

正 本

2024KEL0022

基隆港高遠新村歷史建築
租賃經營契約(草案)

甲方：臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司

乙方：○○○○公司

契約期間：中華民國○○年○月○日起至○○年○月○日止

基隆港高遠新村歷史建築租賃經營契約（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）租用高遠新村歷史建築，作為經營零售、文創、餐飲或其他經甲方許可之相關業務用途，經雙方協議訂立本租賃契約，以資信守。

第一節 租賃經營標的及維護管理範圍

二、本案契約標的如下：

（一）甲方提供下列標的（本契約以下併稱為「租賃物」）供乙方租用：

1. 土地：面積共 287.86m²（平面圖如附件 1）。

土地標示					備註
縣市區 鄉鎮	段	小段	地號	面積 (m ²)	
基隆市 中山區	協和段		32	287.86	以實測為準

2. 建物及設施：

建物-基隆港高遠新村歷史建築，不得使用明火。設施-四台空調。

建物門牌地址為基隆港中山區中山三路 103 巷 16 號。

（二）維護管理標的：包含但不限於非建物所在之土地範圍及空調以外之其他機電設施等，均由乙方負責維護管理。

租賃物及維護管理標的平面示意圖如附件 1，租賃物及維護管理標的財產清冊如附件 2。

第二節 契約期間暨租賃物及維護管理標的點交

三、租賃期間自民國（以下同）114 年○○月○○日（即租賃期間開始日，下稱起租日）起至 119 年○○月○○日止，共計 5 年。

四、租賃物及維護管理標的點交及營運

租賃物及維護管理標的點交以現況一次全部點交。

乙方應自起租日起一個月內向甲方申請並會同完成點交作業。

租賃物最遲應自點交日起 6 個月內開始營運，維護管理標的應配合租賃物點交日起管理。

乙方未於點交期限完成點交作業，甲方得以原點交期限到期日之翌日為點交日，並開始計收租金。租賃物乙方如未於本條第三項期限內開始營運，自點交日起滿 6 個月之翌日視為營運日。

本條文所指營運日係指乙方販售商品或提供勞務等收費行為，至遲應於營運前 10 日函報甲方營運日期。

如乙方因故無法於期限內開始營運，應於事前以書面詳述具體理由報經甲方同意後展延之，惟展延以 1 次為限，且展延期限不得超過 3 個月。

乙方於展延後仍未能營運，依展延到期日之翌日為營運日，並依第五條約定開始計收管理費。

乙方未遵守本條款上述事項，經甲方告知後乙方仍拒絕完成租賃物及維護管理標的點交或營運，必要時，甲方得逕行終止本契約收回租賃物及維護管理標的，並無條件沒入履約保證金。

第三節 租金及管理費之計算、調整及繳納方式

五、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：自點交日起，乙方應依所承租之土地面積，按 114 年核定之公告地價每平方公尺每年新臺幣（以下同）3,000 元依年費率 6.5%給付，每年金額 56,133 元整。

2、設施租金：自營運日起至契約屆滿日止，按每年租金 2,719,033 元整給付。

3、管理費：

(1) 變動管理費：自營運日起，依乙方每年年營業收入淨額按下列級距及各級距所定比例給付，如下表所示(K 為管理費收取之百分比數字)

年營業收入淨額(元)	給付比例
10,000,000 以下	K%
10,000,0001(含) ~20,000,000	(K+1)%
20,000,0001(含) ~30,000,000	(K+2)%
30,000,001(含)以上	(K+3)%

若有部分區域提前營運，依甲方認定之日期為營運日，即開始按第一階段每年年營業收入淨額之級距所定比例給付管理費。(變動管理費計算方式舉例：假設 K=1，年營業收入淨額為 36,000,000 元，則年變動管理費計收金額為： $10,000,000 \times 1\% + 10,000,000 \times 2\% + 10,000,000 \times 3\% + 6,000,000 \times 4\% = 840,000$)。

- (2) 維護管理標的如有營業行為，其收入納入乙方之年營業收入淨額計算，並依年營業收入淨額之級距所定比例給付變動管理費。
- (3) 上述所指乙方之年營業收入淨額，以乙方每期向稅捐機關申報之「營業人銷售額與稅額申報書」所載銷售額總計合計數計算之。
- (4) 乙方需於高遠新村歷史建築設立獨立稅籍，並於點交

日後 1 個月內提供甲方核備。

(二) 租金與管理費之調整：

1、土地租金：契約期間內，公告地價、費率或計費方式有調整時，自調整日起隨之調整。

2、設施租金不予調整，但設施如有變動時另議。

3、管理費：變動管理費計收比例不予調整。

六、租金與管理費之收取：

(一) 土地租金及設施租金以 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 25 日前給付。

(二) 變動管理費

1、租賃物及維護管理標的之營業行為產生的營收需由乙方開立發票，作為甲方計算管理費之依據。

2、乙方應於每年 3 月前，將上一年度之租賃物及維護管理標的向稅捐機關申報之「營業人銷售額與稅額申報書」所載銷售額總計合計數之文件影本送甲方核算管理費。甲方於每年 4 月 30 日前寄發計費單，乙方應於每年 5 月 31 日前給付。

(三) 如乙方銷售收入經稅捐稽徵機關核定應補(退)稅時，乙方應自接獲稅捐稽徵機關通知日起 1 個月內提報甲方重新核算變動管理費。

七、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。

前項各款期間之計算係依民法規定。

乙方於每年 1、4、7、10 月等月份 15 日前仍未接到土地租金、設施租金及固定管理費計費單者，或每年 5 月 10 日前仍未接到變動管理費計費單者，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。

第四節 租賃經營及維護管理標的之使用、管理與維護

八、乙方對租賃物及維護管理標的範圍(包含圍牆)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賠償，並通知甲方修復結果，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及修繕義務時，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。

