草案

花蓮港親水遊憩區1號倉庫

租賃暨經營商港設施契約

（公開閱覽）

甲　　方：臺灣港務股份有限公司花蓮港務分公司

乙　　方：○○○○○○○

契約期間：自起租日起（即點交日），為期8年

○○租賃暨經營商港設施契約

一、承租人○○(以下簡稱乙方),向臺灣港務股份有限公司花蓮港務分公司(以下簡稱甲方)租用花蓮港親水遊憩區1號倉庫,作為複合式商場空間用途,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、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3,529 m^2(平面圖如附件1)。

土地標示			承租面積(m^2)	土地使用分區	備註
縣市	段	地號			
花蓮市	美港	56	3,529	港埠用地	倉庫區:2,250m^2 停車場:1,279m^2
合計			3,529		

2. 設施:建物1棟(親水遊憩區1號倉庫)。

建物標示					總面積(m^2)	備註
縣市	坐落基地	門牌號	主要建材	建物層數		
花蓮市	美港段	港口路8號	鋼筋混凝	1層	2,250	1-1倉:795m^2 1-2倉:660m^2

			土造			1-3 倉：795m^2

(二)維護管理標的：甲方提供緊鄰承租區之花蓮市美港段 56 地號土地，面積共計 997 平方公尺（範圍詳附件 2 平面圖)，由乙方負責清潔維護管理，並不得將該土地作為營運使用。

第二節　契約期間暨租賃物點交

三、租賃期間自起租日起（即點交日)，為期 8 年。

四、租賃物點交：

（一）租賃物依現況分二次辦理點交，第一次點交範圍為 1-2 及 1-3 倉庫，第二次點交範圍為 1-1 倉庫。

（二）甲乙雙方應於完成簽約之翌日起 1 個月內完成第一次點交，並於 116 年 2 月 28 日前完成第二次點交。

（三）乙方如因故無法於前款所定期限內完成點交，應於期限屆滿前，以書面詳述具體理由，報經甲方同意後始得展延。各次點交之展延均以 1 次為限，且每次展延不得超過 1 個月。

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，每年租金新臺幣(下同)14 萬 1,160 元整。

2. 設施租金：自點交日起，每年租金 103 萬 8,147 元整。

3. 管理費：

(1). 固定管理費：自點交日起，每年租金 45 萬 1,712 元整。

(2). 變動管理費：自點交日起，每年以乙方之年營業收入淨額乘以「投資人承諾之變動管理費率〇」計收；該費率不得低於 1%。

(二) 租金與管理費之調整：

1. 契約期間內，區段值、費率或計費方式有調整時，土地租金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。

六、租金與管理費之收取：

(一) 土地租金、設施租金及固定管理費以 1 個月為 1 期，每 3 個月計收 1 次，由甲方於每年 2、5、8、11 等月底前寄發計費憑單，乙方應於每年 3、6、9、12 月 15 日前給付。

(二) 變動管理費：

1. 乙方應就租賃物範圍內之營運業務設立獨立稅籍，並依前項約定提供銷售額相關資料，供甲方核算變動管理費。

2. 變動管理費以每年 1 月 1 日至 12 月 31 日之完整會計年度為結算單位。

3. 自起租日起，乙方應於各會計年度終結後六個月內，將前一年向稅捐機關申報之「營業人銷售額與稅額申報書」或每年經會計師事務所出

具之查核簽證報告等文件影本，提報予甲方核算變動管理費。甲方於每年7月31日前寄發計費單，乙方應於每年8月31日前給付。

(三)乙方如未於第四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土地租金、設施租金及固定管理費），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，並無條件沒入履約保證金。

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)逾期未滿一個月者，按日就遲延租金總額加收千分之一。

(二)逾期滿一個月而未滿二個月者，按日就遲延租金總額加收千分之二。

(三)逾期滿二個月而未滿三個月者，按日就遲延租金總額加收千分之三。

(四)逾期滿三個月以上者，按日就遲延租金總額加收千分之四。

前項各款期間之計算係依民法規定。

乙方於每年3、6、9、12月10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

八、乙方不得儲放國家法令禁止之違禁品。

非經甲方書面同意，乙方不得在承租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。

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。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、　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書以辦理拆除作業，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。

