

## 南港軟體工業園區第二期建築物出租要點

91年12月10日工地字第09103522120號函核准  
92年04月11日工地字第09203506980號函核准  
92年05月06日工地字第09203509850號函核准  
93年02月27日工地字第09303504220號函核定  
93年03月23日工地字第09303506630號函核定  
93年07月06日工地字第09303513980號函核定  
93年08月27日工地字第09303517160號函核定  
94年01月5日工地字第09303515470號函預審  
94年03月31日工地字第09400285160號函核定  
94年09月13日工地字第09400773910號函核定  
94年11月10日工地字第09400956680號函核准  
96年02月06日工地字第09600131040號函核准  
96年08月17日工地字第09600706000號函核准  
96年09月26日工地字第09600794040號函核准  
97年03月0日工地字第09700220590號函核准

### 【依據】

- 一、本要點依工業區土地或建築物租售辦法(以下簡稱租售辦法)第三條規定訂定之。
- 二、經濟部工業局(以下簡稱工業局)開發之南港軟體工業園區第二期(以下簡稱本園區)已公告尚未出售之建築物之出租,除依促進產業升級條例暨其施行細則、工業區土地或建築物租售辦法及其他相關法令外,需依本要點規定辦理。

### 【受理申請單位】

- 三、本園區建築物之出租由工業局委託世正開發股份有限公司(以下簡稱世正公司)辦理。

### 【出租標的】

- 四、本出租要點適用範圍為本園區已公告現未租售之建築物(F02e02單元除外)。

本園區建築物係依工業局規劃開發圖說辦理開發,並按現況出租,申請人於提送申請文件前,應先行赴現場勘查,不得要求增設任何公共設施。

### 【出租對象及使用限制】

- 五、本園區建築物以出租供自然人、商號、法人或政府依法設立之事業機構從事促進產業升級條例施行細則相關規定之使用為限,並應符合本要點附表所列引進產業類別及其比例限制。

## 【承租權轉讓之限制】

六、申請人於申租租賃標的點交前，不得將其申租權利義務轉讓與他人。

申請人不得將承租之建築物全部或一部轉租、出借或以其他方式供他人使用，但配合國家重大經濟發展政策且經經濟部同意者不在此限。申請人承租本園區二樓廣廊層作為支援服務機能之餐飲業、日常服務業、零售業及飲食業使用者准予一部轉租。

## 【申租程序依據出租公告】

七、受理申請之作業程序應依出租公告所載之規定辦理。

## 【名義變更之限制】

八、申請人自申租本園區建築物之日起，在未完成承租手續前，除依法更名外，不得變更申請人名義。

## 【申租應提書件】

九、申請人應依本園區建築物出租公告所指定之時間、地點，檢齊下列文件1式2份向世正公司申請承租：

(一)租購工業區土地或建築物申請書(表格由世正公司提供)。

(二)申請標的位置圖及平面圖。

(三)投資計畫書簡表(表格由世正公司提供)。

(四)污染防治說明書(表格由世正公司提供)。

(五)申請人資格證明：

1. 以法人名義申請者：

(1)公司：應檢附公司設立或變更登記表及代表人身分證影本。

(2)財團法人：應檢附法人登記證書及代表人身分證影本。

(3)其他法人：應檢附足資證明設立之文件及代表人身分證影本。

2. 以自然人名義申請者，應檢附身分證影本。

3. 政府依法設立之事業機構應檢附設立證明文件影本。

(六)承租建築物承諾書(表格由世正公司提供)。

(七)繳納按擬承租土地年租金3%計算之保證金之繳款憑證影本（請向指定行庫帳戶繳納取據）。

前項各款文件應分別依序裝訂成冊，並加蓋公司行號及代表人之印章，影本並應加註「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣，文件不齊者，不予受理。

十、申租案件由世正公司收件並辦理初審，於文件齊全、資格符合後，轉送工業局審查。

工業局得視其營業規模及性質，並兼顧本園區之整體利用，調整其申租面積或位置。申租之面積、位置以審查核定結果為準。

十一、申租案件經審查應予補正者，申請人應自世正公司通知補正之日起1個月內補正。未於期限內補正者，視為放棄申租資格。補正案件經審查決議再補正而仍未通過審查者，取消其申租資格。

十二、世正公司應於接獲工業局審查結果通知之日起15日內，依核准承租與否，通知申請人限期繳款簽約。

十三、本園區建築物依第九點規定程序辦理，但如有2以上申請人於首位提出申請時之當期工業局工業區土地或建築物租售審查小組審查會前1日，申請承租同一建築物，則由世正公司轉工業局依產業發展政策進行評選審查；其審查基準及程序另行公告。