九、租賃物及維護管理標的之變更限制：

(一) 乙方經營租賃物或維護管理標的之使用用途，應依照甲方提報

基隆市政府文化觀光局核准之「建築管理暨土地使用及消防安全因應計畫書」(如附件 3)辦理，若有變更使用用途之需求，須由乙方自行提報基隆市政府文化觀光局申請核准，衍生之費用全部由乙方自行負擔。

(二) 乙方經營所須之營運設施，包含但不限於：水、電、空調、照明

等，以甲方辦理點交時既有設備為準。乙方如有增加設備項目或增加功能之需求，應自行負擔費用辦理。

(三) 乙方應現況使用租賃物，不得自行變更。如因經營管理需要須

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。

(四) 歷史建築不得進行增建或設置隔間等相關固定式設施。

(五) 維護管理標的如因作業需要須予改善、變更或增減設施(如增加

建物或設施以使用明火烹煮食材等相關需求)，應事先獲得甲方

書面同意後，再依文化資產保存法規定，由乙方提送改善、變更或增減設施資料至基隆市文化觀光局申請核准，衍生之費用全部由乙方自行負擔及負責施工監造，且不得要求任何補償。乙方經主管機關備查增減設施之設計圖說、施工說明書等相關資料應送甲方備查，並且乙方應同步變更「歷史建築管理暨土地使用及消防安全因應計畫書」及「歷史建築管理維護計畫」送至基隆市文化觀光局備查。

(六) 乙方違反前五款約定，經甲方通知限期回復租賃物及維護管理標的原狀而未回復時，甲方得逕行回復租賃物及維護管理標的原狀，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。

(七) 乙方於契約到期時，或契約到期前停止租用時，應將租賃物及維護管理標的回復原狀，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及維護管理標的交還甲方，且不得要求任何補償。

(八) 乙方就租賃物及維護管理標的改善、變更或增添之設施，除另有約定外，所有權無償歸屬甲方。

十、租賃物及維護管理標的之維修養護：

(一) 租賃物及維護管理標的均由乙方負責保養、維護（含油漆）及修

繕，並須遵守經基隆市文化觀光局備查之歷史建築管理維護計畫(如附件 4)及附件 5 事項，並依照管理維護計畫書編列自主管理維護手冊，乙方對各項設施做定期巡查、檢測及維護檢修，並應做成紀錄（掃描附件 6 QR Code 登入港灣設施維護管理系統之平時巡查紀錄表行動版填寫），填寫「古蹟、歷史建築防範縱火檢視表一」、「古蹟、歷史建築防範縱火檢視表二」(如附件 5)及接受甲方檢查。

另如租賃物及維護管理標的經自然損耗或已逾使用年限致不堪使用，經雙方會勘及依據乙方定期巡查保養檢修經甲方檢查之紀錄後，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) 租賃物及維護管理標的有應修繕之情事，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) 租賃物及維護管理標的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，乙方應於發現後即時通知甲方，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) 乙方日常保養或定期維修作業中，發現租賃物及維護管理標的主體、構件或其他因素等有外觀形狀改變、色澤變化、設備損壞、自然損耗等異常狀況，有損害文化資產價值之虞時，應予記錄，並立即通報甲方，經甲方認定該損壞非可歸責於乙方後，由甲方負責修繕，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，而造成租賃物及維護管理標的損壞擴大時，甲方得向乙方請求賠償損失。

(五) 本條關於租賃物及維護管理標的之維修養護範圍，涵蓋該區域內之空間包括但不限於階梯、燈具、地面、圍牆、玻璃、門、管線、洗手間、照明設施...等，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)。

十一、租賃物及維護管理標的範圍所生之人員及財產安全維護責任由乙方承擔，並由乙方負責範圍內之緊急警鈴連線管理與回應，若有危急情事乙方須善盡管理人義務且立即通知甲方。

十二、營業時間，由乙方自行訂定，但須函報甲方備查。

十三、乙方應設置免費申訴電話、信箱或網址，供消費者反映意見使用。

十四、乙方應遵守「文化資產保存法」、「食品衛生管理法」、「消費者保護法」、「公平交易法」、「食品標示法」、「廢棄物清理法」及「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」等其他與營業項目或營業行為相關法令規定事項。

乙方營運產生各類廢棄物須依廢棄物清理法規定標示、儲存及自行委由合格清除廠商處理，其一般垃圾及廚餘須於產生是日清除不得有儲存行為。營業項目、營運管理涉及行政許可部分並應自行向主管機關申請，未獲許可不得營運，且乙方不得向甲方申請減免租金或補償。

十五、乙方販賣商品之食品安全衛生、智慧財產權取得、進貨、退貨、換貨或其他涉及商品品質責任，由乙方自行負責處理。

十六、乙方不得於維護管理標的範圍經營收費停車場或營運其他未經甲方同意之經營項目。

十七、為行銷基隆港觀光發展，甲方有權無償於租賃物及維護管理標的舉辦活動，每年至多 10 次，並於活動 10 日前以書面通知乙方，乙方須無條件配合。

第五節 環保、消防、職業安全衛生、治安與保全

十八、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規定，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或補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或補償，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，應賠償甲方所受損害及損失（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）。

十九、有關環境衛生維護管理及其他規定：

- (一) 乙方應負責契約標的範圍內和外牆之環境清潔及秩序，每年至少清潔一次，所花費用由乙方自行負擔，對所產生之垃圾、廢污水、廚餘、油水等廢棄物，應依有關環保法令之規定，自行收受或委託收受、清運、處理，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，必要時乙方須自行向當地主管機關申請污水納管證明，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）。
- (二) 乙方使用土地，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。

(三) 乙方須制定管理維護計畫以兼顧人身安全之保護及文化資產價值之完整保存，其內容包括管理維護組織及運作、日常保養及定期維修、防災計畫、保險及緊急應變計畫及其他管理維護之必要事項等，所稱定期維修，指基於不減損歷史建物價值之原則，定期對耗材更替、設施設備之檢測及維修，並每年依實際狀況滾動式修正送甲方備查，甲方認為有不足者，乙方須配合甲方所提意見確實遵守。

