

## 草案

2025SU00006

# ○○公司投資興建蘇澳港公務船渠碼頭暨租賃經營商港設施契約

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：自○年○月○日起至投資興建設施免租使用年限屆滿為止

# ○○公司投資興建蘇澳港公務船渠碼頭暨租賃經營商港設施契約

一、○○公司（以下簡稱乙方）與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，由乙方投資興建碼頭及附屬設施，作為船舶停靠用途，雙方特訂定本契約，以資信守。

如由乙方填築新生地，乙方填築完成之新生地產權應登記為中華民國，管理機關為航港局，並須配合辦理相關登記事宜。

## 第一節 租賃經營標的及範圍

二、本案契約標的如下（平面圖如附件1）：

（一）甲方提供下列標的（其中第1項本契約以下稱為「租賃物」）供乙方租用：

1. 公務船渠部份水域（約6,321平方公尺，以實測面積為主）。
2. 乙方施作之投資興建碼頭及附屬設施（以下簡稱「投資興建設施」）。
3. 乙方填築完成之新生地（填築面積約5,271.1平方公尺，惟實際面積及地號屆時依地政機關登錄為準）。

乙方如有法定空地分割、地籍分割、鑑界等相關作業之需求，經甲方同意後，應由乙方自行辦理並負擔費用，甲方應配合向土地經營機關申請用印事宜，必要時得由甲方提供既有資料配合辦理分割作業。

## 第二節 投資興建設施項目

三、投資興建設施項目：碼頭及附屬設施（清冊如附件2）。

### 第三節 契約期間暨租賃物點交

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免租使用年限屆滿為止，免租使用年限以 20 年為上限。

### 五、租賃物點交：

（一）租賃物點交以現況乙次全部點交。

（二）乙方應自起租日起 1 個月內，向甲方申請租賃物點交並按甲方通知日會同完成租賃物點交作業。如因故無法於期限內完成，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，且展延不得超過 2 個月。

### 第四節 設施所有權歸屬及免租使用年限計算

六、本契約投資興建之碼頭及附屬設施產權歸甲方所有，預估投資金額為新臺幣○○○元，由乙方負擔，且依附件 3 投資額與免租使用年限對應表計算，免租使用年限○年。

### 七、免租使用年限之計算與調整：

（一）乙方就投資興建設施享有自甲方點驗合格翌日起，按實際投資金額（即實際完工後列入甲方財產帳目之金額）計算之免租使用年限。

（二）乙方實際投資金額（即實際完工後列入甲方財產帳目之金額）以完工後甲方審核同意之決算數為準。

## 第五節 工程興建及完工驗收或勘驗規定

八、乙方工程興建之時程應依下列約定：

(一) 開工：應自起租日起 6 個月內開工。

(二) 完工及點驗：應自開工後 2 年依法完成興建工程及點驗。

(三) 啟用：完工及點驗後 1 個月內開始使用。

如有不可歸責乙方之事由，致乙方不能依限開工、完成興建工程及點驗或啟用時，應以書面敘明理由送甲方，經甲方書面同意後予以展期。

第一項(一)、(二)展期可各申請 2 次，每次展期不得超過 6 個月；(三)展期可申請 1 次，惟不得超過 3 個月。

九、本契約投資興建設施之工程由乙方委託政府或他國政府立案之技術顧問機構或執業之專業技師或建築師依本國或國際通用相關技術規範辦理工程規劃設計及完成監造簽證。

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核發港工作業同意書。其中需交通部航港局核准者，由甲方逕行申報，經航港局審核發准予興建後，由甲方核發港工作業同意書；乙方並另依法令辦理相關事宜。

建築物之建造由乙方負責以甲方指定者為起造人，建築物及設施向當地政府主管機關申請核發建造執照或其他法定證照許可，在未取得港工作業同意書、建造執照或其他法定證照許可前乙方不得進行施工。乙方進行地質鑽

探作業，亦應向甲方申請核發港工作業同意書後辦理，並於鑽探完畢應即恢復原狀，向甲方提送地質鑽探報告書，並授權由甲方使用。

十、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；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書面同意後辦理。甲方未同意前，變更部分不得施工。

十一、本契約施工作業期間，乙方應依下列規定辦理：

（一）監造作業及工程控管由乙方安排及負責，並應做成紀錄備查，甲方依『臺灣港務股份有限公司合作興建工程案辦理流程暨點驗程序』

（附件4）進行督導或評鑑抽測，乙方不得拒絕。

（二）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。

（三）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。

（四）不得有妨礙港區各項作業及交通等情事，亦不得破壞港區既有防波堤公共設施。

（五）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。

(六)本契約施工作業期間內，若有因違反本條文（一）至（五）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。

