



日起，自行至甲方網站（網址為：[www.ctsp.gov.tw](http://www.ctsp.gov.tw)）下載次月應繳租金，並依甲方所定之繳租程序於每月十五日前繳付甲方前述租金一次，並應依法繳付營業稅；繳款期限如遇例假日則順延至下一上班日。

- 二、乙方應自行負擔水電費，並於繳納租金同時一併繳納公共水電費。
- 三、甲方得依據相關法令規定，及本約廠房所座落基地之公告地價或行政院所核定國有土地租金率之調整，隨時調整前項租金之數額。乙方應自行留意前述公告地價及國有土地租金率之調整。
- 四、前項租金之調整，自前項公告地價或國有土地租金率調整確定之日起生效，甲方完成第一項網頁更新前已繳付租金之期間，其租金差額仍應追收或退還。

#### 第七條（遲延給付租金、水電費之違約金）

- 一、乙方未依約定期限繳納租金及應繳之水、電費(含公共水電費)者，應按下列規定繳付懲罰性違約金，但於約定期限屆滿後兩工作天內完成補繳者，免收違約金：
  - （一）逾期繳納未滿一個月者，按應繳總額加收百分之一違約金。
  - （二）逾期繳納一個月以上者，按應繳總額加收百分之五違約金。
- 二、乙方採按年繳納租金者，以實際繳納前之每月租金，依前項規定計算。

#### 第八條（租賃保證金）

- 一、乙方應按簽約當時二個月之租金金額向甲方繳納租賃保證金，繳納完畢之後，本租賃契約始生效力，乙方才可入場使用，以擔保乙方履行本約之各項規定。但乙方如已租賃本約廠房，其租賃保證金係依初次租賃本約廠房簽約時之約定辦理。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，如遇租金調整或本合約辦理續約或延展時，保證金數額不另行調整。
- 二、本約經終止或租賃期間屆滿，經乙方依約交還本約廠房且無欠繳租金、公共水電費或其他任何違約情事時，甲方應將該租賃保證金無息返還。
- 三、乙方不得主張以租賃保證金抵償租金。

#### 第九條（用途、轉租與借與他人使用之限制）

乙方租用本約廠房之用途，限於乙方本身之研究、生產或營業，不得將其全部或部分轉租、借與他人使用或以其他方式變相交由他人使用，亦不得供違反法令之使用。但經甲方事前書面同意，乙方得將本約廠房之部分轉租予甲方同意之事業或機構。

#### 第十條（標的物之維護與修繕）

- 一、乙方應依善良管理人之注意維護本約廠房（含廠房內之管線、設備、器材等）及其公共設施，並負責維護其環境整潔、衛生。乙方不得於本約廠房所在之建築物之頂樓、樓梯間、機房、地下室或其他公共區域堆置物品或有其他任何妨害公共安全之行為。如有堆置情形，經甲方通知限期改善，應自行雇工負責清除，逾期仍未改善者，甲方得代為清除，費用由乙方負擔。如乙方不知前述物品為何人所有或堆積者，甲方得代為清除，清除費用由乙方按全棟廠房租用面積比例分攤。
- 二、本約廠房或其公共設施如有毀損、滅失之情事，乙方應負回復原狀及損害賠償責任，因第三人之行為所致者，亦同，乙方應自行向該第三人求償。但乙方已盡前項之注意義務，仍因天災或其他不可抗力之事由所致之毀損、滅失，不在此限。
- 三、前項但書所致之毀損、滅失，得由乙方填具修繕單後通知甲方處理。乙方應於甲

方交付本約廠房後立即詳細檢查本約廠房之各項設施，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。於甲方交付本約廠房一個月後，本約廠房內損耗品等應由乙方自行維護，乙方不得再主張本約廠房之瑕疵及請求減少租金。為廠房有效使用，如甲方對本約廠房需進行修繕或維護時，乙方應配合修繕或維護所需，而移置所屬設備、機台或其他物品，乙方不得拒絕修繕或維護或要求甲方支付任何費用。

#### 第十一條（乙方應就第三人行為負連帶責任之情形）

乙方對於其受僱人、受任人、使用人、承包商、訪客或其他經乙方允許而使用本約廠房之人所造成之本約廠房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。

#### 第十二條（環境清潔維護）

乙方應負責維護本約廠房及其所在建築物外之退縮地、碼頭及停車場（棚）之環境清潔。

#### 第十三條（不得擅自變更現況）

- 一、乙方不得對本約廠房擅自進行任何增建、改裝，且不得更改廠房外觀或於外牆增設任何設施，或張貼、投影、設置任何布條、招牌、廣告等。但經甲方事先書面同意者，不在此限。
- 二、乙方如為製程所需需於頂樓或廠房週邊放置設備，須經甲方書面同意，始得放置，並應依建築法規相關規定辦理。
- 三、乙方得於本約廠房內安裝水、電、電話及其他裝修設施，惟不得影響或改變房屋結構及男女廁所。
- 四、乙方對本約廠房室內裝修，應依建築、消防及其他法規辦理。
- 五、因乙方或乙方之受僱人、受任人或承攬人之行為、或乙方之設備、設施侵害他人之權利或造成他人受有損害，乙方應立即與該他人進行協商並為賠償。如甲方遭他人求償或負法律責任者，應賠償甲方所受之損失與支出之費用，包括但不限於訴訟費用及律師費用。