(四) 乙方於租賃物及維護管理標的範圍內設置裝置藝術、行銷、看板、廣告、招牌(貼)、燈箱、海報(含類似之設計)、櫥窗、指標系統、引導說明牌或類似之設計應以維持整體場域美觀為原則，不得破壞歷史建築之完整，擺設位置規劃事前須經甲方同意，行銷內容之替換由乙方自行辦理，但應送甲方備查，甲方收受後 10 日內未表示異議，視為同意，乙方使用完畢後須將環境場地恢復原狀。若有發現未經申請備查或有備查後自行修改行銷內容，甲方有權要求乙方下架任何行銷方式，並依契約第

三十二條處置，乙方不得拒絕，其所衍生之費用皆由乙方自行負擔。

(五) 乙方應對租賃區域及維護管理標的擬訂、規劃、推動職業安全衛生自主管理，並採取防止職業災害必要事項。對於進入租賃區域及維護管理標的之共同作業時，實施危害因素告知、教育訓練宣導及要求遵守職業安全衛生相關規定及注意事項，並依原事業單位應採取防止職業災害之必要措施。如有違反規定事項，經提醒要求改善，仍未改善者，甲方檢具違規事項（含照片）依契約罰則辦理外，並移送當地勞檢單位裁處。

(六) 為保護租賃區域、維護管理標的範圍及公眾之安全性，乙方須於租賃區域內設置監控室。

(七) 乙方須依「文化資產保存法、施行細則及古蹟管理維護辦法等相關法令」制定「管理維護計畫」，以兼顧人身安全之保護及文化資產價值之完整保存，其內容包括管理維護組織及運作、日常保養、定期維修、防災計畫、保險、緊急應變計畫及其他管理維護之必要事項等。「管理維護計畫」經甲方同意後，由乙方報送基隆市文化觀光局備查後施行，並負擔所需全部費用及責任。倘確有變更之必要，比照本規定辦理。

(八) 甲方於必要之維護管理標的內架設監控系統設備(包含：資訊

機櫃、管線、立桿、監視器及相關主機設備)，由甲方負責維護，甲方因維護作業進入乙方管理區域時，乙方不得拒絕且須提供必要協助。甲方可提供前述維護管理標的區域之必要監視畫面即時訊號瀏覽權限予乙方，如甲方認定該畫面有資安疑慮或其他因素不宜提供者得拒絕提供，相關監視螢幕及電腦設備需由乙方自行備置；影像畫面非經甲方同意不得側錄、複製、對外連線及外流。

乙方如認為有必要自行架設監視系統設備進行安全控管，須事前通知甲方同意，並不得破壞既有設施，影像留存至少 3 個月以上，甲方得依第四十二條要求乙方提供畫面視頻，提供方式由甲方指定，乙方須配合。

乙方於租賃物或維護管理標的進行改善、變更或增減設施時，須保留資訊管線可供甲方管線維修人員作業之維修孔，以供後續管線檢查維護。

(九) 租賃區域及維護管理標的範圍之門禁保全(含人力保全或系統保全)安全工作概由乙方負責。

(十) 乙方針對租賃區域及維護管理標的範圍內負有維護民眾安全之責任，並禁止各種危險情事及選舉活動發生，若有任何重大情事發生須立即通知甲方，因乙方疏忽或處理不當之行為所產

生的犯罪情事或有人員傷亡，乙方需負全部責任。

- (十一) 乙方須提供甲方租賃物和維護管理標的門禁管制卡及鑰匙或緊急連絡人電話(二擇一)，發生緊急危難事件時甲方通知乙方派員處理，並有權進入乙方之租賃物及維護管理標的內進行緊急處置，因緊急處置造成之損失破壞，乙方不得要求賠償。

二十、消防設施由乙方依消防法規設置、更新、維護、管理及辦理每年度消防安全設施檢修申報，乙方並且為實際支配管理權人，由乙方負責租賃物與維護管理標的消防申報及突發狀況因應、排除與通報。

為預防火災，維護公共安全，確保人員生命財產，乙方應遴用「防火管理人」，責其擬定消防安全計畫，報請消防機關核備，並依該計畫執行有關防火管理上必要之業務。契約標的範圍內如有從事燒焊或熔切，應向甲方申請許可，並經甲方書面同意後始可施工。

二十一、各類災害通報及港區安全相關規定：

- (一) 契約標的範圍內概由乙方負責，乙方及其承攬廠商等如有發生災害防救法所稱之災害，應立即主動通報甲方；如遇有職業災害或其他等事故致人員傷亡時，除應採取必要急救、搶救及相關防災、救災等措施外，須將事故發生經過立即向甲方通報，並依相關法令規定於8小時內通報當地勞動檢查機構，且乙方及其承攬廠商應負雇主之完全責任，概與甲方無關。

(二) 基於維護國家資源，乙方應依甲方所訂定各項防災、防颱、防震措施及災害應變、演訓作業規定確實辦理。

(三) 為確保作業流程及場地設施、設備之安全，乙方應遵守甲方現場告示牌、各項公告等之應注意事項。

二十二、乙方如於契約標的範圍設置資通訊產品傳播影像或聲音供不特定人士直接收視或收聽，皆不可使用危害國家資安之產品，如非使用危害國家資安產品，亦應控管資安風險。

二十三、乙方如因第十八條至第二十二條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）。

第六節 稅捐、水電、保險、空調計費

二十四、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。

二十五、乙方針對租賃物及維護管理標的所需水電，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；或經甲方書面同意後由合格水

電廠商會同甲方於指定之接設點裝設水、電分表或使用現有裝設之分水及分電表，乙方之水、電費依甲方訂定之分水及分電收費標準及方式計收水電分攤費。

乙方因營運所需用水應自行增設水塔，須會同甲方於指定地點增設，並自行負擔增設及清洗費用。

在契約期間內租賃物及維護管理標的內之一切水、電費及申裝所需費用(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。