十二、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。

十三、乙方在各項工程施工期間內，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使用，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污染違規，遭主管機關處分或民眾抗爭等情事，概由乙方負責處理，並應負擔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。

十四、乙方於啟用前，得經甲方同意試運轉。

試運轉期間，乙方應依第十七條所定標準給付甲方管理費。

十五、驗收、點驗及啟用勘驗

(一) 驗收：乙方應於全部工程完工後自行辦理驗收，驗收內容包括查證

抽驗履約標的其材質品質、功能、尺寸、數量等項目是否符合本契約、圖說等相關規定。

(二) 點驗：

1. 乙方應於全部工程完工驗收合格後 1 個月內列具財產清冊（按設備項目造具結算清單），並附有起造人為甲方及編有門牌號碼之建物使用執照點收證明書，經當地政府主管機關核章之工程圖說正本、竣工第二原圖、工程決算書、經專業技師簽證之工程結構計算書、訂購合約書等有關證明文件暨電子檔案送交甲方就工程圖說所示尺寸及物件數量依附件 4 辦理並完成點驗作業。如無則免附。
2. 點驗作業所需之量測、檢（試）驗等工具應由乙方備妥；另乙方應指派其代理人、監造廠商之監造代表、施工廠商之工地負責人、專任工程人員等出席會同辦理點驗作業，如未出席甲方不予點驗。
3. 乙方應於甲方完成點驗後之 1 個月內，提送本契約有關之執照、建物所有權狀正本及費用憑證等相關文件及甲方所要求之其他文件。但有特殊情況得經甲方同意延長 30 日，並以一次為限。
4. 乙方對於經甲方進行督導或評鑑抽測發現之缺失尚未完成改善前，甲方得不予以辦理點驗作業。

(三) 啟用勘驗：投資興建設施如有影響商港作業安全及秩序之虞時，甲方得要求乙方於該設施啟用前提送啟用勘驗作業計畫書，並會同相

關單位辦理啟用勘驗，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，始得啟用。

十六、甲、乙雙方應於驗收、點驗合格並完成財產清點後，依據營業稅法規定，按甲方審核同意之實際投資金額（實際完工後列入甲方財產帳目之金額），將投資額平均分配於免租使用年限，每年 12 月 31 日前及免租使用年限期滿時互開同月份統一發票，另財政部營業稅法或解釋函令修正時配合依規定辦理。

## 第六節 租金及管理費之計算、調整及繳納方式

十七、租金與管理費：

（一）施工期間，乙方應給付甲方下列管理費：

水域管理費：自點交日起，每年水域管理費 2,382,537 元整(約 5,271.1 平方公尺，以實際使用面積為準)。

（二）免租使用年限期間，乙方應給付甲方下列租金及管理費：

1. 土地租金：

自甲方點驗合格翌日起，乙方應依所承租之土地面積，按 93 年 9 月 13 日核定之區段值；每平方公尺新臺幣（以下同）3,600 元依年費率 5% 累計，每年租金 948,798 元(填築面積約 5,271.1 平方公尺，惟實際面積及地號屆時依地政機關登錄為準)。

2. 管理費：

(1) 固定管理費：自甲方點驗合格翌日起，按每年土地租金之○%給付。

(2) 水域管理費：自甲方點驗合格翌日起，乙方應依所承租之水域面積每平方公尺新臺幣 452 元給付，每年 2,857,092 元整(約 6,321 平方公尺，以實測面積為準)。

### (三) 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：

管理費按土地給付者，依前項土地租金調整後之○%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。

## 十八、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○、○、○、○月○日前寄發計費單，乙方應於每年○、○、○、○月○日前給付。

### (二) 管理費

以 1 個月為 1 期，每 3 個月計收 1 次，由甲方於每年○、○、○、○月○日前寄發計費單，乙方應於每年○、○、○、○月○日前給

付。

(三) 乙方如未於第五條期限前向甲方申請並會同完成租賃物點交作業，期限到期日翌日起(遇例假日得順延之)，乙方應自該日起計繳原約定面積計算之水域管理費，甲方並得要求乙方於指定期日會同辦理點交租賃物，惟如乙方拒絕於該日會同甲方辦理租賃物點交作業，必要時，甲方得逕行終止本契約收回租賃物，並無條件沒入履約保證金。

(四) 乙方如未能於第八條期限或展延期限前完工及啟用時，則以期限屆滿之翌日視為該設施之開始啟用日，並應按第十七條繳納租金與管理費及履行使用期間內之各項義務。

十九、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○、○、○、○月○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。