十一、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，乙方須作定期巡查及保養檢修，並應做成紀錄（掃描附件 3 QR Code 登入港灣構造物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。

(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)租賃物主要構造發生自然損耗或已逾使用年限致不堪使用情形，乙方應通知甲方進行修繕，但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)本契約所稱租賃物之主要構造，係指「建築法」第 8 條所定之基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。

(六)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　環保、消防、職業安全衛生、治安與保全

十二、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）。

十三、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。

十四、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。

十五、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。

十六、乙方如於契約標的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。

十七、乙方如因第十二條至第十六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 4「花蓮港區環境管理注意事項」，如與第十二條至第十六條約定不一致時，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。

第六節　稅捐、水電、保險

十八、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。

十九、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；或經甲方書面同意後由合格水電廠商會同甲方裝設分水、電表，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。

乙方所需之瓦斯及通信設備，應由乙方自行裝設，並逕向相關事業單位申請接用，承租範圍內之一切瓦斯、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瓦斯及通信設備，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、租賃物之保險：

（一）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。

（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

二十一、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。

第八節　轉讓、轉租、設定負擔之限制

二十二、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。

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。

二十三、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。

第九節　履約保證及違約處理

二十四、乙方應提供甲方至契約屆滿時之履約保證金 86 萬元（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「臺灣港務股份有限公司」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。

二十五、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 10,000 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。

二十六、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 30 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

二十七、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。

二十八、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。

二十九、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。

三十、 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，除仍應依第五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 2 倍計算之懲罰性違約金（即日營運損失＋日違約金＝日租費用總額 3 倍）。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。

三十一、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，或違反第二十二條或第二十三條之規定，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。

三十二、在契約期間內，如因第三十一條第（一）款或第（四）款不可歸責於乙方之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，並應依第二十九條及第三十條之規定返還租賃物。

在契約期間內，如因第二十五條、第二十六條、第二十七條、第三十一條第（二）款至第（四）款及其他可歸責於乙方之情事致甲方終止契約時，除履約保證金不予退還外，乙方亦應立即依第二十九條及第三十條之規定返還租賃物。甲方應依第五條租金及管理費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及管理費總額，以該租金及管理費總額之十分之一作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

三十三、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

三十四、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,雙方同意以臺灣花蓮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

三十五、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。

三十六、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。

三十七、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。

三十八、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。

三十九、本契約及其附件、乙方提出之投資經營計畫書、變動管理費率承諾書及甄選會議紀錄，均為本契約之一部分，構成雙方就本案之完整約定。但乙方所提文件涉及甲方負擔費用、提供設施、辦理工程、協助申請、給予優惠或負擔其他義務者，除本契約、甲方公開甄選文件已有明定或經甲方書面明確同意外，不對甲方發生拘束力。

