

基隆港西 27 庫後線場地  
投資興建暨租賃經營商港設施契約  
(草案)

甲方：臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司

乙方：○○

契約期間：中華民國○年○月○日起至○年○月○日

# ○○公司投資興建暨租賃經營商港設施契約

## (★○○公司取得投資興建設施所有權★)

一、○○(以下簡稱乙方)、臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司(以下簡稱甲方)為業務需要,經雙方協議同意,由乙方投資興建暨經營西27庫後線倉庫及附屬設施,作為倉儲物流用途,雙方特訂定本契約,以資信守。

乙方同意無條件拋棄對於由乙方施作,所有權歸屬乙方之投資興建設施(下稱「投資興建設施」)所在基地為地上權登記之請求權。

### 第一節 租賃經營標的及範圍

二、甲方提供下列標的(下稱租賃物)供乙方租用：

(一) 土地：面積共 3,364m<sup>2</sup>(平面圖如附件一)。

土地標示			面積 (m <sup>2</sup> )	備註
市(縣) 區(鄉鎮)	段	地號		
基隆市 中山區	新仙洞段	20	3,364	以實際測量 為準

### 第二節 投資興建標的及範圍

三、投資興建設施:乙方於租賃物上投資興建倉庫及附屬設施。

### 第三節 契約期間

四、本契約有效期限自民國(以下同)○年○月○日(即租賃期間開始日,

下稱起租日)起至投資興建設施項目約定使用期限屆滿為止。

前項約定使用期限自租賃物點交予乙方之日起算共計 15 年。

#### 第四節 設施所有權歸屬

五、投資興建設施之所有權歸屬乙方，投資興建設施預估投資金額為新臺幣○○元（實際金額以完工後之決算數為準），由乙方籌款及出資辦理。

#### 第五節 工程興建及完工驗收或勘驗規定

六、乙方應自本契約起租日起 1 年內會同甲方點交租賃物，且自租賃物點交日起 2 年內依法完成興建，並於完成興建日起 6 個月內開始營運。如有不可歸責乙方之事由，致乙方不能依限申請租賃物點交、完成興建工程時或開始營運時，應以書面敘明理由送甲方，經甲方同意後予以展期。

前項展期可各申請 2 次，每次展期不得超過 6 個月。

屆期未完成點交、未完成興建工程或未能開始營運者，以屆期之翌日視為點交日、完成興建日或營運日，並依第十四條約定計收租金與管理費。

七、施工前乙方須依契約約定，函送設計圖、結構計算書、地質鑽探報告書、施工計畫書、施工說明書及工作物配置圖等相關資料向甲方申請

發給港工作業同意。其中需交通部航港局核准者，乙方需再經該局核發港工作業許可；乙方並另依法令辦理相關事宜。

建築物之興建，由乙方負責以乙方為起造人向當地政府主管機關申請核發建造執照，在未取得港工作業同意(許可)、建造執照前乙方不得進行施工。乙方進行地質鑽探作業，應經甲方同意後辦理，並於鑽探完畢應即恢復原狀。

八、乙方於施工前，應以書面向甲方申報開工。乙方於施工時應依向甲方所送設計圖說施工，所需費用均由乙方負擔。

投資興建設施如於施工中有變更工程設計情事者，乙方應於變更前檢附相關資料送甲方同意後辦理，甲方未同意前，變更部分不得施工。

九、本契約施工作業期間，乙方應依下列規定辦理：

(一) 工程施工安全、結構安全、相關設備暨附屬設施之安全及品質、勞工安全由乙方負責，並應依職業安全衛生相關法令辦理各項事務。

(二) 乙方負責周遭環境之維護，並依環保法規做好污染防治措施。

(三) 不得有妨礙港區各項作業及交通等情事。

(四) 有關防災、動火、環保、交通、工程、職業安全衛生、建築管理及緊急應變等應注意事項，除須依有關法規規定辦理外，並應依有關主管機關審核結論辦理，乙方不得以任何理由拒絕，

如需先取得有關主管機關許可者，應先取得許可後方得辦理。

(五) 本契約施工作業期間內，若有違反本條文(一)至(四)款任一規定，乙方應對第三人及甲方負一切損害及損失賠償責任及支付一切行政處罰、罰鍰等。意外事故發生，概由乙方負責處理。

