附件 18

租賃單元：

新北市新店寶高智慧產業園區第 1 期
標準廠房及公共服務設施
公開標租案(第 2 次公告)
租賃契約書(草稿)

契約編號：OOO-OO-OO-OO

投資廠商：OOOO

新北市新店寶高智慧產業園區
第 1 期標準廠房及公共服務設施公開標租案
第 2 次公告-租賃契約書

新北市政府經濟發展局(以下簡稱甲方)及承租人_____(以下簡稱乙方)茲為辦理【新北市新店寶高智慧產業園區第 1 期標準廠房及公共服務設施公開標租案(第 2 次公告)】，甲乙雙方同意共同遵守訂立本契約。

第 1 條　總則

一、契約文件

(一) 契約文件

1. 本契約
2. 本契約之附件：包括但不限於現況點交之設施設備清單、照片及錄影檔案。
3. 本案招標文件及其變更或補充。
4. 乙方之投標文件及其變更或補充。
5. 本案決標文件及其變更或補充。
6. 乙方參加本案評選程序中同意之承諾事項。
7. 其他經甲、乙雙方同意列入契約文件者。

(二) 契約文件效力

本契約所有文件均為本契約之一部，並得互為補充、解釋，並以甲方之解釋為準。其適用之優先順序同前目之排列順序。

(三) 同一文件各條款間或不同文件間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致生爭議者，雙方應依公平誠信原則協商解決。

二、名詞定義

(一)「本案」係指「新北市新店寶高智慧產業園區第 1 期標準廠房及公共服務設施公開標租案(第 2 次公告)」。

(二)「本契約」係指「新北市新店寶高智慧產業園區第 1 期標

準廠房及公共服務設施公開標租案(第 2 次公告)租賃契約書」。

(三)「租賃物」係指乙方租用本案位於新北市新店寶高智慧產業園區(新北市新店區寶高路 26 號至 30 號，以實際門牌編釘)中作為廠辦使用之建築物，包括第 1 型及第 2 型標準廠房、標準廠辦、研發設計中心、公共服務設施與停車位。

(四)「停車位」係指乙方租用新北市新店寶高智慧產業園區地下 1 樓與地下 2 樓之汽車與機車固定停車位。

(五) 月租金：指甲方將標準廠房或公共服務設施租予乙方使用收益，並以月(每月 1 日起至當月最後 1 日止)為計收期間單位，每月應繳租金為「投標單元及每月租金報價單」之每月租金報價。

(六) 管理費：各單元每月應繳管理費金額，以標租須知附件 3「標租單元資訊、管理費及停車位配置一覽表」中數額為準。乙方每月應繳之管理費為實際得標單元各別之每月管理費金額加總。

(七) 本契約所稱日(天)數，除已明定為工作天者外，係以日曆天計算。

(八) 本契約之月租金、停車費及管理費計算金額至元為止，以下四捨五入。

(九) 本契約所稱謄本面積，含括主建物、附屬建物及共有部分按持分比例計算之面積。

第 2 條 租賃物 (依實際得標單元及分配停車位填列)

一、承租單元

組別 (類型)	單元編號	謄本面積 (平方公尺)	每月租金 新臺幣(元)	門牌

二、汽車停車位及機車停車位

種類	樓層	編號 1	編號 2	編號 3	月租費	停車費 (元/月)
汽車	B2				**2,500**	
機車	B1				**250**	

三、乙方瞭解並同意本租賃物係依甲方規劃開發圖說辦理開發，實際租賃面積應以施工完竣後之使用執照圖說及建物所有權狀之登載資料為準。

第 3 條　租賃期間

一、本契約為定期租賃，其租賃期間自民國_____年___月___日至民國_____年___月___日止，共計____年。

二、甲乙雙方租賃期間屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另行通知，乙方不得主張民法第 451 條之適用及其他異議。其經租期屆滿前終止租約者，自終止之日起租賃關係即行消滅。