本園區建築物依本要點及「南港軟體工業園區2期建築物及土地出售要點」規定程序辦理收件，但如有2以上申請人於首位提出申請時之當期工業局工業區土地或建築物租售審查小組審查會前1日，申請承租同一建築物，原則以出售優於出租方式辦理收件作業。

十四、申請人申租本園區建築物，其用水量、生活廢（污）水排放量、用電量及事業廢水排放量原則上依下列規定辦理：

- (一) 自來水用水量樓地板面積每日每平方公尺不得超過0.0108立方公尺。
- (2) 生活廢（污）水排放量樓地板面積每日每平方公尺不得超過0.006立方公尺。
- (3) 用電量樓地板面積每平方公尺不得超過0.130瓩。
- (4) 本園區F棟9至20樓設有實驗室之樓層，其事業廢水排放量樓地板面積每日每平方公尺不得超過0.00485立方公尺。

申請人用水量、生活廢（污）水排放量、用電量及事業廢水排放量超過前項標準者，得不准其申租，但申請人經洽各該事業主管機關同意者不在此限。

### 【應繳價款】

十五、申請人承租本園區建築物應繳價款包含租金及擔保金。

十六、本園區建築物之年租金租率，由工業局審定，各年應繳租金以簽約繳款當月之租金標準為基期計算，計算租金之年租率逐年於1月1日及7月1日依行政院中長期資金貸款利率調整之，並逐年按基期租金及當期行政院主計處公布之消費者物價指數調整幅度比率調整之。

97年12月31日以前申請承租F02w02-1單元及F02w01單元之案件，得享第1、2年租金6折、第3、4年租金8折之優惠。但工業局依「延長並擴大006688措施第2期」額度執行情形，於97年12月31日以前提前公告收件截止時，則以該公告截止日前提出申請承租之案件為限，得享前開租金優惠，其餘申請承租案不適用前開優惠條件。

十七、擔保金以相當於2個月租金之現金計算之，於租約終止且無違約須扣除擔保金之情形者，全額無息退還。

### 【租賃期間】

十八、申請人承租本園區建築物之租期以年為單位，適用「工業區土地租金優惠調整措施」及「延長並擴大006688措施第2期」之首次承租者最低不得少於3年，非適用之承租者最低不得少於1年，二者最高均不得超過20年。

申請人於租賃期間無違反租賃契約情事，且需延長租期或續租者，應於租期屆滿前1個月，以書面向經濟部工業局北區工業區管理處（以下簡稱北區處）提出申請。

前項申請延長租期或續租之租期以年為單位，最低不得少於1年，延長租期與原租期合計最高不得超過20年，續租最高不得超過20年。

### 【價款繳納方式及簽訂租賃契約】

十九、申請人經審查核准承租者，應於接獲世正公司繳款通知之次日起3個月內，向指定行庫帳戶繳納第1期租金及擔保金後，與北區處簽訂租賃契約書，並向建築物所在地管轄法院辦理公證，所需費用由簽約雙方平均負擔。

前項租金之給付以3個月為期，必要時北區處得依申請人個別需求情形核定分期繳納方式。

申請人原繳保證金得無息抵充應繳租金或擔保金。

二十、申請人未依指定期限繳付第2期起各期租金時，應依下列規定累計並繳付逾期之違約金：

- (1) 逾期1個月以上未滿2個月者，按未繳首月月租金金額部分加收5%。
- (2) 逾期2個月以上未滿3個月者，按未繳首月月租金金額部分加收10%，並按未繳次月月租金金額部分加收5%。
- (3) 逾期3個月以上未滿4個月者，按未繳首月月租金金額加收15%，並按未繳次月月租金加收10%，另按未繳第3個月月租金金額加收5%。

申請人逾期4個月以上仍不繳付租金者，除追繳其使用期間租金及按未繳各月租金金額加收15%違約金外，工業局得終止租約。

申請人未依約繳付違約金，其累積達第1次未繳首月月租金之數額時，工業局亦得終止租約。

前項逾期違約金計算標準，追溯適用本園區公告出租後之承租廠商。

二十一、申請人因故需延期繳納第1期租金及擔保金，應於繳款期限屆滿前向本區管理處申請，其展延期限以一次為限，且不得超過3個月。逾期未繳清價款者，視為放棄承租，其原繳保證金不予退還，解繳經濟部工業區開發管理基金。

