

農業部農業科技園區管理中心

農業部農業科技園區
宿舍租賃契約書

承租人：

租賃期間：

聯絡電話：

農業生物科技園區宿舍租賃契約書

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）

茲經甲乙雙方議定由甲方將座落於農業科技園區內如本約第一條所示之宿舍（以下稱本約宿舍）出租予乙方，其租賃條件如下：

第一條 本約標的及租金數額

宿舍種類	<input type="checkbox"/> 公寓大廈(戶) <input type="checkbox"/> 雙拼別墅(棟) <input type="checkbox"/> 獨棟別墅(棟)		
承租身分別	<input type="checkbox"/> 園區機構 (進駐園區內之園區事業、創新育成中心、研究機構、生活機能服務業者) <input type="checkbox"/> 園區事業之營建承攬廠商 <input type="checkbox"/> 與本中心簽訂採購契約(指工程及勞務採購)之承攬廠商 <input type="checkbox"/> OT業者或OT業者引進之服務業者 <input type="checkbox"/> 本中心員工		
座落地點	屏東縣長治鄉德和村研發三路 號 樓		
停車位編號			
基本家具	<input type="checkbox"/> 沒有 <input type="checkbox"/> 有（每月租金加收新臺幣525元(含稅)）		
每月應繳租金(含稅)	元	租賃保證金	元

第二條 本約標的之變更

本約訂立後，租賃標的如有變更，應經甲乙雙方重新編定前條之約定，否則不生效力。

第三條 租賃期限

本約之租賃期限自民國 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新約外，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 續約方式

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書予乙方。

乙方應於收到前項租賃契約書後十五日以內表示是否於租賃期間屆滿後繼續承租。如欲續約者，應於前述期限內於前項租賃契約書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

提前終止租約

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，應於一個月前以書面通知甲方。於該一個月通知期限內，無論乙方是否已遷出本約宿舍，均應繼續給付租金。

甲方收受該書面通知及完成點交後發生效力，但若點交時，仍發現未騰空並恢復原狀，則至騰空並恢復原狀前，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

租金給付及調整

乙方應自本約租賃期間開始之日起，依第一條所約定之每月應繳租金數額，按月依甲方所定之繳租程序及繳納期限繳付甲方租金，並應另行加計給付營業稅，乙方不得藉任何理由拖延或拒絕。

甲方得依據相關法令規定及本約宿舍所座落基地之公告地價或行政院核定國有土地租金率之調整，隨時調整本約宿舍之租金數額，並自調整確定之次月份起生效，乙方不得異議。

租賃關係存續中，因不可歸責於乙方之事由，致房屋之一部分滅失者，乙方得按滅失之部分，請求減少租金。

第七條

衍生費用之負擔

本約宿舍於租賃期間，乙方應自行負擔維修之項目詳如「農業科技園區宿舍自行維修事項表」（如附件一），退租時亦須以正常運作機能狀態點交甲方。

本約宿舍於租賃期間內所生之水、電、瓦斯及電話等衍生之相關費用，概由乙方負擔。

電費計價標準依台灣電力公司計費方式進行計價；水費計算標準依本園區民生用水收費標準進行計價。

第八條

違約金之約定

乙方未依約定期限繳納租金，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，但逾期二日以內繳納者，免予繳付違約金。
- 二、 逾期一個月未滿二個月者，按應繳總額加收百分之五違約金。

三、逾期二個月以上者，按應繳總額加收百分之十違約金。

第九條

租賃保證金

乙方應按首次簽約當時二個月之未稅應繳租金總額，向甲方繳納租賃保證金，以擔保乙方履行本約之各項約定。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，如遇租金調整或本約辦理續約或延展時，保證金數額不另行調整。

本約租賃期限屆滿後，如有辦理續約，甲乙雙方同意以前項保證金作為續約後之保證金，乙方不需另行繳納。

若乙方首次簽約所繳納之租賃保證金為三個月應繳租金總額者，於租約期滿辦理續約，乙方可選擇以前開保證金作為續約後之保證金，或退還前開之租賃保證金後，重新繳納續約時二個月之未稅應繳租金總額。

本約經終止或租賃期間屆滿，經乙方依約交還本約宿舍且無欠繳租金(含營業稅)、逾期違約金、水費及電費等各項費用或其他任何違約情事時，且需將遷入之戶籍辦竣遷出後，甲方應無息退還乙方所繳租賃保證金。

乙方不得主張以租賃保證金抵償租金。

第十條

使用限制（一）

乙方租用本約宿舍之用途，限供乙方所屬員工及其眷屬使用，不得將其全部或部分轉租、分租、借與他人使用或以其他變相方式交由他人使用，或供違反法令之使用。

第十一條

使用限制（二）

乙方應於訂約後立即詳細檢查本約宿舍之各項設施，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。於乙方接管本約宿舍一個月後，乙方不得再主張本約宿舍之瑕疵及請求減少租金。