## 第七節 投資興建及租賃經營標的之使用、管理與維護

二十、 乙方不得儲放國家法令禁止之違禁品。

非經甲方書面同意，乙方不得在租賃物範圍內進行契約約定以外之作業及進儲下列危險物品：

(一) 國際海運危險品準則 (IMDG CODE) 所列九大類危險品。

(二) 環境部公告列管之毒性及關注化學物質。

前項同意之方式，乙方應提危險物品儲放管理計畫予甲方審查通過並經交通部航港局備查後始得為之，惟進儲物品之作業及管理應依該計畫辦理，如有異動應隨時滾動修正及提報送核。

二十一、 乙方投資興建之碼頭僅限乙方自營業務使用，不得對外提供營運服務，若有空檔時，在不影響乙方作業及修護保養之原則下，甲方於通知乙方後，得指泊其他船舶靠泊，靠泊期間所生碇泊費用由甲方收取，棧埠費用由乙方收取(惟碼頭通過費由甲、乙雙方各收一半)，裝卸管理費由甲

方收取。

二十二、乙方對租賃物及投資興建設施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（如有船隻撞損碼頭情形，並應即時通知交通部航港局做成海事報告），由甲方責由第三人負責修復或賠償。若有涉及乙方之損失，應由乙方依所受損失向第三人求償。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。

二十三、租賃物及投資興建設施之變更限制：

- (一) 乙方依本契約第十五條第二款第一目送交甲方財產清冊之各項設施，如有變更或增減設施時，應以書面徵得甲方同意後辦理，並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、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，應將租賃貨物回復原狀，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貨物交還甲方，且不得要求任何補償。

(五) 乙方就租賃貨物改善、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書以辦理拆除作業，乙方並應給付甲方租賃貨物報廢損失金額（依甲方書面通知之金額為主）、及負擔相關拆除費用。

#### 二十四、租賃貨物及投資興建設施之維修養護及檢測：

(一) 租賃貨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，乙方須作定期巡查及保養檢修，並應做成紀錄（掃描附件5QR 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）及接受甲方檢查。另如租賃貨物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) 乙方投資興建設施如於契約屆滿(或提前終止)未另訂租賃契約或另有協議，乙方需返還投資興建設施時，應於契約期滿前 1 個

月提供檢測報告供甲方備查。

乙方應於契約期間內辦理投資興建設施檢測，並應做成紀錄供甲

方備查，檢測類別分為特別檢測及詳細檢測：

1. 特別檢測：當重大天然災害或意外事故發生後，為瞭解損壞程度

及防止災害擴大；或巡查發現顯著異狀認為必要時而實施之檢  
測。

2. 詳細檢測：於特別檢測後，認為有必要時，以儀器或相關設備進

行局部破壞或非破壞檢測等之檢測；或對設施所在基礎淘刷情  
形之檢測。

(三) 租賃物及投資興建設施有應修繕之情事，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。

(四) 投資興建設施主要構造發生損壞、自然損耗或其他因素致不堪

使用或有應修繕之情形，由乙方負責修繕。

(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）。

二十五、碼頭船席水深：

在免租使用期間內，乙方投資興建碼頭由乙方負責維持在水深 5 公尺正負 0.5 公尺之間。

二十六、契約期間內，若投資興建設施之機電設施（下稱機電設施）不堪修護而需汰換時，乙方應向甲方報備，經甲方同意並完成相關財產減損或報廢程序後，由乙方自行負責更新，乙方更新後之機電設施所有權歸屬甲方，更新費用概由乙方負擔，且乙方不得因此要求延長免租使用年限及任何補償，所汰換之舊品由乙方處置。

#### 第八節 環保、消防、職業安全衛生、治安與保全

二十七、乙方應遵守本契約及治安、保全、安全、環保、職業安全衛生、消防及管理等有關法令及港區規定，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）。

#### 二十八、有關環境衛生維護管理規定：

（一）乙方應負責契約標的範圍環境之清潔及秩序，不得任意堆積垃圾或其他廢棄物，不得任意排放廢污水於港域內，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向相關主管機關檢

舉或移送交通部航港局裁處。

(二) 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。

(三) 未經甲方書面同意，乙方不得在契約標的範圍內任何處所懸掛旗幟、張貼、設置廣告或類似之設計。

(四) 契約標的範圍周邊環境之景觀維護規劃，應由乙方參考甲方全港綠化作業負責配合辦理。

二十九、消防設施由乙方依消防法規設置、更新、維護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。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。

