

2019TPE0004

臺北港東 1 之 1 第二倉庫租賃經營契約草案

# 臺北港東 1 之 1 第二倉庫租賃經營契約草案

一、承租人○○（以下簡稱乙方），向臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司（以下簡稱甲方）租用臺北港東 1 之 1 第二倉庫，作為經營物流倉儲相關業務用途，經雙方協議訂立本租賃契約，以資信守。

## 第一節 租賃經營標的及範圍

二、甲方提供下列標的供乙方租用：

（一）土地：面積共 7,027.7m<sup>2</sup>（平面圖如附件一）。

土地標示				面積 (平方公尺)	備註
縣市區鄉鎮	段	小段	地號		
新北市 八里區	小八里坌	中	291	7,027.7	以實測 面積為準

（二）設施：臺北港東 1 之 1 第二倉庫。

前項（一）至（二）之標的，本契約以下併稱為「租賃物」。

## 第二節 契約期間

三、租賃期間自民國（以下同）108 年○月○日（即租賃期間開始日，下稱起租日）起至 113 年○月○日止。

## 第三節 租金及管理費之計算、調整及繳納方式

四、租金與管理費：

（一）乙方應給付甲方下列租金及管理費：

- 1、土地租金：自租賃物點交日起，乙方應依所承租之土地面積，按 107 年 4 月 16 日核定之區段值每平方公尺新臺幣(以下同)5,000 元及年費率 5% 給付。
- 2、設施租金：  
自租賃物點交日起，按每年租金 2,245 萬 9,723 元整給付。
- 3、管理費：自租賃物點交日起，依土地租金及設施租金加總之○○%給付(※底價係土地租金及設施租金加總之 10%)。

(二) 租金與管理費之調整：

- 1、土地租金：契約期間內，區段值、費率或計費方式有調整時，自調整日起隨之調整。另乙方應依所承租之土地面積，負擔契約期間內公告地價上漲之 2% 金額。
- 2、設施租金：乙方應依所承租之設施，負擔契約期間內房屋評定現值上漲之 3% 金額。
- 3、管理費：不予調整。

五、租金與管理費之收取：土地租金、設施租金暨管理費以 1 個月為 1 期，每 3 個月計收 1 次，由甲方於每年 1、4、7、10 等月份 10 日前寄發計費單，乙方應於每年 2、5、8、11 月 5 日前給付。

六、乙方應依甲方所開計費單於規定期限內向指定處所給付，逾期不付以違約論。乙方地址變更時，應即通知甲方更正，如不通知致甲方依契約所載地址寄發計費單被退回者視同計費單已寄達。乙方逾期給付時應依下列各款所定級距給付懲罰性違約金：

(一) 未滿 1 個月者，照欠額按日加收千分之一。

(二) 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額按日加收千分之二。

(三) 2 個月以上未滿 3 個月者，照欠額按日加收千分之三。

(四) 3 個月以上，照欠額按日加收千分之四。

乙方於每年 1、4、7、10 等月份 12 日前仍未接到計費單者，應即通知甲方補單，乙方逾期未通知甲方補單而致遲延給付者，比照前項標準計收懲罰性違約金。乙方於接到計費單後如有異議應於 7 日內向甲方提出更正，逾期視為同意甲方之計算結果。

乙方所繳金額不足清償依本契約已發生各項應繳之租金、費用、懲罰性違約金時，應先抵充懲罰性違約金，次充費用，次充利息，次充原本。

#### **第四節 租賃經營標的之使用、管理與維護**

七、承租範圍內不得進儲國際海運危險品準則(IMDG CODE)所列 9 大類危險品、行政院環境保護署所列管毒性化學物質及逸散性粒狀污染物質(包含但不限於砂石、煤炭、水泥、黏土、石灰石、矽砂等)。

八、乙方應自簽約日起一個月內，向甲方申請並會同完成租賃物點交作業，如乙方因故無法於期限前會同甲方完成點交，應於事前以書面詳述具體理由報經甲方同意後展延之，展延以一次為限，且不得超過一個月，惟不可歸責於乙方或不可抗力因素，不受上述規定之限制。如乙方未能於前述約定期限（含甲方同意展延之情形）完成租賃物點交作業，甲方自逾期之日起視為已完成點交，乙方並應依本契約第四條約定給付租金與管理費。

九、乙方對租賃物應盡善良管理人之注意義務，遇有第三人毀損時，乙方應即進行災害應變並通知甲方，由甲方責由第三人負責修復或賠償，乙方不得向甲方請求減免修繕期間之租金及管理費。若有涉及乙方之營運損失，應由乙方依其所失之營運利益向第三人求償。

