

# **國家科學及技術委員會南部科學園區管理局**

## **115年宿舍租賃契約書**

**出租人：國家科學及技術委員會南部科學園區管理局**

**承租人：**

# 宿舍租賃契約書

出租人：國家科學及技術委員會南部科學園區管理局(以下簡稱甲方)  
立租賃契約人  
承租人： (以下簡稱乙方)

緣乙方係符合科學園區設置管理條例第四條或第八條規定之園區事業、研究機構、創業育成中心或主管機關之分支單位，茲經甲乙雙方議定由甲方將座落於南部科學園區內之如附件一之附表所示之宿舍（以下稱本約宿舍）出租予乙方，其租賃條件如下：

第一條 本約宿舍之座落地點、編號、種類、租賃期間、租金及租賃保證金之數額均詳如附件一之附表所載。

有關傢俱租金及客選電器之收費金額，請參閱附件四之說明。

第二條 本約適用乙方於甲方租賃系統登載之所有宿舍租賃標的。本約訂立後，租賃標的如有增加或減少，以甲方租賃系統登載資料為準。

第三條 租賃期間屆滿，除甲乙雙方依本約第四條規定另訂租賃契約外，本契約當然終止，乙方不得以任何理由主張租賃關係繼續或不定期租賃。

第四條 甲方得於租賃期間屆滿前一個月以書面寄送繼續租賃關係之租賃契約，續約範圍以契約附件所載為準，甲方得僅就乙方承租中之部分宿舍續約。

乙方應於收到前項租賃契約後十五日內表示是否於租賃期間屆滿後繼續承租。如欲續約者，應於前述期限內於前項租賃契約用印簽章並檢附相關文件後送達甲方。

乙方如於本約存續期間內有違反本約之情形者，甲方得於續約時，要求乙方之續約應辦理公證，公證費用由乙方負擔。

第五條 除本約另有規定外，如乙方擬於本約租賃期間屆滿前提前終止本約，應事先將本約宿舍騰空並恢復原狀，並於兩週前以書面通知甲方終止租約，於甲方收受該書面通知及完成點交後發生效力，但若

點交時，仍發現未騰空並恢復原狀，則至騰空並恢復原狀前，乙方均應繼續給付租金。

甲方於租賃期間屆滿前，得隨時於兩個月前以書面通知乙方終止本約，乙方不得請求賠償。

第六條 乙方應自本約租賃期間開始之日起，依附件一所規定之租金數額，按月依甲方所定之繳租程序及繳納期限繳付甲方租金，並應另行加計給付營業稅，乙方不得藉任何理由拖延或拒絕。

甲方得依據相關法令規定隨時調整本約宿舍租金之數額，乙方不得異議。

本約宿舍所座落基地之公告地價或行政院所核定國有土地租金率調整時，本約宿舍之租金數額得自調整確定之日起，配合調整之，當月份如已繳付租金，差額仍應追收或退還。

租賃關係存續中，因不可歸責於乙方之事由，致房屋之一部滅失者，乙方得按滅失之部分，請求減少租金。

第七條 本約宿舍於租賃期間內所生之水、電、瓦斯、電話或其他相關費用，應由乙方負擔。

乙方應於繳納租金同時給付甲方應攤銷之公共水、電、瓦斯費及其他相關費用。

第八條 乙方逾期繳納租金及前條所訂應繳費用者，應按下列規定分別依欠款項目計算違約金：

一、逾期繳納未滿一個月者，按應繳總額加收百分之二違約金。

但逾期二日以內繳納者，免予繳付懲罰性違約金。

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。

第九條 乙方應按首次簽約當時二個月之租金數額，向甲方繳納租賃保證金，以擔保乙方履行本約之各項規定。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，本租賃保證金不另行調整。

本約租賃期限屆滿後，如有辦理續約，甲乙雙方同意以前項保證金作為續約後之保證金，乙方不需另行繳納。

第一項保證金得以現金、銀行支票或銀行本行本票、保付支票、無記名政府公債、設定質權之銀行定期存款單、銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單、或其他甲方許可之方式繳納。