第 4 條　優先續約

一、乙方於租賃期間內無重大違反租賃契約之情事，於租約屆滿前得申請優先續租，續租期限以年為單位，最低不得少於 1 年，最高不得超過 10 年(含)，續租次數至多以 2 次為限，且續租租期累計不得逾原標租租期。

二、乙方有意續租者，應於租期屆滿日前 3 個月起，至租期屆滿日前 1 個月之期間，以書面向甲方提出申請，逾期未申請者，視為無意續租，租期屆滿租賃關係即行終止。

三、乙方續租時，除租期另議及每月租金金額依本局委託查估價格而定外，其餘依適用法令及本標租案租賃契約相當條件，與甲方新訂租賃契約。

第 5 條　租金給付與調整

一、雙方約定本租賃物(不含停車位)簽訂租賃契約時之月租金為新

臺幣_____元整/月(已內含5%加值型營業稅)。

二、租金採期前繳納制，以3個月為1期，1月至3月為第1期、4月至6月為第2期、7月至9月為第3期，10月至12月為第4期。乙方應於每年1月31日、4月30日、7月31日及10月31日以前，依甲方指定之方式繳納當期租金。

三、末期租金：乙方租賃期間最後一期應繳租金未滿3個月時，其租金計收期間為該期第1日起至租約結束之日止，依實際承租日數佔該期總天數之比例計收。租賃期限屆滿或契約終止日在當期租金繳納期限以前，應於租賃期限屆滿或租賃契約終止日前5日以前繳納末期租金。

四、每期租金繳納期限末日為例假日，則順延至次一工作日。

五、租賃物租金計收，自簽約日第2年起，逐年據行政院主計總處公佈之台灣區消費者物價指數，依契約簽訂日之年度相當日之前一月份與簽約日前一月份之指數漲跌幅度比率調整該年度租金，若其漲幅超過5%時，按5%計算，倘若物價總指數下跌時，則依簽約日計算之年度租金。

六、乙方未於指定期限繳付當期租金總額時，應依下列規定累計並繳付逾期之違約金，至多以違約3個月租金總額為限：

(一) 逾期未滿1個月者，按欠繳金額部分加收2%。

(二) 逾期1個月以上未滿2個月者,按欠繳金額部分加收5%。

(三) 逾期2個月以上未滿3個月者，按欠繳金額部分加收10%。

(四) 逾期3個月以上未滿4個月者，按欠繳金額加收15%。

(五)乙方當期應繳租金逾期4個月以上仍未繳清者，甲方除追繳其使用期間租金及按欠繳金額加收15%違約金外，甲方得終止租約，履約保證金亦不予發還，乙方不得有異議。

七、乙方不得主張因故未使用全部或一部本租賃物之面積，而請求扣減任何租金或減免費用。

第6條　停車費與管理費給付與調整

一、乙方應自簽訂契約之日起繳納管理費及停車費：

(一)每月應繳納管理費總額為_____元，以做為公共服務相關費用支應。

(二)停車費依據乙方承租數量與月租費計算，每月應繳停車費總額為_____元。

二、管理費如有調整，乙方應配合繳納。

三、每期繳納期限與末期繳納期限，同第 5 條租金給付。

四、本園區未來如新增其他公共使用之特定設施，甲方得另向乙方收取必要增加之使用費或維護費，乙方不得有異議。

五、停車位係依據租賃標準廠房單元或公共服務設施單元使用面積分配可租用固定停車位數，提供乙方一併承租，乙方不得要求變更承租數量或位置。

第 7 條　租賃物之使用與管理

一、乙方應依「都市計畫法新北市施行細則」乙種工業區相關規範用途使用。

二、乙方不得將其標租權利義務轉讓予他人。

三、乙方不得將本案之標準廠房以全部或一部轉租、出借或以其他方式供他人使用，但為配合國家重大經濟發展或產業特殊型態，經甲方同意者，不在此限。

四、第 1 型及第 2 型標準廠房承租人應於簽訂租賃契約之日起 6 個月內取得工廠登記，檢測中心承租人應於簽訂租賃契約之日起 1 年 6 個月內取得財團法人全國認證基金會相關認證範圍。

