

農業部農業科技園區管理中心

農業部農業科技園區
實驗農場租賃契約書

承租人：

租賃期間：

聯絡電話：

聯絡地址：

農業科技園區實驗農場租賃契約書

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規定之園區事業、創新育成中心或研究機構，茲經甲乙雙方議定由甲方將座落於農業科技園區內之實驗農場如本約第一條所示租賃單位(以下稱本約農場)出租予乙方，其租賃條件如下：

第一條 本約標的、租金及擔保金

租賃單位 土地標示	屏東縣長治鄉農科段7號內，如附圖(實驗農場租賃單位示意圖)標示區。		
面積	約 平方公尺，面積以現場實地標示界線為準。		
租金單價	26.6元/平方公尺/年	租金	元
營業稅(5%)	元	每年應繳 金額合計	元
擔保金單價	應繳租金之六分之一	擔保金	元

第二條 本約標的之限定

本約訂立後，於租賃期限內，乙方前條之租賃單位不得變更。

第三條 租賃期限

本約租賃期間自中華民國 年 月 日起至 年 月 日止。租賃期間屆滿，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 租賃申請

乙方應以書面檢附土地使用計畫6份，向甲方提出租賃本約農場之申請，該土地使用計畫為本約之一部分，乙方應確實依該土地使用計畫實施。

前項之土地使用計畫，至少應記載計畫摘要、計畫目標及時程、土地面積需求與規劃、水電需求及環境污染防治措施等事項，否則甲方得不受理乙方之租賃申請。

第五條 租金及擔保金給付

乙方應於與甲方簽訂本約之前或同時，依甲方所定之繳納方式，一次繳納第一條所載之應繳租金及擔保金予甲方。租金

部分並應另行加計給付營業稅。

租約期間內租金不得再行調整，乙方於租期屆滿前，如要求提前終止租約者，已繳租金不予退還，乙方並不得要求任何形式之補償。

第六條

擔保金

擔保金數額為應繳租金之六分之一，乙方以所繳擔保金擔保履行本約之各項約定。

本約經終止、提前終止或租賃期間屆滿，乙方依約交還本約農場且無欠繳水費等各項費用或其他任何違約情事時，甲方應無息退還乙方所繳擔保金。

第七條

地價稅及保險

本約農場土地之地價稅，由甲方負擔。

乙方對於其放置於本約農場內之各項設備、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。

第八條

衍生費用之負擔

租賃期間承租範圍內衍生之水、電及瓦斯等資源費用，由乙方全數負擔。

第九條

使用限制

乙方租用本約農場應確實遵守「農業科技園區實驗農場使用管理須知」（如附件）之規範。

第十條

終止租約

有下列情事之一者，甲方得以書面通知乙方終止租約，收回土地，乙方已繳之租金及擔保金不予退還，並限期一個月內遷出。

一、租賃期間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、乙方遲延繳付水費達二個月以上者。

三、乙方違反本約第九條之規定，經甲方書面通知限期改善，逾期仍未改善者。

乙方若經甲方依前項約定終止租約，甲方得不再受理乙方申請承租本約農場。

第十一條

提前終止租約

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，並依乙方承租月數比例無息退還

所餘租金。

第十二條 租約期滿另訂新約

乙方得於租賃期間屆滿前一個月以書面主動通知甲方另訂新約，繼續承租本約農場。

乙方如於本約存續期間內有違反本約之行為者，甲方得於另訂新約時，要求乙方辦理公證，公證費用由乙方負擔。

第十三條 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，乙方遲延未依本約規定將本約農場交還甲方時，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 30 日，乙方仍未依約交還本約農場，甲方得強制收回，並視留存於本約農場內之一切物品為廢棄物逕予處置，乙方不得異議。甲方如因此而支出任何費用，由乙方全數負擔。