乙方使用之相關電源設施(含線路)應自行定期檢測，以維持使用安全，倘有電線走火、損壞設施等情事，經第三方公證機構(如保險公司)判定為乙方責任，乙方應負賠償及復原責任。

乙方如有轉租、分租或提供予第三人或公眾使用，乙方應定期委託合格之專業機構或人員檢查機電設施及設備，並負簽證合格責任。乙方每年需依法規自行辦理建築物公共安全檢查簽證及申報。

乙方所需網路及通信設備應由乙方自行裝設，並逕向相關事業單位申請接用，在契約期間所有租賃物及維護管理標的內之一切通信費及申裝所需費用，概由乙方負擔。

乙方於需加裝比流器、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，應設置於乙方承租範圍內。

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。

乙方洽自來水公司與電力公司申請裝設之專用計費水、電錶及自行向相關單位申請裝設之通信設備，均應以乙方為用戶名，並於契約屆滿或終止時應辦理過戶或移除。

二十六、租賃物及維護管理標的之保險：

(一) 乙方應就租賃物及維護管理標的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或其他法令另有規定者，從其規定)，保費由乙方負擔，保險期間需長於承租期間。

乙方如舉辦用火或易燃粉塵活動時，應投保塵爆險。

(二) 乙方應提供本條第(一)款保險單副本予甲方，以供查閱。

(三) 乙方違反本條規定之義務，或保險金額不足賠償時，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。

第七節 不可抗力情事

二十七、租賃物遭受不可抗力情事之處理：

- (一) 租賃物及維護管理標的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。

第八節 轉讓、轉租、設定負擔之限制

二十八、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。

經甲方同意有分租、轉租情形者，第三方業者須申請獨立稅籍，且乙方提供第三方業者經營租賃物及維護管理標的之年營業收入淨額，以第三方每期向稅捐機關申報之「營業人銷售額與稅額申報書」所載銷售額總計合計數計算之及帳簿資料供查核，該第三方業者之年營業收入淨額依第五條第一款第三目管理費之規定納入乙方之年營業收入淨額合併加總計算變動管理費。

除另有協議外，乙方與前項第三人間之約定與責任，應依本契約之約定辦理，不得違反本契約之約定，如造成損害概由乙方負責。

二十九、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和維護管理標的設定抵押權、質權等負擔行為。

第九節 履約保證及違約處理

三十、乙方應提供甲方至契約屆滿時之履約保證金 146 萬元（得以金融機構簽發之本票/支票/保付支票、郵政匯票、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，其有效期應延長至契約屆滿後九十日。

三十一、甲方如發現乙方在契約標的範圍有違反法令或本契約約定之情事，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 3 萬元，並得按次連續處罰，至改善完成為止，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 4 次，甲方得終止契約。

三十二、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，如逾繳款期限 7 日，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 7 日內補足其差額，如不補足，經甲方限期催告仍不補足者，甲方得立即終止本契約。

第十節 契約終止之條件及處理

三十三、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。

三十四、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。

三十五、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及維護管理標的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。

租賃物及維護管理標的返還時如有損壞，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及維護管理標的之帳面價值或重置成本較高者賠償甲方。

三十六、乙方如未於契約屆滿或終止翌日將租賃物及維護管理標的回復原狀

或經甲方同意保持完整可用返還甲方，乙方除仍應依第五條租金與管理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。

如乙方於租賃物及維護管理標的內有遺留物品，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。

三十七、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）政府實施國家政策（指行政院核定或備查之相關計畫）從事港口發展或港灣建設必須收回者。

（二）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。

（三）乙方有破產或其他重大情節，致無法履約者，或違反第二十八條或二十九條之規定，甲方得不經催告終止契約。

（四）其他合於民法或其他法令規定得予終止者。

三十八、在契約期間內，如因第三十七條（一）或（四）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，並無息退還履約保證金、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，並應依第三十五條及第三十六條之規定返還租賃物及維護管理標的。

在契約期間內，如因第三十一條、三十二條、三十三條、三十四條（二）、（三）、（四）款可歸責於乙方情事致甲方終止契約時，除履約保證金不予退還外，乙方亦應立即依第三十五條及第三十六條之規定返還租賃物及維護管理標的。甲方應依第五條租金之約定計算懲罰性違約金，自終止契約日起至原租期屆滿日止之租金總額，以該租金總額之二分之一做為向乙方收取之懲罰性違約金。

第十一節 契約期間屆滿之續約

三十九、本契約屆滿 6 個月前，乙方若有意繼續租用，應以書面向甲方申請續租 1 次，租期以 5 年為限，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。

如乙方未於契約屆滿 6 個月前申請繼續租用，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) 是否與本公司營運發展目標相符。
- (六) 相關經營實績之評估。

乙方如申請續租，在契約屆滿後且續訂新約手續未辦理完成前，得經甲方同意繼續營運，乙方不得主張民法 451 條之適用或類推適用。有關各項租金及費用之計收、繳交及各項權利義務應依原約之約定辦理，俟新約手續完成後，租金及費用差額多退少補；惟如新約未達成協議，乙方仍應依原契約第五條之計算方式給付甲方相當於各項租金及費用之合計金額。

第十二節 爭議處理

四十、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，如協商不成，得採仲裁、訴訟等措施處理爭議事項。

- (一) 以訴訟方式處理者，雙方同意以臺灣基隆地方法院為第一審管轄法院。

(二) 以仲裁方式處理者，應以書面訂立仲裁協議後，始得提付仲裁。

第十三節 其他約定事項

四十一、甲、乙雙方於契約期間內就本契約進行之任何協商或交易須遵守反貪腐相關法律。

四十二、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包含監控系統畫面等，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。

四十三、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租賃區內及維護管理標的範圍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。