本約經終止或租賃期間屆滿，經乙方依約交還本約宿舍且無欠繳租金、水費、電費、瓦斯費或其他任何違約情事，且需將遷入之戶籍辦竣遷出後，甲方應將該租賃保證金無息返還。乙方不得主張以租賃保證金抵償租金，否則以違約論。

第十條 本約宿舍包括單身宿舍（含單人一室、雙人一室）及有眷宿舍（含主管單棟式、主管集合式、有眷集合式、單身家庭式）。單人一室限供一人居住使用，雙人一室限供二人居住使用。主管單棟式及主管集合式宿舍限供主管人員使用，有眷集合式、單身家庭式宿舍限供有眷屬之人員居住使用，不得供單身人員數人共同居住使用，惟主管單棟式及主管集合式經甲方同意開放供非主管或單身員工（人數依甲方規定）共同入住者，不在此限。

乙方租用本約宿舍之用途，單身宿舍限於供乙方所屬員工居住使用，有眷宿舍限於供乙方所屬員工及其眷屬居住使用，不得供作營業用途，亦不得將其全部或部分轉租、借與他人使用或以其他變相方式交由他人使用，亦不得供違反法令之使用。

第十一條 乙方應依善良管理人之注意維護本約宿舍及其公共設施，並負責維護其環境衛生。

乙方或其所屬員工或其眷屬不得於本約宿舍所在之建築物公共區域堆置物品或有其他妨害公共安全之行為。如有堆置情形，經甲方通知限期改善，應自行負責清除，逾期仍未改善者，由甲方代為清除，費用由乙方負擔。

乙方或其所屬員工或其眷屬不得於本約宿舍所在之建築物存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全。亦不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動、浪費資源及其他不當使用

或影響他人之行為。如有棄置、排放等情形，經甲方通知限期改善，逾期仍未改善者，由甲方代為清除，費用由乙方負擔。

乙方或其所屬員工或其眷屬不得於宿舍房間內及公共區域吸菸。本約宿舍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，但因天災或其他不可抗力之事由所致之毀損、滅失，不在此限。

乙方應於接管本約宿舍後立即詳細檢查本約宿舍之各項設施，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。於乙方接管本約宿舍一個月後，乙方不得再主張本約宿舍之瑕疵及請求減少租金。

租賃期間，乙方應自行維修之項目詳如附件二之「園區宿舍自行維修事項表」。

甲方為提供各項生活機能，得於本約宿舍之公共設施部分空間，依法經營或委託經營各項供應服務。

第十二條 本園區住戶飼養寵物應自行遵守動物保護法相關規定。另於寵物出入公共場所時，應由 7 歲以上之人伴同，具攻擊性之寵物出入公共場所時，應由成年人伴同，並採取適當防護措施，違者依動物保護法規定及本約第十八條第四款規定辦理。

第十三條 乙方對於所屬員工或其眷屬，或其同居人、受僱人、使用人或其他經乙方或其所屬員工、眷屬允許而使用本約宿舍之人所造成之本約宿舍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。

第十四條 乙方應於本約租賃期間開始日之前，將使用本約宿舍之全部人員之姓名及身分資料，通報甲方；其後有異動時，應於異動後十日內以書面通知甲方。

乙方若將本約宿舍作為所屬員工公差宿舍之用，應取得甲方之書面同意始得為之，乙方並應將宿舍使用人之姓名、身分資料及使用期間作成紀錄，甲方依本約第十六條進行查核宿舍使用情形時，得要求乙方出示使用紀錄。

使用本約宿舍之乙方所屬員工或其眷屬，或其同居人、受僱人或使用人，非本約當事人，不得就本約或本約宿舍，向甲方提出任何請求，或主張任何權利。

第十五條 乙方不得對本約宿舍擅自進行任何增建或改建。但房屋有裝潢或修繕之必要時，乙方應事先取得甲方之書面同意始得為之。

乙方得於本約宿舍內安裝電話或其他裝修設施，惟不得影響或改變原有房屋之建築安全結構。

乙方不得對本約宿舍之建築物周圍上下、外牆面、樓頂平臺及其他公共空間等，變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