第十四條 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。

第十五條 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。

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。

第十六條 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。

第十七條 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。

第十八條 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 ○○○

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

農業科技園區實驗農場使用管理須知

- 一、農業部農業科技園區管理中心(以下簡稱本中心) 為執行農業科技園區實驗農場(以下簡稱本實驗農場)管理事項，訂定本須知。
- 二、本須知內容為「農業科技園區實驗農場租賃契約書」之一部分。
- 三、承租人應依所提土地使用計畫實施，其有計畫變更者，應經本中心核准。
- 四、本實驗農場不得施用化學肥料(含微量元素)、含有化學肥料之微生物製劑及有機質複合肥料、化學合成農藥及對人體有害之植物性萃取物與礦物性材料。惟有特殊試驗或研究需求，經本中心專案核准者，不在此限。
- 五、本實驗農場周邊均已埋設完善之水、電、瓦斯、通訊等管線及道路、排水等公共設施，各租賃單位除給水管線及水表外，本中心不再增設其他設施，承租人得自行於租約土地施設附屬研究設施，其依法應申辦相關證照者，由承租人依法申辦，並依下列規定辦理：
 - (一)不得興建附屬研究設施作為生產場所、辦公室、倉庫、實驗室或停車場等使用。
 - (二)承租人自行施設之附屬研究設施所需經費，由承租人全數負擔。
 - (三)自建附屬研究設施之退縮深度依下列規定辦理，惟消防法另有規定者，從其規定辦理。
 - 1、距離毗鄰之淨水廠地界線退縮至少應維持 3 公尺以上，其餘距離地界線退縮至少應維持 1.5 公尺以上。
 - 2、距離毗鄰之計畫道路路緣退縮至少應維持 5 公尺以上。
 - 3、距離毗鄰之實驗農場通道路緣退縮至少應維持 1.5 公尺以上。
 - (四)前項退縮地設計準則依農業科技園區開發計畫與細部計畫之相關規定辦理。
 - (五)自建附屬研究設施之建蔽率不得超過 70%，並以興建地上一層，高度不得超過 5 公尺為限。
 - (六)自建附屬研究設施建築之外牆材質以使用聚丙烯(Polypropylene，簡稱 PP)、聚氨酯(Polyurethane，簡稱 PU)、玻璃及細網之透明材料為原則。惟如有特殊需求，經事先向本中心申請核准者，不在此限。

(七)租賃期滿或經終止租約時，應回復租約土地原狀，交還土地；惟如經本中心同意保留者，不在此限。

承租人未於租約土地內興建建築物或僅設置無需申請證照之簡易式研究設施者，其租約土地之使用距離地界線退縮應至少維持 1.5 公尺以上。

承租人承租相鄰之 2 個租賃單位土地以上者，視為一土地區塊，其土地區塊之退縮，比照本條各項規定辦理。

本條各項退縮之土地面積應併入租賃面積計算。

六、承租範圍內所需之水、電及瓦斯等資源需求，由承租人自行向本中心及相關單位申辦，不得自行抽取地下水使用。

七、承租人於承租範圍內，除隔離綠籬及經本中心專案核准之試驗用或研究用之隔離設施外，不得設置任何形式之圍牆。

八、本實驗農場不得供作營業或其他用途，亦不得轉租、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。

九、承租人應針對不同之試驗或研究內容，進行有效之環境污染防治措施。承租人如未進行防制措施或防制措施未完善，造成本實驗農場或本實驗農場其他承租人受到損害，應自負損害賠償責任。

