

中央研究院生醫轉譯研究中心創服育成專題中心 租賃契約書

立約人中央研究院(以下簡稱甲方)及○○○○○○○○○○○○○○(以下簡稱乙方)，茲為乙方進駐甲方位於中央研究院國家生技研究園區之相關事宜，特立本契約，並同意條件如後：

第一條、租賃期間

自民國○○○年○○月○○日至○○○年○○月○○日止，共計○○年○○月。

第二條、租賃標的

甲方同意將下列標的出租予乙方，作為○○○○用途使用：
國家生技研究園區C棟○○樓，甲方編定之○○○○，面積共計○○○○坪，門牌地址：台北市南港區研究院路一段130巷99號C棟○○○室，位置圖如附件1。

第三條、租金與調整

- 一、 乙方承租租賃標的應繳納建築物租金(以下簡稱租金)及租賃期間相關費用(如水電費、停車費、儀器及公共設施使用費等)。乙方同意依甲方公告計費方式，並依加值型及非加值型營業稅法規定，加計5%營業稅，繳納租金及租賃期間相關費用。
- 二、 自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日，乙方每月租金為新臺幣○○○○元整(含營業稅)；自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日，乙方每月租金為新臺幣○○○○元整(含營業稅)；自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日，乙方每月租金為新臺幣○○○○元整(含營業稅)。
- 三、 甲方得依實際情況調整租金及租賃期間相關費用，並於30天前書面通知乙方後生效。
- 四、 乙方於租期屆滿前，如要求提前終止租約，終止日應訂為日曆月之末日，並於預定離駐日前3個月以書面向甲方提出申請，經甲方同意後，始生終止之效力。終止日前無論乙方是否已遷出，租金仍應計算至終止日當月之末日。

第四條、租金給付方式

- 一、 租金為每月一期，押金及第一個月租金應於本契約開始前交付。第二個月以後租金應於當期末日(含)以前繳納。

- 二、 租賃期間相關費用，乙方應依甲方繳費通知單所載之繳款期限前繳納。
- 三、 乙方應將租金及租賃期間相關費用繳至甲方指定之帳戶（銀行：土地銀行南港分行，戶名：中央研究院科學研究基金401專戶，帳號：004-056-030-625）。

第五條、押金

- 一、 乙方應於本約簽訂時，交付新臺幣〇萬〇仟〇佰〇拾〇元整（\$〇〇〇〇〇元）之押金（計算公式為每月每坪新臺幣3000元X坪數X2個月）。
- 二、 本契約期間屆滿、終止或解除後，甲方得自押金中扣除乙方尚未繳納之租金、遲延利息、違約金、損害賠償、稅捐、廢棄物之處理費用與其他費用。如仍有剩餘，應將餘款無息返還予乙方；倘有不足，乙方仍不免其責任。
- 三、 若乙方於租賃期間將公司登記地址遷入租賃標的之地址，本約終止或屆期時，乙方應將公司登記地址遷離。甲方於確認乙方搬遷、遷出公司登記地址及雙方無待解決事項後，方返還剩餘押金。

第六條、租金及租賃期間相關費用遲延之違約金

乙方遲延給付租金及租賃期間相關費用時，應支付甲方違約金，其違約金之計算方法如下：

- 一、 逾期給付在15天（含）內者，免收違約金。超過15天未滿30天者，應按遲延給付數額1%計收違約金。
- 二、 逾期給付在30天（含）以上未滿60天者，應按遲延給付數額5%計收違約金。
- 三、 逾期給付在60天（含）以上者，應按遲延給付數額10%計收違約金。

以上三款係擇一適用，各期遲延租金及租賃期間相關費用分別計算，並另依加值型及非加值型營業稅法規定，加計5%營業稅。

第七條、租賃標的點交及租賃契約公證

甲乙雙方簽定租賃契約應辦理公證，公證費用由甲乙雙方平均分擔，雙方同意下列事項應逕受強制執行：

- 一、 乙方如於租期屆滿後不返還租賃標的。
- 二、 乙方未依約給付之租金、租賃期間相關費用、違約時應支付之違約金。
- 三、 甲方如於租期屆滿或租賃契約終止時，應返還之全部或一部