乙方對本約宿舍室內裝修，應依建築、消防及其他法令辦理。

第十六條 甲方於事先知會乙方後，得派員會同乙方所指派人員分別配戴識別證進入本約宿舍，乙方如未配合會同辦理時，甲方得逕行進入本約宿舍，依甲方所訂「南部科學園區管理局宿舍使用查核要點」查核本宿舍之使用情形，乙方或其所屬員工，或其眷屬不得拒絕，並應全力配合。如有違反查核要點情形，乙方同意甲方依該查核要點內容辦理。

前項查核要點視為本約之一部分（要點內容詳附件三）。

第十七條 本約宿舍之房屋稅及地價稅，由甲方負擔。

乙方對於其放置於本約宿舍內之各項裝潢、設備、設施及其他財物，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。

第十八條 有下列情事之一者，甲方得隨時通知乙方終止本約，收回本約宿舍，已繳租金不予退還：

- 一、乙方於簽約時不具備於園區內營業或提供服務之資格或簽約後喪失，或經甲方依法通知其遷出園區。
- 二、乙方自本約租賃期間開始之日起逾兩個月未開始使用本約宿舍，或開始使用後，停止使用或未依約定方式使用連續達兩個月以上，經甲方以書面通知限期改善，逾期仍不改善。
- 三、乙方遲延繳付租金或水、電、瓦斯費或其他相關費用，合併計

算達兩個月租額者，經甲方以書面通知限期改善，逾期仍不改善。

四、乙方違反本約第十條、第十二條、第十四條、第十五條、第二十二條或第二十三條之約定，經甲方以書面通知限期改善，逾期仍不改善。

五、乙方或使用本約宿舍之乙方所屬員工或其眷屬、同居人、受僱人或使用人，違反本約第十一條之約定，甲方得隨時就違約宿舍終止租約。

甲方有下列情形之一者，乙方得終止租約：

一、房屋損害而有修繕之必要時，其應由甲方負責修繕者，經乙方定相當期限催告，仍未修繕完畢，而影響租賃目的效用時；但因可歸責乙方之事由造成之房屋損害，乙方不得要求終止租約。

二、有第六條第四項規定之情形，減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。

三、房屋有危及乙方或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

第十九條 於本約租賃期間屆滿或經終止時，乙方應將本約宿舍回復原狀，騰空交還甲方。

乙方依前項規定交還本約宿舍時，應負責將其清掃乾淨，費用由乙方負擔。乙方怠於將本約宿舍清潔打掃乾淨，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。

乙方於交還本約宿舍時留置於本約宿舍內之任何物品，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。

於本約租賃期間屆滿或經終止後逾一個月，乙方仍未依約交還本約宿舍，乙方同意甲方得逕行採開啟門戶、換鎖之措施進入本約宿舍，且對本約宿舍逕辦理清掃乾淨及回復原狀，並對留置本約宿舍內之任何物品，均視為廢棄物，乙方不得異議。

甲方得對本約宿舍依前揭規定辦理開啟門戶、換鎖、清掃乾淨、回復原狀及視為廢棄物等所支出之任何費用，費用由乙方之租賃保證金中扣除，如有不足，應由乙方負擔。

第二十條 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宿舍交還甲方時，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。

第二十一條 甲方於房屋交付後，乙方占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。

前項情形，甲方應移交擔保金（押金）及已預收之租金與受讓人，並以書面通知乙方。

本契約如未經公證，其期限逾五年或未定期限者，不適用前二項之約定。

第二十二條 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。

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。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。

第二十三條 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且協助其於詳閱本約後，於本約連帶保證人欄位辦理簽名、用印及留存身分證影本乙份作為本約附件；該影本由該身分證正本影印而得，乙方及連帶保證人保證其與正本有完全同一形式外觀，並無虛偽或不實之情形。

乙方如違反本約各條款時，連帶保證人願意無條件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。

連帶保證人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。

乙方得以銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單、設定質權之金融機構定期存款單，且該書面所載保證金額、存款金額等亦須達1年租金以上，或其他經甲方許可之方式，擔保債務之履行，惟其擔保始期應早於本約簽訂日或相同。其擔保之內容，應與本約相合致。

以銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單、設定質權之金融機構定期存款單、或其他經甲方許可之方式，其書面依相關業務主管機關或金融法規須登載到期或屆滿日期者，該到期或屆滿日期應比本約租賃期間屆滿日多六十日以上。

第二十四條 簽訂本約之甲、乙雙方，保證其係經充分授權，且具有代表簽訂本約之權限。

乙方簽訂本約之公司章戳及印章，均須與乙方依公司登記程序為甲方登管之形式相同。

第二十五條 倘因本約涉訟，雙方同意適用中華民國法律，並以臺灣地方法院為第一審管轄法院。

第二十六條 本租約乙式三份，由甲乙雙方及連帶保證人各執一份為憑。

本契約相關附件均視為本契約之一部分。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

第二十七條 本契約於中華民國 年 月 日經乙方攜回審閱七日。

立契約人：

甲 方：國家科學及技術委員會南部科學園區管理局

代表人：鄭秀絨

地 址：臺南市新市區南科三路 22 號

乙 方：

代表人：

地 址：

履約保證方式：

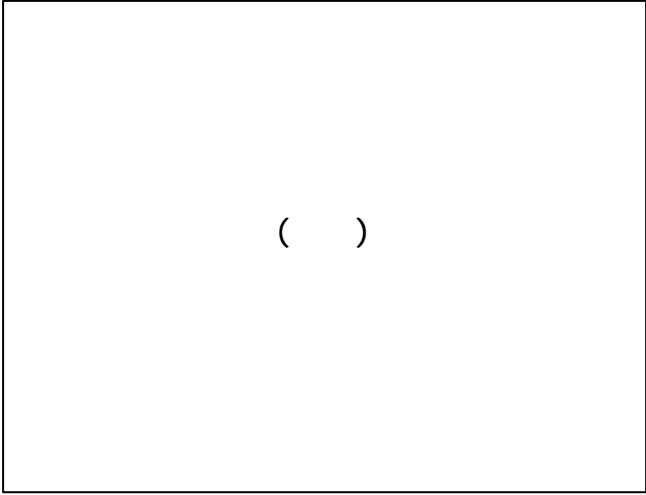
乙方連帶保證人：

連帶保證人身分證字號：

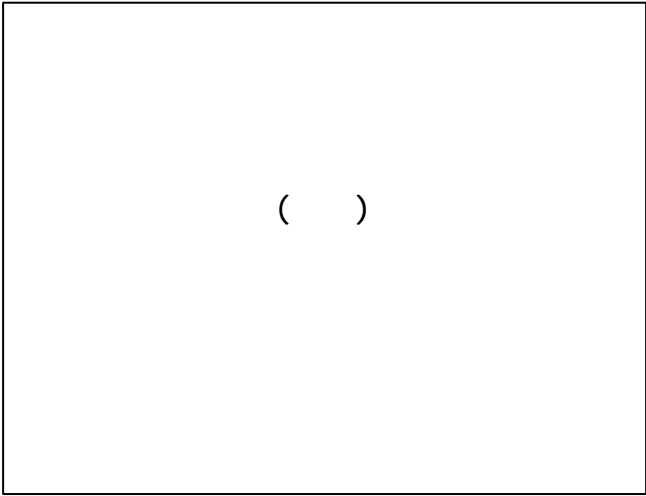
地 址：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 連帶保證人身分證影本



(正面)



(反面)