三十、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及交通部航港局當地航務中心，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) 基於維護國家資源及港區作業安全，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) 為維護港區之設施及作業安全需要，乙方應配合甲方提供或介接碼頭岸際及其前方水域監控（視）畫面；如乙方無架設現場監控（視）設備或因故無法提供介接現場監控（視）畫面者，乙方應配合甲方擇定合宜地點設置監控（視）設備，並提供相關協助（如電力供應等）。

(四) 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。

(五) 乙方應擬訂、規劃、推動職業安全衛生自主管理與承攬廠商管理，並採取防止職業災害必要事項。對於其承攬廠商進入契約標的範圍作業時，應實施事前之工作環境與危害因素告知，並要求遵守職業安全衛生法及其相關規定與應採取防止職業災害之必要措施。乙方如有違反法令及契約規定事項，除依本契約第四十條規定辦理外，甲方得檢具違規事項（含照片），移送交通部航港局當地航務中心或當地勞動檢查單位裁處。

三十一、乙方如於承租範圍內設置資通訊產品傳播影像或聲音供不特定人士直接接收視或收聽，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。

三十二、乙方如因第二十七條至第三十一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）。

本節其他補充約定詳附件 6「蘇澳港區環境管理注意事項」，如與第二十七條至第三十一條約定不一致時，依本項附件內容辦理。前述附件如有修正，另以書面通知方式辦理。

#### 第九節 稅捐、水電、保險

三十三、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（租賃物之房屋稅及地價稅除外）、規費及其他費用等均由乙方負擔。

三十四、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；或向甲方申請增租智慧水、電分表，承租範圍內之一切水、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。

乙方所需之通信設備，應由乙方自行裝設，並逕向相關事業單位申請接用，承租範圍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。

乙方若違反第一項及第三項約定裝設，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。

第一項乙方洽自來水公司及電力公司申請裝設專用計費水、電表及第二項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。

### 三十五、租賃物及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，並以甲方為被保險人及保險受益人，乙方為要保人。

（二）乙方應視其營業內容或業務性質投保公共意外責任險，保費由乙方負擔。

保險金額得參考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。

乙方如舉辦用火或易燃粉塵活動時，應投保塵爆險。

(三) 乙方應提供本條第(一)、(二)款保險單副本予甲方，以供查閱。

(四) 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。

(五) 如乙方投資興建設施有保險理賠情事發生，理賠金額應以作為乙方修復之用為優先，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。

## 第十節 不可抗力情事

三十六、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，管理費之減免或免租使用年限之調整，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)除本契約另有約定者外，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。

## 第十一節 轉讓、轉租、設定負擔之限制

三十七、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、或將本契約之權利義務轉讓第三人或增列共同使用人。

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，如造成損害概由乙方負責。

三十八、乙方非經甲方書面同意不得就本契約所生之各項權利及租賃物或投資興建設施要求設定抵押權、質權等擔保物權，亦不得請求就投資興建設施所在基地為地上權登記。

## 第十二節 履約保證及違約處理

三十九、乙方應於簽約前提供甲方工程履約保證金○元(依甲方核定之營業計劃書內之總投資額 5% 計算)，得以現金、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，於所有工程完工並經甲方驗收通過，乙方繳交啟用履約保證金後無息歸還。

四十、自甲方確認之啟用日(啟用勘驗確認之次日起)開始，乙方須另繳交啟用

履約保證金○元，其金額以全年應繳交之各項租金費用稅後總額之二分之一計算，得以現金、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。

四十一、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 30,000 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 3 次，甲方得終止契約。

四十二、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、水電費等費用時，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、水電費、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、水電費、懲罰性違約金、

修復或損害賠償等費用，如逾繳款期限 30 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 15 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。

### 第十三節 契約終止之條件及處理

四十三、本契約工程乙方未能依第八條規定期限開工、完成興建工程及點驗、啟用，或未能依第十五條規定期限提送備查資料或完成點驗時，經甲方認定情節嚴重者，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。

四十四、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、水電費、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，以充對甲方之賠償，且乙方對賸餘免租使用年限，不得向甲方要求補償及返還已付之投資額。

四十五、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、投資興建設施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。

前項租賃物、投資興建設施返還時如有損壞，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、投資興建設施之帳面價值或重置成本較高者賠償甲方。

四十六、乙方如未於契約屆滿或終止翌日將全部租賃物、投資興建設施回復原狀返還甲方或經甲方同意保持完整可用返還甲方，除仍應依第十七條計算方式給付甲方相當於土地租金、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。

四十七、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，或違反第三十七條或三十八條之規定，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。