押金。

乙方應於簽約後30日內，依甲方通知日期至現場點交租賃標的及相關設備。乙方未辦妥點交手續前，不得擅自遷入裝修、搬運物品、安裝設備。

第八條、管理規定

- 一、 甲方對租賃標的訂定之管理規定，乙方應遵守之。
- 二、 乙方須於簽約同時提供甲方實驗室之「緊急應變計畫」、「污染防制計畫書」（包含污染防制、廢棄物清理等）及對於廢棄有機溶劑之處理方式及控管方式之書面說明，經甲方審定核可後始搬遷進入租賃標的。
- 三、 非得甲方事前書面同意，乙方不得為本契約約定以外其他目的允許第三人使用租賃標的；乙方亦不得以租賃標的供本契約約定以外其他目的或違反法令之使用。
- 四、 乙方使用租賃標的，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國家生技研究園區規定辦理，並報甲方備查。
- 五、 乙方得於租賃標的內安裝電話、網路及其他裝修設施，其費用自行負擔，並自租賃標的點交予乙方之日起負擔本戶之水電費、停車費及使用公共設施等相關費用。
- 六、 乙方使用租賃標的，對空間內一切設施應以善良管理人之注意使用並負責保管與維護。
- 七、 租賃標的（含其內所有設施）於點交後，因可歸責於乙方之事由，而發生損壞，應由乙方負責修護。
- 八、 乙方裝修租賃標的時，應依「建築法」及「建築物室內裝修管理辦法」規定申請室內裝修施工修許可並於完成後取得室內裝修合格證明。
- 九、 乙方在未徵得甲方書面同意前，不得任意改變租賃標的結構及原有配置。
- 十、 租賃標的結構及原有配置設施因可歸責於乙方之事由，致發生損壞，應由乙方負責維修或賠償。
- 十一、 乙方使用租賃標的應符合政府相關之工業安全及環保法令規定，並應遵守甲方有關之安全衛生管理規範。
- 十二、 乙方對於租賃標的一切公共設施不得占用或損害，違者應返還、修護或賠償。
- 十三、 乙方於進駐及遷出育成中心時之點交手續，由甲方另立遷入及遷出作業規定辦理之。

第九條、報告義務

乙方同意於申請進駐時及進駐期間每年6月填寫廠商發展現況表，提供公司營運現況，作為甲方定期查核、個案協助及資料統計；甲方並得視實際需要，要求乙方報告其於申請進駐時，提報之營運計畫執行進度。

第十條保密義務

- 一、 甲乙雙方應以善良管理人之注意，妥當保管其因本契約而知悉或持有之所有資料，非經對方事前書面之同意，不得複製、洩露或交付第三人。
- 二、 此項保密義務於本合約期滿後三年內仍繼續有效。
- 三、 本保密條款之效力及於甲乙双方員工（含本約簽訂後離職者）。甲乙双方之員工違反本條約定者，視為甲乙双方違反本條約定。

第十一條、終止契約

- 一、 甲乙雙方簽約後，若乙方無故未點交或未事先獲准展延遷入者，契約自動終止。
- 二、 乙方如有下列情事之一者，甲方查證屬實，且經通知未即時改善者，甲方得提前終止契約並請其限期遷離：
 - （一）違反本契約條款或中央研究院生醫轉譯研究中心之規定，並且情節重大。
 - （二）乙方有侵犯他人智慧財產權或業務機密等情事，並且經判決確定。
- 三、 因本條第二款而租約終止時，乙方已繳交之押金概不退還。
- 四、 因本條第二款而租約終止時，租期不滿整月者，租金以整月計收。
- 五、 乙方於使用期限內，無人員進駐、使用租賃標的之事實，經甲方通知其於1個月內改正。逾期未改正者，甲方得終止契約收回租賃標的或調高使用空間之租金，調高以原費率120%計。
- 六、 乙方合併或決議合併；分割或決議分割；重整或申請或被申請重整；解散或決議或被命令或裁定解散；破產或申請或被申請宣告破產；主要資產被查封，無法償還債務；或有其他對公司營運有重大影響之情事，甲方得以書面通知乙方終止本契約。
- 七、 乙方若未依約繳付應繳之費用，經甲方通知仍未改善或累積2個月租額未繳者，甲方得終止租約，並請其限期遷離。

