



契約編號：

暨
經濟部能源署
高雄海洋科技產業創新專區
土地租賃契約書

經濟部能源署高雄海洋科技產業創新專區 土地租賃契約書

立契約書人：

甲方：_____

乙方：經濟部能源署

甲方為因業務需求進駐乙方管理之高雄海洋科技產業創新專區（高雄市茄萣區正大路 500 號，以下簡稱「本專區」）之承租人。乙方本專區管理機關經濟部能源署為出租人。茲雙方為本專區之租賃事宜，特訂定本土地租賃契約(以下簡稱「本契約」)共同遵守，並同意條件如後：

第一條：租賃標的、租賃期間及逾期使用金

- 一、租賃標的：乙方同意甲方租用下列土地範圍（以下簡稱「本標的」），示意圖如附件 1：土地坐落地號：茄萣區興達段___地號，面積合計___坪（___平方公尺），及公共設施分攤面積___坪（___平方公尺），總計___坪（___平方公尺）。
- 二、租賃期間：自中華民國___年___月___日起，迄___年___月___日止。
- 三、雙方同意，本標的以現狀交付並乙次點交完畢，甲方應向乙方申請並會同完成本標的之點交作業。
- 四、甲方如於租賃期間內無重大違約情事且有意續租者，應於租賃期限屆滿前 2 個月以書面向乙方提出續租申請，經乙方同意後始得續租。甲方應於租賃期限屆滿前 1 個月與乙方辦理簽約，租期以 2 年為限。
- 五、甲方未於租賃期限屆滿前 2 個月以書面向乙方提出續租申請者，視為無意續租，雙方租賃關係於租賃期間屆滿時消滅。
- 六、如甲方於租賃期間屆滿時未辦理續租，仍繼續使用或未依第九條回復原狀並交還本標的者，視為無權占用，甲方應繳納逾期使用金，不得異議。逾期使用金，以日為單位，按逾期日曆天數，每日依本契約月租金總額百分之十計收。

第二條：租金、繳納期限、方式及違約金

租金(含稅)	
租金單價新臺幣(每坪以月計)	每月應繳租金(新臺幣元)

- 一、本契約簽訂時，甲方應繳納第一個月租金及押金。爾後各月租金應於每月十五日前繳納，付款日期如遇例假日、休息日或國定假日，則順延至次一工作日，逕匯入乙方金融機構帳號：中央銀行國庫局 07269601035000、戶名：「經濟部能源署租金收入戶」。
- 二、租金繳納方式若需調整為季繳或年繳，甲方應以書面向乙方提出，經乙方同意後，各季或各年度租金應於各期之起始日起 30 日(含)內繳納，末日如遇例假日、休息日或國定假日，則順延至次一工作日，不足一季或一年之租金，應依該季或該年度實際使用月份比例計算(不足 1 個月以 1 個月計算)。
- 三、甲方未依約定期限繳納租金或其他費用者，應按下列標準加收逾期違約金，甲方不得異議：
 - (一) 逾期未滿一個月者，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。
 - (四) 逾期三個月以上者，按應繳總額加收百分之十五違約金。

第三條：管理費、水費、電費及其他費用

- 一、本契約存續期間內，甲方應依本專區公告之場域進駐須知(下稱進駐須知)之收費標準，繳納相關費用，本契約之所有稅捐、規費及其他費用等均由甲方負擔。
- 二、前項收費標準，乙方得每年檢討及調整，依乙方最新公告為準。
- 三、甲方未依期限繳納費用，經乙方限期繳納，仍逾期未繳納者，應按本契約第二條第三項標準加收逾期違約金，甲方不得異議。