五、第 1 型標準廠房簽訂租賃契約之日起 1 年內以申租地址取得有效之營運總部認定函，則回溯自本契約簽訂日起適用租金優惠 6 折(計算方式為：「膳本面積」乘以「查估單價」乘以「租金優惠 6 折」乘以「1+溢價率%」乘以「1+營業稅 5%」，並應以該計算金額作為前項物價調整之依據，前揭溢價率為「投標單元及每月租金報價單」之平均溢價率)，故應補繳第 1 年契約租金優惠之差額(計算方式：「膳本面積」乘以「查估單價」乘以「0.1(租金優惠 6 折減掉優惠租金 5 折)」乘以「1+溢價率%」乘以「1+營業稅 5%」)。

六、乙方瞭解並同意於租賃期間維持原招標文件所載營業項目之實際經營，並受下列限制，且非經甲方事前書面同意並合於法令規定時，不得擅自變更使用。若造成甲方或第三人之損害，乙方應負一切損害賠償及法律責任：

(一) 不得有礙衛生安寧、公共秩序安全、經營違禁行業或供非法使用。

(二) 不得在本案租賃物內儲存任何違禁品、爆炸性、易燃性或危險性之物品，並不得私用過量之電器及置用炊膳設備(一般家電用品不在此限)或設置高壓之電機設備或霓紅燈管，亦不得在室外架裝電視或收音機等之天線及線架；

(三) 不得在本大樓樓梯間、通道及公共空間範圍內做任何之廣告、加裝設備或存放物品。

七、本租賃物之消防安全採中度危險工作場所配置。如乙方營業屬高度危險工作場所者，乙方應依各類場所消防安全設備設置標準規定增置必要安全設備，並經權責機關檢查合格後，始准登記；設備增加之費用，概由乙方自行負責。

八、乙方應於點交時詳查租賃物各項設施，如發現業已存在之任何瑕疵，應即通知甲方，並由甲方負責修復。點交後，乙方不得再主張存有任何瑕疵請求減少租金或要求甲方修復。

九、 租賃期間中，乙方應盡善良管理人之注意義務，保管租賃物，保持合於約定之使用狀態、維護本租賃物合法使用及其構造、設備安全，並負擔一切硬體設施設備、管線、防漏、清潔、安全、耗材之維護與修繕之相關費用，如致本租賃物(含其內所有設施)毀損、滅失者，由乙方修復並負損害賠償責任。

十、 甲方為檢查本租賃物之使用情形，於事先知會乙方後，得派員會同乙方所指派人員分別配戴識別證進入承租單元，乙方應配合辦理不得拒絕。

十一、乙方使用本租賃物所需用水量、生活廢(污)水排放量、用電量及事業廢水排放量應依本園區管理規約及相關法令規定辦理。

十二、乙方使用本租賃物所需用水、電量如超過前款規範，且經甲

方催告仍未於期限內改善，或本契約存續期間違反次數累計達 2 次(含)以上，甲方得依第 12 條第 2 款規定終止本契約。

十三、乙方得於本租賃物內安裝水、電、電話及其他裝修設施，並由乙方自行負擔自本契約簽訂之日起至本租賃物返還點交日止之費用，乙方至租期屆滿不續租或期滿前終止租約時，應無條件自行拆除並回復原狀。

十四、乙方未經甲方事前書面同意，不得改變租賃物結構及原有配置(包括但不限於防火大門、天花板含其鋼架等)，如有違反，乙方應無條件自行負擔所有拆除費用及回復原狀、維修或負賠償責任。回復原狀所需之設備材料及建材等，若已停產或無供給來源致無法以相同材料復原之情形，乙方經甲方書面同意後始得以其他材料替代之。

