

農業部農業科技園區

第一期標準廠房
租賃契約書

農業部農業科技園區管理中心

農業科技園區第一期標準廠房租賃契約書

出租人：農業部農業科技園區管理中心（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廠房（以下稱本約廠房）出租與乙方，其租賃條件如下：

第一條 本約標示（標的）及面積

本約廠房地址為屏東縣長治鄉德和村農科路_____號，租賃第一期標準廠房編號_____，面積為_____坪。位置如附圖。

第二條 租賃期限

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 簽約時及存續期間之資格

乙方於本約簽約時及存續期間，均應為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、創業育成中心或主管機關分支單位。如乙方簽約時不符合上述資格條件，本約應為無效；如乙方於本約存續期間喪失上述資格條件，本約即為終止。

第四條 租期屆滿續約之規定

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予乙方。

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。

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，公證費用由乙方負擔。

第五條 租期屆滿前終止租約之規定

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廠房，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，而隨時於兩個月前以書面通知乙方終止本約。

第六條 租金數額、繳交方式及調整

本約廠房之租金數額為每月新臺幣 元。乙方應自本約租賃期間開始之日起，按月(每月 5 日以前)繳交，依照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新臺幣 元，合計新臺幣 元。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。

本約租金繳交方式，得持甲方開立之繳款書至臺灣銀行各地分行繳納，或以匯款方式繳入臺灣銀行屏東農科園區分行或由銀行帳戶直接扣繳為之。

甲方得依據相關法令規定，及本約廠房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次月份生效，已繳付租金之期間，其租金差額仍應追收或退還。

第七條 違約金之約定

乙方未依約定期限繳納租金者，應按左列規定繳付違約金：

- 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水費、廢(污)水處理費者，應按左列規定繳付違約金：

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；逾期一個月經催告而仍不繳納者，得依法移送強制執行。

第八條 租賃保證金

乙方應按簽約當時三個月之租金金額向甲方繳納新臺幣 _____ 元之租賃保證金，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。

本約租賃保證金繳交方式，得持甲方開立之繳款書繳納或以臨櫃匯款方式繳入臺灣銀行屏東農科園區分行、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。

於第二條租賃期限開始前，乙方不欲履行本約時，應以書面通知甲方，前項租賃保證金將由甲方全數沒入；若乙方已於標準廠房內進行內裝工程或堆置物品，則依租約第十七條規定處理。

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。

第九條 使用限制（一）

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。

第十條 使用限制（二）

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公共區域堆置物品及垃圾(含一般廢棄物及事業廢棄物)或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，由甲方代為清除，費用由乙方負擔。如不知前述物品為何人堆積者，清除費用由乙方按全棟廠房租用面積比例分攤。

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。

前項但書及自然因素所致之毀損、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及請求減少租金。

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。

第一期標準廠房所屬廠區內公共道路，經本中心或各租用廠商與本中心協議劃設為禁停紅線區域，乙方應協助敦促所屬員工或訪客勿停放車輛。如有員工或訪客違反前項約定，乙方應協助予以制止、勸離，其不聽制止或勸離不服者，甲方將報請警察機關依法處理。

第十一條 使用限制（三）

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 使用限制（四）

乙方應負責維護本約廠房及其所在建築物外之退縮地、停車場（棚）之環境清潔。

第十三條 使用限制（五）

乙方不得對本約廠房擅自進行任何增建或改裝。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，惟不得改變房屋結構或增設男女廁所、浴室。

乙方對本約廠房室內裝修，應依建築、消防及其他法規辦理。

乙方租用本約廠房每日最大用水量為 20CMD，每日最大廢(污)水排放量為 20CMD。

第十四條 配合查核之規定

甲方得事先以書面通知乙方後，會同乙方所指派人員進入廠房查核使用

情形；乙方如未派員會同辦理時，甲方得逕行進入廠房進行查核，乙方及其所屬員工不得拒絕或阻擾，並應全力配合。查核結果，甲方以書面通知乙方；如有需乙方改善者，併限期改善，屆期後隨即進行複查。

第十五條 房屋稅、地價稅及保險

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 終止租約

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、乙方遲付租金總額已達兩個月以上者。
- 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，或經甲方勸阻達3次(含)以上者。

