

高雄市政府經濟發展局岡山本洲產業園區建築物出租作業要點

中華民國 103 年 6 月 5 日高市經發工字第 10332719700 號函訂定

中華民國 111 年 7 月 8 日高市經發工字第 11133751500 號函修正

第一點 高雄市政府經濟發展局(以下簡稱本局)為促進岡山本洲產業園區(以下簡稱本園區)產業鏈結，提供廠商設立服務據點、促使周邊產業服務類別更完善多元、增加就業機會並活絡地方經濟，開放一般公司、機構租用本園區服務中心、本洲污水處理廠及本洲里活動中心等建築物，特訂定本出租作業要點。

第二點 本要點係依據產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法第十五條規定訂定。

本要點未規定者，依產業創新條例、產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法及其他相關法令規定辦理。

第三點 本要點之執行單位為高雄市岡山本洲產業園區服務中心。

第四點 申請承租本園區建築物之廠商、機構，須依本要點提出申請資料，經本局書面審查通過，始得承租。必要時，得召開審查會議審查特殊案件。

審查會議之審查人員由本局委聘適當人員擔任。

承租本園區建築物之廠商、機構以低污染環保相關行業優先。

第五點 本園區建築物出租範圍以本局指定之樓層為限，得劃分出租單元供出租廠商、機構使用。

本園區建築物之使用，應以使用執照規定之用途為限。如有爭議，以核發使用執照主管機關之解釋為準。

承租人不得另行要求增設任何公共設施及設備。

第六點 經相關建築、結構、消防及機電檢討無安全之虞時，得因承租人之需求調整出租單元。

第七點 申請人得於申請承租前先行洽請執行單位派員陪同赴現場勘查租賃標的物。

第八點 承租本園區建築物應依出租作業流程辦理，如附件一。

第九點 申請人自申請承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。

第十點 申請承租本園區建築物應向執行單位提出申請，申請書包含下列文件：

一、申請表。(如附件二)

二、營運狀況與營運計畫書。

三、社會效益說明書。

四、申請人資格證明：

(一) 以公司名義申請者，應檢附公司登記核准文件、公司變更登記表及代表人身分證影本。

(二) 公司以外之機構，應檢附主管機關核准設立之文件及負責人身分證影本。

(三) 非拒絕往來戶或最近一年無退票紀錄之證明。

前項各款文件應分別依序裝訂成冊，並加蓋申請人印章，如係政府機關核發之證件或公文書影本，除應切結正本無被撤銷或失效外，影本應加註「本影本與正本相符，如有不實，願負法律責任」字樣，並提供正本予本局核對。

第十一點 申請人申請承租時，應繳納年租金百分之三計算之保證金。

保證金於承租案核准時，無息抵充應繳交之租金或擔保金，未經核准時無息退還。

第十二點 申請承租文件有不足或內容有缺漏者，經本局通知補正，申請人應自通知補正之日起一個月內補正，未於期限內補正者，視為放棄申請，所繳保證金無息退還。

補正案件經審查須再補正者，亦同。

第十三點 申請人不符合申請承租資格或條件者，本局退回申請，所繳保證金無息退還。

第十四點 申請承租經核准後，本局應以書面通知申請人。申請人應於接獲通知之次日起二個月內繳納第一期之租金及擔保金，並簽訂租賃契約、辦理租約公證，租約應載明應給付之租金、違約金如不履行，或租賃物期滿未交還時，應逕受強制執行。

辦理租約公證，所需費用由承租人負擔。

第十五點 申請人有下列情形之一者，視為放棄承租，其原繳保證金不予退還：

一、於接獲本局核准承租通知書後，聲明放棄承租。

二、逾期未繳清第一期租金或擔保金。

三、逾期或拒不簽訂租賃契約或辦理租約公證者。

第十六點 承租人簽訂租賃契約並辦理公證後，由執行單位於租期開始日點交承租標的物予承租人。

承租人無故不到場點交者，視同已點交。

第十七點 承租人租用本園區建築物應繳租金及擔保金。

租金，應逐期按約定繳款日繳納。

租金之計算標準由高雄市政府產業園區開發建設費

用及計價審定小組依建築物之使用方式、用途、現況條件等因素審訂後公告之，調整時亦同。

本府各機關申請承租使用者，按租金標準六折計收租金。非營利法人、非營利之非法人團體為該目的事業之相關使用者，得經高雄市政府產業園區開發建設費用及計價審定小組審議後調整之。

