

投資興建暨租賃經營高雄港洲際二期倉儲物流區及
S16 碼頭後線土地油品儲槽與附屬設施契約
(草案)

甲方：臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司

乙方：○○公司

契約期間：中華民國○年○月○日至○年○月○日

○○公司投資興建暨租賃經營高雄港洲際二期倉儲物流區及 S16 碼頭後線土地油品儲槽與附屬設施契約(草案)

一、○○公司(以下簡稱乙方)、臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司(以下簡稱甲方)為業務需要,同意由乙方租賃高雄港洲際貨櫃中心第二期工程計畫倉儲物流區及 S16 碼頭後線土地,並投資興建油品儲槽及管道之儲運設施,以從事港區加油之裝卸儲運作業,並得經營油品進出口及轉運之裝卸、儲運等業務,雙方特訂定本契約,以資信守。

乙方同意無條件拋棄對於各項投資興建設施及其所在基地之法定抵押權或地上權登記之請求權。

第一節 租賃經營標的及範圍

二、甲方提供下列地號之土地供乙方租用(平面圖如附件 1):

乙方承租甲方下列各筆土地供興建油品儲槽及附屬管道與管理設施。

土地標示			面積 (m ²)	備註
市(縣) 區(鄉鎮)	段	地號		
高雄市 小港區	紅毛港 段	371-6	34,194	乙方承租面積應以 雙方會測面積範圍 為依據。
		383	61,875	
合計			96,069	

本契約條文所稱各項面積(包括承租面積、交付面積等)為暫估面積,實際面積仍依雙方實際會測之面積為準,並據以核計相關租金費用。

第二節 投資興建標的及範圍

三、投資興建設施：(清冊如附件 2)

(一)所有權屬於甲方：辦公室、倉庫、變電站。

(二)所有權屬於乙方：油品儲槽及其附屬管道(含水電消防維生系統)或機電設施。

第三節 契約期間

四、本契約有效期限自〇〇年〇〇月〇〇日(下稱起租日)起，並自第一座油槽開始營運之日起計 20 年屆滿為止。

土地之點交日以甲方通知之點交日為準，乙方逾期辦理點交，應自點交日起視同已點交並開始計收土地租金。如有不可歸責於乙方之事由，乙方得以書面敘明理由向甲方申請展延點交日，展延之點交日至遲不得超過 1 個月。

開始營運日係指乙方取得主管機關任一儲槽使用許可證明，並報請甲方同意開始使用之日。

第四節 設施所有權歸屬

五、投資興建設施由乙方籌款及出資辦理，其所有權歸屬依第三條約定。

(一)所有權歸屬甲方：

興建完成後，乙方享有自該項建物設施完工驗收合格並點驗予甲方之

日起，按實際工程決算金額，依本契約所附免租使用年限之計算公式（詳附件 3）計算免租使用年限，惟最長不超過契約第四條規定之契約期間。

前項設施如於免租使用年限屆滿，乙方應於免租使用年限屆滿 6 個月前，向甲方提出租用該設施之書面申請，由雙方協議另行訂定租賃契約。

（二）所有權歸屬乙方：

投資興建設施於契約屆滿或終止時，如甲、乙雙方未另有協議，甲方認有保留必要者，乙方應無條件將所有權利轉讓與甲方，並不得要求任何補償；其餘遺留之設施，任憑甲方處置、拆除，乙方應配合辦理相關程序，乙方不得要求任何補償並需負擔相關費用。

第五節 工程興建及完工驗收或勘驗規定

六、乙方應於土地點交日起 1 年內開工，並於開工後 2 年內依法完成興建工程及勘驗。

如有不可歸責乙方之事由，致乙方不能依限開工或完成興建工程及勘驗時，應以書面敘明理由送甲方，經甲方同意後予以展期。

前項展期申請累計時間最長以 1 年為限。

乙方如未能於上開期限或展延期限前完工及營運時，則以期限屆滿之翌日視為該設施之開始營運日，並應按第十四條繳納租金與管理費及

履行營運期間內之各項義務。

七、各項工程由乙方委託本國或他國政府立案之技術顧問機構或執業之建築師或專業技師依本國及國際通用相關技術規範及「高雄港洲際貨櫃中心計畫」環境影響評估報告書環評審查結論暨承諾事項(以下簡稱「環評承諾暨應辦事項」,如附件4),辦理工程規劃、設計(含環境影響評估)、發包、施工,並應依我國法令規定委託建築師事務所、技師事務所或技術顧問監造。該設計監造成果及竣工各項圖說、試驗報告文件上等各項文件依法應簽證者應予以簽證,但法令有明定監造人者,應從其規定。