第十七條 租約屆滿或終止後之相關規定

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，應由乙方及乙方連帶保證人負擔。

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，應由乙方及乙

方連帶保證人負擔。

如本約租賃期限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，強制遷出乙方留存餘本約廠房內之一切物品，並全部視為廢棄物予以處置，乙方不得異議。

第十八條 租賃期間屆滿或經終止後乙方遲延交還之處理

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。

第十九條 建築物公共安全相關規定

乙方應就本約廠房，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，並應遵守「農業科技園區第一期標準廠房使用管理須知」、「農業科技園區標準廠房及宿舍備用鑰匙管理須知」、「農業科技園區標準廠房及有晴園宿舍停車場管理要點」。

第二十條 載重限制

為確保建築物結構安全，乙方使用本約廠房應注意樓板設計載重，徵詢結構技師或建築師意見，依法規相關載重規定使用本約廠房，不得逾載重限制。

第二十一條 管轄法院

倘因本約涉訟，雙方同意適用中華民國法律，並以台灣屏東地方法院為第一審管轄法院。

第二十二條 連帶保證人責任

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。

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。

除得以連帶保證人保證履行義務外，乙方亦得以提出一年期之土地租金予甲方做為擔保契約義務之履行，繳交方式得選擇以現金、銀行保證書、定存單、或其他經甲方許可之方式擔保債務之履行。

第廿三條 租約份數

本租約乙式四份，由甲方執三份，乙方執一份為憑。

立契約人：

甲 方：農業部農業科技園區管理中心

代表人：主任 謝勝信

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

農 業 部

農 業 科 技 園 區

第一期標準廠房使用管理須知

農業部農業科技園區第一期標準廠房 使用管理須知

- 一、 農業部農業科技園區管理中心(以下簡稱本中心) 為執行第一期標準廠房(以下簡稱廠房)之環境安全及衛生管理事項，訂定本須知。
- 二、 本須知內容為「農業科技園區第一期標準廠房租賃契約書」之一部分。園區事業於租賃期間應切實遵行本須知，並依據備查通過之安全衛生工作守則定期檢查及實施作業環境測定，以確保廠房正常操作與設施安全。
- 三、 廠房內部設施應符合「勞工安全衛生設施規則」規定標準，包括：
 - (一) 訂有防護標準之一般性機械、器具應有安全防護設備。
 - (二) 危險性機具或設備應有檢查合格證，操作人員須取得合格證照。
 - (三) 其他經中央主管機關指定項目。
- 四、 園區事業進駐廠房後，應保持公共空間(走廊、休憩區、廁所、機房)之清潔暢通。並不得於廠房內存放違禁、危險物品，共同維護廠區安寧、公共安全及環境衛生品質。
- 五、 未經本中心同意，園區事業不得擅自於廠區內、外增建、改建或翻修及變更隔間、主要構造、防火安全設備。

增建應依建築、消防及其他法規辦理，最多增建至 2 樓，並應依下列規定辦理：

 - (一) 增建應經本中心同意，並以本中心為起造人，增建後產權登記為本中心。
 - (二) 承租範圍內，可全數增建，增建經費應由增建之園區事業全數負擔。
 - (三) 增建後，園區事業增加之廠房使用面積不另收租金及管理費。
 - (四) 租賃期滿或經終止租約時，應回復原狀；惟如續租者同意繼續使用增建部份者，不在此限。
- 六、 廠房機具運轉應嚴格遵守噪音管制及空氣污染防治管制規定。
 - (一) 本廠房位於第二類噪音管制區，依據噪音管制標準第二條規定，工廠(場)噪音管制標準為日間六十分貝、晚間五十五分貝、夜間五十分貝。
 - (二) 園區事業空氣污染物排放應符合「固定污染源空氣污染物排放標準」；另廠內具有「空氣污染防制法」第二十四條公告之製程者，應依「固定污染源設置與操作許可證管理辦法」規定，申請固定污染源設置與操作許