租賃期間，乙方應自行維修之項目詳如附件一之「農業科技園區宿舍自行維修事項表」。

甲方為提供各項生活機能，得於本約宿舍之公共設施部分空間，依法經營或委託經營各項供應服務。

第十一條之一 使用限制（二）

乙方應依善良管理人之注意維護本約宿舍及其公共設施，並負責維護其環境衛生。

乙方或其所屬員工或其眷屬不得於本約宿舍所在之建築物公

共區域堆置物品或有其他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。

乙方或其所屬員工或其眷屬不得於本約宿舍所在之建築物存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全。亦不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。如有棄置、排放等情形，經甲方通知限期改善，逾期仍未改善者，由甲方代為清除，費用由乙方負擔。

本約宿舍或其公共設施如有毀損、滅失之情事，經查證為乙方所致，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。

第十二條 使用限制（三）

乙方對於所屬員工或其眷屬，或其他經乙方或其所屬員工、眷屬允許而使用本約宿舍之人所造成之本約宿舍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。

第十三條 使用限制（四）

使用本約宿舍之乙方所屬員工或其眷屬，非本約之當事人，不得就本約或本約宿舍，向甲方提出任何請求，或主張任何權利。

第十四條 使用限制（五）

乙方不得對本約宿舍擅自進行任何增建或室內裝修，但經甲方事先書面同意者，不在此限，並應依建築、消防及相關法規辦理。

所稱室內裝修，指固著於建築物構造體之天花板、內部牆面或高度超過一點二公尺固定於地板之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏之裝修施工或分間牆之變更。但不包括壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設。

乙方得於本約宿舍內安裝電話或其他視訊設施，惟不得影響或改變原有房屋之建築安全結構。

乙方不得對本約宿舍之建築物周圍上下、外牆面、樓頂平臺其他公共空間等，變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

第十五條 使用限制（六）

乙方租用本約宿舍應確實遵守「農業科技園區宿舍使用管理須知」（如附件二）之規範。

第十六條 房屋稅、地價稅及保險

本約宿舍之房屋稅及地價稅，由甲方負擔。

乙方對於其放置於本約宿舍內之各項裝潢、設備、設施及其他財物，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。

第十七條 終止租約

有下列情事之一者，甲方得隨時以書面通知乙方終止租約，收回宿舍，已繳租金不予退還：

一、乙方喪失本約前言之資格條件，或經甲方依法令其遷出園區。

二、乙方違反本約第十條至第十五條之規定，經甲方以書面通知限期改善，逾期仍不改善者。

甲方有下列情形之一者，乙方得終止租約：

一、房屋損害而有修繕之必要時，其應由甲方負責修繕者，經乙方定相當期限催告，仍未修繕完畢，而影響租賃目的效用時；但因可歸責乙方之事由造成房屋損害，乙方不得要求終止租約。

二、有第六條第三項規定之情形，減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃目的。

三、房屋有危及乙方及其同居人之安全或健康之瑕疵時。

第十八條 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，乙方應將本約宿舍恢復原狀，騰空交還甲方。惟如經本中心同意保留者，不在此限。

乙方依前項規定交還本約宿舍時，應負責將其清掃乾淨，費用由乙方負擔。乙方怠於將本約宿舍清潔打掃乾淨時，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，應由乙方負擔。

乙方於交還本約宿舍時留置於本約宿舍內之任何物品，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，應由乙方負擔。

第十九條 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宿舍交還甲方時，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。

於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宿舍，甲方得逕行開啟進入本約宿舍，強制乙方或其所屬員工或眷屬遷出，留存於本約宿舍內之一切物品，並全部視為廢棄物予以處置，乙方不得異議。甲方如因此而支出任何費用，比照前條第二項、第三項規定，由乙方負擔之。

第二十條 使用文字及送達地址

與本約有關之一切請求及通知均應以中文書面為之，並以當面送交或付郵方式依本約所載明雙方地址送達對方。

雙方有變更地址情事時，應於變更後七日內以前項書面通知他方。

於收受前項通知前，依本約所載地址所為之送達均視為合法送達。

第二十一條 連帶保證人責任

乙方應履行本約各條款應盡義務，並應自行覓尋連帶保證人乙人且協助其於詳閱本約內容後，於本約連帶保證人欄位辦理簽名、用印及留存身分證影本乙份作為本約附件；該影本由該身分證正本影印而得，乙方及連帶保證人保證其與正本有完全同一形式外觀，並無虛偽或不實之情形。

乙方如有違反本約各條款時，連帶保證人願意無條件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租金總額予甲方作為擔保契約義務之履行，繳交方式得選擇以現金、設定質權之金融機構定期存款單、銀行保證書、保險公司之連帶保證保險單或其他經甲方許可之方式，擔保債務之履行。