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(投資興建設施之所有權歸屬甲方者,由甲方協助乙方以甲方為起造人),在未取得港工作業同意、建造執照前,乙方不得進行施工。

甲方交付土地後,由乙方自行辦理地質鑽探及改良工程,作業前應經甲方同意後辦理,並於鑽探完畢後應即恢復原狀。

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、營運勘驗及所有權歸屬甲方之設施點驗

(一) 投資興建設施之所有權歸屬乙方者，乙方應於工程完工取得使用執照後 2 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) 投資興建設施之所有權歸屬甲方者，乙方應於該設施工程完工

後 2 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，經高雄市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、及其電腦磁片或光碟片、訂購合約書等有關證明文件送交甲方就工程圖說所示尺寸及物件數量辦理點驗；並依甲方所指定之電子格式繳交電子檔案。

甲、乙雙方應於前項設施辦理財產點驗完成後，依據營業稅法規定，按該設施之工程決算金額，雙方互開發票，另財政部營業稅法或解釋函令修正時配合依規定辦理。

- (三) 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：自土地點交日起，乙方應依所使用之土地面積，按區段值每平方公尺新臺幣（以下同）1,500 元及年

費率 5% 給付，每年租金 720 萬 5,175 元整(屆時以實測面積計算)。

2、管理費：

- (1) 固定管理費：每年為 1 億 9,619 萬元整(自開始營運日起計收)。
- (2) 變動管理費：自開始營運日起，每年進儲承租區所有儲槽之作業噸量以 250 萬噸為基準，其超出 250 萬噸部分，每噸以○○元另予計收。(屆時以投標時所填列金額為準。另每年作業量計算期間以當年度 1 月 1 日起計，至當年度 12 月 31 日止；如不足整年之年度依比例核計之)
- (3) 設備管理費：乙方應依進儲承租區所有儲槽作業噸量，按高雄港公用石化碼頭設備管理費每噸計價標準，向甲方繳交碼頭設備管理費。(107 年度高雄港公用石化碼頭設備管理費計費標準為每噸 73.21 元整)。如乙方為自由港區事業，並以海關核准之 F 報單申報進儲油品者，其設備管理費得採每噸計價標準之 1/4 計收。
- (4) 船舶加油作業管理費：乙方應依港內及港外之加油噸量，按高雄港船舶加油作業管理費每噸計價標準，向甲方繳交船舶加油作業管理費。(107 年度高雄港船舶加油作業管理

費計費標準為港內每噸 6 元整、港外每噸 12 元整。)

3、按高雄港(含安平港)港埠業務費之項目及費率標準表(以下簡稱高雄港費率標準表)計收項目：

(1)港灣業務費用。

(2)碼頭通過費：乙方應依進儲承租區所有儲槽作業噸量，按高雄港費率標準表每噸計價標準，向甲方繳交碼頭通過費。如乙方為自由港區事業，並以海關核准之 F 報單申報進儲油品者，其碼頭通過費得採每噸計價標準之 1/4 計收。

4、經商港主管機關頒訂之新費率類目與乙方業務有關者，乙方應按規定向甲方給付。

(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：

(1)固定管理費：不予調整。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，並納入固定管理費合計。(107 年度公告地價每平方公尺為 1,200 元)

(2)變動管理費：每噸計價標準不予調整。

(3)設備管理費：自高雄港公用石化碼頭設備管理費每噸計價標準調整生效之日起調整。

(4)船舶加油作業管理費：自高雄港船舶加油作業管理費每噸計價標準調整生效之日起調整。

3、依費率標準表計收之費用：自費率標準表調整生效之日起調整。

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月份5日前寄發計費單，乙方應於每年2、5、8、11月份5日前給付。

(二)管理費

1. 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1、4、7、10月份5日前寄發計費單，乙方應於每年2、5、8、11月份5日前給付。

2. 變動管理費由甲方每年開列費用清單計收，並於每年2月份20日前寄發計費單，乙方應於每年3月份20日前給付。(不足整年之年度依比例核計之)