可證。

- 七、園區事業使用鍋爐，應使用天然瓦斯能源，禁止使用柴油或重油。其設置場所、操作人員、鍋爐用水、安全閥及其他附屬品應遵守行政院勞工委員會「勞工安全衛生設施規則」項下「鍋爐及壓力容器安全規則」第二章之規範。操作發生不正常現象，應立即停止操作通知廠商維修，定期須進行保養及汰換零件。
- 八、園區事業使用有機溶劑應遵守行政院勞工委員會「勞工安全衛生設施規則」項下「有機溶劑中毒預防規則」標準作業程序。
- 九、園區事業產生之廢（污）水應排入園區下水道。園區事業產生之廢（污）水水質超過本中心下水道納管標準者，應先於廠內處理至符合本中心下水道納管標準後，使得排入本中心下水道。屬「水污染防治法」之「事業」定義者，於設立或變更前，應先檢具水污染防治措施計畫及相關文件，送本中心審查核准。
- 十、園區事業應依「廢棄物清理法」規定，除再利用方式外，應委託合格業者進行清除及處理。屬「廢棄物清理法」第三十一條指定公告之事業者，檢具事業廢棄物清理計畫書送本中心審查核准後，使得營運。
- 十一、園區事業應依據第一期標準廠房承載規畫，生產機具擺置每平方公尺不得超重 800 公斤。
- 十二、本廠房全區禁菸，廠房附設消防設備器材，一律由園區事業自行維修保持，並負安全及消防安檢責任。如因承租公司個別疏失或機具操作不當，造成廠區設施損壞致其他廠商受損，調查鑑定屬實，應由造成疏失之園區事業負賠償之責。
- 十三、園區事業裝置電話及網路系統等電信設備，其裝機建置費用、使用費用及退機等均由園區事業自理，並於退租前，自行辦妥退機、拆線及繳清費用等相關手續。
- 十四、廠房內之夜間照明、警衛保全及水塔、蓄水池、化糞池、公共空間之清潔疏通費用，由園區事業成立管理委員會共同負擔。
- 十五、園區事業於廠區發生職業災害時，除必要之急救、搶救外，非經司法相關機構許可，不得移動或破壞現場，並應於 2 小時內告知本中心協助處理。
- 十六、園區事業不得自行於廠房內外樹立看板或廣告。本中心將於入口大廳統一設

置進駐業者一覽表。

十七、園區事業不得於廠房內外飼養寵物或攜帶寵物至廠房，以維護廠房安寧及環境衛生安全。

十八、園區事業違反本須知第 3 條、第 4 條、第 5 條、第 6 條、第 7 條、第 8 條、第 9 條、第 10 條規定，經本中心書面通知限期改善，逾期仍不改善者，除依據「勞工安全衛生法」、「空氣污染防治法」、「噪音管制法」、「廢棄物清理法」等告發辦理，本中心並得通知園區事業終止租廠契約，收回廠房，已繳租金不予退還，並限期一個月內遷移。

農 業 部

農 業 科 技 園 區

標準廠房及宿舍備用鑰匙管理須知

農業部農業科技園區標準廠房及宿舍備用鑰匙管理須知

中華民國 104 年 11 月 30 日農生園籌二字第 1044017432 號函訂定

- 一、 農業部農業科技園區管理中心(以下簡稱本中心)為維護本中心標準廠房及宿舍設施(備)安全及因應非上班時間標準廠房及宿舍發生重大緊急或偶(突)發狀況時，值勤保全人員及本中心相關人員能迅速取得備用鑰匙，進入標準廠房及宿舍處理，特訂定本須知。
- 二、 本中心標準廠房及宿舍門鎖之備用鑰匙，由本中心統一編號建置清冊表，並設置保管箱，集中管理儲放於管理服務中心一樓保全人員服務櫃檯，交由執勤保全人員負責妥善保管。
- 三、 備用鑰匙保管箱之鑰匙，應置於密件公文封內妥慎保管，並列入保全人員值勤交接事項。
- 四、 保全人員不得複製備用鑰匙及保管箱鑰匙，或將備用鑰匙、保管箱及保管箱鑰匙任意委由他人代管。
- 五、 備用鑰匙之使用應備置管制表核實填列，管制表應明確載明使用(歸位)之日期時間、事由、鑰匙編號及人員等，除由保全人員每週陳送本中心第二組外，本中心第二組應不定時抽查使用情形。
- 六、 本中心同仁及保全不得使用備用鑰匙進入已出租園區事業使用之標準廠房及宿舍，惟因不可抗力因素(如風災、水災、震災等)造成緊急重大災害，或消防系統因不明原因鳴響，並經本中心同仁或保全聯繫承租人未果，或承租人表明無法派員處理時，本中心基於安全考量，為免造成同區廠房重大損失，得由本中心同仁於值勤保全人員處填寫管制表借用備用鑰匙後，會同保全進入廠房進行狀況確認及排除。
- 七、 本中心同仁借用備用鑰匙使用完畢後，應立即歸還並由保全人員於管制表簽名確認歸還時間，不得有任意自行複製鑰匙情事，如有不慎遺失，應由借用人負擔複製備用鑰匙所需費用及衍生之相關責任。
- 八、 各標準廠房及宿舍門鎖除因毀損外，不得任意更換，如有更換，應主動提供備用鑰匙一支予本中心。如未主動提供，發生重大緊急或偶(突)發狀況，值勤保全人員無法於第一時間進入各標準廠房及宿舍即時處置，致產生災害，由承租人自行負擔相關責任。