前項契約文件之內容得互為補充;如有不一致之處,除本契約另有明定外，依下列順序優先適用：

(一)、契約本文。

(二)、經甲方書面確認納入履約之簡報、答詢承諾及甄選會議紀錄。

(三)、乙方之投資經營計畫書、變動管理費率承諾書。

除第一項所列契約文件外，本契約取代簽約前雙方其他口頭或書面陳述、承諾、協議及往來文件。

四十、 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。

四十一、本契約正本 2 份，副本 4 份，雙方各執正本 1 份，副本甲方 1 份、乙方 3 份。

附件 1：租賃區示意圖

附件 2：維護管理區域平面圖

附件 3：港灣構造物維護管理系統之平時巡查紀錄表行動版 QR Code

附件 4：花蓮港區環境管理注意事項

附件 5：商港區域範圍安全衛生注意事項

立契約人：

甲　　方：臺灣港務股份有限公司花蓮港務分公司

統 一 編 號：94514100

分公司代表人：分公司總經理 宋益進

分公司地址：花蓮縣花蓮市海岸路66號

乙　　方：

統 一 編 號：

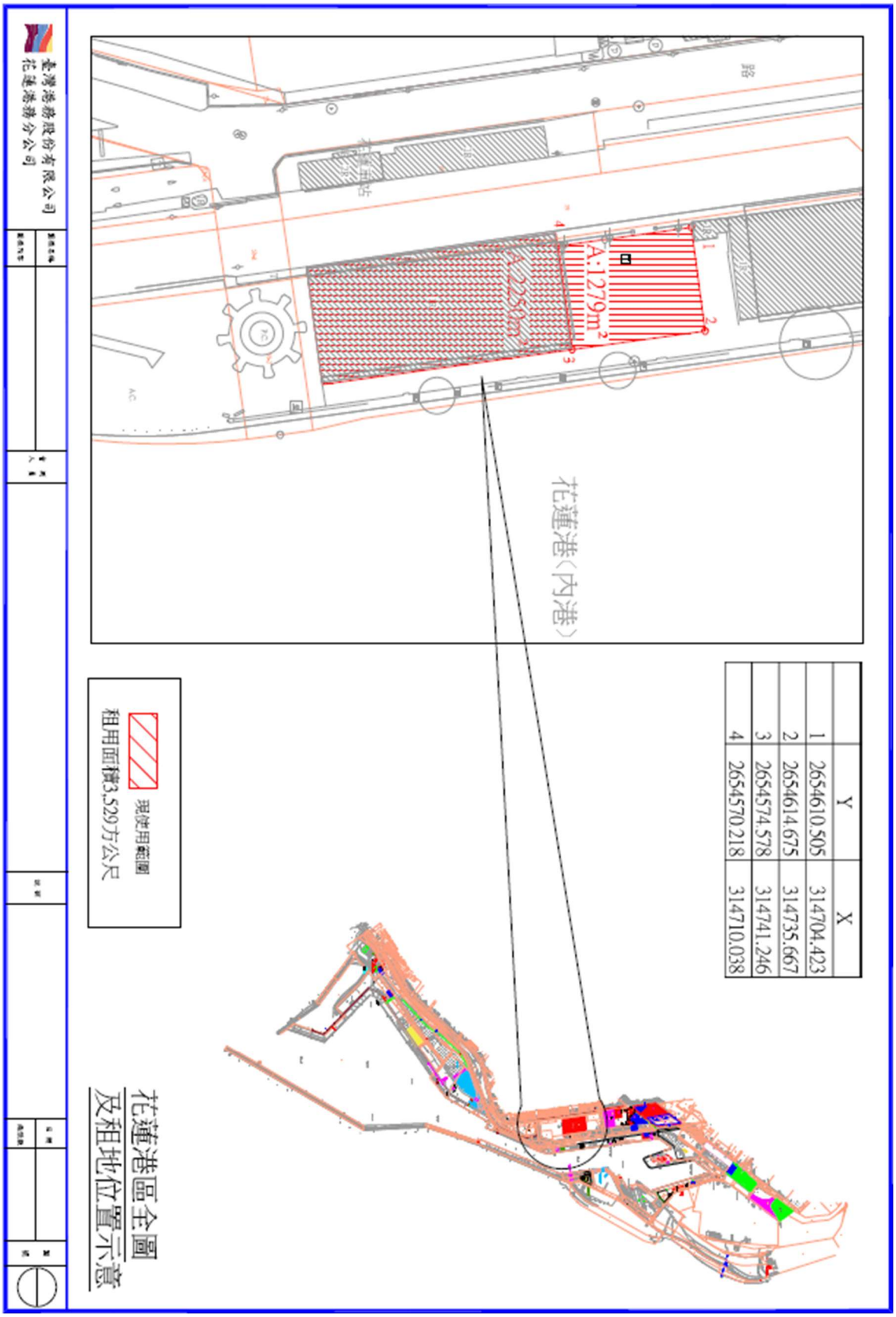
負責人或法定代表人：

代理人：

地　　址：

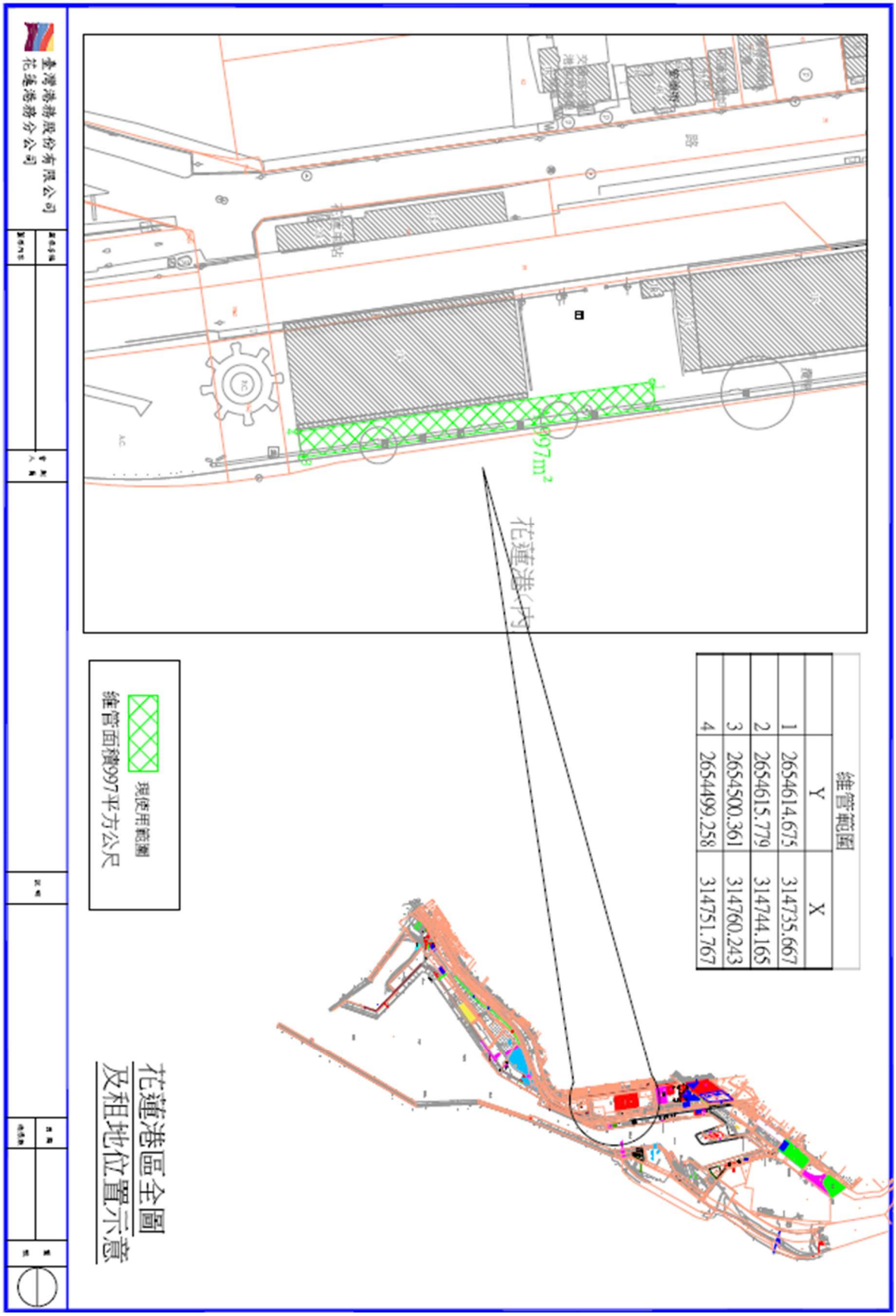
中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件 1：租賃區示意圖



	Y	X
1	2654610.505	314704.423
2	2654614.675	314735.667
3	2654574.578	314741.246
4	2654570.218	314710.038

附件 2：維護管理區域平面圖



附件 3：港灣構造物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/

港灣構造物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. 請至港務公司港灣構造物維護管理系統之「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

項次	巡查項目	初步判斷項目
		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
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

項次	巡查項目	初步判斷項目
		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。

附件 4：花蓮港港區環境管理注意事項

花蓮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

1. 臺灣港務股份有限公司花蓮港務分公司（以下簡稱本分公司）為管理花蓮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。

2. 本注意事項所稱港區使用者係指與本分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。

3. 港區使用者違反本注意事項時，與本分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，另就本分公司所受之損害，負損害賠償之責。

4. 環境影響評估程序

    1. 與本分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。
    2. 與本分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。
    3. 與本分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，應於本分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分公司損害，應負損害賠償之責。

五、土壤及地下水管理與污染防治

1. 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。

2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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，本分公司得經主管機關同意及法令相關規定代為改善。本分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