第二十二條 簽約權限及章戳形式

簽訂本約之甲、乙雙方，保證其係經充分授權，且具有代表簽訂本約之權限。

乙方簽訂本約之公司章戳及印章，均須與乙方依公司登記程序為甲方登管之形式相同。

第二十三條 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。

第二十四條 租約份數

本租約乙式四份，由甲方執三份，乙執一份為憑。

本契約相關附件均視為本契約之一部分。

第二十五條 租約審閱

本契約於中華民國 年 月 日經乙方攜回審閱十日。

備註：乙方應於本約宿舍租賃契約生效日起一個月內，向甲方完成用水申請，逾期未辦理，視同無用水需求，而由甲方逕予停止供水。

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：

負責人：

地 址：

乙方連帶保證人：

連帶保證人身分證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

連帶保證人身分證影本

(正面)

(反面)

附件一

農業科技園區宿舍自行維修事項表					
負擔區分	獨棟及雙併別墅型宿舍		公寓大廈型宿舍		備 註
一、 甲 方 負 擔 部 分	1	結構體含樓板、樑柱、牆及樓梯龜裂、滲漏	1	結構體含樓板、樑柱、牆及樓梯龜裂、滲漏	1.本表依本賃契約書第七條辦理。 2.甲方負擔部分如係因乙方使用不當所造成之損壞，仍由乙方負擔修繕。 3.除左列項目外，原有固定設施不堪使用或需汰舊換新時，經甲方認定後處理。 4.乙方自行負擔部分之各項設備於承租戶租用期間之修繕，一律由承租戶負擔。 5.乙方遷入本約宿舍時，雙方應逐項當場點交並簽認；遷出時亦同。 6.租約期滿或終止租約時，乙方須負責回復原狀並清潔打掃，經甲方認可後，方得辦理退租手續。 7.甲方不再設置公用天線，所有視訊服務(含無線電視台)均由相關業者提供並依使用者付費原則由乙方負擔使用費。 8.其他公共區域因承租戶非正常使用而損壞之項目，由承租戶自行維修或負擔相關修繕費用。
	2	門窗框損壞、變形、腐朽、蟲蛀、面板脫落、鉸鍊五金不能開關使用者	2	門窗框損壞、變形、腐朽、蟲蛀、面板脫落、鉸鍊五金不能開關使用者	
	3	洗手台、浴缸、便器、水龍頭	3	洗手台、浴缸、便器、水龍頭	
	4	消防授信總機、感知器、偵煙器、滅火器	4	消防授信總機、感知器、偵煙器、滅火器、壓扣開關、緊急照明燈、景觀燈、安全門指示燈、消防帶	
	5	公共進水、出水管及配電盤損壞者	5	公共進水、出水管及配電盤損壞者	
	6	電源插座、對講機、門鈴	6	電源插座、對講機、門鈴	
	7	化糞池疏通、抽水馬達(污水)	7	水塔清洗、蓄水池清洗、化糞池疏通、公共環境清潔	
	8	流理台、排油煙機、瓦斯爐、熱水器、冷氣機	8	供公共使用之電梯、昇降設備損壞者	
	9	燈具起動器	9	公共空間(門廳地坪、粉刷、樓梯間安全門、樓梯照明)	
			10	流理台、排油煙機、瓦斯爐、熱水器、冷氣機	
		11	燈具起動器		
二、 乙 方 自 行 負 擔 部 分	1	衛浴設備(皂盒、化妝鏡、蓮蓬頭、馬桶座、馬桶蓋)	1	衛浴設備(皂盒、化妝鏡、蓮蓬頭、馬桶座、馬桶蓋)	
	2	燈管、燈泡	2	燈管、燈泡	
	3	門窗把手、玻璃、各式鎖	3	門窗把手、玻璃、各式鎖	
	4	紗門、紗窗	4	紗門、紗窗	
	5	戶內排水疏通	5	戶內排水疏通	
	6	室內裝潢、粉刷	6	室內裝潢、粉刷	
	7	單、雙人床組(含彈簧床、床板及床頭櫃)、衣櫃、書桌椅、冰箱	7	單、雙人床組(含彈簧床、床板及床頭櫃)、衣櫃、書桌椅、冰箱	
	8	退租時回復原狀並清潔打掃	8	退租時回復原狀並清潔打掃	