### **【放棄承租及已繳價款項之處理】**

二十二、申請人經審查核准承租並接獲世正公司繳款通知後至完成租賃契約公證前，放棄承租或未依規定期限繳款、簽約及公證者，其原繳保證金不予退還，解繳經濟部工業區開發管理基金，並取消其承租資格。

二十三、申請人於完成租賃契約公證後至租賃期限屆滿前放棄承租或經工業局終止租約者，已繳款項依下列規定辦理：

- (1) 當期租金自放棄承租或終止租約之日起，租金未滿1個月者，不予退還。
- (2) 已繳擔保金於扣除依第四十二點規定之處理費用後，如有餘款無息退還。

二十四、申請人符合下列情形之一者，所繳保證金無息退還：

- (1) 申租案件自收件起至接獲世正公司繳款通知之日前自動申請放棄承租者。
- (2) 申租案件經審查應補正而未於期限內補正者。
- (3) 申租案件經審查未核准承租或取消承租資格者。

### **【建築物點交】**

二十五、申請人簽訂租賃契約書並辦理公證後，由北區處通知訂期會同世正公司點交，申請人無故不到場點交者，視同已點交。

申請人於租賃契約書簽訂及辦理公證完成前，如因裝潢須提前使用者，得經工業局同意，並簽訂提前使用同意書、繳付第1個月使用費（按租金計算）及擔保金後，由北區處通知訂期會同世正公司點交予申請人。

### **【申請換租購】**

二十六、申請人因故申請換租購工業局開發管理之工業區內生產事業用地、相關產業用地、其他經中央主管機關核定之用地土地或建築物，或因故申請換承購社區用地土地者，應於接獲繳款通知之次日起3個月內，且於租賃契約書簽訂前以書面提出，並以一次為限，換租購後租售價金增加部分，應按比例補繳差額保證金。

二十七、申請人於其原繳保證金解繳日起1年內依第二十六點規定重新申請租購工業局開發管理之工業區土地或建築物並經核准者，其原繳之保證金得抵充新租購案應繳之租金、擔保金或價款。

申請人為前項重新申請租購後再放棄租購者，除沒收其新繳之保證金外，該申請人並不得再援用前項之規定。

### **【承租轉承購之申請文件】**

二十八、申請人於租賃期間，得檢齊下列文件1式2份，向北區處申請承購租賃之建築物及土地：

(一)承租轉承購工業區建築物申請書(表格由北區處提供)。

(二)申請標的位置圖及平面圖。

(三)污染防治說明書(表格由北區處提供，經營項目未變更者免付)

前項各款文件應分別依序裝訂成冊，並加蓋公司行號及代表人之印章，影本並應加註「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣，文件不齊者，不予受理。

### **【承租轉承購之受理】**

二十九、申請承租轉承購之案件，由北區處收件並辦理初審，並於文件齊全後，轉送工業局審查。

### **【(承租轉承購之補正)】**

三十、申請承租轉承購案件經審查應予補正者，申請承購人應自工業局通知補正之日起1個月內補正，未於期限內補正者，視為放棄承租轉承購。補正案件經審查決議再補正而仍未通過審查者，則依原租賃契約執行。

### **【承租轉承購售價重審機制】**

三十一、工業局於接獲北區處承租轉承購案件，應辦理承租轉承購售價審核作業。

申請人之租賃標的為006688措施實施後由中央主管機關取得所有權者，如承租轉承購當時公告土地現值與建物現值平均單價高於審定平均成本，工業局應提請工業區土地或建築物價格審定小組(以下簡稱審定小組)，進行價格審查。

申請人之租賃標的為006688措施實施前由中央主管機關取得所有權者，工業局應按原核准承租並簽訂租賃契約時之售價為基準提送審定小組審定售價。

### **【承租轉承購意願函覆】**

三十二、經審定小組重新審定售價之承租轉承購案件，申請人於接獲北區處承租轉承購售價通知之次日起7日內函覆承購意願，未於期限內函覆者，視為放棄承購。

### **【承租轉承購之售價】**

三十三、申請人應繳價款及計算方式如下：

- (1) 建築物及土地售價按北區處通知承租轉承購售價為準。
- (2) 工業區開發管理基金按承購價額之1%計算。
- (3) 營業稅按建築物價款之5%計算。

**【已繳租金於承租轉承購時原則不得抵繳】**

三十四、申請人經審查核准承購者，其承租期間已繳納之租金不得抵繳應繳價款。但申請承租F02w02-1單元及F02w01單元之案件，其承租人提出申請並經審查核准承購者，於承租期間已繳納之租金得無息抵繳應繳價款，且以承租當時售價之50%為上限。  
申請人經審查核准承購者，其繳納之擔保金得無息抵充應繳價款。