乙方未盡善良管理人之注意義務或違反第一項通知義務時，應賠償甲方一切損失，如導致第三人向甲方求償時，應由乙方負全責，且乙方應使甲方免於受到任何損害，並對甲方遭受求償所致之損害或損失賠償甲方。

十、有關環保、職業安全衛生、治安、保全及其他之規定：

（一）乙方應遵守本契約及治安、保全、安全、環保、職業安全衛生、消防及管理等有關於法令及港區規定，各項設施如因可歸責於乙方之情事，致生損害他人或甲方權益時，由乙方負所有損害賠

償責任且應儘速與受害人協調解決，並將結果副知甲方。如受害人逕向甲方請求賠償，乙方應依甲方通知，於甲方指定期限前，出面處理完竣。如乙方未於甲方指定期限前處理完竣，甲方得先行賠償受害人之損失，乙方不得對於甲方賠償金額或賠償方式為任何爭執，並應償還甲方先行賠償被害人之金額及賠償甲方因此所受損害。

(二) 乙方應負責承租區內環境之清潔及秩序，不得任意堆積垃圾或其他廢棄物，清洗時廢污水不得任意排放港域內，並遵守有關環保法令規定，如有違反，甲方得依有關法令規定逕行舉發或移請主管機關處分。因乙方之行為經主管機關為限期改善或罰鍰等處分，由乙方負責處理並負擔全部費用(包括且不限於甲方所支付之罰鍰、律師費、規費、損失或賠償)。

(三) 乙方使用土地或水域，應依環保法令盡善良管理人之注意義務。若有污染行為，而致土壤或水域污染物濃度有超出「土壤污染管制標準」、「地下水污染管制標準」、「放流水標準」或「海洋環境管制標準」之情事，該等土壤或水域受損、污染物清運、土壤或水域復原等相關不利後續使用事宜等費用或損失，均應由乙方負責。

(四) 消防設施由乙方依消防法規設置、更新及維護，乙方並且為實

際支配管理權人。

(五) 乙方遇有職業災害等事故致人員傷亡時，除應採取救護或其他必要措施外，應依相關法令規定將經過情形向甲方及勞動檢查機構申報，並由乙方自行負賠償責任。

(六) 基於維護國家資源及港區作業安全，乙方應依甲方所定之各項防災、防颱、防震措施及災害應變、演訓作業規定確實辦理。乙方除應訂定各項防災、防颱、防震措施及災害應變、演訓作業規定及確實辦理外，並應接受甲方督導。

(七) 未經甲方同意，乙方不得在承租區內任何處所設置廣告、招貼或類似之設計。

乙方如因本條前項(一)至(七)款規定之任何情形或事故，導致甲方因此遭主管機關為限期改善或罰鍰之處分，乙方應負責辦理並賠償甲方之損失，如造成第三人之損害，應由乙方負責賠償。如致甲方遭受求償，或受有任何損害，乙方亦應賠償之(包括且不限於甲方所支付之費用、罰鍰、律師費、規費、損害、損失或賠償)。

十一、甲方如發現乙方在承租區有違反法令或契約之情事，該情事已無法改善、或經甲方限期要求乙方改善而屆期仍未改善、或雖經改善但仍不符法令或本契約規定者，乙方應給付甲方懲罰性違約金每次每件5萬元，甲方得連續處罰至改善完成止，甲方若受有損害，乙方

亦應賠償之。乙方一年內違反法令或契約累計達5次，甲方得終止契約。

## 十二、租賃物之變更限制：

- (一) 乙方應現況使用租賃物，不得自行變更。如因作業需要須予改善、變更或增減設施，應事先獲得甲方書面同意後始可辦理，且不得要求任何補償。
- (二) 乙方違反前款約定，經甲方通知限期回復租賃物原狀而未回復時，甲方得逕行回復租賃物原狀，因此所生相關費用完全由乙方負擔，乙方不得提出異議，如致甲方受有損害或損失，乙方應另行賠償。
- (三) 乙方於契約到期時，或契約到期前停止租用時，應將租賃物回復原狀，但經甲方認有保留必要者，乙方應無條件將經改善、變更或增減設施之租賃物交還甲方，且不得要求任何補償。
- (四) 乙方就租賃物改善、變更或增添之設施，除另有約定外，所有權無償歸屬甲方。
- (五) 乙方若欲拆除租賃物，應報經甲方同意，由甲方完成報廢作業後，乙方始得申請拆除執照及港工作業同意以辦理拆除作業，乙方並應給付甲方租賃物報廢損失金額(依甲方書面通知之金額為主)，及負擔相關拆除費用。