3. 設備管理費及碼頭通過費：每3個月計收1次，由甲方另開列費用清單計收，乙方應於每年1、4、7、10月10日前，

將前 3 個月乙方進儲承租區所有儲槽石油原料及煉製品作業量相關憑證或帳冊經會計師認證後送甲方，並應依甲方開立之繳款期限前給付。

4. 船舶加油作業管理費：每月由甲方另開列費用清單計收，乙方應於每月 10 日前將前 1 個月所有加油作業證明文件資料（包括船名、貨名、噸量、開工與完工日期、離靠時間）送甲方，並應依甲方開立之繳款期限前給付。

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。

乙方於下述規定時間內仍未接到計費單，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。

- (一) 土地租金及固定管理費於每年 1、4、7、10 月份 10 日前。
- (二) 變動管理費於每年 2 月份 25 日前。
- (三) 設備管理費及碼頭通過費於每年 1、4、7、10 月份 20 日前。
- (四) 船舶加油作業管理費於每月份 20 日前。

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

十七、乙方應於工程完工後 1 年內，依「航空站商港或工業專用港加儲油加儲氣設施設置管理規則」及「海洋污染防治法」等規定向相關主管機關完成核准程序。

如有不可歸責乙方之事由，致乙方不能依限完成核准程序時，應以書面敘明理由送甲方，經甲方同意後予以展期。

前項展期可申請 1 次，不得超過 6 個月。

十八、乙方依第十七條規定取得相關主管機關核准後，應於 1 個月內備妥 2 艘以上之油駁船經營高雄港區船舶加油業務。

十九、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。

二十、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，並應即時通知航港局做成海事報告)，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。

二十一、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、消防及管理等有关法令及港區規定，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。

(八) 乙方應確實控管 VOCs 年排放量不得超過 24.16 噸，如有超量排放情形，致甲方遭受環保主管機關處分，乙方應負全部責任及負擔罰款。另乙方經營本契約營運範圍內業務未使用 VOCs 使用量部分，不得主張其權利與處分相關利益，且甲方有權另行處理，乙方不得要求任何補償。

乙方如因本條前項(一)至(八)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)。

二十二、乙方應於辦理事業設立、登記、申請營業執照時，應依「土壤污染評估調查及檢測作業管理辦法」規定辦理土壤污染檢測作業並提供甲方檢測報告乙份，且符合公告之事業者應依「土壤及地下水污染整治法」第 9 條規定報請地方主管機關審查，前揭相關費

用均由乙方自行負擔。

承租期間除特殊情況由雙方另行約定增加檢測時間外，乙方至少應於甲方土地點交日起算，每3年（當年2月15日前）提送上一年度之土壤、地下水檢測資料。

前項檢測資料顯示有發生污染情形，乙方應自行辦理污染場址之調查評估、應變措施及整治至政府相關機關及甲方認可。倘因致該租賃標的遭公告為土壤污染控制或整治場址時，乙方應依法採取污染防治措施，以避免污染之擴大，其所需費用及造成任何損害，乙方應負完全責任。

前項污染情況造成甲方土地或設施無法出租及使用，乙方應負相關之損害賠償或損失補償。

第三項污染情況發生而乙方未依規定繳交罰鍰及為相關整治處理之責，而導致甲方受有損害、損失時，乙方應負相關賠償及支付相關費用之責任。

二十三、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6萬元，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4次，甲方得終止契約。

乙方如於承租區域引起污染事件，甲方得按情節輕重向乙方請求支付 40 萬元以上 200 萬元以下之懲罰性違約金；如乙方一年內第二次再發生污染事件，甲方得再向乙方請求支付 60 萬元以上 300 萬元以下之懲罰性違約金；如乙方一年內第三次再發生污染事件，甲方得再向乙方請求支付 120 萬元以上 600 萬元以下之懲罰性違約金。如發生與第一項競合之情形，以本項約定優先適用。

甲方依前項約定請求乙方賠償後，乙方如未依限支付懲罰性違約金，甲方得禁止乙方營業至依約賠償為止，並得依第三十九條終止本契約。

二十四、投資興建設施之變更限制：

(一) 乙方依本契約第十三條第一、二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。

(七) 若投資興建設施之所有權歸屬甲方者之附屬機電設施，於免租使用期間不堪修護而需汰換時，乙方應向甲方報備並提供相關檢修紀錄資料，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，產權歸屬甲方，費用概由乙方負擔，乙方不得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，並應提供相關汰換成本供甲方入帳。