十、本中心得不定期或於接獲反映違規使用情形時，通知承租人會同本中心人員進入租約土地，查核租約土地使用情形，承租人不得拒絕，並應全力配合。

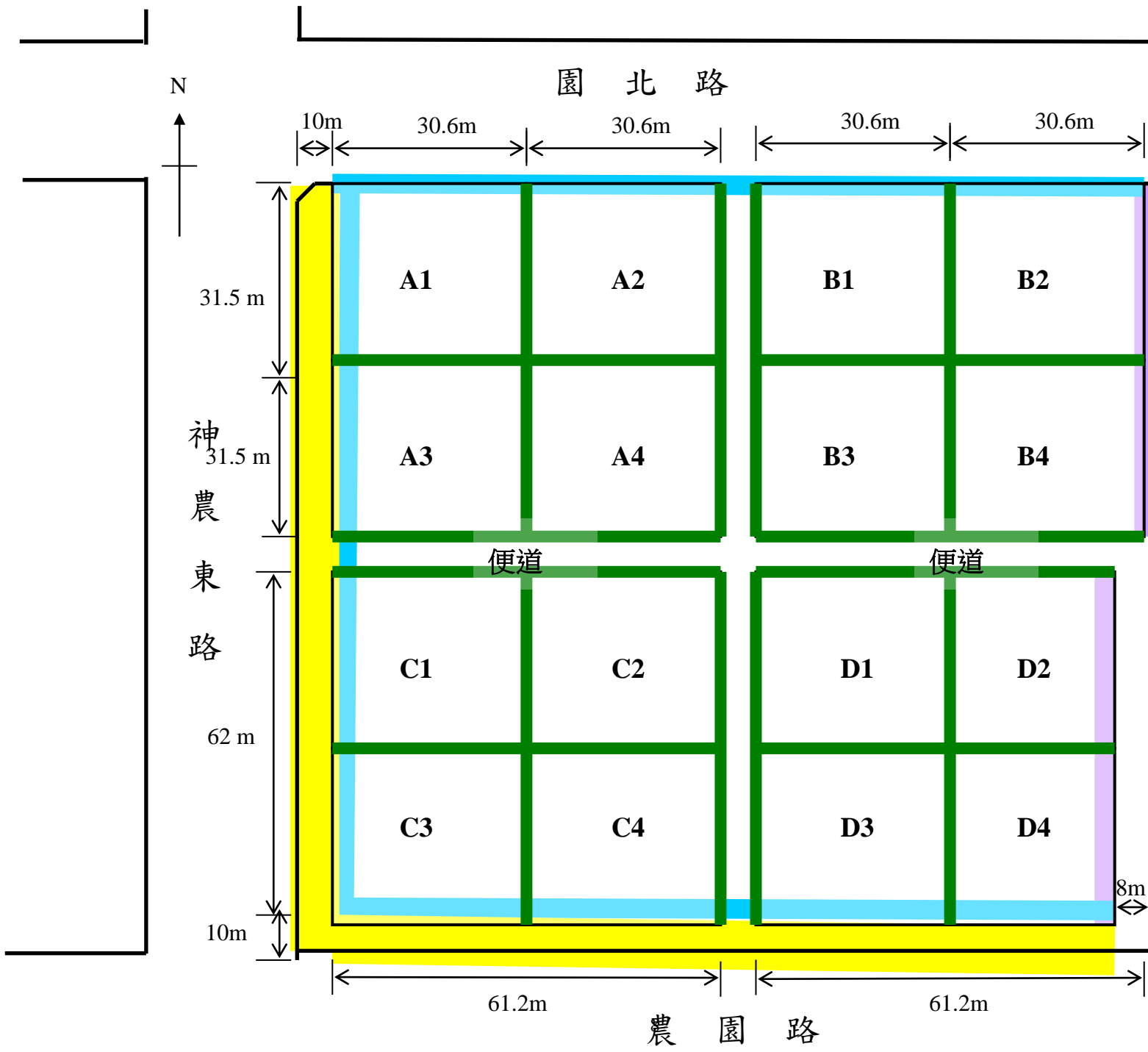
租約土地查核結果，本中心將以書面通知承租人；如有違規使用情形，本中心將通知承租人限期改善，屆期並辦理複查。

承租人未派員會同租約土地查核或復查，本中心得逕行進入租約土地進行查核，承租人不得拒絕。

十一、承租人應依善良管理人之責，注意維護租約土地及公共設施，並負責維護其環境衛生。如因承租人個別疏失或設施使用不當，致租約土地或其公共設施損壞，應負賠償之責。

農業部農業科技園區管理中心農業科技園區實驗農場租賃要點

- 一、本實驗農場指本中心為因應園區事業、創新育成中心或研究機構之研發需求，所設置之試驗用或研究用之實作場所。
- 二、凡符合農業科技園區設置管理條例之園區事業、創新育成中心或研究機構（以下簡稱申請人），得申請租賃本實驗農場。同一申請人至少應承租 1 個租賃單位，最高可申請承租 4 個租賃單位，惟有特殊需求，經本中心專案核准者，得不在此限。
- 三、本實驗農場共規劃 16 個租賃單位，每一租賃單位面積約為 883-1038 平方公尺（約 267-314 坪），每平方公尺土地年租金單價 26.6 元，於訂立租賃契約時一次收取全年租金；租約期間內租金不再調整，期滿前終止租約者，亦不予退費。
前項租金單價遇有調整時，本中心另行公告辦理，並適用自租金公告調整後所訂之契約。
- 四、本實驗農場租期均以 1 年為期，每年期滿得繼續承租。申請人應以書面檢附土地使用計畫 6 份，向本中心提出申請。本中心認為必要時，得通知申請人進行簡報及答詢。
前項之土地使用計畫，至少應記載計畫摘要、計畫目標及時程、土地面積需求與規劃、水電需求及環境污染防治措施等事項。
- 五、本實驗農場不得施用化學肥料(含微量要素)、含有化學肥料之微生物製劑及有機質複合肥料、化學合成農藥及對人體有害之植物性萃取物與礦物性材料。惟有特殊試驗或研究需求，經本中心專案核准者，得不在此限。
- 六、本實驗農場周邊均已埋設完善之水、電、瓦斯、通訊等管線及道路、排水等公共設施，各租賃單位除給水管線及水表外，本中心不再增設其他設施，承租人得於租約土地自行施設溫室等相關農業生產設施。
- 七、其餘權利義務關係，詳見租賃契約書條款約定。



- 1.5M 建築退縮帶
- 3M 建築退縮帶
- 5M 建築退縮帶
- 15M 退縮帶

註：承租人興建之建物需申請建築執照者，應符合土地使用分區管制要點之退縮規定。