**【承租轉承購之繳款期限】**

三十五、申請人經審查核准承購後，應於接獲北區處繳款通知之日起3個月內向指定行庫帳戶繳清建築物及土地價款、工業區開發管理基金及相關稅款。逾期未繳清價款者，視為放棄承購。

**【承租轉承購之繳款期限展延】**

三十六、申請人因故須延期繳款，應於繳款期限屆滿前，向北區處申請，其展延期限以2次為限，每次不得超過3個月，逾期未繳清價款者，視為放棄承購。

前項展延期間，屬第三十一點第二項者，公告土地現值與建物現值平均單價高於審定平均成本，且達承購價格重審情況，則依第三十一點第二項規定辦理。

**【承租轉承購未繳清價款之規定】**

三十七、申請人未繳清全部價款前，仍應依租賃契約指定期限內繳納各期租金。但申請承租F02w02-1單元及F02w01單元之案件，申請人未繳清全部價款前，仍應依租賃契約指定期限內繳納各期租金，待申請人繳清全部價款後，由北區處無息退還溢繳租金。

**【承租轉承購產權移轉及費用負擔】**

三十八、申請人繳清全部價款、工業區開發管理基金及相關稅款後，由工業局掣發產權移轉證明書供辦理所有權移轉登記，所需各項費用及相關稅款均由申請人負擔。

**【承租轉承購依原契約執行之情形】**

三十九、申請人如有下列各款情事之一者，依原租賃契約執行。

- (一) 未於規定期限內補正者。
- (二) 經審查未通過者。
- (三) 未於規定期限內函覆承購意願者。

(四) 未於規定期限內繳清全部價款者。

### 【終止租賃契約】

四十、申請人如有下列各款情事之一者，工業局得終止租賃契約，收回租賃標的，已繳交之擔保金概不退還：

- (1) 違反租賃契約者。
- (2) 違反本要點之規定者。
- (3) 以租賃物供違反法令之使用者。

四十一、申請人擬於租期屆滿前放棄承租，應於1個月前以書面通知北區處，租金應計算至終止契約當月止。

申請人於租期未滿3年而要求提前終止租約時，已繳交之擔保金概不退還。

四十二、申請人於租期屆滿前放棄承租或經工業局終止租約或租期屆滿不再續租者，應於租約終止或租期屆滿之日起1個月內將租賃標的物回復原狀返還，逾期未辦理者，每逾1日應支付按日租金(依租賃契約所定租金計算)3倍計算之違約金予北區處，並負損害賠償責任，必要時工業局得訴請法院強制執行並代為清理拆除，所需費用由申請人負擔，並優先自己繳擔保金項下扣抵。

### 【承租需知】

四十三、申請人得於承租建築物內安裝電話及其他裝修設施，其費用自行負擔，並自點交日起負擔本戶之水電費、管理費及其他費用。

四十四、申請人未辦妥點交手續、繳交裝潢保證金前，不得擅自遷入裝修、搬運物品、安裝機器。

四十五、申請人承租本園區建築物自點交之日起，對建築物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，並不得改變建物結構及原有配置。在租賃期間其設施如有損壞，應由申請人自行負責修復。

四十六、申請人保證就本園區原設計之挑空部份不加蓋違建。如違反規定經建築主管機關查報，申請人應無條件自行拆除並負擔所有拆除費用及放棄先訴抗辯權。

四十七、申請人承租本園區建築物所產生之生活廢(污)水、事業廢水、廢氣及產生之噪音、廢棄物等各類污染應依照本要點、本園區生技實驗室管理相關辦法及各相關環保法規辦理。

四十八、本園區建築物之一切公共設施不得占用或損害，違者應返還、修護或賠償。

四十九、申請人應依促進產業升級條例第六十五條規定繳交下列各項費用：



- (1) 一般公共設施維護費。
- (2) 污水處理系統使用費。
- (3) 其他特定設施之使用費或維護費。

五十、申請人應以書面承諾遵守南港軟體工業園區第二期之住戶規約，並負擔其管理費。

### **【其他】**

五十一、申請人承租本園區建築物，應先詳閱工業局提供之「租賃契約書」範本並書面承諾確實遵照本要點規定辦理。