四十八、在契約期間內，如因第四十七條第（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 3 個月前通知乙方，並以甲方依第十六條經甲方核定之工程決算金額，依據乙方賸餘未使用年限與免租使用年限之比例，無息攤還乙方，攤還期間及每期攤還之金額由雙方另行協議，乙方不得要求其他補償或賠償，甲方並得依第四十五條、四十六條約定辦理。

若甲方依前項約定終止契約時，乙方尚未完成興建工程及點驗，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。

如因第四十一條、四十二條、四十三條、四十四條、四十七條第（二）、（三）、（四）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四十三條至第四十六條之約定辦理，乙方不得要求其他補償或賠償。

#### 第十四節 契約期間屆滿之續約

四十九、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，經甲方受理後就以下事項評估審酌並核復乙方，如同意租用，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。

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

方同意繼續使用，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十七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。

## 第十五節 爭議處理

五十、 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。

前項爭議事項之處理：

(一) 以訴訟方式處理者，雙方同意以臺灣宜蘭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。

## 第十六節 其他約定事項

五十一、 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。

五十二、 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，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。

五十三、 甲方所需之乙方自營業務資料，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範圍內各項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。

五十四、乙方得依自身需求，擬具投資增設防湧閘門、突堤計畫，報請本分公司同意後依下列規定辦理：

- (一)突堤之產權歸屬甲方；防湧閘門之產權歸屬乙方。
- (二)乙方投資興建之突堤免租使用之屆期同投資興建之碼頭及其附屬設施。
- (三)乙方於契約屆滿申請續約時應將所投資興建之突堤納入承租項目並負擔突堤之維護、保養責任（含主結構）。
- (四)為確保港區航行安全，乙方應於所施作之突堤上設置警示燈並維持警示燈正常運作。
- (五)乙方施作之防湧閘門，若經甲方認定有保留必要時，乙方應於契約終止1個月前，將該設施所有權無償移轉予甲方，並保持完整、可供使用之狀態交付。前開移轉登記所涉之稅捐、規費及其他相關費用，悉由乙方負擔，乙方不得拒絕、拖延或主張任何權利抗辯。  
若甲方認定該防湧閘門無保留之必要，乙方應於契約終止翌日完成拆除，並負擔拆除及其他相關費用，乙方亦不得拒絕、拖延或主張任何權利抗辯。
- (五)防湧閘門之運作不得影響公務船渠內船舶之作業，乙方須提報防湧閘門操作標準作業程序供甲方核備後始得啟用。