#### 第十四條（甲方之查核權）

甲方得隨時指派配戴甲方識別證之人員進入本約廠房查核乙方使用本約廠房之情形，乙方不得拒絕，並應全力配合。

#### 第十五條（稅賦之負擔）

- 一、本約廠房之房屋稅及地價稅，由甲方負擔。
- 二、乙方對於其放置於本約廠房內之各項機器、設備、設施及其他物品，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。

#### 第十六條（契約之終止）

有下列情事之一者，甲方得隨時通知乙方終止本約，收回廠房，已繳租金不予退還：

- 一、乙方喪失於園區內營業或提供服務之資格或經甲方依法令其遷出園區。
- 二、乙方自本約租賃期限開始之日起逾兩個月未開始使用本約廠房，或開始使用後，停止使用或未依約定方式使用達兩個月以上，經甲方以書面通知限期改善，逾期仍未改善者。

- 三、乙方遲延繳付租金，以擔保金抵償後，達兩個月以上者。
- 四、乙方違反本約第九條或第十四條規定者。
- 五、乙方違反本約第十條、第十二條、第十三條、第十九條、第二十條或第二十二條第一項、第三項、第四項規定，經甲方以書面通知限期改善，逾期仍不改善。

#### 第十七條（回復原狀義務）

- 一、於本約租賃期間屆滿或經終止時，乙方應將本約廠房回復原狀，騰空交還甲方。
- 二、乙方依前項規定交還本約廠房時，應負責將其清掃乾淨，費用由乙方負擔。乙方怠於將本約廠房及公共設施清潔打掃乾淨，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。
- 三、乙方於交還本約廠房時仍留置於本約廠房內之任何物品，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。
- 四、乙方應擔保上開留置於本約廠房內之物品均屬乙方所有，且乙方有權拋棄其所有權，如乙方違反而導致甲方遭第三人求償或負法律責任，乙方應賠償甲方所受之損失與支出之費用，包括但不限於甲方對第三人賠償之損失、訴訟費用及律師費用。
- 五、本約經終止或租賃期間屆滿，若本約廠房有申請變更電錶契約容量者、有辦理水電錶用戶過戶者或其他變更事項者，應由乙方於退租前全數回復原狀。

#### 第十八條（懲罰性違約金）

- 一、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廠房交還甲方時，每逾一日，乙方應給付甲方相當於每日租金一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。
- 二、本約租賃期間屆滿或經終止後，乙方未將本約廠房清空且返還甲方者，乙方仍應繼續負擔水電費及公共水電費，至清空且返還本約廠房之日為止，不論乙方是否有繼續使用本約廠房為營業，或不不論乙方是否有實際使用水電，均應負擔水電費及公共水電費。
- 三、第一項之懲罰性違約金應於次月15日前給付。前項之水電費及公共水電費應依第六條第二項規定之期限繳納。
- 四、本約租賃期間屆滿或經終止後，乙方因遭法院強制執行或行政執行查封，而查封物品放置於本約廠房者，不論查封物保管人為何人，均視為乙方無權占用本約廠房。

#### 第十九條（建築申報）

乙方應就本約廠房，依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法暨各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準如期辦理申報。

#### 第二十條（使用限制）

乙方使用本約廠房時，應注意廠房使用說明中之樓板設計載重，並應徵詢結構技師或建築師意見並不得逾載重限制。

#### 第二十一條（通知）

- 一、除本約另有約定外，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。

二、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。

三、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。

#### 第二十二條（連帶保證）

一、乙方應絕對履行本約各條款應盡義務，並應自行覓尋連帶保證人乙人，乙方及連帶保證人保證其作為本約附件之身分證影本具與正本有完全同一形式外觀，並無有虛偽或不實之情形。

二、乙方如有違反本約各條款時，連帶保證人應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。

三、乙方如以連帶保證人保證履行義務，該連帶保證人如係因擔任乙方董事、監察人或其他有代表權之人而為乙方擔任保證人者，於該連帶保證人卸任或任何因素未任職時，乙方應立即通知甲方，並另行覓尋經甲方同意之第三人擔任連帶保證人。

四、除得以連帶保證人保證履行義務外，乙方亦得選擇以銀行保證書或其他經甲方許可之方式擔保債務之履行。其擔保之內容，應與本租賃契約相合致。保證之期間，應以本約租賃期間延後六十天，且該書面所載保證金額、存款金額等需達相當一年租金額。

五、連帶保證人或前項連帶保證方式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。

#### 第二十三條（準據法及管轄法院）

倘因本約涉訟，雙方同意適用中華民國法律，並以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

#### 第二十四條（契約份數）

本租約乙式三份，由甲乙雙方及連帶保證人各執一份為憑。

#### 第二十五條（逕受強制執行事項）

一、應逕受強制執行事項：乙方應於租賃期滿時交還租賃物，按期給付租金或違約時給付違約金，如不履行時均應逕受強制執行。

二、前項逕受強制執行之效力，如有連帶保證人時，除交還租賃物外，其餘有關金錢債權強制執行之效力，亦及於連帶保證人。甲方應於乙方結清應付款項、履行應盡義務並交還租賃物後返還保證金，如不履行時應逕受強制執行。