四十四、如因傳染病使政府採取必要措施致重大影響乙方營運時，甲方得酌予減免或准予緩繳應繳之租金。

四十五、本契約存續期間，如有未盡事宜，依商港法、文化資產保存法及相關法令規章辦理，或另以協議訂之，相關法令規章如有修正應自修正生效之日起，依修正規定辦理。

四十六、乙方或經甲方同意分租或轉租情形之第三方，於租期內(含續租)，其

資本來源不得有直接或間接來自大陸地區人民、法人或團體之情況。

如有則視為違約，除按契約第三十二條計收懲罰性違約金外，甲方得

終止契約並沒收履約保證金，乙方不得異議。

四十七、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。

四十八、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。

四十九、契約本文及其附件或其他文件，如有不一致之處，除另有約定外，契

約本文及契約附件優於其他文件所附記之條款。

五十、本契約正本 2 份，副本 12 份，雙方各執正本 1 份，副本甲方 11 份、

乙方 1 份。

附件 1：租賃物及維護管理標的平面示意圖

附件 2：租賃物及維護管理標的財產清冊

附件 3：歷史建築管理暨土地使用及消防安全因應計畫書

附件 4：歷史建築管理維護計畫

附件 5：維護管理須遵循事項

附件 6：港灣設施維護管理系統之平時巡查紀錄表行動版 QR Code

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：分公司代理總經理宋益進

分公司地址：基隆市中正區中正路1號

乙 方：

統 一 編 號：

法定代表人：

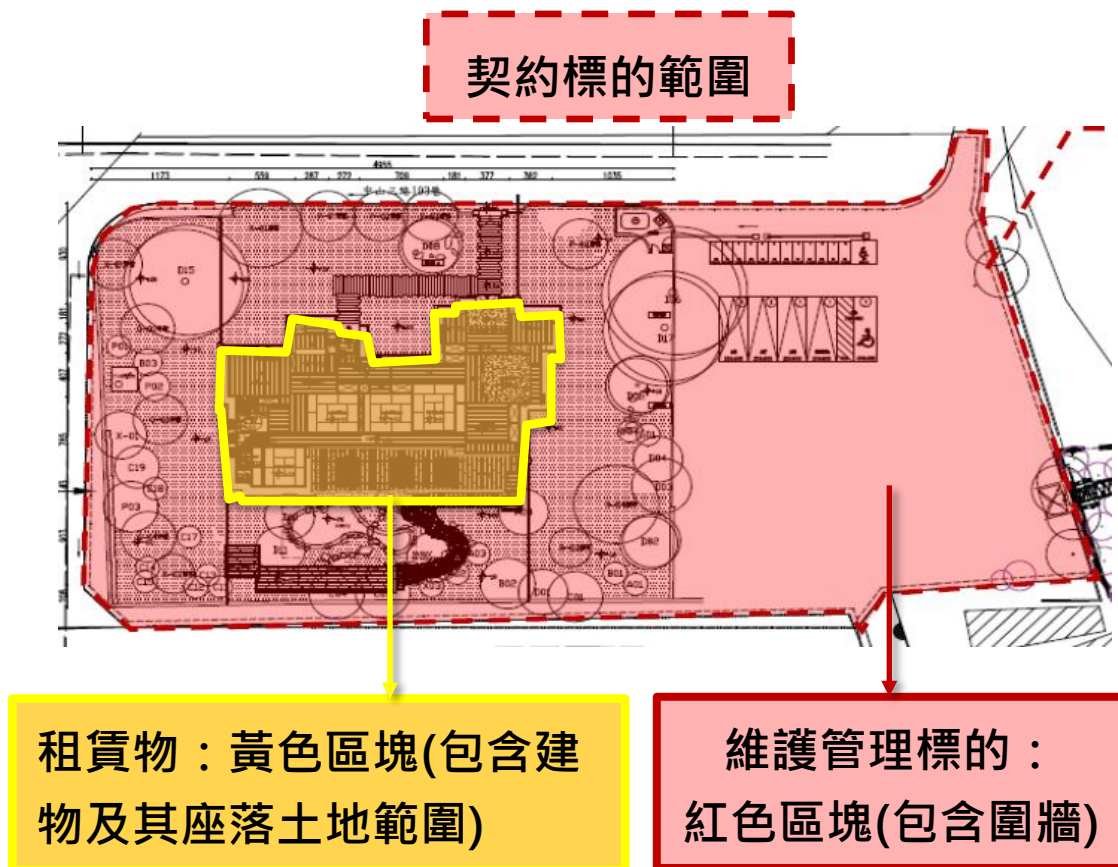
代理人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件 1：租賃物及維護管理標的平面示意圖

高遠新村歷史建築平面空間：



- (一) 契約標的範圍包含【租賃物】及【維護管理標的】，二項面積總計 3,089.26 平方公尺。
- (二) 【租賃物】範圍為黃色區塊，共計 287.86 平方公尺。
- (三) 【維護管理標的】範圍為紅色區塊，為租賃物以外之其餘空間(包含圍牆)皆為維護管理標的，共計 2,801.4 平方公尺。
- (四) 【租賃物】及【維護管理標的】範圍以實地指界為準。

附件2：租賃物及維護管理標的財產清冊

【租賃物】：

資產	2010000812
財產編號	201020105G
原財產序號	L00001
資產說明	【珍貴財產】高遠村港史館(中山三路103巷16號)

資產	5010012085 、 5010012086 、 5010012087 、 5010012088
財產編號	501010603
資產說明	冷(暖)氣機(空調設備)

【維護管理標的】：

資產	1110000165
財產編號	111010202A
原財產序號	L00012
資產說明	高遠村招待所圍牆(中山區協和段0032-0000地號)

資產	1110001432
財產編號	111010112B
資產說明	人行步道

資產	1110001433
財產編號	111010203D
資產說明	護坡(草類)

資產	3010004807
財產編號	301030501
資產說明	供電系統(高低壓電氣設備)

資產	3010004808
財產編號	301030504
資產說明	照明系統(照明電氣管線設備)

資產	3010004809
財產編號	301011024
資產說明	輸配電設備(管線設備)