### 十三、租賃物之維修養護：

- (一) 租賃物之保養、維護（含油漆）及修繕均由乙方負責，乙方須作定期檢查及保養檢修，並應做成紀錄及接受甲方檢查。另如租賃物經自然損耗或已逾使用年限致不堪使用，經雙方會勘後認定乙方已盡善良管理人之責任，其修繕或汰換更新方式，由雙方另行議定之。
- (二) 租賃物有應修繕之情事，經甲方發現後，甲方得通知乙方於一定期間內完成修繕，乙方未於甲方所定期間內完成修繕時，甲方得不經通知，逕代為修繕，並由乙方負擔所有修繕費用。
- (三) 租賃物主要構造發生損壞或因其他因素致主要構造有發生損壞之可能時，乙方應即時通知甲方，經甲方認定該損壞非可歸責於乙方後，由甲方負責修繕。甲方應於修繕完成後通知乙方，乙方於接獲通知後，如未於 1 個月內以書面通知甲方仍有未修復事項時，視為乙方同意甲方已完成該次修繕作業。
- (四) 租賃物主要構造發生前款情形，乙方不得要求減免修繕期間之租金與管理費，且如乙方延誤或怠於通知甲方，而造成租賃物損壞擴大時，甲方得向乙方請求賠償損失。
- (五) 乙方違反前四款之任何義務，導致甲方受有任何損害或損失，乙方應賠償之（包括且不限於甲方所支付之費用、罰鍰、律師費

、規費、損害、損失或賠償)。

## 第五節 稅捐、水電、保險

十四、在契約期間內，本契約之各項租金、管理費、懲罰性違約金等均未含營業稅，營業稅由乙方負擔，除另有約定外，所有稅捐（房屋稅及地價稅除外）、規費及其他費用等均由乙方負擔。

十五、乙方租賃期間所需水電，由甲方提供並開單計收乙方應繳之水、電費用，非經甲方書面同意，乙方不得自行洽自來水公司及電力公司申請裝設專用或分水、電表。乙方若未經甲方書面同意自行裝設上開水、電設備或違反相關規定者，應依本契約第十一條給付甲方懲罰性違約金。

乙方經甲方書面同意後，應自行洽自來水公司及電力公司申請裝設專用計費水、電表或由合格廠商會同甲方裝設分水、電表，在契約期間內所有承租區內之一切水、電費，概由乙方負擔。乙方保證於需加裝比流器或接用電器（接線）等設備時，應先經甲方書面同意並確實會同甲方裝設，倘需設置配電場所，應設置於乙方承租區域內。乙方若違反前述約定裝設，乙方除應依甲方追繳通知補繳未計繳之水、電費用外，並應按所應補繳之金額加計1倍之懲罰性違約金。

前項洽自來水公司及電力公司申請裝設專用計費水、電表，應以乙

方為用戶名，一切申裝費用（包括但不限於申請用電線路補助費、配電場所之設置與移除費用等）概由乙方負擔。

#### 十六、租賃物之保險：

- （一）甲方應投保租賃物之火險（附加險為地震險、爆炸險、颱風及洪水險）或商業火災綜合保險，屬保險條款不保之不動產及動產者除外。
- （二）乙方應就租賃物投保公共意外責任險（保險金額至少依地方政府消費營業場所強制投保公共意外責任保險相關規定投保。但地方政府就場所訂有加重投保金額規定者，從其規定），保費由乙方負擔。
- （三）乙方如舉辦用火或易燃粉塵活動時，應投保塵爆險。
- （四）乙方應提供本條第二、三款保險單正本（無法提供時得以副本代之）予甲方，以供查閱。
- （五）乙方違反本條規定之義務，致造成甲方或第三人之損害，應由乙方負責賠償（包括且不限於甲方所支付之費用、罰鍰、律師費、規費、損害、損失或賠償），亦不得要求減免租金與管理費。

#### 第六節 不可抗力情事

#### 十七、租賃物遭受不可抗力情事之處理：

- （一）租賃物因不可抗力情事造成損壞，乙方應於損壞發生後 24 小時

內通知甲方，經雙方會勘，如認定乙方未有不當使用，且已盡善良管理人之責任者，由甲方負責修復。損壞期間如乙方無法作業，得向甲方申請減免設施租金或管理費，減免金額由雙方依乙方受影響狀況協議之，但乙方不得要求其他補償或賠償。