農業科技園區宿舍使用管理須知

- 一、農業部農業科技園區管理中心(以下簡稱本中心)為執行宿舍之使用管理，特訂定本須知。
- 二、本須知內容為「農業科技園區宿舍租賃契約書」之一部分。承租人於租賃期間應切實遵守本須知，以確保宿舍正常使用與施設安全。
- 三、承租人應依善良管理人之注意，維護宿舍及其公共設施，保持公共空間之清潔通暢。並不得於宿舍內存放違禁、危險物品，共同維護宿舍區安寧、公共安全及環境衛生品質。
- 四、承租人不得於宿舍公共區域堆置物品。如有堆置情形，經本中心通知限期改善，應自行清除。逾期仍未改善者，由本中心代為清除，清除費用由承租人負擔。如不知前述物品為何人堆積者，清除費用由全棟宿舍承租人按租用面積比例分攤。
- 五、汽機車依畫定停車格位停放。公寓大廈地下室停車場除分配與各承租人之專用停車位外，其餘停車位供所有承租人共同使用，不得以任何形式妨礙其他承租人之正常使用。
- 六、承租人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承租人自理，並於退租前，自行辦妥退機、拆線及繳清費用等相關手續。
- 七、宿舍區公共區域之夜間照明、警衛保全及水塔、蓄水池、化糞池、公共空間之清潔疏通費用，由本中心負擔，惟各承租人應加強能源管理，厲行水、電等能源節約事宜。
- 八、宿舍之廢紙及可回收資源應予分類回收再利用或交由環保單位收集處理，其他垃圾應依環保有關規定分類處理。
- 九、本中心得於事先以書面通知承租人後，會同承租人所指派人員進入宿舍查核使用情形；承租人如未派員會同辦理時，本中心得逕行進入宿舍進行查核，承租人及其所屬員工或其眷屬不得拒絕或阻擾，並應全力配合。查核結果，本中心以書面通知承租人；如有需承租人改善者，併限期改善，屆期後隨即進行複查。
- 十、承租人如欲遷入戶籍，應檢附使用人戶口名簿影本(或戶籍謄本)及在職證明，由承租人向本中心申請核發同意遷入設籍文件後，再憑向戶政事務所申辦。惟一承租單位僅限一戶戶籍遷入，搬出後並應將戶籍遷出。
- 十一、承租人不得自行於宿舍內外豎立看板或廣告。
- 十二、承租人不得於宿舍內外飼養寵物或攜帶寵物至宿舍，以維護住居安寧及環境衛生安全。

農業部農業科技園區管理中心農業科技園區宿舍租賃要點

一、本宿舍指本中心依據農業科技園區開發計畫興建之宿舍。

二、承租人租用本宿舍應以書面提出申請，並經本中心核准。

三、承租人可申請租賃本宿舍種類如下：

(一) 承租園區土地面積達 2 公頃或投資金額達 3 億元者，可申請租賃獨棟別墅、雙併別墅及公寓大廈。

(二) 承租園區土地面積達 1 公頃或投資金額達 8,000 萬元者，可申請租賃雙併別墅及公寓大廈。

(三) 未達上列規模者，可申請租賃公寓大廈。

(四) 有特殊需求經本中心專案核准者，不受上述之限制。

四、本宿舍採空戶出租，租金（不含水、電、瓦斯等費用）如下，不另收其他管理費用；遇有租金調整時，本中心另行公告辦理。

宿舍種類		每坪租金 單價	每戶坪數 (實坪)	租金總額(含 稅)	配置	總樓層
公寓大廈	A 棟	300 元/月	36 坪	11,340 元/月	3 房 2 廳 2 衛 1 廚	6 樓
	B、C 棟		32 坪	10,080 元/月	3 房 2 廳 2 衛 1 廚	
	D 棟		40 坪	12,600 元/月	4 房 2 廳 2 衛 1 廚	
雙併別墅		400 元/月	63 坪	26,460 元/月	4 房 2 廳 3 衛 1 廚	3 樓
獨棟別墅			80 坪	33,600 元/月	5 房 2 廳 4 衛 1 廚	2 樓
備註：1.每戶除流理台、排油煙機、瓦斯爐、熱水器、冷氣及基本型美術燈等基本設施外，若承租配有基本家具與電器設備之宿舍，每戶每月需加收租金新臺幣 525 元(含稅)。 2.別墅每戶均有車庫，另附地下專屬停車位各 1 格，公寓大廈每戶均附地下專屬停車位 1 格，統由本中心規劃分配。本中心另準備地下公用停車位合計 32 格，由入居各戶自由使用。 3.公寓大廈依 A、B、C、D 棟之順序，每棟滿額出租後，再辦理次棟之租賃。						

五、對於本宿舍租賃之申請，本中心依下列順序核配：

(一) 先申請先核配。

(二) 租地建廠者較租用標準廠房者優先。

(三) 同為租地建廠或同為租用標準廠房者，以承租面積大者優先。

(四) 投資金額多者優先。

(五) 員工總數多者優先。

(六) 未能依上述順序核配時，以抽籤決定。

六、租賃期間以三年為原則，期滿得續訂租約。經本中心通知核配本宿舍起 15 日以內應與本中心簽訂租賃契約，逾期視為棄權，須再重提申請。