資產	3030003042
財產編號	303010216
資產說明	消防系統

資產	3140018321
財產編號	314010301
資產說明	中央控制管理設備(電信及資訊設備)

資產	4050004074
財產編號	405040214
資產說明	監控系統(攝影監視系統)

資產	5020002404
財產編號	502010216
資產說明	緩降機

資產	5020002405
財產編號	502010208
資產說明	受信總機

附件 3 歷史建築管理暨土地使用及消防安全因應計畫書

QR Code：



網址：(<https://reurl.cc/XA89Wa>)

<https://file.twport.com.tw/public.php?service=files&t=SfENyDG12vtPVchB7ywJ>

[HZ5arod-LFFIR9CwBLKJfCtyWl-q1cCQnPUHEiJnxw0p](#)

附件 4 歷史建築管理維護計畫

QR Code：



網址：(<https://reurl.cc/6KmeyV>)

[https://file.twport.com.tw/public.php?service=files&t=6edGJjff6X2ZaGg93wy3
CRyAmTNHvsCeDXxWd2wQ0-0mQk3KpZQMoi4ZpNhilsjo](https://file.twport.com.tw/public.php?service=files&t=6edGJjff6X2ZaGg93wy3CRyAmTNHvsCeDXxWd2wQ0-0mQk3KpZQMoi4ZpNhilsjo)

附件5：維護管理須遵循事項

一、防火管理

依據內政部消防署「強化古蹟及歷史建築火災預防自主管理指導綱領」，平時

防火應注意下列事項：

(一)火源管理

- 1、內部應禁止吸菸、生火、烤肉、燃放爆竹、明火表演、施放天燈等活動，並應避免於歷史建築內部進行生活相關用火行為(如大火烹煮、瓦斯爐泡茶等)。
- 2、辦理活動時，如有使用火源情形，應注意相關火源安全管理，並應有防護人員攜滅火器材戒備。
- 3、應避免於內部堆放大量文宣品或其他可燃物，並注意其他類似可燃物之安全管理。

(二)用電管理

- 1、電線管路系統、老舊插座、保險絲與開關箱應定期檢修，必要時應換之。
- 2、避免於電氣設備附近堆放可燃物品。
- 3、避免使用高耗電之電器用品。
- 4、連接建築物之延長線，應有安全裝置，且避免過載使用。
- 5、陳列、展覽文物之照明設備以冷光源為優先，並應定期檢視有無異常。
- 6、正確使用電器，避免以電器原製造用途以外方式使用，例如以白熾燈泡烘乾衣物或紙張。

(三)施工期間管理

1、維護建築物而施工時，應建立用火用電等火源管理機制，如使用火源設備之安全管理、危險物品運用之管理、指定防火管理人及防火監督人、防範縱火機制、嚴禁工程人員吸菸、地震對策及消防機關通報機制，並對人員妥善編組及實施防火教育，確保火災發生時，能發揮初期應變功能。

2、應加強檢查及巡視周遭情形，建立回報、聯繫機制。

(四)縱火防制

1、無人駐守時，為防止縱火情形發生應加強該區巡邏。

2、夜間及閉館日應實施管制，防止民眾進入。

3、駐守人員及工作人員應適時教育，落實防火與管理，熟悉消防安全設備之操作。

4、以「古蹟、歷史建築防範縱火檢視表一及檢視表二」自行檢查評估場所危害風險，並每半年提交甲方備查，如有甲方認為檢視結果不符合者，甲方有權要求乙方改善，乙方不得拒絕。

古蹟、歷史建築防範縱火檢視表一			
檢視項目	檢視內容	檢視結果	備考
監控巡邏	設置監視錄影系統	☐ 符合 ☐ 不符	*
	昏暗處所有照明燈或感應燈	☐ 符合 ☐ 不符	*
	旅客與民眾必經路線有監視器	☐ 符合 ☐ 不符	*
	安裝反射鏡，減少監視錄影死角	☐ 符合 ☐ 不符	*
	定時及不定時巡邏，巡邏平時無人處所	☐ 符合 ☐ 不符	
	發現塗鴉時應報請文化主管機關處理	☐ 符合 ☐ 不符	
	閉館後確實清場，確認無民眾滯留	☐ 符合 ☐ 不符	
	向港警申請將周邊設為設巡邏點	☐ 符合 ☐ 不符	
管理維護	基地邊界範圍以適當方式區劃，並妥適維護，避免人員穿越管制線	☐ 符合 ☐ 不符	*
	不使用之出入口予以上鎖	☐ 符合 ☐ 不符	
	夜間或閉館時，外牆出入口予以上鎖	☐ 符合 ☐ 不符	
	雜木、落葉、木材或其他廢棄物易燃物應每日清理	☐ 符合 ☐ 不符	
	與鄰近住戶保持良好互動，發揮守望相助功用	☐ 符合 ☐ 不符	
	設立看板或告示牌明確指示出入動線	☐ 符合 ☐ 不符	
	設立警告看板（監視錄影中或保全巡邏中）	☐ 符合 ☐ 不符	*
	設立禁止使用火源及禁止吸煙看(立)板	☐ 符合 ☐ 不符	*
	員工熟悉消防安全設備之設置位置及使用方式	☐ 符合 ☐ 不符	*
	製作緊急連絡名冊並定期更新	☐ 符合 ☐ 不符	*