(二) 前揭不可抗力情事包含下列事由：海嘯、水災、地震、火山爆發、颱風、瘟疫、政府作為、戰爭、國家間侵略或敵對行為、暴動、叛亂、示威、社會動亂、全國性罷工。

(三) 甲方或乙方因不可抗力情事致不能或遲延履行本契約義務時，應於該不可抗力情事發生後合理期限內以書面說明具體事由通知他方，該受影響之一方不負遲延或違約責任。

### **第七節 轉讓、轉租、設定負擔之限制**

十八、本契約一切乙方之權利與義務限於乙方行使、負擔。在契約存續期間，非經甲方書面同意，乙方不得將租賃物分租、轉租、或將本契約之權利義務轉讓第三人或增列共同使用人。

乙方與前項第三人間之約定與責任，不得違反本契約之約定。

十九、乙方不得要求設定或讓與地上權，亦不得就本契約所生各項權利及租賃物設定抵押權、質權等負擔行為。

### **第八節 履約保證及違約處理**

二十、乙方應於訂約前提供甲方至契約屆滿時之履約保證金 1,399 萬元(暫

以管理費底價土地租金及設施租金加總之 10%設算，實際依乙方承諾之管理費為計算基準，得以現金、金融機構簽發之本票/支票/保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之銀行定期存款單及銀行擔保等方式辦理，採支票辦理者，該支票應為即期並以甲方為受款人；以銀行定期存款單為擔保方式辦理者，應設定甲方為質權人，銀行應同意拋棄行使抵銷權)。甲方於本契約屆滿或終止，且雙方無任何爭議及待解決事項後，無息退還其餘額。

乙方以銀行之書面連帶保證、設定質權之銀行定期存款單繳納履約保證金者，其有效期應延長至契約屆滿後九十日。

二十一、乙方如不履行或違反本契約任何條款規定或拖欠租金、管理費等費用時，依下列方式處理：

(一) 乙方仍應依契約規定繳納各項租金、管理費、懲罰性違約金、修復或損害賠償等費用。

(二) 如致甲方遭受罰款之處分或受有損害或損失，乙方應另行賠償之。

(三) 前二款乙方應繳納之各項租金、管理費、懲罰性違約金、修復或損害賠償等費用，甲方得於履約保證金內扣抵，乙方不得提出異議。

除契約全部終止之情形外，甲方依前項規定扣抵履約保證金後，

乙方應依甲方通知於 15 日內補足其差額，如不補足，甲方得立即終止本契約。

## 第九節 契約終止之條件及處理

二十二、契約期間內乙方未經甲方書面同意不得終止契約或中途退租(含部分退租)。如乙方未經甲方同意而終止契約或中途退租(含部分退租)，其終止契約或中途退租(含部分退租)前應給付之租金、管理費、懲罰性違約金、修復或損害賠償等乙方依約應負擔之費用，仍應全額照付，甲方並得沒入全部或部分履約保證金(部分退租者，依退租比例沒入該比例之履約保證金)，乙方不得提出異議。

二十三、乙方於契約期間內經甲方書面同意換租其他租賃物，不受前條約定之限制。換租後之雙方權利義務事項，另依協議辦理。

二十四、契約屆滿或終止時，如甲、乙雙方未另訂租賃契約或另有協議時，乙方應於契約屆滿或終止翌日將租賃物回復原狀或經甲方同意保持完整可用返還甲方，乙方不得藉故推諉或主張任何權利。

租賃物返還時如有損壞，乙方應於甲方通知期限內負責修復，否則由甲方代為修復，費用由乙方負擔。如確實無法修復，乙方應按契約屆滿或終止時租賃物之帳面價值或重置成本較高者賠償甲方。

二十五、乙方如未於契約屆滿或終止翌日將租賃物回復原狀或經甲方同意

保持完整可用返還甲方，除仍應依第四條之計算方式給付甲方相當於土地租金、設施租金及管理費之合計金額外，每逾 1 日應另給付甲方按每日租金及管理費標準 1 倍計算之懲罰性違約金。甲方如受有損害或損失，乙方應另行賠償。