五十五、本契約存續期間，如有未盡事宜，依商港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。

五十六、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。

五十七、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，由甲方授權蘇澳港營運處辦理。

五十八、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。

五十九、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。

六十、本契約正本 2 份，副本 8 份，雙方各執正本 1 份，副本甲方 7 份、乙方 1 份。

附件 1：承租區平面圖

附件 2：投資興建設施項目

附件 3：免租使用年限計算方式

附件 4：臺灣港務股份有限公司合作興建工程案辦理流程暨點驗程序

附件 5：港灣設施維護管理系統之平時巡查紀錄表行動版 QR Code

附件 6：蘇澳港區環境管理注意事項

附件 7：乙方投資計畫書中，經甲方擇要納入之部分

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：代理分公司總經理宋益進

分公司地址：基隆市中正區中正路1號

乙 方：

統一編號：

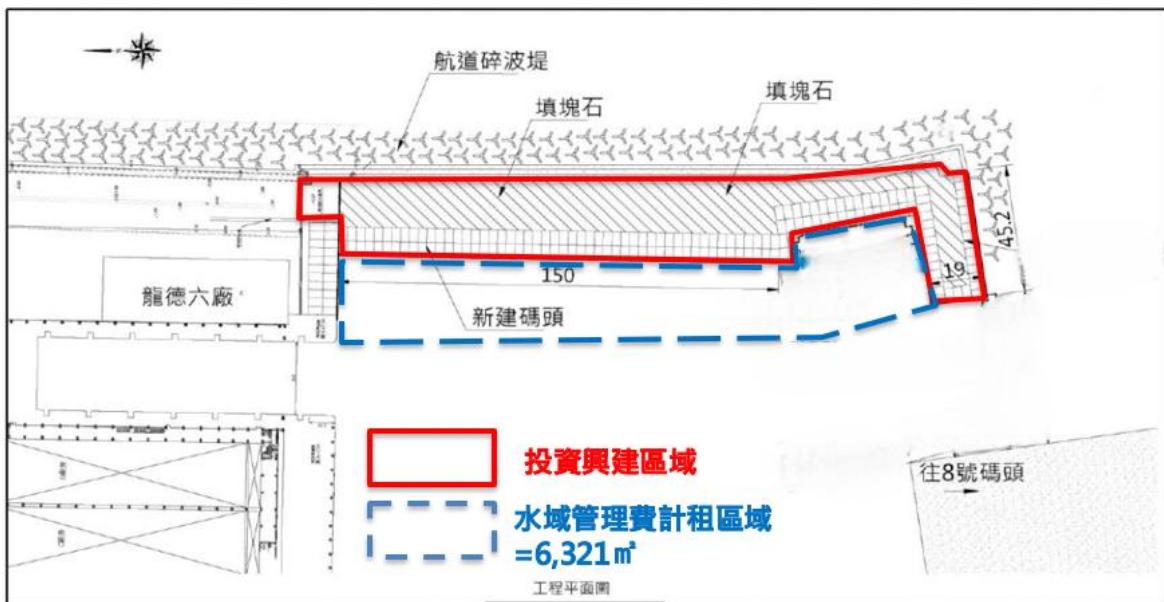
法定代表人：

代理人：

地址：

中華民國年月日

## 附件 1 承租區平面圖



## 附件 2 投資興建設施項目

分類	項目	資產編號及備註
分類	項目	資產編號及備註
不動產	碼頭	
設施	繫纜柱	
設施	防撞護舷	
設施	排水與導水設施	

### 附件 3 投資額與免租使用年限對應表

投資額	免租使用年限
未達 4.1 億元	免租年限按投資額減少比例核減
投資額 4.1 億元(含)以上未達 4.3 億元	15 年
投資額 4.3 億元(含)以上未達 4.5 億元	16 年
投資額 4.5 億元(含)以上未達 4.7 億元	17 年
投資額 4.7 億元(含)以上未達 4.9 億元	18 年
投資額 4.9 億元(含)以上未達 5.1 億元	19 年
投資額 5.1 億元(含)以上	20 年

註：投資額係指乙方於工程決算時實際投入金額(產權屬本公司部分)。

## 附件 4 臺灣港務股份有限公司合作興建工程案辦理流程暨點驗程序

### 投資人應遵守事項摘錄

102 年 10 月 4 日港總工字第 1020132270 號函頒實施

#### 一、申請與開工程序

- (一) 投資人應檢具合作興建案之配置圖、設計圖、結構計算書、地質鑽探報告書、施工計畫書及施工說明書等相關資料，向分公司申請港工作業同意書。
- (二) 涉及交通部航港局核准、環境影響評估或建照者，投資人應依主管機關規定辦理，分公司得依現況及案情調整辦理。
- (三) 投資人應填具開工報告表向分公司申報開工，經分公司函復同意開工後，始得進場施作。

---

#### 二、施工與管理階段

- (一) 投資人於施工期間應確實依港工作業同意書及核准之設計圖說施工，不得擅自變更設計。
- (二) 投資人應建立並落實品質管控、自主檢查、監造及抽（查）驗作業機制。
- (三) 施工期間應維持現場安全整潔，不得危及鄰近既有港埠設施安全或影響港埠作業。
- (四) 投資人應配合本公司或分公司辦理督導及評鑑抽測，並應依限期改善缺失事項及回報改善結果。
- (五) 投資人於興建期間，涉及申請港工同意、開工、變更設計、檢（試）驗報告、竣工、驗收及建照等文件，依法須由建築師或專業技師簽證者，應依規定辦理簽證並於契約指定之文件簽章。

---

#### 三、驗收與點驗程序

- (一) 投資人於工程完工後應自行辦理驗收，並於驗收合格後十五日內，檢具竣工及驗收相關資料函送本公司辦理點驗。
- (二) 如有督導或評鑑抽測缺失尚未改善者，本公司得不予以辦理點驗。
- (三) 投資人應檢附下列資料：
  - 1.港工作業同意文件。
  - 2.施工計畫、品質計畫及施工規範。
  - 3.原設計圖、施工圖、竣工圖。
  - 4.開工報告、施工日誌、監造報表、竣工報告。

- 5.投資人驗收紀錄及工程結算書（含明細表）。
- 6.各類計算書及相關報告（如結構、設計數量、結算數量、鑽探及測量報告）。
- 7.自主檢查紀錄、抽（查）驗紀錄、檢（試）驗報告、出廠證明。
- 8.建造執照、使用執照、設備檢查合格證等。
- 9.變更設計相關資料。
- 10.督導或評鑑抽測缺失之改善結果同意備查函。
- 11.其他依契約規定應檢附之文件。