1. 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制設施管理辦法」，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制。
2. 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)，避免車輪輾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、地方環保局及本分公司採行抑制粒狀污染物逸散之措施。

七、空氣污染防制

1. 港區使用者應遵守「空氣污染防制法」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，檢具空氣污染防制計畫，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。
2. 港區使用者如有工程施工應依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」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制措施。
3. 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 小時內通報本分公司監控中心，並於 5 個工作天內提送事故報告至本分公司備查。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

1. 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。本分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。
2. 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(項目由本分公司規定)並留存備查。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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

1. 港區使用者依空氣污染防制法、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。
2. 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。
3. 與本分公司訂有契約之廠商違反本注意事項，本分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。
4. 港區使用者如因違反相關規定致使本分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。

附件 5：商港區域範圍安全衛生注意事項

商港區域範圍安全衛生注意事項
一、港區環境說明：
港區臨海環境易受強風、高氣溫等天候變化影響，並存在大型車輛、物流及倉庫建築、危險品貨櫃、工程施工、裝卸作業設施密集等場所，具潛在危害風險，爰依法先行告知，進入港區請遵循安全衛生相關注意事項。
二、危害因素：
■溺斃 ■交通事故 ■物體飛落 ■高氣溫危害 ■衝撞 ■跌倒 ■感電 ■墜落滾落 ■爆炸 ■被撞 ■火災 ■與有害物等接觸
三、安全衛生注意事項：
1. 港區為大型車輛及機具密集作業環境，人員應行走於人員專用道；汽、機車行駛應依規定時速、交通動線及指揮行駛，隨時注意交通安全。 2. 進入港區應依規定配戴安全帽並確實扣好頤帶，並穿著反光背心、救生衣等必要之個人防護裝備。 3. 人員應依核准動線進出作業地點，僅得於核定作業範圍內活動，未經報備或許可，不得進入其他管制區域。

4. 嚴禁進入碼頭裝卸作業、吊掛作業及其他經標示之管制或警戒區域，不得跨越護欄、警示帶或相關禁入標示。

5. 禁煙火管制區不得使用明火。

6. 注意地面高低落差、不平整、坡道、溝槽、臨時鋪面及濕滑情形，行走及作業時應提高警覺。

7. 注意環境背景噪音可能影響警示聲響或動態狀況之辨識，應隨時留意周遭作業情形。

8. 於臨海或有落水風險之作業場所，應依規定穿著救生衣，並配合設置監視人員、救生設備及通訊器材。

9. 遇豪大雨、雷雨、大浪或發布颱風警報時，應立即停止作業並退避至安全處所，配合現場應變及通報措施。

10. 戶外作業請加強遮陽、通風、降溫、補充水分並適當休息。

11. 遠離電氣化設備及作業中機械設備；港區內電源（插座）未經許可不得擅自使用。

12. 進入港務公司（特）高壓變電站作業時，應依港務公司相關規定辦理，並經通知承辦人員陪同後始得作業。

13. 應遠離纜繩並防範斷裂危害；不得任意碰觸不明固體或液體，隨時注意周邊安全。

14. 作業人員應隨時保持警覺，遇緊急狀況或有安全疑慮時，應立即採取必要防範措施，並依事前告知之通報方式辦理。

15. 應遵守職業安全衛生法及相關法令暨臺灣港務股份有限公司之安全衛生規定；如有違反，得立即停止作業並要求改善，未改善者，其責任概由違規單位自行負責。

受告知公司同意事項：

■臺灣港務股份有限公司花蓮港務分公司已就商港區域可能存在之危害因素及安全注意事項向本公司(即乙方)進行告知。本公司已充分瞭解並遵守本文件所載之安全衛生注意事項及危害告知內容，同意作為進入商港區域及從事相關作業之必要條件，並已確實向本公司(含本公司承攬廠商)、相關施工人員(含所屬公司負責人)，充分告知上述內容，要求其共同遵守；如因本公司未確實告知或未督導所屬人員遵守相關規定，致發生任何事故、損害或違規情事，概由本公司負全部責任。

承租人(乙方)公司名稱：_____

承租人(乙方)法定代表人或授權代理人：_____（簽章）