

國家生技研究園區 創服育成中心 廠商租賃契約書

立約人中央研究院（以下簡稱甲方）及〇〇〇〇股份有限公司（〇〇〇〇〇〇〇〇〇）（以下簡稱乙方），緣乙方為開創科技新事業進行新藥開發及智慧醫療等研發，茲為進駐甲方位於國家生技研究園區創服育成中心之相關事宜，特立本契約，並同意條件如後：

第一條 租賃期間

自民國〇〇年〇〇月〇〇日至〇〇年〇〇月〇〇日止，共計〇〇年〇〇個月。

第二條 租賃標的

甲方同意依下列條件將創服育成中心空間出租予乙方使用：
國家生技研究園區C棟〇樓，門牌地址：台北市南港區研究院路一段130巷99號C棟，甲方編定之〇〇〇〇室、〇〇〇〇室，建築物面積共計〇〇〇坪（附件1）；汽車位 〇個（編號〇〇〇、〇〇〇）（附件2）及機車位 〇個（編號〇〇〇、〇〇〇）（附件3）。

第三條 租金與調整

- 一、乙方承租園區研究空間應繳款項包含建築物租金（以下簡稱租金）及租賃期間相關費用之支付（附件4），依甲方所公告方式計費與收取，本契約有關稅費由承租人負擔。
- 二、自民國〇〇年〇〇月〇〇日起至民國〇〇年〇〇月〇〇日，乙方每月租金為新臺幣〇〇〇元整，每期應繳納〇個月租金，並於每□月□期□日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕。租賃期間相關費用則依實際支出繳納。
- 三、租金與租賃期間相關費用依「國家生技研究園區創服育成中心進駐申請須知」訂定之價格收取為原則。甲方得依實際情況調整之（附件4）。
- 四、乙方於租期屆滿前，如提前完成培育計畫、契約到期、或因故提前離駐者，應於期滿前3個月向本中心申請辦理離駐手續，並於到期後二個月內完成遷離程序。

第四條 押金

- 一、乙方應於本約簽訂時，交付相當於 2 個月租金同額之押金，即新臺幣〇〇萬〇〇仟〇〇佰〇〇元整(\$〇〇〇〇〇〇〇元)

(每坪以新台幣○○○○元計算)。

二、於乙方退租後，甲方應退還押金或其餘額。

第五條 園區研究空間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。乙方應於契約簽訂之同時，交付第一期租金及押金，並於簽約後30日內，由甲方以書面通知乙方約定日期至現場點交園區研究空間及相關設備。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。

第六條 管理規定

- 一、甲方對園區研究空間(以下簡稱研究空間)訂定之管理辦法，乙方應遵守之。
- 二、乙方需提供甲方有關生物技術實驗室之『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承租建築物。
- 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自行或允許第三人使用租賃物；乙方亦不得以租賃物供違反法令之使用。
- 四、乙方使用研究空間，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工業局核准辦理。
- 五、乙方得於研究空間內安裝電話及其他裝修設施，其費用自行負擔，並自研究空間點交予乙方之日起負擔本戶之水電費、管理費、維護費、停車費及公共設施等相關費用。
- 六、乙方使用研究空間，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因可歸責於乙方之事由，而發生損壞，應由乙方負責修護，如有點交時已存在不可歸責予乙方之瑕疵，由甲方負責修護。
- 八、乙方裝修承租空間時，應依「建築法」及「建築物室內裝修管理辦法」規定取得室內裝修證明。
- 九、研究空間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。在未徵得甲方書面同意前，研究空間結構及原有配置不得改變。
- 十、乙方使用研究空間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。(參見「管理手冊」。)

十一、乙方對於研究空間一切公共設施不得占用或損害，違者應返還、修護或賠償。

十二、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。

第七條 報告義務

乙方同意於進駐期間每年6月填寫「國家生技研究園區創服育成中心廠商發展現況表」，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；並視實際需要，依甲方之要求，乙方應向甲方報告計畫進度。

第八條 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。本合約解除或終止時，一方應無條件歸還他方所提供之相關文件。