第四條：押金約定及返還

- 一、押金由甲乙雙方約定為二個月租金，金額為新臺幣元整。

二、甲方應依本契約第二條規定，交付乙方押金，押金繳納方式如下：

(一) 現金交付。

(二) 匯款：逕匯入乙方金融機構帳號：中央銀行國庫局
24269602127000、戶名：「經濟部能源署」。

(三) 即期支票，如下記載：

1. 票面金額：新臺幣_____元整。

2. 發票人：_____。

3. 受款人：經濟部能源署。

4. 發票日：契約生效日。

三、第一項押金於甲方將本標的回復原狀並交還乙方，且無待解決事項後，無息返還。

四、甲方瞭解並同意押金所擔保者為乙方對於甲方因本契約所產生之債權，甲方違反本契約致乙方遭受任何損失，乙方得逕自押金扣抵，其不足金額，甲方應於乙方通知日起一個月內補足；逾期未補足者，甲方應支付相當於一個月租金之懲罰性違約金，乙方並得逕行終止契約，且不補償甲方因此所生之損失。

第五條：使用限制

甲方不得將本標的之全部或一部分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，如有違反，乙方得要求甲方限期改善，逾期未改善者乙方得終止契約，其所產生之相關費用均由甲方負擔。

第六條：本標的興建建築物所有權歸屬

甲方於本標的範圍內所出資興建之地上建築物，除雙方另有書面約定外，其建物所有權歸屬甲方。

第七條：興建建築物工程之限制

一、興建建築物之外觀設計應配合本專區之整體景觀，且應經本專區管理單位書面同意後始得興建。如有設置再生能源發電設備者，則由甲方自行規劃、營運與維護，並以自發自用為原則。

二、甲方所興建之建築物，應以甲方為起造人並向當地政府主管機關申

- 請核發建造執照，未取得建造執照前甲方不得施工，依法需先取得有關主管機關許可者，應俟取得許可後方得辦理。
- 三、甲方於施工前，應以書面向本專區管理單位申報開工。甲方於施工時應依設計圖說施工，費用均由甲方負擔。
 - 四、施工中如有變更工程設計情事者，甲方應於變更前檢附相關資料送本專區管理單位備查。
 - 五、興建建築物其整地、設計、興建至建築物完工所應取得之相關合法證照及各項事務，均應由甲方自行負責並依相關法令辦理之(包括但不限於：向各主管機關或單位申辦之事項、手續及相關費用...等)。
 - 六、甲方應負責配合辦理本標的土地範圍內及其周邊環境之景觀規劃及維護。
 - 七、甲方於各項工程施工期間及營運時，應遵照環保、工程、職業安全衛生等相關法令辦理，如有違反情事遭致主管機關處罰，概由甲方負責，其罰鍰亦應由甲方負擔。
 - 八、本契約施工作業期間發生意外事故致生他人損害，概由甲方負責處理，與乙方無涉。
 - 九、甲方同意無條件拋棄本標的之優先承購權及時效取得地上權設定之請求權，亦不得就建築物進行設定或讓與權利。
 - 十、甲方保證保持本標的土地之本質並維護土地之永續利用，不為任何使其不能回復原狀之變更或過度使用。如有違反，乙方得要求甲方限期改善，甲方逾期未改善、拒絕改善，或改善次數逾 2 次仍未能改善完全者，乙方得終止契約並沒收押金，如因此致乙方受有損害，甲方應負損害賠償責任。

第八條：注意義務

- 一、甲方應以善良管理人之注意義務使用本標的及其興建建築物，並遵守本專區管理及環保、職業安全衛生、消防等有關法令及規定，其維護、修繕及相關費用均由甲方負責，甲方不得向乙方主張抵扣租金或要求乙方任何補償。
- 二、甲方保證，租賃本標的之用途僅限作為_____使用，不作其

