

農業部農業科技園區

土地租賃契約書

農業部農業科技園區管理中心

農業科技園區土地租賃契約書

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

	縣市	鄉鎮	段	小段	地號	面積(公頃)
土地標示	屏東縣	長治鄉				
	合計					
每月應繳租金	租金未稅單價：新臺幣8.5元/平方公尺/月 土地租金：新臺幣_____元/月 土地租金營業稅(5%)：新臺幣_____元/月 合計：新臺幣_____元/月					
備註	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。					

第二條 租賃期限

本約租賃期間自中華民國_____年_____月_____日起至 132 年 12 月 31 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。

第三條 租金給付方式

乙方應自本約第二條第一項約定之日期開始之日，依本約第一條所規定之租金數額，按月(每月5日以前)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。

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。

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、逾期兩個月未滿三個月者，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：

逾期末繳納者，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。

第六條 土地擔保金

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(新臺幣 元)，以擔保乙方履行本約之各項規定。本土地擔保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

時，擔保金數額隨之調整。

本約經終止或租賃期間屆滿，經乙方依約交還本約標的且無欠繳租金、管理費或其他任何違約情事時，甲方應將該土地擔保金無息返還。乙方不得主張以土地擔保金抵償租金。

擔保金之繳納，乙方得持甲方開立之繳款書繳納，或以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。

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，其範圍、租金標準及轉讓價格等應經甲方同意。

乙方轉租本約土地之地上建築物，應依下列規定辦理：

- 一、承租廠房者必須為核准入區設立之園區事業，且需有未能租用園區標準廠房之具體理由及已繳交投資保證金。
- 二、乙方應將轉租對象、面積、租金單價等雙方約定事項，及轉租使用現況圖表資料等，函報本中心獲准後始得提供租用，且需提供轉租合約影本予本中心備查。
- 三、各單棟廠房轉租面積合計不得超過該棟廠房樓地板總面積 50%，惟特殊情形得敘明理由並提送計畫，經本中心專案核准者，不在此限。

四、轉租不得影響乙方之投資計畫。

五、轉租用途不得違反使用執照之規定，如涉變更使用或室內裝修之情形應申請許可。

六、轉租期間係短期性，惟有特殊情形得提送計畫申請展延。

七、用水用電及污染排放總量不得超過乙方之原有規劃。

第十條 使用限制（四）園區用水及廢(污)水排放部分

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。租用面積每0.1公頃土地每日最大用水量為6.5CMD，每日最大廢(污)水排放量為5CMD。

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。基地開挖前應事先至甲方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 建廠規定（七）建廠及營運時使用土地之相關規定

乙方於租用之標的物內不得任意使用重油燃料及化學除草劑。惟乙方於事前以書面向甲方提出申請，且經甲方核准同意者，不在此限。

第十八條 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，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、乙方違反本約第七條、第十條至第十二條、第十四條至第十七條規定，經甲方以書面通知限期改善，逾期仍不改善。
- 三、**乙方積欠租金總額逾 4 個月租額者。**
- 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。

第十九條 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。

第二十條 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，乙方可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。

第二十一條 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。

第二十二條 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。

第二十三條 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。

第二十四條 契約份數

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 ○○○

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

農業科技園區土地租賃業務處理須知

一、農業部農業科技園區管理中心(以下簡稱本中心)，為處理農業科技園區(以下簡稱本園區)土地租賃事項，以達充分利用本園區土地，訂定本須知。

二、園區機構承租本園區土地時，應檢具土地租賃申請書函、租用土地申請審查表、入區環保約定書及建物新建工程初步規劃簡圖等必要之文件，向本中心提出土地承租要約。

建物新建工程初步規劃簡圖應明確載明擬新建建物之構造種類、建築面積、建物高度、總樓地板面積、建蔽率、容積率及平面利用率等建物新建規劃概要事項。

前項平面利用率為依建築法規定，應向本中心申請核發建築執照之建物建蔽物及無須向本中心申請核發建築執照之汽、機車停車位、裝卸車位、車道、洗車台、作業廣場、簡易網室、簡易育苗作業室、作物栽培設施、養殖池、苗圃及其它經本中心認定之園區機構營運相關設施總面積占租賃土地面積百分比之總和。

三、園區機構應依其向本中心提出土地承租要約時所提出之興建計畫，一次建築完成該建築物，申請興建建物之建蔽率、容積率應符合下列規範，但有正當理由並經本中心同意者，不在此限。

(一) 建物建蔽率上限為 70%，下限不得低於 35%。

(二) 建物容積率上限為 300%，下限不得低於 45%。

(三) 平面利用率下限不得低於 55%。

四、園區機構所提興建計畫如經本中心同意分期建築者，應於 3 年內完成各期建設；必要時得申請展延一次，最長以一年為限。

分期建築者，第一期建築物之建蔽率應不低於 20%，容積率應不低於 25%，且建物需距離地界線退縮至少應維持 10 公尺以上。

分期建築建物之總建蔽率及總容積率仍應符合前條規定。

五、原承租土地興建之建物其建蔽率、容積率及平面利用率符合本須知第三點第一、二及三款下限，而有用地需求之園區機構，得再次與本中心合意簽訂本園區土地租賃契約。但園區機構有產業特殊需求，並經本中心同意者，不在此限。

六、園區機構再次提出承租本園區土地之要約時，除應依本須知第二點第二項提出相關資料外，並應檢具原承租土地之利用簡圖，其內容如下：

(一) 土地部分：已利用土地之總面積、已於土地上設置之營運相關設施名稱、面積、位置及平面利用率等。

(二) 建物部分：構造種類、建築面積、建物高度、總樓地板面積、建蔽率、容積率等建物概要事項。

前項平面利用率之計算依本須知第二點第三項規定辦理。有關土地平面利用情形，本中心得視需要會同園區機構辦理實地現勘作業。

七、園區機構提出承租本園區土地之要約，應依本中心通知，出席土地租賃會議。

前項土地租賃會議之召開，本中心視需要，得要求園區機構偕同建物設計委辦建築師共同與會。

八、園區機構應於接獲本中心土地核配會議結果通知函之次日起二個月內，完成繳納與二個月土地租金同額之土地擔保金，並與本中心簽訂土地租賃契約。

九、園區機構應自簽訂土地租賃契約之日起三個月內，依建築法及有關法令，根據其要約承租土地時所提出之興建計畫，向本中心提出建築執照申請，並依其所提興建計畫時程建築完成。

十、園區機構有違反本須知第二點至第九點規定時，經本中心書面催告限期改善，逾期仍未改善者，本中心得不同意或終止園區機構土地承租或增租之要約。