(四)投資人（或代理人）、監造廠商之監造代表（主任）、施工廠商之工地負責人及專任工程人員均應出席會同辦理點驗作業，未出席者，本公司得不予點驗。

(五)投資人應自備辦理點驗作業所需之量測、檢（試）驗等工具。

(六)點驗結果如有缺失，投資人應於接獲通知十五日內完成改善，並函送改善結果，據以辦理複點驗。

---

#### 四、其他規定

(一)投資人應依契約及本程序規定辦理各項申請、施工、驗收、改善等事項。

## 附件 5 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

項次	巡查項目	初步判斷項目
		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） 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

項次	巡查項目	初步判斷項目
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 4. 人手孔蓋鏽蝕、變形、損傷
15	電位測試裝置	1. 不鏽鋼電位量測盤變形 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。

## 附件 6 蘇澳港區環境管理注意事項

109年7月23日總港安字第1090152447號函訂定

- 一、 臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司（以下簡稱本公司）為管理蘇澳港區安全及環境維護之目的，同時增進港埠營運效能，特訂定本注意事項，供港區使用者憑以辦理相關業務。
- 二、 本注意事項所稱港區使用者係指與本公司訂有契約之廠商、有契約關係廠商之履行輔助人，及其他持國際商港港區通行證（下稱持有港區通行證者）等進入港區之人員。
- 三、 港區使用者違反本注意事項時，與本公司訂有契約之廠商除依本注意事項負損害賠償責任外，並依契約約定辦理；違反本注意事項之港區使用者為有契約關係廠商之履行輔助人時，依民法第224條本文規定，由訂有契約之廠商負同一責任。

其他持有港區通行證者，依「國際商港港區通行證申請及使用須知」規定處置外，另就本公司所受之損害，負損害賠償之責。

### 四、 環境影響評估程序

- (一)與本公司訂有契約之廠商如有屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之業別或開發行為、規模達應實施環境影響評估之個案，應向目的事業主管機關提交環境影響說明書，轉送環保主管機關審查。
- (二)與本公司訂有契約之廠商不得採階段規劃方式迴避環評程序，如屬應實施環評之開發行為，因開發規模不同(單一個案未達法定面積而累積達法定面積以上)具有辦理環評與否爭議之情形致生任何損失(害)，由港區使用者負責。
- (三)與本公司訂有契約之廠商，如遇有契約終止、提前解約或終止需環評項目之營運等情況，除雙方另有約定外，應於本公司指定之期限內將已通過環境影響評估審查程序(或審查中)之案件，向環保主管機關申請撤案或變更。如具有故意遲延或怠為辦理之情形致生本公司損害，應負損害賠償之責。

## 五、土壤及地下水管理與污染防治

- (一)港區使用者應遵守「土壤及地下水污染整治法」及相關辦法，如屬法令指定公告之事業，應於設立、停業或歇業前，依該法第8條及第9條規定自行辦理土壤污染檢測作業，報請環保主管機關備查，所需費用自行負責。承租期間除特殊情況由雙方另行約定增加檢測時間外，應於交付土地日起算每3年（當年2月15日前）自主檢測土壤、地下水品質狀況並留存備查。以上需副知本分公司。
- (二)租賃港區土地者於租賃土地周圍及進出口設置具排外性之圍籬或其他阻隔設施，或以監視設施或其他適當管理租賃土地之措施代替，以避免遭外力污染租賃土地。並應定期巡查土地，注意所設置圍籬、阻隔措施、監視設施或其他管理設施，作成紀錄。
- (三)租賃港區土地者發現租賃土地有遭洩漏、棄置、非法排放、灌注污染物之情形，應即主動通報主管機關，副知本分公司，並配合主管機關指示辦理。
- (四)租賃港區土地者應盡善良管理人之注意義務，若有污染行為致其土地被公告為控制、整治場址或具有污染土壤之虞，其損害、污染清運(除)、整治復原等相關程序及不利後續使用等費用或損失，均由港區使用者負責。
- (五)土壤及地下水檢測結果不符合當時環保法令規定之污染管制標準且港區使用者未提出非可歸責之佐證，港區使用者應依環保主管機關規定期限內依法完成改善。如未能依法令及環保主管機關指示清理改善完成時，本公司得經主管機關同意及法令相關規定代為改善。本公司代為改善所需費用及其他間接損失，港區使用者應負責支付(賠償)。