十、乙方於起租日起至投資興建設施完工取得相關合法證照期間，一切應向政府機關或相關單位申辦之事項、手續及相關費用均由乙方負責辦理；在完工取得合法證照前，如因法令有所更動而須配合時，乙方均應配合辦理，至通過相關單位之查驗及取得相關合法證照為止。

十一、乙方在各項工程施工期間及營運內，應遵照環保法令辦理環保工作，如有違反情事遭致環保等相關主管機關處罰(分)時，概由乙方負責，罰鍰亦由乙方繳納。另因環保及其他原因招致抗議或阻撓致無法施工或營運，乙方應立即與陳情、抗爭民眾協調，必要時，應主動停止作業。至於停止作業或協調期間所需之費用及損失，均由乙方自行負擔。

施工期間內若有發生汙染違規，遭主管機關處分或民眾抗爭等情事，概由乙方負責處理，並負一切損害賠償責任及行政處罰。如致甲方受到損害或損失，應負責賠償。

十二、承租區域內周邊環境之景觀規劃維護，應由乙方參考甲方全港綠化作業負責配合辦理。

### 十三、營運勘驗

- (一) 乙方應於工程完工取得使用執照後 1 個月內列具財產清冊，並附建物使用執照影本及驗收證明文件，經當地政府主管機關核章之工程圖說正本、竣工第二原圖等有關證明文件暨電子檔案送交甲方備查。
- (二) 投資興建設施有影響商港作業安全及秩序時，甲方得要求乙方於該設施營運前提送營運勘驗作業計畫書，並會同相關單位辦理營運勘驗，乙方應予配合。如有缺失，乙方應於甲方通知之期限內完成改善，並應經甲方複勘通過後，始得營運。

### 第六節 租金及管理費之計算、調整及繳納方式

#### 十四、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，乙方應依所使用之土地面積，按 104 年 1 月 1 日核定之區段值每平方公尺新臺幣（以下同）10,780 元及年費率 5% 給付，每年租金 1,813,196 元整。

- 2、管理費：自營運日起，每年以乙方於租賃物、投資興建設施範圍內所產生之年營業收入淨額之 4%（乙方所繳的年管理費不得低於 400 萬元）計算之。

(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。
- 2、管理費：不予調整。
- 3、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。

十五、租金與管理費之收取：

(一) 土地租金以 1 個月為 1 期，每 3 個月計收 1 次，由甲方於每年 1、4、7、10 月 10 日前寄發計費單，乙方應於每年 1、4、7、10 月月底前給付。

(二) 管理費：

自營運日起，管理費以 2 個月結算 1 次，乙方應於單月 20 日前檢附以二個月為一期，向稅捐單位報繳之營業人銷售額與稅額申報書影本送甲方核算，甲方於每年 1、3、5、7、9、11 等月份 30 日前寄發計費憑單，乙方應於每年 2、4、6、8、10、12 月 20 日前給付。

十六、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 月 15 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。

#### **第七節 投資興建及租賃經營標的之使用、管理與維護**

十七、非經甲方同意，乙方不得在租賃物、投資興建設施範圍內進行契約約定以外之作業，並不得儲放違禁品或危險物品。

十八、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，由乙方責由第三人負責修復或自行修復，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。

十九、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（包含既有設施以及投資興建設施）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)。

二十、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新臺幣 5 萬元，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。

二十一、租賃物及投資興建設施之變更限制：

- (一) 乙方依本契約第十三條第一款送交甲方財產清冊之各項投資興建設施，如有變更、汰換或增減設施時，應重新繕造財產清冊送交甲方。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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。

(五) 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。

(六) 乙方若欲拆除向甲方租用之既有設施，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，乙方並應給付甲方既有設施報廢損失金額(依甲方書面通知之金額為主)，及負擔相關拆除費用。

## 二十二、租賃物之維修養護：

(一) 租賃物及投資興建設施之保養、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)。

## 第八節 稅捐、水電、保險

二十三、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(租賃物之地價稅除外)、規費及其他費用等均由乙方負擔。

二十四、乙方所需水電，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；或經甲方書面同意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、電費及申裝費用，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。

## 二十五、投資興建設施之保險：

- (一) 乙方應投保投資興建設施之火險(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，其保費由乙方負擔，並以甲方為保險受益人，乙方為要保人。
- (二) 乙方應就既有設施及投資興建設施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) 乙方應提供本條第一、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。