乙方若有將公司行號登記於租賃物內，亦應於契約屆滿或終止日前註銷登記，若有違反，應依前項之規定辦理。

如乙方於租賃物內有遺留物品，均視為廢棄物，任由甲方處理，處理費用由乙方負擔，不得異議。

二十六、除本契約另有約定外，有下列情形之一者，甲方得終止本契約：

- (一) 甲方依法舉辦公共事業需要者。
- (二) 甲方因從事港口發展、港灣建設或另有規劃用途等情形必須收回者。
- (三) 乙方積欠應繳租金、管理費及懲罰性違約金，經以履約保證金抵償後，達 2 個月租金以上，經甲方限期催告仍不繳清者。
- (四) 乙方未盡善良管理人之責任，違反法令規定或本契約之任何約定，或不履行應盡之責任與義務者，經甲方通知限期改善，期限屆滿仍未改善，或乙方改善後仍不符合本契約約定或相關法令規定者。但乙方未經甲方同意終止契約或中途退租者，甲方得不經催告終止契約。

(五) 乙方有破產或其他重大情節，致無法履約者，或違反第十八條或十九條之規定，甲方得不經催告終止契約。

(六) 其他合於民法或其他法令規定得予終止者。

二十七、在契約期間內，如因第二十六條(一)、(二)或(六)款不可歸責於乙方情事致甲方提前終止契約，甲方應於6個月前通知乙方，並無息退還乙方預繳未到期之租金及管理費，乙方不得要求其他補償或賠償，並應依第二十四條及第二十五條之規定返還租賃物。

在契約期間內，如因第十一條、二十一條、二十二條、二十六條(三)、(四)、(五)、(六)款可歸責於乙方情事致甲方終止契約時，乙方亦應立即依第二十四條及第二十五條之規定返還租賃物。倘若自終止契約日起至原租期屆滿日止之期間在五年以下者，甲方應依第四條租金及管理費之規定，計算自終止契約日起至原租期屆滿日止之租金及管理費總額，以該租金及管理費總額之二分之一做為向乙方收取之懲罰性違約金。

#### **第十節 契約期間屆滿之續約**

二十八、本契約屆滿6個月前，乙方若有意繼續租賃，應以書面向甲方申請繼續租用，經甲方受理後就以下事項評估審酌並核復乙方，如同意續租，由雙方協議另訂租賃契約。本契約於屆滿時無須甲方



通知，租賃關係當然消滅。乙方不得向甲方主張適用民法第 451 條所定之不定期限租賃。

(一) 租金與管理費繳納狀況、投資經營標的維護管理及使用狀況等履約情形。

(二) 有無發生違反相關法令規定之情事及其後續處理情形。

(三) 有無發生違約情事及其改善情形。

(四) 是否符合有關港區安全、環保、消防、職業安全衛生規定。

(五) 是否與港區未來整體規劃及營運發展目標相符。

(六) 相關經營實績之評估。

### **第十一節 爭議處理**

二十九、本契約以中華民國法律為準據法，甲乙雙方就本契約內容所生爭議，應以訴訟方式處理，並合意以臺灣基隆地方法院為第一審管轄法院。

### **第十二節 其他約定事項**

三十、本契約設施租金未計算因應國家政策變更屋頂型式差額之建造成本，爰爾后租賃物之屋頂規劃太陽光電招商業務，相關售電收入由甲方收取，乙方應無條件配合上述事項。

本契約設施租金未計算 2 樓辦公室與 4 樓辦公室之建造成本，爰本契約租賃物不含上述辦公室，乙方得依現行法令申請增租。

本契約租賃物之梯廳暨機電設備空間等全部公共設施，乙方應盡善良  
管理人之注意義務，並負維修保養責任。

三十一、甲方為業務或港區安全需要，得書面通知乙方，將派員瞭解乙方  
使用狀況或請乙方提供有關資料，乙方應予配合。但甲方所派人  
員應隨身攜帶相關證明文件，如乙方要求提示時，應予提供。

三十二、甲方所需之營運資料，乙方應依照甲方規定之期限詳實提供，並  
對其資料之正確性負相關法律責任，必要時甲方並得查閱乙方在  
承租區內各項營運行為有關之資料及請乙方負責人或其授權人簽  
認，乙方不得拒絕。

三十三、本契約存續期間，如有未盡事宜，依商港法或相關法令規章辦理，  
如有修正應自修正生效之日起，依修正規定辦理。

三十四、本契約有關租金費用、履約保證金等相關費用之計收，以及涉及  
甲方相關履約行政業務，由甲方授權臺北港營運處辦理。

三十五、本契約為訂約雙方之全部約定。本契約取代簽約前雙方之任何口  
頭或書面陳述、承諾、協議或來往文件之效力。本契約之修正或  
變更應以書面為之，並經雙方同意後始生效力。