## 六、揚塵管制

- (一)港區使用者應遵守「固定污染源逸散性粒狀污染物空氣污染防治設施管理辦法」，或以經環保主管機關核准之替代方案，及臺灣港務股份有限公司「國際商港逸散性貨物裝卸管理改善方案」等相關規定辦理污染防治。
- (二)其他要求
1. 裝卸作業期間，港區使用者應於船舶與碼頭間放置足夠數量之攔網或檔板以防止貨物掉落港池。
  2. 港區使用者應隨時清理灑掃作業區域(含作業機具、車輛之行經路線)，避

免車輪輶帶掉落物造成地面色差與揚塵。

3. 運輸車輛離開港區前應經公用或自設洗車台清洗設施清洗車體及輪胎。
4. 運輸車輛之車行路徑有掉落貨物、造成路面色差(含公共道路)等情事，有歸責於裝卸作業缺失者，裝卸業者應負共同責任。
5. 港區使用者於空氣品質緊急惡化警報期間，應配合環保署、地方環保局及本公司採行抑制粒狀污染物逸散之措施。

## 七、空氣污染防治

- (一) 港區使用者應遵守「空氣污染防治法」及相關辦法，如具法令指定公告之固定污染源，應於設置或變更前，檢具空氣污染防治計畫，向主管機關申請核發設置許可證，並依許可證內容進行設置或變更。設置或變更後，亦應申請核發操作許可證，並依許可證內容進行操作。如有違反情形，應自負相關責任。
- (二) 港區使用者如有工程施工應依「營建工程空氣污染防治設施管理辦法」等規定加強清掃、灑水及車輛清洗與料堆、土方、裸露地表覆蓋等污染防治措施。
- (三) 港區使用者如發生設備元件異常洩漏(排放、逸散)情形，應立即採取應變措施，並進行監測，除依法通報主管機關外，應於事故發生後1小時內通報本公司監控中心，並於5個工作天內提送事故報告至本公司備查。前述情形倘為依法毋需通報環保主管機關之情況，亦同。

## 八、污廢水與底泥污染處理

- (一) 港區使用者應遵守「水污染防治法」及相關辦法，如屬法令公告「應先檢具水污染防治措施計畫之事業種類、範圍及規模」之適用對象，應檢具水污染防治措施計畫，於設立前送環保主管機關審查核准，包括排放地面水體許可證(簡稱排放許可證)。污廢水應經處理符合「放流水標準」之項目限值後，由核准之放流口排放，不得逕行排放或暗管排放。本公司得要求港區使用者提供污廢水處理報表(含水質、量等數據資料)，港區使用者不得拒絕。
- (二) 非須檢具水污染防治措施計畫之事業，如有污廢水排入本港港池行為，港區使用者應每季於排入點實施排放水質自主檢測(項目由本公司規定)

並留存備查。

- (三)為防止地面逕流濁度影響港池水質，港區使用者如有工程施工應依法向環保主管機關提報「營建工地逕流廢水削減計畫」，並妥善收集逕流廢水作適當沉砂處理，經處理後之放流水應符合「放流水標準」之項目限值，始得排放。
- (四)港區使用者於港區作業時，應設置或採行防範場地逕流之阻隔、截流設施或其他防止逕流廢水產生及排放之有效措施，不得將未經處理之逕流廢水直接流入港池。
- (五)如有揮發性有機物質之作業，港區使用者應設置回收設備與地上式廢液儲存設施，收集之廢液應依規定委託合格之廢棄物清除處理機構清運、處理(合約及遞送聯單留存備查)，嚴禁流入港池。
- (六)港區使用者應定期檢查儲槽、地上(下)管線以及污廢水(雨水等)排放設施，並加強作業管理，避免外洩排放污染港池。
- (七)如因作業或廢污水排放造成港池底泥污染，港區使用者應依本分公司要求負責清理。

## 九、廢棄物清理與環境清潔

港區使用者應遵守「廢棄物清理法」及相關辦法，如屬法令指定公告一定規模之事業，應檢具事業廢棄物清理計畫書，送環保主管機關審查核准後，始得營運；與事業廢棄物產生、清理有關事項變更時，亦同。如有違反情形，應自負相關責任。

## 十、其他

- (一) 港區使用者依空氣污染防治法、水污染防治法、廢棄物清理法等環保法令向主管機關申報相關污染防治計畫或取得各項環保許可，應留存備查。
- (二) 港區使用者應設置適當之污染防治(制)設施(備)，如其未能確實達到防治(制)效果時，應自行或遵照環保主管機關或本分公司要求增設或改善。
- (三) 與本分公司訂有契約之廠商違反本注意事項，本公司得依雙方契約相關條款(比照承租區內違約)處以懲罰性違約金至解約等處分。
- (四) 港區使用者如因違反相關規定致使本公司遭受各項損失或增加相關處理費用，港區使用者應一併承受。