## 南部科學園區宿舍自行維修事項表

	單身宿舍		眷屬宿舍(有眷、主管)				
承 租 人 自 行 負 擔 部 分	1	退租時清潔打掃	1	紗門、紗窗、窗簾	7	衛 浴 設 備	皂盆、鏡
			2	門窗把手、各式鎖	8		馬桶蓋
			3	電源出線盒	9		蓮蓬頭
			4	玻璃	10		化妝箱
			5	室內粉刷	11	插座	
			6	露明管線	12	退租時清潔打掃	
備 註	<p>1.本表依租賃契約書「第十一條租賃標的之保管與維護」辦理。</p> <p>2.管理局負擔部份如係因承租戶使用不當所造成之損壞，由承租戶負擔修繕。</p> <p>3.除上列項目外，原有固定設施不勘使用或需汰舊換新時，經管理局鑑定後處理。</p> <p>4.承租戶自行設置之各項設備於承租戶租用期間之修繕，一律由承租戶負擔。</p> <p>5.承租戶遷入宿舍時，本局應逐項當場點交承租戶，並由承租戶簽認，遷出時亦同，若有不當損毀，應由承租戶復原。</p> <p>6.承租戶退租時，須負責清潔打掃復原，經本局認可後，方得辦理退租手續。</p> <p>7.本局不設置公用天線，所有視訊服務(含無線電視台)均透過有線電視網路由有線電視公司頭端供訊。</p> <p>8.其他公共區域因承租戶非正常使用而損壞之項目，由承租戶自行維修或負擔相關修繕費用。</p> <p>9.因天災或其他不可抗力之事由所致之毀損、滅失，通報維修期限為期1個月。</p>						

## 國家科學及技術委員會南部科學園區管理局宿舍使用查核要點

### 一、查核目的：

園區宿舍係由南部科學園區管理局(以下簡稱本局)核配出租予經核准入區之園區事業、研究機構、創業育成中心或主管機關之分支單位，供其所屬員工居住使用。為利宿舍管理，落實宿舍正常使用功能，特訂定本查核要點。

### 二、查核時機、重點及方式：

#### (一)時機：

- 1、採不定期、隨機抽樣主動辦理查核。
- 2、針對有違規、不當使用之嫌者即時辦理查核。

#### (二)重點：

- 1、使用人非本園區從業員工者。
- 2、全部轉租或借與他人使用者。
- 3、有違規作為營業行為使用者。
- 4、使用人轉至區內其他公司任職，未依規定申請移轉者。
- 5、部分轉租或借與他人使用者。
- 6、無正當理由，閒置達二個月以上未使用(含欠繳水、電、瓦斯費及其他費用等達二個月以上)，浪費資源者。
- 7、有眷宿舍變相供作單身員工使用者。
- 8、實際使用人與原租用申請單所填寫之員工名單不符者。
- 9、其他違反法令及規定使用者。

#### (三)方式：

本局辦理查核時，使用人於接獲通知後，應至宿舍現地出示身分證及員工識別證接受查核。如使用人無法到場，本局於次日即通知承租單位派員會同使用人(持上述相同證明文件)至宿舍現地進行查核，使用人未能到場時，應由承租單位出具使用人無法到場原因之佐證文件。

### 三、通知改善及複查：

(一)經查有違反查核要點第二點第二項第四款至第九款情形時，本局將書面通知改善，但以乙次為限；承租單位應在接獲本局通知函後二星期內完成改善，屆期後本局將隨即進行複查。

(二)本局辦理複查方式，同查核方式。

### 四、經查核結果有下述違約使用情事者，即由本局函告終止租約，收回眷舍：

- (一)違反查核要點第二點第二項第一款至第三款者。
- (二)使用人或承租單位未配合複查或經複查結果仍未改善者。

### 五、宿舍之查核由本局建管組人員(配帶本局服務證件)執行，必要時並得洽由保警分隊派員會同辦理。

附件四

臺南園區宿舍家具租金一覽表

主管宿舍		有眷宿舍	
項目	每月收費（元/月）	項目	每月收費（元/月）
家具設備統包案	4,261	流理台	28
冷氣機 2.3 噸	949	沙發組	40
冷氣機 1.8 噸	413	排油煙機	6
冰箱	169	瓦斯爐	5
洗衣機	166	熱水器	8
電視機	189	茶几	4
		餐桌	7
		餐椅	5
總計	6,147	總計	103

客選設備

設備	規格	每月收費（元/月）	每日收費（元/日）
窗型變頻冷氣		214 元/月	7 元/日
窗型冷氣		89 元/月	3 元/日
分離式冷氣		203 元/月	7 元/日
液晶電視	32 吋	80 元/月	3 元/日
	43 吋	122 元/月	4 元/日
小冰箱		51 元/月	2 元/日

備註：

1. 完成設備裝設後次日開始收取設備使用費
2. 設備安裝方式、型式、廠牌不能遴選，安裝完竣後無法單獨退租，需與宿舍一併辦理退租。