九、 本須知自核定之日起施行，其修正亦同。

農 業 部

農 業 科 技 園 區

標準廠房及有晴園宿舍停車場管理要點

農業部農業科技園區標準廠房及有晴園宿舍 停車場管理要點

中華民國 103 年 6 月 18 日農生園籌二字第 1034017129 號函訂定
中華民國 106 年 10 月 12 日農生園籌二字第 1064017419 號函訂定

- 一、農業部農業科技園區管理中心（以下簡稱本中心）為加強園區標準廠房（虎躍館、龍騰樓、亞太水族中心）及有晴園宿舍停車場車輛進出管制，確保停車秩序及整潔，特訂定本要點。
- 二、停車場地規劃及開放停車對象：
 - （一）標準廠房停車場分為汽車停車格及機車停車格，除洽公民眾可免費臨時停車外，僅提供配合本中心執行業務之單位及承租廠房之廠商停放，不開放非洽公或其他使用。
 - （二）有晴園宿舍停車場分為汽車停車格及機車停車格，僅供承租園區宿舍之廠商停放，不開放臨時停車之用。
- 三、收費方式：
 - （一）本中心因地處偏遠，無便利之大眾運輸交通工具可到達，為便利洽公民眾或廠商，凡至園區標準廠房洽公臨時停車者，一律不收取停車費用。
 - （二）配合本中心執行業務之單位，因服勤地點無便利之大眾運輸交通工具可到達，不收取停車費用。
 - （三）進駐園區且承租廠房及宿舍之廠商，依承租面積取得之固定停車位者，不收取停車費用。
- 四、停車須知：
 - （一）車輛進出本停車場需遵循場內標誌、標線或依管理人員指示進出並在 10 公里限速行駛，確保安全。
 - （二）車輛進入停車場應開啟大燈、遵循標示行駛；禁止逆向行車、任意停放車道或妨礙通行、違規停車、停車跨佔二個車位。
 - （三）禁止車輛未懸掛車牌或懸掛已註銷號牌者入場停放。
 - （四）禁止吸菸、洗車、久未熄火或裝載易燃、易爆及其他危險物品進入停車場停放，造成損害者，應負責賠償修復之責並依法辦理。
 - （五）駕駛人因停放車輛不慎、駕駛疏忽造成停車場設備或建物損壞，應立即通知本中心保全人員，並負維修賠償責任。

(六)禁止人員由車輛出入匝道進出至停車場，如發生事故，應自行負責；在本停車場內發生車禍意外，由當事人自行解決，與本中心無涉。

(七)本停車場僅提供車位，對於車輛及車內物品不負保管之責，若造成損壞或遺失，概不負責；遭淹水及地震、颱風等天災或其他不可歸責於本中心之意外事故所致之損害，亦同。

(八)停車人使用本停車場，應遵守本要點及交通規則相關規定，並接受本中心保全人員之指揮，如有違規情形經勸止仍再犯者，本停車場有權請其立即駛離。

(九)車輛應停放於本中心規範之停車空間，禁止停放於卸貨區、廠房出入口、彎道、廊道等或顯有妨礙其他人、車通行處所。

五、標準廠房及有晴園宿舍停車場內有下列行為之一者，應予制止、勸離，其不聽制止或勸離不服者，報請警察機關依法處理：

(一)非符合第二點之對象將車輛駛入停車場停放。

(二)車輛未依規定停放於停車格，而停放於卸貨區、廠房出入口、彎道、廊道等或顯有妨礙其他人、車通行處所。

(三)不依規定或通常之方法行駛及停放車輛，或於停車場行使危險行為，足生安全之虞。

(四)車輛未懸掛車牌或懸掛已註銷號牌入場停放。

(五)其他經本中心禁止或限制事項。

