

經濟部加工出口區管理處臺中軟體園區土地租賃契約書(區內事業)

承租人○○○ (以下簡稱乙方) 向經濟部加工出口區管理處 (以下簡稱甲方) 承租財政部國有財產局委託甲方開發之臺中軟體園區國有土地 1 筆，雙方特約定契約條款如下：

第一條 使用土地座落標示、租金、公共設施建設費及保證金：

(一) 租金及公共設施建設費：

財產編號	土地標示 (位置圖附后)				承租面積 (平方公尺)	承租權利範圍	租金 (元/月)	公共設施建設費 (元/月)
	區	段	小段	地號				
			合計					
備註：								

前項租金應另行加計百分之五營業稅。

(二) 租金優惠措施：(於契約中擇一敘明)

本標的依行政院 101 年 5 月 4 日院臺經字第 1010025501 號函核定，土地租金採下列優惠措施：

租地自建之區內事業 006688 優惠措施：

- 1、土地租率採年息 5% 計收。
- 2、自簽訂土地租約日起，第 1、2 年免土地租金，第 3、4 年土地租金打 6 折，第 5、6 年土地租金打 8 折，第 7 年起回復原訂租金計收。

向開發商承購建築物之區內事業(含金融及保險業) 6688 優惠措施：

- 1、土地租率採年息 5% 計收。
- 2、完成國稅局營業登記日起，第 1、2 年土地租金打 6 折，第 3、4 年土地租金打 8 折，第 5 年起回復原訂租金計收。

經營門市之一般商業服務業 6688 優惠措施：

- 1、土地租率採年息 10% 計收。
- 2、完成國稅局營業登記日起，第 1、2 年土地租金打 6 折，第 3、4 年土地租金打 8 折，第 5 年起回復原訂租金計收。

(三) 保證金為 6 個月租金總額，計新台幣○○○元整，由乙方於簽約時一併繳納，以擔保乙方履行本契約之各項規定。本契約經終止或租賃期間屆滿，乙方依約交還本契約土

地且無欠繳租金或其他任何違約情事時，甲方應將保證金無息返還。乙方如中途解約，所繳保證金不予退還。乙方不得主張以保證金抵償租金，否則以違約論。

第二條 租賃期間：自中華民國 年 月 日起至 年 月 日止共計 年。

第三條 本契約出租之土地，僅供乙方依經濟部加工出口區管理處核准投資計畫案作為辦公大樓或其他建築物之基地使用，乙方不得就承租之土地請求設定地上權。

第四條 乙方於契約有效期間內，對其承租之土地，全部或一部分不使用時，應向甲方申請辦理全部或一部分退租，不得自行轉租、分租、轉借他人使用或將租賃權轉讓他人。

乙方對其承租之土地一部分不使用，造成土地閒置，甲方得限期要求乙方使用或退租，逾期不為使用或退租者，甲方得逕行收回部分出租土地，乙方不得異議。

第五條 乙方申請租用土地自行興建辦公大樓或其他建築物之基地使用時，應按加工出口區相關規定退縮建築。

第六條 乙方申請租用土地自行興建辦公大樓或其他建築物時，應以興建辦公室及其必要附屬建築物為原則；其建蔽率及容積率依相關建築法辦理。

第七條 承租之土地，有已作為公共設施使用者，由甲方統籌管理，乙方不得主張作為建築或其他用途使用。

第八條 乙方應於每月末日前自動向甲方指定之國庫代理機關繳納本契約第一條所定之租金及公共設施建設費。逾期未繳納者，以違約論，依下列規定加收違約金：

- (一)逾期1個月未滿2個月者，按租金及費用總額加收5%。
- (二)逾期2個月未滿3個月者，按租金及費用總額加收10%。
- (三)逾期3個月未滿4個月者，按租金及費用總額加收15%。
- (四)逾期4個月仍不繳清租金、費用及違約金者，除追收外，得終止租約。

第九條 乙方除應按月繳納租金外，並應依照加工出口區設置管理條例第11條之2規定負擔公共設施建設費用，每筆土地以徵滿20年額為止；租賃期間如有新增之公共設施建設費用附帶徵繳者，乙方亦應依規定計繳，不得異議。

第十條 本契約之租金，遇政府依法重新規定地價時，應自公告地價之次月一日起，按重新規定之地價調整計收，乙方不得異議。

第十一條 乙方對其承租之土地未依核准投資計畫案使用或所興建辦公大樓或其他建築物有使用情形不當者，甲方得限期要求乙方提高利用率，逾期未改善者，甲方得加收一倍租金總額作為違約金，直至乙方改善為止，乙方不得異議。

前項所稱之使用情形不當者，指承租人使用辦公大樓或其他建築物具有下列各款情形者：

- (一)其使用情況有危害區內公共安全或衛生者。
- (二)不依投資計畫或投資營運改善計畫使用者。
- (三)持有之建物有半數以上面積空置逾六個月者。

第十二條 乙方承租土地自行興建辦公大樓或其他建築物者，應自訂約之日起6個月內申請建築許可，領有建造執照後，動工興建，逾期未開始興建，或雖申請延期興建，到期仍未動工或不按計畫完工者，甲方得終止租約收回土地，並註銷該建造執照。已繳租金及公共設施建設費用不予發還。若其地上有尚未完成之建築物或工事，乙方應於甲方通知終止租約起3個月內，自行拆除恢復原狀。