十五、乙方不得要求修建、增建、改建或拆除重建。如有修繕本租賃物必要時，除依法令規定應由甲方負擔者外，由乙方取得甲方同意後自行修繕並負擔相關費用。

十六、乙方使用本租賃物所產生之污染，應依照各相關環保法規辦理。

十七、乙方於租賃期間內產生之任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境、構成公共危害或違法情事，經甲方通知限期改善，乙方應自行負責處理，並負損害賠償責任。如因此致甲方遭受損害(包括但不限於國家賠償責任)，乙方應賠償甲方損失。

十八、乙方對於租賃物所在園區一切公共設施不得占用或損壞，如有違反，乙方應負返還、修復或賠償責任。如為乙方之使用人(包括但不限於乙方之代理人、董監事、委任或僱用之員工、承攬人等)違反者，乙方應負連帶賠償責任。

十九、乙方所為之裝修應依相關法規辦理。

第 8 條　本租賃物點交及水電、管理費負擔

一、雙方完成簽訂本契約後，由甲方訂期以書面通知乙方至現場點交本租賃物，乙方無故不到現場點交者，視同已點交。

二、點交時應由甲乙雙方指派代表辦理現勘，甲方應出具相關建物

登記謄本及設備清冊辦理點交，經雙方確認無誤後，由乙方簽收，乙方不得以實際使用面積與謄本面積差異要求增加或折減租金。

三、乙方如須檢測租賃物之設施設備，應自費辦理。

四、未辦妥點交手續前，乙方不得擅自遷入本租賃物或進行裝修、搬運物品、安裝機器(具)。

五、本租賃物按現場狀況出租並簽訂點交簽收單據為憑，並自點交之日起，乙方對本租賃物內一切設施應盡善良管理人之注意義務使用、保管與維護，如有減損本租賃物價值或效能之行為，應負賠償之責任。

六、乙方自點交日起負擔本租賃物之水電費(含專有部分及共用部分按租用面積攤分之水電費)、瓦斯、網路、電話等應由乙方負擔之費用。

第 9 條　租賃物稅捐及費用負擔與不足額繳款之抵充

一、租賃物之房屋稅及地價稅，由甲方負擔。

二、租賃物之水費、電費、瓦斯費等費用及附屬租賃物公共設施之水費、電費、公共空調費等其他費用，概由乙方負擔，並依各該費用應繳納期間繳納。

三、乙方每期租金、停車費及管理費以總額方式繳納不足額時，繳款金額應先抵充租金(含標準廠房或公共服務設施)、次抵充停車費、管理費，不足之未繳清項目，甲方將依契約規定計收違約金。

第 10 條 保險

乙方應對租賃物(不含停車位)投保必要之保險：

一、保險範圍：除法律規定之強制保險外，乙方另應於租期內投保並維持火險及火險附加險（至少包括洪水、水漬、地震、颱風等險）、公共意外責任險（並以甲乙雙方為被保險人）。保險單記載之除外不保事項者，其風險及可能之賠償,概由乙方負擔。

二、保險客體及金額：乙方負有經營安全管理之責任，對於建物及附屬建物暨設備須向一家或多家保險公司投保水、火災險及公

共意外責任險、火災險附加地震險、颱風險、洪水險、水漬險等保險。保額不得低於本契約簽約當時之建物及附屬設備帳面價值，其保險費由乙方全額負擔，並以甲方為被保險人，理賠金作為大樓受損修繕使用。有關保險自負額部分，須由乙方完全負責或與保險公司訂定無需自負額條款。

三、保險單：乙方投保火險、火險附加險（至少包括洪水、水漬、地震、颱風等險）及公共意外責任險之保險單、批單及繳費收據副本，應於投保後 1 個月內送甲方備查，其後有變更者亦同。

四、保險理賠後有關回復原狀之負擔：如因可歸責於乙方之事由致保險事故發生者，甲方得請求乙方於保險金額之範圍內，為必要之修復，且修復費用由乙方自行負擔。

五、乙方未依規定投保之責任：乙方依法令或依本契約應對甲方或第三人負損害賠償責任者，如乙方未依本契約辦理保險、保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他因素，致甲方或第三人未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，乙方應負擔所有損失及損害賠償。