他用途，且不得供違反法令之使用或存放危險物品影響公共安全。

甲方未經乙方事前同意，不得逾越本項所載以外之用途。

- 三、如因甲方或其受僱人或使用人之故意或過失致本標的有毀損、汙染或其他公害情節時，甲方應自負回復原狀及損害賠償責任，如因此致乙方受有損害或第三人向乙方請求賠償時，甲方應賠償乙方之損失(包括但不限於訴訟費、律師費、賠償費用...等)且乙方得自押金扣抵之。
- 四、前項所定之人使用本標的或其興建建築物致第三人遭受損害時，甲方應對於該第三人負損害賠償責任，乙方概不負責。如因此致乙方受有損害或第三人向乙方請求賠償，甲方應賠償乙方之損害(包括但不限於訴訟費、律師費、賠償費用...等)，乙方得逕自押金扣抵之。
- 五、本標的如有被第三人占用情事，甲方應自行排除本標的遭占用情事；自甲方知悉本標的遭占用時起，迄甲方排除他人占用時止，應定期通知乙方及本專區管理單位，使乙方及本專區管理單位得隨時掌握甲方排除本標的遭占用之情形，如有遲延致乙方受有損害者，甲方應負損害賠償責任(包括但不限於訴訟費、律師費、賠償費用...等)且乙方得逕自押金扣抵之。
- 六、未經乙方事前書面同意，甲方不得附加或變更本標的。
- 七、本標的或其興建建築物於租賃期間如發生環保、職業安全衛生或其他意外事故時，均應由甲方自行負責，與乙方無涉。前述事故發生時，甲方除應採取必要措施外，亦應即時主動通報本專區管理單位及相關主管機關。如因事故致乙方受有損害時，乙方得向甲方請求損害賠償並逕自押金扣抵之，不足部分乙方得向甲方另行主張。
- 八、本標的及其興建建築物之消防安全設備、定期檢修及申報由甲方依消防法相關規定辦理，所需費用由甲方負擔，如甲方違反規定致乙方受損害時，應負損害賠償責任。
- 九、甲方如有違法情事致乙方經主管機關裁處時，甲方應負責改善並負擔一切損失之賠償責任。如致乙方連帶受罰者，其罰鍰由甲方全額負擔。

第九條：返還租賃標的

- 一、本契約之解除、終止或租賃期限屆滿未續租時，甲方應將截至點交日止之租金、違約金、賠償金及其他一切費用(包括但不限於水費、電費、管理費...等)繳清。
- 二、除雙方另有約定外，甲方應於租賃期限屆滿次日起 180 日內自行拆除其興建建築物及相關設備，回復本標的之原狀或經乙方同意之狀態，並完成點交後交還予乙方。
- 三、點交時有任何物品留置，甲方同意不論價值高低均視為拋棄其所有權，逕由乙方處理，其所需費用(包括但不限於拆除、清潔及搬運等費用)由甲方負擔，甲方不得異議。前述費用得由乙方自押金扣抵之，如有不足，甲方應於乙方通知之期限內補足。
- 四、甲方返還本標的時，應於乙方辦公時間內為之，且不得以任何理由向乙方要求任何費用，亦不得以乙方應先返還押金為交還本標的作為抗辯。

第十條：防治措施及環境清潔

- 一、甲方使用本標的時，應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。
- 二、甲方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，並負擔維護本標的內與其周圍區域環境衛生及清潔之責任。如因甲方違反前述規定或有可歸責於甲方之因素，致主管機關對乙方進行裁處，限期清除、改善、整治，或因此致乙方遭受損害、須對第三人負損害賠償責任時，應由甲方全權負責並負擔因此所生之罰鍰及其他費用。

第十一條：職業安全

- 一、甲方於使用本標的時，應遵守政府之職業安全衛生法令相關規定。
- 二、甲方應配合乙方進行工安稽核及環境巡檢，乙方則應於事前通知甲方相關細節。
- 三、本標的或其興建建築物有緊急情況發生(如：天災、火災、意外倒塌、

爆炸、淹水等)或有產生意外危害之虞(如：造成其他進駐對象或本標的場域之危險或損害之虞等)時，乙方得未經甲方許可，逕行進入進行緊急處置。

- 四、乙方因公務或業務需要需於本標的內通行、實施工程或執行職務時，甲方應同意配合辦理。
- 五、未經乙方事前書面許可，甲方不得逕自進行室內裝修。如經乙方書面同意進行裝修，甲方應符合本標的之場域工安、環境要求及其相關之規範，並遵守內政部頒佈之「建築物室內裝修管理辦法」等規定，於不危害原建築物結構安全之前提下，以乙方同意之方案進行施工。甲方應注意施工噪音及空氣污染，若施工噪音及空氣污染致影響本標的之場域人員，經協調未見改善時，乙方得通知甲方立即停工，且不補償甲方因此所生之損失。