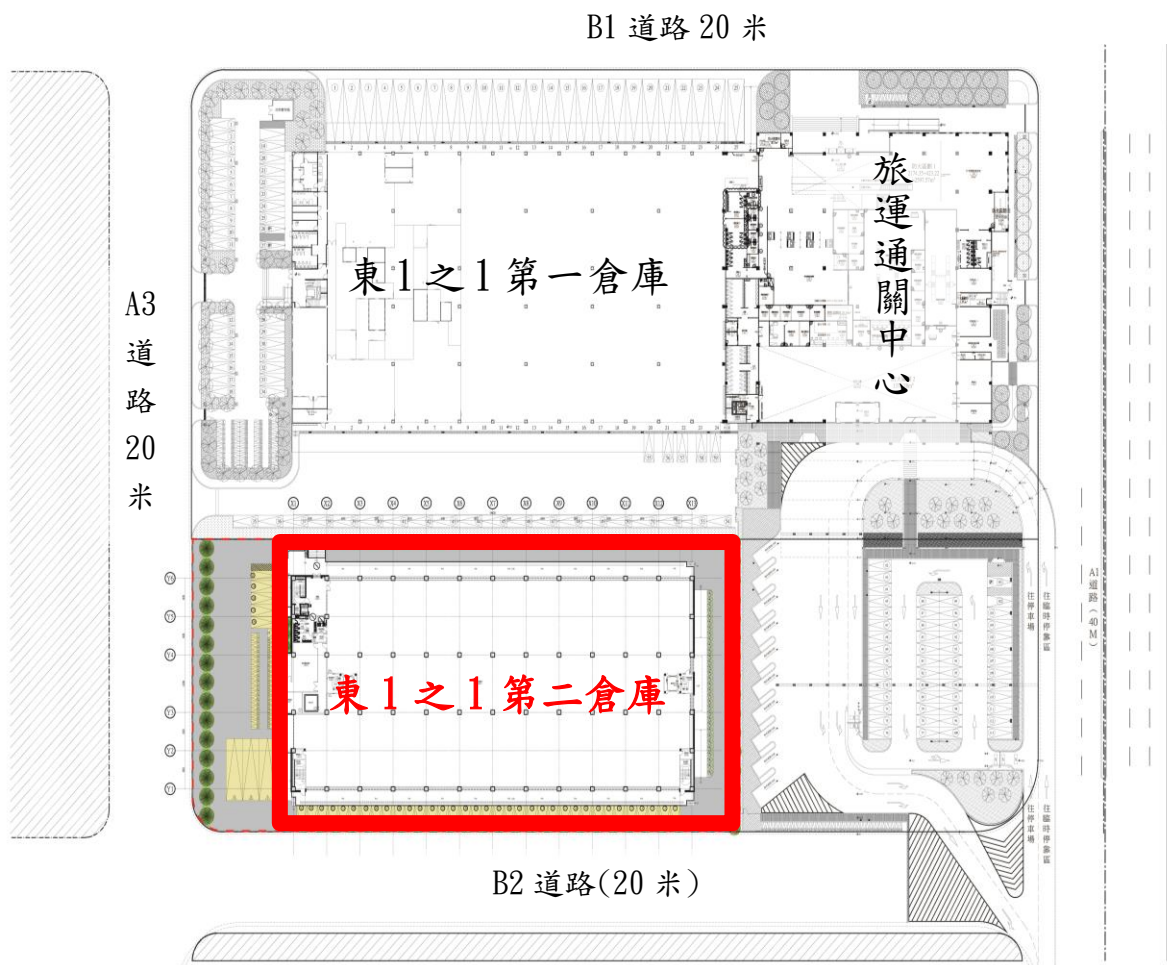
三十六、(★本條文適用於乙方曾於3年內有履約爭議者★)

本契約應於雙方簽署時做成公證書，契約公證費用由乙方負擔。  
應逕受強制執行之事項及本旨，依公證書所載。

三十七、契約本文及其附件，如有不一致之處，除另有約定外，契約本文  
優於契約附件及其他文件所附記之條款。

三十八、本契約正本 2 份，副本 12 份，雙方各執正本 1 份，副本甲方 10  
份、乙方 2 份。

附件一：承租土地平面位置圖



立契約人：

甲 方：臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司

統一編號：00277104

分公司代表人：劉詩宗

分公司地址：基隆市中正區港通里中正路1號

乙 方：

統一編號：

法定代表人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日