第 11 條　履約保證金

一、乙方應於簽訂本契約前，繳納相當 2 個月全額租金同額之履約保證金。

二、乙方依據本契約第 5 條第 6 款規定調整應繳租金時，履約保證金不予調整。

三、除本契約另有約定外，履約保證金於本契約租期屆滿且乙方於租賃期間無違約情形，或非可歸責於乙方事由致本契約終止時，經甲方點交確認乙方已遷出並將本租賃物回復原狀交還，於扣除乙方應負擔之租金、利息、違約金及其他損害賠償金額或費用(包括但不限於水、電、瓦斯、網路、電話費、管理費、使用費或維護費等)後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由乙方另行支付。

四、履約保證之方式

(一) 履約保證應由乙方以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、政府公債、設定質權之金融機構定

期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證書為之。

(二) 經甲方同意，乙方得更新履約保證之方式，其有效期間須至少 2 年以上。但乙方更新履約保證時，本契約存續時間少於前述年限者，不在此限。

(三) 乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿日 15 日前提供新的履約保證以替代之。否則甲方得以其現金續作履約保證，至乙方提出新的履約保證為止。

(四) 履約保證之有效期間，應持續至本契約期滿日起 6 個月止。

第 12 條 契約提前終止

一、乙方於租期屆滿前，如要求終止租賃契約，應於 1 個月前以書面通知甲方，經甲方書面同意後終止租賃契約，乙方已繳納之租金、停車費、管理費及履約保證金，一概不予退還。

二、乙方如有下列情事之一者，甲方得不經催告逕終止本契約收回本租賃物，已繳交之租金、停車費、管理費及履約保證金概不退還，乙方不得異議。乙方因違反本契約規定致甲方受有損害時，乙方應依法賠償甲方所受之一切損害及支出之費用。

(一) 乙方違反本契約約定，經限期改善而仍不改善者；或違約情形無從改善者。

(二) 乙方自租賃關係開始之日起未經甲方同意，逾 2 個月未開始使用(裝修、遷移)、營運，或開始使用後連續達 2 個月以上未營運，經甲方以書面通知限期改善，逾期仍未改善者。

(三) 乙方未依約定期限繳交全部租金或違約金，經限期催繳，屆期仍不繳納時。

(四) 乙方或其使用人毀損租賃物或其他設備而不負責修復者。

(五) 乙方解散、清算、聲請或被聲請重整程序及破產。

(六)乙方投標時聲明其為新北市未經工廠登記之作業廠房經營者，未於簽約後 6 個月內全部遷出原址。

(七) 其他經甲方認定乙方以租賃物有供不當使用(包括但不限於違反法令、悖於公序良俗、具危險性、損及園區或國家利益之虞等)者。

三、如有下列情事之一者，甲方得不經催告終止本契約收回租賃物，甲方應無息退還乙方預繳未到期之租金、停車費及管理費；已繳納之履約保證金，於依第 13 條與第 14 條規定騰空返還租賃物後，扣除乙方依契約應給付之費用，如有剩餘，甲方應無息退還：

(一)因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。

(二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。

(三) 甲方因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。

(四) 本案適用法令變更後如需換約，乙方無意願而終止契約時。

四、本契約存續期間如發生天災、重大傳染病、戰爭等不可抗力情事或其他不可歸責於雙方之事由，乙方不能依核定計畫進行者，得經雙方同意後修改契約內容或終止本契約。如終止契約，租金、停車費及管理費計收至契約終止日，甲方應無息退還乙方預繳未到期之租金、停車費及管理費；已繳納之履約保證金，於依第 13 條及第 14 條規定騰空返還租賃物後，扣除乙方依契約應給付之費用，如有剩餘，甲方應無息退還。