第十二條：終止契約

- 一、有下列情形之一者，乙方得以書面終止本契約，甲方不得要求任何補償及其他異議：
 - (一) 甲方積欠租金、違約金或其他本契約約定之費用，經以押金抵償後仍有不足金額，經乙方通知日起一個月內未補足者。
 - (二) 甲方重整或聲請或被聲請重整；解散或決議或被命令或裁定解散；因違反法令經主管機關命令停業或歇業；合併或決議合併；破產或聲請或被聲請宣告破產；主要資產被查封，無法償還債務；或有相當事實足證有發生本項情事之虞時。
 - (三) 因可歸責甲方之事由致本標的毀損，或其他造成不良環境影響之情形，經乙方通知限期改善而未改善者。
 - (四) 甲方違反法令使用本標的或變更約定用途時，經乙方通知限期改善，屆期未改善者。
 - (五) 甲方將本標的之全部或一部分轉租或轉借他人使用者。
 - (六) 乙方為辦理各項設施之維護檢修或依需要檢查本標的及核對承租人身分，必須進入或使用本標的內部，經通知甲方仍拒絕配合者；或經檢查發現有影響公共安全或環境衛生時，甲方未

依乙方通知限期改善者。

(七) 本標的因甲方之故意或過失致毀損、滅失者。

(八) 政府因舉辦公共事業需要、公務使用需要或依法變更使用者。

(九) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要者。

(十) 乙方或其上級機關(構)因業務需要、開發利用或另有處分計畫有收回必要者。

(十一) 其他違反法令或本契約規定之情形，經乙方認定情節重大者。

二、如係可歸責於甲方致有前項情節，致乙方受有損害時，甲方應負損害賠償之責。

三、甲方擬提前終止本契約時，應於終止日前三個月以書面通知乙方，經乙方書面同意後，始得終止本契約並交還本標的。甲方如未依本項約定期限通知提前終止租約，應給付乙方相當兩個月租金之違約金，且已繳納之租金不予返還。

第十三條：罰則

除本契約另有規定者外，甲方有違反本契約或政府法令之規定，經乙方通知限期改善而未於期限內改善者，乙方得按次處甲方依本契約月租金總額百分之十計算之違約金，並得連續處罰之。

第十四條：契約修改

本契約之增刪或修改，非經雙方當事人以書面協議為之者，不生效力。

第十五條：爭議處理及合意管轄

一、因本契約衍生任何爭議時，甲乙雙方同意由乙方召開會議協調之。

二、本契約雙方應依誠信原則確實履行，若因本契約涉訟，甲乙雙方同意以臺灣橋頭地方法院為第一審管轄法院。

第十六條：強制執行

甲方或乙方有下列情形之一者，願逕受強制執行：

一、甲方於租期屆滿或終止後，未返還本標的。

二、甲方未依第二條給付租金或本契約明定之相關費用(包括但不限於

乙方代繳之管理費、違約金...等)。

三、乙方於交還本標的且無待解決事項，未返還甲方全部或一部分之押金。

第十七條：公證

本契約簽訂時，雙方同意由甲方、乙方會同辦理公證，所需公證費用由甲方負擔。

第十八條：其他約定

一、本契約、進駐計畫書與進駐須知，構成本契約之一部分。任何未記載於本契約之事項，對雙方均無拘束力。

二、上開規範及規定之效力與本契約同，但兩者有牴觸時，以本契約為準。

三、本契約如有未盡事宜，悉依國有財產法及民法等規定辦理。

第十九條：契約份數

本契約乙式參份，經甲乙雙方簽約並經公證後生效，當場由雙方當事人及公證人各執一份為憑。

(以下空白，續接簽署頁)

立約人：

甲 方：

代表人：

地 址：

統一編號：

電 話：

乙 方：經濟部能源署

署 長：游振偉

地 址：10492 臺北市中山區復興北路 2 號 13 樓

統一編號：29210531

電 話：(02)2772-1370

中 華 民 國 年 月 日

附件一、租賃土地範圍示意圖(標示如紅色區塊)