*上述各項措施，應注意不得減損古蹟、歷史建築之價值，並應符合文化資產保存法相關規定。

檢查日期及時間：_____ 場所檢查人員簽名：_____

古蹟、歷史建築防範縱火檢視表二			
檢視項目	檢視內容	檢視結果	備考
使用火源及可燃物管理	使用火源器具附近有避免放置可燃物品	☐ 符合 ☐ 不符	
	避免內部煮食等生活用火行為	☐ 符合 ☐ 不符	
	避免於內部堆置大量文宣品或可燃物，並注意其他類似可燃物之安全管理	☐ 符合 ☐ 不符	
	歷史建築本體周邊應保持空曠，且禁止堆放可燃物	☐ 符合 ☐ 不符	
電器使用	辦理文創活動、覽展等活動前，高耗電電器有正常堪用並同時使用於不同回路，以防過載	☐ 符合 ☐ 不符	
	長時間使用的電器有定期檢查插座、插頭及電線等有無異狀	☐ 符合 ☐ 不符	
	電器不使用時有關閉電源，長時間不使用時應拔插頭	☐ 符合 ☐ 不符	
	避免使用高耗電之電器用品	☐ 符合 ☐ 不符	
	避免於潮溼環境使用電器	☐ 符合 ☐ 不符	
	注意電器設備是否異常，如有異常有找專業人員檢查	☐ 符合 ☐ 不符	
插頭及插座	插座有保持清潔，無堆積灰塵，外觀無焦黑	☐ 符合 ☐ 不符	
	插頭如有綠鏽有馬上更換	☐ 符合 ☐ 不符	
	有握住插頭本體拔插頭	☐ 符合 ☐ 不符	
	插頭與插座緊密結合，並有定期檢查是否鬆脫	☐ 符合 ☐ 不符	
電線及延長線	應避免使用延長線，必要時應使用具有經濟部標準檢驗局合格標識之延長線。	☐ 符合 ☐ 不符	
	使用延長線有過載保護裝置	☐ 符合 ☐ 不符	
	使用延長線有避免超過其可負載電流	☐ 符合 ☐ 不符	
	避免使用老舊延長線	☐ 符合 ☐ 不符	
	避免電線、延長線於高溫環境使用	☐ 符合 ☐ 不符	
	避免電線、延長線用 U 形或 C 形釘固定於牆、柱	☐ 符合 ☐ 不符	
	避免電線、延長線擠壓，或綑綁或折疊的情形	☐ 符合 ☐ 不符	
照明器具	避免燈具四周堆放可燃物	☐ 符合 ☐ 不符	
	避免白熾燈泡附近放置衣物或寢具	☐ 符合 ☐ 不符	
	陳列、展覽文物之照明設備有使用冷光源	☐ 符合 ☐ 不符	
	避免窗簾、布幕等受風吹晃動之範圍內設置燈具	☐ 符合 ☐ 不符	
其他	有注意電源總開關是否異常，如有異常有找專業人員檢查確認原因	☐ 符合 ☐ 不符	
	變電箱與屋內配線有每 3 年檢查 1 次	☐ 符合 ☐ 不符	
	內部人員有了解場所逃生及避難路線，於火災發生時，能迅速引導人員避難。	☐ 符合 ☐ 不符	
	設置滅火器並應熟悉操作要領	☐ 符合 ☐ 不符	
	內部交通動線有保持暢通，以利緊急救災及人員避難逃生	☐ 符合 ☐ 不符	
	加強控制外部空間之商業活動，以防火安全為首要考量	☐ 符合 ☐ 不符	

	有加強宣導訪客安全須知，提醒民眾注意避難逃生方向	☐ 符合 ☐ 不符	
	通道、人員出入設施應儘量有使用不燃材料製造，人潮進出之場所，有確保避難通路之順暢及二方向以上之逃生出口	☐ 符合 ☐ 不符	

*上述各項措施，應注意不得減損古蹟、歷史建築之價值，並應符合文化資產保存法相關規定。

檢查日期及時間：_____ 場所檢查人員簽名：_____

(五)避難逃生管理

1、駐地管理人員應了解場所逃生及避難路線，於火災發生時，能迅速引導人員避難。另出入口之路障，應可即時移除，方便疏散。

2、展覽活動架設之相關設施，通道、人員出入設施應盡量使用不燃材料製造。人潮進出之場所，應確保避難通路之暢順及二方向以上之逃生出入口。

3、加強宣導民眾安全須知，配置廣播系統提醒民眾注意避難逃生方向。

(六)電線不得橫跨出入口及動線上。

(七)注意電力用電容許負荷量等。

(八)建物內部禁止吸菸及嚼食檳榔。

(九)保持良好通風及排水的維持

(十)設施及設備之整備，

(十一) 本建物為歷史建物，經營管理及維護養護須遵守文化資產保存法規定。

二、租賃物及維護管理設施之日常維護管理乙方需負擔項目

- (一) 水、電、電話費、清潔費、維護費、管理費、其他雜支費用。
- (二) 委託業務所衍生之各項稅捐(除房屋稅、地價稅由甲方負責外)、規費、日常一般修繕、行銷、人事與違反法令所繳納之罰鍰等費用。
- (三) 廁所清潔、清掃及損壞修繕費(不含隱蔽於建物或牆面及地面內之管路線損壞)。
- (四) 消防設備維護管理及修繕費(消防申報、緊急廣播系統、排風機系統定期檢測及修繕、緊急照明設備、滅火器等相關設備)
- (五) 消防維護保養申報費用(不含消防馬達、灑水系統馬達、一齊開放閥、閘閥、受信總機)
- (六) 水電設備定期維護保養及修繕費(不含高低壓變壓器、發電器啟動馬達、發電機馬達、發電機控制盤、發電機水箱)。
- (七) 照明燈具燈(泡)管。
- (八) 其餘屬乙方租賃區及維護管理區之日常維護開支及耗材。

附件 6 港灣設施維護管理系統之平時巡查紀錄表行動版

QR Code：



網址：<https://hmms.twport.com.tw/hmms3/public/public/login/>

港灣設施維護管理系統之平時巡查紀錄表行動版填寫說明

1. 平時巡查：巡查頻率原則以每季至少一次，並由業者視作業情況增加巡查次數。
2. 特別巡查：遇有特殊情形，如地震（震度4級以上）、颱風（解除陸上颱風警報後）、火災、爆炸或船舶碰撞碼頭等，待事件過後，即執行巡查工作。碼頭及附屬設施應於接獲通報後24小時內完成特別巡查。
3. 請至港務公司港灣設施維護管理系統之「平時巡查紀錄表行動版」完成線上填寫。