第 13 條 租賃物返還

一、乙方於租賃關係終止或因租期屆滿而消滅時，應於 1 個月內騰空租賃物並回復原狀後返還點交予甲方，如有附加權利應即註銷（如營業登記或工廠登記等），逾期由甲方通知相關主管機關逕予註銷，所需費用由乙方負擔。乙方應繳清各項租賃物使用之相關費用，如不履行，甲方得逕付強制執行。

二、乙方逾前款期限仍未回復本租賃物原狀或未返還本租賃物者，即為無權占用，除需繳納相同租金計算之使用補償金外，每逾 1 日應支付按日租金（依本契約所定月租金除以 30 日計算）3 倍計算之違約金予甲方，但至多以違約當年年租金額 2 倍為限，且不得主張民法第 451 條之適用及其他異議，

三、如乙方未於第 13 條第一款所定期限內完成回復原狀後返還點

交，其未經甲方同意留置於租賃物內之任何物品均視同拋棄所有權，由甲方以廢棄物處理，所需處理費用亦由乙方負擔。如乙方有造成租賃物任何損壞，亦應回復原狀，其費用均由乙方負擔，且甲方得自履約保證金中扣除。

四、回復原狀期間公共設施如因可歸責於乙方或其使用人之事由，致發生損壞，應由乙方負損害賠償之責。

第 14 條 懲罰性違約金

一、除本契約另有規定外，乙方違反本契約約定，甲方得通知乙方限期改善。經限期通知改善而未改善者，自改善限期屆滿翌日起，甲方得按日處乙方當月租金乘以 1%之懲罰性違約金，直至乙方完成改善之日為止。乙方同一行為同時違反數項約定者，依違反之約定數項個別計算懲罰性違約金。違反任一契約條款之個別行為總懲罰性違約金不得超過違約時當期應繳租金總額。

二、乙方違反本契約經甲方求償者，乙方應賠償甲方支付之律師費用及其他一切因乙方違約所生之費用。

第 15 條 通知

一、依本契約規定應給予對方之任何通知或文件均應以書面為之，並應送達對方於本契約所載之地址。

二、若乙方地址變更、聯絡資訊變更或其他資訊變更，應於變更後 7 個工作日內以書面或電子郵件通知甲方。

三、如甲方無法送達或乙方拒收時，雙方同意以第 1 次書面投郵日期為合法送達日；如無法送達催告時，甲方得依本契約第 12 條第 2 款規定終止本契約。

第 16 條 其他約定事項

一、本契約若有未盡事宜，悉依「新北市市有非公用不動產標租作業原則」與「新北市市有財產管理自治條例」及其他相關法令規定辦理。

二、本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之。

三、本契約對於訂約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

四、本契約之準據法為中華民國法律。

五、就本契約所生之爭議，而致發生訴訟時，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

六、本標租案屬本園區第 1 期開發，新北市政府刻正針對本園區第 1 期及第 2 期依產業創新條例辦理工業區報編作業，後續完成法定作業後，則應優先適用該條例及其子法，本局將與承租人依該條例及相關子法規定辦理換約事宜。

七、乙方瞭解本租賃物係供廠辦使用，並無住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項之適用。

八、本契約正本一式 3 份，自租約起始日生效。並由甲、乙雙方與法院公證處(或民間公證人)各執 1 份為憑；副本 5 份，甲方執 4 份，乙方執 1 份。

九、本契約應雙方會同辦理公證，所需費用由乙方負擔，如有變更記載者亦同。公證書上應載明乙方不給付租金、違約金、水電費等依契約應負擔之相關費用，或未於契約關係消滅返還租賃物時，甲方得逕付強制執行。

立契約書人：

甲方：

名　　稱：新北市政府經濟發展局

法定代理人：何怡明

地　　址：新北市板橋區中山路一段 161 號 3、4 樓

電　　話：02-2960-3456

乙方：

名　　稱：

法定代理人：

統 一 編 號：

地　　址：

電　　話：

中 華 民 國　　年　　月　　日