擔保金數額以相當於二個月租金額計算之，得以現金或等值之銀行無記名可轉讓定期存單為之。

依本要點規定所繳納之保證金直接移轉為擔保金之一部分，如有不足應以現金補足。

第十八點 本園區建築物之租賃期限，不得超過三年。

承租人於租賃期間無違反租賃契約情事，期滿有繼續租用之必要者，得優先續租，但應於租賃期滿前二個月以書面提出申請(如附件三)，經核准後再行簽訂租約、辦理租約公證。

本局為審查續約申請，得視需要通知申請人提出有無違約情事之相關資料。

第十九點 承租人未依約定期限繳付各期租金時，應依下列方式計算繳付逾期之違約金：

一、逾期未滿一個月者，按每期租金額百分之二計算。

二、逾期一個月以上未滿二個月者，按每期租金額百分之五計算。

三、逾期二個月以上未滿三個月者，按每期租金額百分之十計算。

四、逾期三個月以上者，按每期租金額百分之十五計算。

遲付租金之總額達二個月之租金額，本局得終止租約，租約未經終止前仍得依本點請求違約金。

第二十點 承租人應繳交下列各項管理維護費用，其數額或計算方式由本局公告之：

- 一、維護費。
- 二、水電費或約定水電費。
- 三、其他供產業園區廠商使用之特定設施使用費。
- 四、其他約定費用。

承租人不遵期繳納第一項之費用者，每逾二日按欠繳數額加收百分之一滯納金；依本項加收之滯納金，以應繳費用額之百分之十五為限。

第二十一點 承租人應遵守下列規定：

- 一、應依原申請目的，盡善良管理人之注意義務使用租賃物。因過失失火致租賃物毀損、滅失者，應負賠償責任，不適用民法第四百三十四條之規定。
- 二、不得將租賃物之一部或全部轉租他人或借予他人使用。
- 三、因租賃契約所取得之權利，不得轉讓或設定負擔。
- 四、不得私自變更或破壞、損壞建築物原有結構、消防、機電及各項公共設施、設備。
- 五、租賃物之損害由承租人所致者，承租人應予修繕、回復並負擔其費用或賠償損害。承租人不履行時本局得代為處理，其相關費用由承租人負擔。
- 六、租賃物不得供違反法令之使用或放置違禁物。

七、非經本局同意，對於租賃物不得裝修、隔間、改建。

八、承租人所產生之廢棄物，應依相關法令規定或本局公告之方式妥善收集或處理。

九、生活污水應依據產業園區下水道使用管理規章規定，納入廢(污)水下水道系統。

十、應依政府相關規定辦理污染防治，不得有空氣、水、噪音等污染情事。

十一、不得違反本局公告之園區相關規定。

十二、營業行為不得違反政府相關法令。

第二十二點 承租人有下列各款情事之一者，本局得終止租賃契約，收回租賃物，除第四、五款情形外，已繳交之擔保金不予退還：

一、違反本要點第二十一點承租人應遵守之規定。

二、違反租賃契約之約定事項。

三、遲付租金之總額達二個月租額。

四、租賃物因政府執行公共政策或重修建而有收回之必要時。

五、租賃物經政府核定出售或列入出售範圍而有收回之必要時。

六、其他依契約約定或法令規定得終止租約者。

承租人有第一、二、三、六款情形，本局衡量情節輕微時，得限期令其改善，逾期不為改善再行終止租約，已繳交之擔保金不予退還。

第二十三點 承租人於租期屆滿前如欲終止租約時，應於二個月前以書面通知本局終止。否則應繳交相當於二個月租金之違約金。

第二十四點 擔保金除本要點規定不予退還之情形外，於租約終止或期滿後無息返還。但承租人有未繳之租金、應負擔之費用、違約金或其他違約情事，本局得自擔保金中扣抵。如有不足扣抵，應向承租人追償。

第二十五點 租期屆滿或終止時，承租人應將租賃物回復原狀返還本局。不得請求本局補償任何裝修或費用。逾期未辦理者，每逾一日應支付按日租金三倍計算之違約金。如造成本局其他損害應負賠償責任。

第一項建築物之回復原狀，本局得視實際情況，同意承租人以同品質之材料為之。

因違反租約所生之損害賠償責任，不因租約期滿或終止而消滅。

第二十六點 租金費率經高雄市政府產業園區開發建設費用及計價審定小組審議核定後，每兩年應按行政院主計處公布之臺灣地區消費者物價指數檢討調整。

前項租金費率經審定公告調整時，自次月起依調整之費率計算租金費用。

第二十七點 本局就本園區建築物之收益或必要支出依高雄市產業園區開發管理基金收支管理及運用自治條例辦理。