第十二條、租賃標的之返還

- 一、 本約終止或屆期時，乙方應將租賃標的回復原狀返還予甲方。
- 二、 乙方遲延返還租賃標的時，應支付甲方每日以當期日租金之1.5倍計算之違約金(月租金以30日計)，不滿1日以1日計算，並另加5%營業稅。
- 三、 乙方返還租賃標的前，應自行拆除乙方之室內隔間及搬離傢俱雜物，並自行負擔費用；乙方於契約關係消滅時，未將租賃標的回復原狀返還甲方者，甲方得依遲延返還租賃標的之約定處理，並通知乙方限期改正，逾期不改正者，甲方得視作廢棄物清除處理，處理費用由乙方負擔。處理費用及違約金甲方得自乙方所繳之押金內扣除之，不足之數得依法追償，乙方不得異議。
- 四、 乙方得向甲方聲請延後將房屋回復原狀，惟延後之期間不得逾3個月，經甲方同意後，乙方應再交付相當於2個月租金金額之押金，即新臺幣○萬○仟○佰○拾○元整(\$○○○○元)，展延期間仍應繳付租金每月○○元(含營業稅)及租賃標的之相關費用。

第十三條、續租申請

- 一、 乙方租賃期限以3年為原則，經審議通過者得續租。
- 二、 乙方應於租期屆滿前6個月書面通知甲方是否續租，續租時應於租期屆滿前3個月與甲方議定條件完成書面續約，違反通知義務或未完成書面續約時，甲方皆得拒絕續租。

第十四條、不可抗力

本契約存續期間如發生天災、戰爭等不可抗力情事或國家政策法令重大更改、相關公務預算未經立法院通過等不可歸責於雙方之事由，致本約之續行發生障礙時，雙方應修改契約內容或提前終止本契約，其相關權利義務由雙方另議之，不受本契約其他條款規定之限制。

第十五條、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方式為之，不生效力。

第十六條、合意管轄

若因本契約而涉訟時，甲乙雙方同意以台灣士林地方法院為第

一審管轄法院。

第十七條、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或電子郵件為之，並應送達於於本契約所載之地址、電子信箱。依約定地址之掛號郵寄或約定之電子信箱傳送若無法送達或當事人拒收時，概以第1次掛號郵遞或電子信箱傳送時間視為既已送達。
- 二、若甲乙雙方地址或電子信箱變更，應以書面通知對方，否則他方仍得按原載地址或電子信箱為送達。

第十八條、專案聯絡人

本合約履行期間雙方應各指派專案聯絡人1名，負責與對方協調、聯絡。任一方更換其專案聯絡人，應以書面通知另一方。

甲方／中央研究院生醫轉譯研究中心創服育成專題中心執行長
地址：台北市115南港區研究院路一段130巷99號(C棟)
電話：(02) 7750-5317
傳真：(02) 7750-5347
電子信箱：biohubtw@gate.sinica.edu.tw

乙方／○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○
地址：○○○○○○○○○○○○○○
電話：○○○○○
傳真：○○○○○
電子信箱：○○○○○○○○○○○○○○

第十九條、完整合意

- 一、本契約之本文及其附件構成甲乙雙方對本案完整之合意。
- 二、附件之效力與本契約本文同，但兩者有牴觸時，以本契約之本文為準。

第二十條、附則

- 一、租賃期間屆滿或租約終止時，租賃關係自然消滅。
- 二、本租約若有未盡事宜，悉依據中央研究院所訂相關管理規定及其他相關法規辦理。
- 三、未取得甲方書面同意，乙方之聲明不得引用雙方任何非公開會談中之內容。

- 四、 乙方為任何聲明，尤其與甲方相關之事務，應本於誠信為之。
- 五、 本約未約定之部份，通用民法及相關法令之規定。

第二十二條、契約份數

本契約（含附件）一式 4 份，1 份供公證存查，甲方執 2 份、
乙方執 1 份為憑。

立 約 人

甲方

機關名稱：中央研究院

代 表 人：廖俊智

授權簽約單位：中央研究院生醫轉譯研究中心（即營業人「中央研究院轉
譯創新研發中心」）

授權單位主管：吳漢忠

授權單位地址：臺北市南港區研究院路 1 段 130 巷 99 號

統一編號：73650254

乙方

廠商名稱：○○○○○○○○○○○○○○

負 責 人：○○○○

地 址：○○○○○○○○○○○○○○

統一編號：○○○○○

中華民國○○○年○○月○○日

附件 1

○○○○○○○○○○○○○○

承租位置:共計○○○坪