新台幣 (以平方公尺/月計)	每月應繳租金 (新台幣)	備註
縣	鎮	段	小	地	面積 (公頃)			本約所載面積及租金係屬暫列性質，俟地籍整理後如與登記面積有出入當依實際登記面積為準，並據以核算租金多退少補。
市	鄉		段	號				
合計								

第二條 租賃期限及免土地租金優惠期間

本約租賃期間自中華民國 年 月 日起至
113年2月24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。乙方如欲續租，應於租期屆滿前一個月，主動通知甲方另訂新約。

乙方於租期屆滿前，如要求提前終止租約，應於一個月前以書面通知甲方，期間無論乙方是否已遷出，租金仍應計算至終止契約當月

止。

本約至 96 年 12 月 31 日免收取土地租金，自 97 年 1 月 1 日起依據甲方公告之土地租金金額正式收取土地租金。

第三條 租金給付方式

乙方應自本約第二條第四項約定之日期（97 年 1 月 1 日起）開始之日，依本約第一條所規定之租金數額，按月繳交，依甲方所定之繳租程序繳付甲方租金，並應另行加計給付營業稅。

乙方經甲方同意於簽約前即使用土地者，前項租金應溯及至乙方使用土地之日起開始計算。

第四條 租金之調整

甲方得依據相關法令規定隨時調整本約土地之租金。

土地之公告地價、行政院核定之國有土地租金率及其它原因必須調整時，本約土地之租金應自次月起，隨同調整，已繳付租金之期間仍應追收或退還。

第五條 租金繳付逾期之違約金

乙方未依約定期限繳納租金者，應按下列規定繳付懲罰性違約金：

- 一、逾期繳納未滿一個月者，按應繳總額加收百分之二違約金。
- 二、逾期一個月以上未滿兩個月者，按應繳總額加收百分之五違約金。
- 三、逾期兩個月以上未滿三個月者，按應繳總額加收百分之十違約金。

第六條 擔保金

乙方與甲方簽訂土地租賃契約同時，乙方需繳納與二個月土地租金同額之擔保金（新台幣 元）。

擔保金之繳納，乙方得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單為之。

租約終止且乙方無違約需扣除擔保金之情形時，由甲方全額無息退還擔保金。乙方不得主張以擔保金抵繳租金。

第七條 使用限制（一）整體限制

乙方對於租賃標的之使用，須依「農業科技園區土地使用分區管制要點暨都市設計管制規範」(附件)向甲方提出申請，並依該要點(規範)暨相關建管法規使用之，不得移作他用或閒置不用。

第八條 使用限制(二) 土地部分

乙方不得將其所承租之本約土地之全部或一部份，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。

第九條 使用限制(三) 建築物部分

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。但事先報經甲方同意，且其對象為經核准設立之園區事業者，乙方得將該建築物轉租、轉借或轉讓予他人使用，其租金標準及轉讓價格應經甲方同意。

第十條 使用限制(四) 園區用水部分

乙方用水應向園區淨水廠提出用水之需求申請，乙方不得自行抽取地下水使用。

第十一條 建廠規定(一) 建廠前之評估

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周圍區域之環境清潔。

第十二條 建廠規定(二) 土地利用規劃之提出

乙方於申請土地核配時應依其向甲方提出之營運計畫書中所載之營運目標及時程，提出土地利用規劃，一次建築完成該建築物，但有正當理由並經事先申請甲方同意者，不在此限。

乙方所提之分期土地利用規劃經甲方同意者，乙方應按其所提之時程分期

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。

第十三條 建廠規定（三）建築執照申請之時程

乙方應自簽訂本約之日起三個月內，依建築法及有關法令，根據其申請核配土地時所提出之土地利用規劃，提出建築執照之申請。

第十四條 建廠規定（四）建築物構造相關規定

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本處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 建廠規定（五）挖掘區內公共設施相關規定

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（施工總金額之30%）；於施工完竣後，應負責恢復原狀。乙方怠於恢復原狀者，甲方得沒收其所繳復原保證金。

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 建廠規定（六）回復原狀及損害賠償責任

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 終止租約

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，除已繳租金不予退還外，已繳交之擔保金概不退還：

- 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、乙方違反本約第七條、第十條、第十一條、第十二條、第十四條至第十六條規定，經甲方以書面通知限期改善，逾期仍不改善。
- 三、乙方遲付租金總額已達兩個月以上者。

四、乙方未於本約簽訂後三個月內，提出建造執照之申請，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、乙方違反本約第八條、第九條規定者。

乙方係於免土地租金期間內承租土地者，若於免土地租金期限屆滿後一年內（即97年12月31日前），要求提前終止本約時，已繳交之擔保金概不退還。

第十八條 應拆遷地上物之處理

乙方於租期屆滿未辦理續約手續、租期屆滿前終止本約或經甲方通知終止本約時，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金予甲方。

乙方於租期屆滿或契約終止後二個月內，若未依前項規定拆除者，均視為廢棄物，甲方得逕代為清理拆除，並由乙方負擔因代為處理所發生之費用，該費用甲方得由乙方繳交之擔保金中扣除，不足部分仍應由乙方補足。

第十九條 租約屆滿未再續約或終止後地上建築物之處理

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。

本約租期屆滿未再續約或經終止後六個月內，乙方應將本約土地上之建築物依本約第九條規定轉讓。於完成轉讓前，乙方應按月給付甲方相當於原約定租金數額之損害賠償金予甲方。

乙方逾期未完成轉讓造成甲方受到損害者，應負損害賠償責任，甲方並得依未來訂定通過之「農業科技園區廠房及相關研究生產設施徵購與強制接管及處置辦法」辦理徵購該土地上之建築物，乙方不得拒絕。

第二十條 契約之生效日

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。

第二十一條 適用法律及紛爭解決

倘因本約涉訟，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。

第二十二條 契約份數

本約乙式二份，由甲乙雙方各執一份為憑。

立契約人：

甲 方：行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處

代表人：主任 陳建斌

地 址：屏東縣長治鄉德和村神農路 1 號

乙 方：

代表人：

地 址：

乙方連帶保證人：

連帶保證人身分證統一編號：

連帶保證人地址：

中華民國

年

月

日