一、碼頭及附屬設施（以下為參考項目，可視需求自行調整）：

項次	巡查項目	初步判斷項目
1	碼頭面及岸肩	1. 變位外移、下陷 2. 混凝土損傷、鋼筋外露
2	車擋	1. 損傷或變形 2. 鋼筋外露 3. 警示油漆剝落
3	繫船柱	1. 嚴重鏽蝕 2. 破損或斷裂 3. 基座破損
4	防舷材（碰墊）	1. 面板破損或掉落 2. 鋼架嚴重鏽蝕 3. 橡膠開裂或變形 4. 鍊條斷裂缺損 5. 螺栓脫落或斷裂 6. 基座混凝土破損
5	軌道	1. 鋼軌斷裂 2. 鋼軌接縫高低差 3. 鋼軌變形 4. 混凝土基座破損
6	碼頭鋪面	1. 坑洞、下陷、破損 2. 鋪面變形推擠（含車轍）

項次	巡查項目	初步判斷項目
		3. 管道位置沉陷或損傷 4. 鋪面積水 (>2cm) 5. 路面粗糙 (含冒油、磨損、鬆散)
7	排水設施	1. 積水 2. 排水溝 (孔) 阻塞 3. 蓋板或格柵遺失、鬆脫、跳動 4. 蓋板或格柵鏽蝕、變形、損傷 5. 溝牆與鄰近鋪面高低差
8	棧橋面板 (棧橋式碼頭面之混凝土板)	1. 下陷、破損 2. 鋼筋外露 3. 面板伸縮縫水平或高低錯位 4. 面板伸縮縫鋼護角鏽蝕、有破洞
9	防颱固定裝置及暴風鎖	1. 坑內積水、垃圾、泥土 2. 插銷連結固定裝置嚴重鏽蝕、變形 3. 蓋板遺失、鬆脫、跳動 4. 蓋板鏽蝕、變形、損傷
10	末端阻擋器 (橋式起重機或門式機之末端車擋)	1. 末端阻擋器遺失或變形 2. 基座螺栓鬆弛
11	加水坑及岸電坑 (於碼頭面靠近岸邊之維生管線坑)	1. 坑內積水、垃圾、泥土 2. 蓋板遺失、鬆脫、跳動 3. 蓋板鏽蝕、變形、損傷
12	電纜槽	1. 電纜槽護角變形 2. 護角摩擦電纜 3. 異物未清除
13	電纜出線口	1. 出線口積水 2. 蓋板遺失、鬆脫、跳動 3. 蓋板鏽蝕、變形、損傷
14	電信或其他人手孔	1. 坑內積水、垃圾、泥土 2. 與路面高低差 3. 人手孔蓋遺失、鬆脫、跳動

項次	巡查項目	初步判斷項目
		4. 人手孔蓋鏽蝕、變形、損傷
15	電位測試裝置	1. 不銹鋼電位量測盤變形 2. 量測盤破損
16	照明	1. 照度減弱、閃爍、異常 2. 燈具或相關零件脫落 3. 燈桿歪斜、鏽蝕、損傷 4. 燈桿塗裝剝落 5. 鎖固螺栓鬆動、脫落 6. 防撞設施脫落、缺損
17	爬梯	1. 損傷、脫落 2. 塗裝剝離 3. 外觀嚴重鏽蝕、變形、斷裂 4. 鎖固螺栓鬆動、脫落

二、建築物(以下為參考項目，可視需求自行調整):

項次	巡查項目	初步判斷項目
1	混凝土結構體(牆、樑、柱)	1. 混凝土損傷、鋼筋外露 2. 保護層剝落 3. 裂縫大於 0.3mm (說明位置、長度及寬度)
2	鋼構結構體(樑、柱)	1. 本體局部變形、損傷 2. 油漆剝落 3. 防火被覆剝落
3	屋頂	1. 損傷或變形 2. 防水層脫落 3. 排水孔阻塞
4	天花板	1. 滲漏水 2. 保護層剝落 3. 附掛管線掉落
5	地板	1. 破損、下陷、隆起 2. 排水孔阻塞 3. 平整度影響機具運作
6	內外牆面	1. 混凝土損傷、鋼筋外露 2. 保護層剝落 3. 牆面油漆嚴重剝落
7	窗戶(窗面、窗框)	1. 窗面變形、無法上鎖 2. 五金鐵件嚴重鏽蝕 3. 窗邊滲水
8	隔間、裝潢	1. 滲漏水 2. 隔間穿管之防火填塞脫落 3. 裝潢設施掉落、脫落

三、機電設施(以下為參考項目，可視需求自行調整)：

項次	巡查項目	初步判斷項目
1	消防相關設施	設備儀表控制盤、加壓水泵、制水閥、儲水塔（存桶）槽、液位開關、閥門、高低壓電器設備、電器室、監控設備、警報器、滅火器、自動滅火設備（含水霧、泡沫、二氧化碳、乾粉、簡易自動型）、排煙設備、避難方向指示燈、緊急照明、發電機等相關設備。
2	電氣相關設備	設備儀表控制盤、高低壓電器設備、電器室、通風、照明、管線（道）、避雷設施、電梯（手扶梯）、太陽能板等相關設備。
3	電信相關設備	設備儀表控制盤、高低壓電器設備、電器室、管線（道）等相關設備。
4	給水相關設備	設備儀表控制盤、加壓水泵、制水閥、儲水塔（存桶）槽、液位開關、閥門、高低壓電器設備、電器室、管線（道）等相關設備。
5	排水相關設備	設備儀表控制盤、（沉）水泵、制水閥、液位開關、閥門、廢水池汙泥、高低壓電器設備、抽水站（機）、管線（道）等相關設備。
6	空調相關設備	冰水主機或其他室內外主機、控制盤、散熱水塔等相關設備。
7	現場相關設備	橋式起重機、人字臂起重桿、管道、輸送帶等相關設備。