（六）如乙方投資興建設施有保險理賠情事發生，理賠金額應以作為修復之用為優先，如未獲理賠或無法由保險理賠金額完全支應時，不敷之數由乙方負擔修復。

## 第九節 不可抗力情事

二十六、租賃物及投資興建設施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）投資興建設施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，並由乙方負責修復，修復期間，管理費之減免，由雙方協議之。

（三）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。

(四)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。

#### **第十節 轉讓、轉租、設定負擔之限制**

二十七、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、投資興建設施分租、轉租、或將本契約之權利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。

乙方非經甲方書面同意，不得將投資興建設設施之所有權移轉第三人（包含遭第三人強制執行之情形）或為任何涉及所有權之處分行為。

二十八、乙方不得就本契約所生之各項權利及租賃物設定抵押權、質權等擔保物權。

乙方非經甲方書面同意，不得就投資興建設設施有要求設定或讓與地上權之行為，亦不得就投資興建設設施設定抵押權等擔保物權。

#### **第十一節 履約保證及違約處理**

二十九、乙方於訂約前已提供甲方至契約屆滿時之履約保證金 300 萬元整

（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。

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，除招標文件另有規定外，其有效期應延長至契約屆滿後九十日。

三十、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，應通知乙方於 20 日內補足其差額，如不補足，甲方得立即終止本

契約。

## 第十二節 契約終止之條件及處理

三十一、本契約工程乙方未能依第六條規定期限開工、完成興建工程及勘驗，或未能依第十三條規定期限完成勘驗時，甲方得沒入履約保證金並同時終止本契約，乙方不得提出異議。

於前項情形，所有乙方已建之各項設施，甲方得選擇由乙方無條件自費拆除或由甲方接收、接辦或移轉由第三人繼續辦理。對於甲方之選擇，乙方均應配合且不得要求任何報酬、補償或賠償。

三十二、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)，以充對甲方之賠償，且對贖餘契約年限，不得向甲方要求補償及返還已付之投資額。

三十三、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，依下列方式辦理：

乙方應於契約屆滿或終止翌日拆除投資興建設施以回復租賃物原狀並將其返還甲方，且不得要求任何補償。前述拆除之相關費用由

乙方全部負擔，乙方不得藉故推諉或主張任何權利。

前項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。

三十四、乙方如未於契約屆滿或終止翌日將全部租賃物回復原狀返還甲方，或經甲方同意保持完整可用返還甲方，除仍應依第十四條之計算方式給付甲方相當於土地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或投資興建設施內，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、投資興建設施內有遺留物品，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。

三十五、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，或違反第二十七條或二十八條之規定，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。

三十六、在契約期間內，如因第三十五條第(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 3 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，乙方不得要求其補償或賠償，甲方並得依第三十三條、三十四條約定辦理。

若甲方依前項約定終止契約時，乙方尚未完成興建工程及勘驗，甲方得選擇無條件由乙方自費拆除或由甲方接收、接辦或移轉由第三人繼續辦理。

如因第二十條、三十條、三十一條、三十二條、三十五條第(三)、(四)、(五)、(六)款或其他可歸責於乙方之情事致甲方終止契約

者，甲方得依據本契約第三十一條至第三十四條約定辦理，乙方不得要求其他補償或賠償。

### 第十三節 契約期間屆滿之續約

三十七、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。如乙方未依上開約定申請繼續租用，視為不同意續租，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。

### 第十四節 爭議處理

三十八、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。

## 第十五節 其他約定事項

三十九、乙方申請於承租區內建造倉庫，應經主管機關核可，相關執照之取得應由乙方依規定辦理。

前項相關執照之取得，自租賃物點交日起2年內，如因不可歸責乙方之事由，導致無法開工興建，取得相關建造執照，得由乙方報經甲方同意終止契約。

若甲方依前項約定終止契約時，應無息退還乙方預繳未到期之租金乙方不得要求其他補償或賠償，甲方並得依第三十三條、三十四條約定辦理。

四十、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。

四十一、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。

四十二、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。

四十三、依「文化藝術獎助條例」應設置公共藝術、美化建築物及環境者，應由乙方依法以自己費用辦理。

四十四、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。

四十五、本契約應於雙方簽署時做成公證書，契約公證費用由雙方各半負擔。應逕受強制執行之事項及本旨，依公證書所載。

四十六、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。

四十七、本契約正本 2 份，副本 10 份，雙方各執正本 1 份，副本甲方 9 份、乙方 1 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：

分公司代表人：

分公司地址：基隆市中正區 20202 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