第十三條 租賃期間有下列情事之一時，甲方得通知乙方終止租約，收回土地，乙方不得異議：

- (一) 於加工出口區之投資案經撤銷者。
- (二) 乙方私有建築物依加工出口區設置管理條例規定被價購或徵收者。
- (三) 乙方使用土地違反本租約約定事項者。
- (四) 甲方需要全部或部分土地收回自用時。
- (五) 合於民法或土地法之規定得終止租約者。
- (六) 乙方因土地使用情形不當，經甲方加收一倍租金總額作為違約金逾 1 年未改善者。
- (七) 乙方持有之廠房高抬轉讓價格者。
- (八) 乙方承租土地自行興建辦公大樓或其他建築物者，應自訂約之日起 6 個月內申請建築許可，領有建造執照後，動工興建，逾期未開始興建，或雖申請延期興建，到期仍未動工或不按計畫完工者。

前項第六款所稱高抬轉讓價格者，係指當時要求之售價超過該建築物成本價格之百分之十以上。

第十四條 租期屆滿前因可歸責於承租人之事由而終止租約，其所有之地上建築物應於 1 年內讓售給經管理處或分處核准之其他在區內營業之事業；乙方不為本條之處理或逾期 1 年仍未完成處理手續者，甲方得限期要求乙方騰空，交還土地，乙方不得要求任何補償。

第十五條 本契約租期屆滿時，租賃關係即行終止，甲方不另通知；乙方如需要繼續租用者，應於租期屆滿前 3 個月以書面向甲方申請換訂租約，逾期不為申請視為無意續租，於租期屆滿後，其屬於乙方之地上建築物應於 6 個月內轉售給經管理處或分處核准之其他在區內營業之事業；乙方不為本條之處理或逾期 6 個月仍未完成處理手續者，甲方得限期要求乙方騰空，交還土地，乙方不得要求任何補償。但如經甲方同意，甲方得依建築物剩餘價值予補償乙方後，取得建築物所有權，惟其有他項權利登記者，乙方應先為塗銷登記。

第十六條 本契約終止後或到期不為續租，原乙方占用土地期間，須依加工出口區土地租用及費用計收標準之規定計收損害金；如有逾期繳納，應按年利率 5% 加計遲延利息至清償日止。

第十七條 乙方所有地上建築物之出租，應依下列規定辦理：

- (一) 承租者必須為核准入區設立之在區內營業之事業。
- (二) 建築物出租面積合計不得超過其於園區內所有建築物總樓地板面積百分之五十。但承租者若為乙方會計處理採權益法之長期股權投資者（應檢附說明書或相關證明文件），及其他考量辦公室有效利用、帶動產業發展效益等因素，經甲方專案核准者，得不受限制。
- (三) 乙方將建築物出租期間不得逾二年，惟業務需要得申請展延。
- (四) 乙方應要求承租者切結不得將所承租之建築物再行轉租。

乙方違反上開規定，經甲方通知 30 日逾期未改善者，則終止租約，改訂短期租約方式辦理（租用期間短於一年）。

第十八條 本契約之約定條文，於租約有效期間內，遇相關法令規定修正，則自發布日起依修正後之規定辦理，乙方不得異議。

第十九條 本契約若有未盡事宜，悉依「加工出口區設置管理條例」及其他有關法令規定辦理。

第二十條 租賃關係存續期間，乙方因承租土地界址不明或發生界址糾紛而需鑑界時，其所需費用由乙方負擔。

第二十一條 乙方應以盡善良管理人之注意，防止土壤及地下水受污染，如發生污染情形，應依相關法令負繳交罰鍰之責，並辦理污染場址之調查評估、應變措施及整治，其發生之費用及造成任何損害，乙方應負完全責任。另乙方於辦公室轉讓時，應提供土地污染檢測資料或檢附用地確無污染之虞相關證明資料，所需費用由乙方負擔，不得異議。

第二十二條 乙方租用土地不得危害區內公共安全、衛生或興建違章建築物。

第二十三條 乙方出租或出售本租賃土地之地上建築物時，應先檢具相關文件經甲方備查後，再辦理後續相關事宜。

第二十四條 因本契約之履行而涉訟時，以台中地方法院為第一審管轄法院。

第二十五條 本契約文件須依法辦理公證程序，費用由雙方各負擔二分之一。

第二十六條 本契約一式3份，經雙方簽章後自本契約第2條所訂租賃期間之起始日生效，由甲、乙方、公證人各執1份。

立契約人（甲方）：經濟部加工出口區管理處  
法定代理人：處長

地 址： 高雄市楠梓區加昌路600號

立契約人（乙方）：  
法定代理人：  
兼保證人  
地 址：

中 華 民 國 101 年 月 日