二、此項保密義務於本合約期滿後仍繼續有效。

三、本保密條款之效力及於甲乙方員工(含本約簽訂後離職者)。甲乙方之員工違反本條約定者，視為甲乙方違反本條約定。

第九條 終止契約

一、甲乙雙方簽約後30日內，若乙方無故未點交進駐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) 違法情事，經查屬實。

(二) 違反契約約定或甲方相關規定，經書面通知，仍未改善者。

(三) 侵犯他人智慧財產權或業務機密等情事，並且經判決確定。

(四) 其他重大違規事項。

三、因本條第二項而租約終止時，乙方已繳交之押金概不退還。

四、因本條第二項而租約終止時，租金不滿整月者，以整月計收。

五、乙方於使用期限內，無研究人員進駐、使用空間之事實，經甲方書面通知其於1個月內改正。逾期未改正者，甲方得終止契約收回空間或調高使用空間之維護費用(包括：管理費、維護費及公共設施等相關費用)。

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、乙方若逾期未繳依約應繳之費用。經甲方通知仍未改善或累積2個月未繳者。甲方得終止租約，並請其限期遷離。

第十條 租賃標的之返還

- 一、本約終止或屆期時，乙方應將租賃標的物回復原狀返還予甲方。
- 二、返還房屋前，乙方之室內隔間、任何傢俱雜物等，應自行拆除、搬離，費用自付；逾期未辦理者，視為房屋未返還，悉依民法規定處理。

第十一條 續租申請

- 一、乙方租賃期限以三年為原則，經審議通過者得續租，總租賃期限最長不得超過九年。
- 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3個月前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。未續約者需於契約到期後2個月內遷出。

第十二條 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。

第十三條 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。

第十四條 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。

第十五條 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。依約定地址之掛號郵寄若無法送達或當事人拒收時，概以第1次掛號郵遞時間視為既已送達。
- 二、若甲乙雙方地址變更，應以書面通知對方，否則他方仍得按原載地址為郵寄送達。

第十六條 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／國家生技研究園區創服育成中心 助執行長詹益鑑
國家生技研究園區創服育成中心
地址：台北市115南港區研究院路一段130巷99號(C棟)
電話：(〇〇) 〇〇〇〇-〇〇〇〇
傳真：(〇〇) 〇〇〇〇-〇〇〇〇
電子信箱：〇〇〇〇@gate.sinica.edu.tw

乙方／〇〇〇〇股份有限公司 〇〇〇〇〇〇
地址：〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
電話：(〇〇) 〇〇〇〇-〇〇〇〇
傳真：(〇〇) 〇〇〇〇-〇〇〇〇
電子信箱：〇〇〇〇〇〇@〇〇〇〇〇〇〇.com.tw

第十七條 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。

第十八條 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，悉依據國家生技研究園區營運中心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、乙方不得以恣意推論指控甲方人員。
- 五、乙方為任何聲明，尤其於甲方相關之事務，應本於誠信為之。

第十九條 附件

- 一、租賃標的位置圖，附件1。
- 二、汽、機車位位置圖，附件2、3。
- 三、租金及租賃期間相關費用之支付與調整，附件4

第二十條 契約份數

本契約（含附件）乙式3份，1份供公證存查，另由甲、乙雙方各執1份為憑。

立 約 人

甲 方：中央研究院

法定代理人：院長 ○○○

授權簽約單位：國家生技研究園區營運中心

授權簽約人：執行長 ○○○

地 址：台北市115南港區研究院路一段130巷99號

乙 方：○○○○○○○股份有限公司

法定代理人：董事長 ○○○

地 址：○○○○○○○○○○○○○○○○○○

附件 4

租金及租賃期間相關費用之支付與調整

- 一、乙方依廠商租賃契約書第三條第二項繳納租金，甲方得依實際情況逐年於 7 月 1 日依行政院中長期資金貸款利率之漲跌及最近一期行政院主計處公布之消費者物價指數調整幅度比率的平均值調整之。
- 二、租賃期間相關費用，如水電費、管理費、維護費、停車費、儀器使用費及公共設施等相關費用，乙方依實際支出繳納，甲方得依實際情況調整之。
- 三、租金及租賃期間相關費用之調整，甲方於 30 天前書面通知乙方後生效。
- 四、乙方以點交後 30 日為租賃使用費起算日。