二十五、租賃物及投資興建設施之維修養護：

(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)租賃物及投資興建設施之所有權歸屬甲方者有應修繕之情事，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)。

二十六、乙方應加入「高雄港洲際貨櫃中心第二期工程計畫(含貨櫃中心、石化業者、散雜貨碼頭)業者水電環保共管委員會」(以下簡稱「共管委員會」)，並遵守共管委員會規定及議決事項(「高雄港洲際貨櫃中心第二期工程計畫(含貨櫃中心、石化業者、散雜貨碼頭)業者水電環保共管委員會章程(草案)」；如附件5)。

第八節 稅捐、水電、保險

二十七、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，免租使用期間內之房屋稅、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。

二十八、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、電費及申裝所需費用，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。

二十九、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，乙方為要保人，如所有權屬甲方者，乙方應以甲方為被保險人。
- （二）乙方應就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

三十、投資興建設施遭受不可抗力情事之處理：

- (一)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。
- (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、豪雨、冰雹、地層滑動、雷擊、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。
- (四)甲方基於維護國家資源及作業安全所為之各項防颱防震措施及作業規定，乙方應確實配合辦理，否則一旦發生意外，乙方應負責賠償一切損失。

第十節 轉讓、轉租、設定負擔之限制

三十一、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。

三十二、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，不得就投資興建設施有要求設定或讓與地上權之行為，亦不得就投資興建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

三十三、乙方於訂約前提供甲方至契約屆滿時之履約保證金新臺幣 9 千萬元整（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。

乙方於任一儲槽開始運轉之日起，前項履約保證金調整為新臺幣 6 千萬元整，並依前項規定辦理。

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。

三十四、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 30 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

三十五、本契約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(點)驗，或未能依第十七條規定期限完成核准程序，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。

三十六、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。

三十七、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，依第五條約定事項辦理。

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。

乙方於契約屆滿或終止時，應依「土壤污染評估調查及檢測作業管理辦法」規定辦理土壤污染檢測作業並提供甲方檢測報告乙份，且符合公告之事業者應依「土壤及地下水污染整治法」第 9 條之規定報請地方主管機關審查，前揭相關費用均由乙方自行負擔。如未檢具者應於租賃契約終止之日起 2 個月內補正之。逾 2 個月仍未補正者，甲方得委請第 3 人檢測，並向乙方請求相關費用。前項檢測資料顯示有發生污染情形應依相關法令辦理污染場址之調查評估、應變措施及整治，其所需費用及造成任何損害，乙方應負完全責任。整治期間內，乙方仍應依第十四、十五條規定給付甲方相當於土地租金及固定管理費之合計金額。

三十八、甲乙雙方未另訂租賃契約或另有協議時，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固定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固定管理費標準 0.5 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。

三十九、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，或違反第三十一條或三十二條之規定，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。

四十、在契約期間內，如因第三十九條第(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 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，並以投資興建設

施完工後之實際投資金額（即完工後之決算數），依據賸餘租期與原契約期間之比例，無息攤還乙方工程款，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，甲方並得依第三十七條、三十八條約定辦理。

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。

如因第二十三條、三十四條第二項、三十五條、三十六條、三十九條第（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三十五條至第三十八條約定辦理，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

四十一、本契約屆滿 1 年前，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。如乙方未於契約屆滿 1 年前申請繼續租用，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

四十二、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，並合意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。惟乙方如經甲方書面同意後，得採仲裁方式處理，仲裁地及仲裁機構由雙方另行議定之。

第十五節 其他約定事項

四十三、乙方除應依法保存經營投資興建設施有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件外，並應依一般公認會計原則及商業會計法規規定辦理一切會計事項。

四十四、甲方於開始營運日起 8 年內享有入股選擇權，持有股權比例為 20% 以下，入股價格以入股時乙方最新會計師事務所簽證財務報表之淨值核算，均為記名式普通股。如雙方對淨值核算結果有不同意見時，應由甲乙雙方所合意具公信力之鑑價機構估算每股公平價

格。且依持股比例甲方得派任董事席次，惟董事席次不得少於 1 席。入股相關權利義務，以雙方簽訂之入股協議書內容為準。

四十五、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。

四十六、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。

四十七、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。

四十八、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。

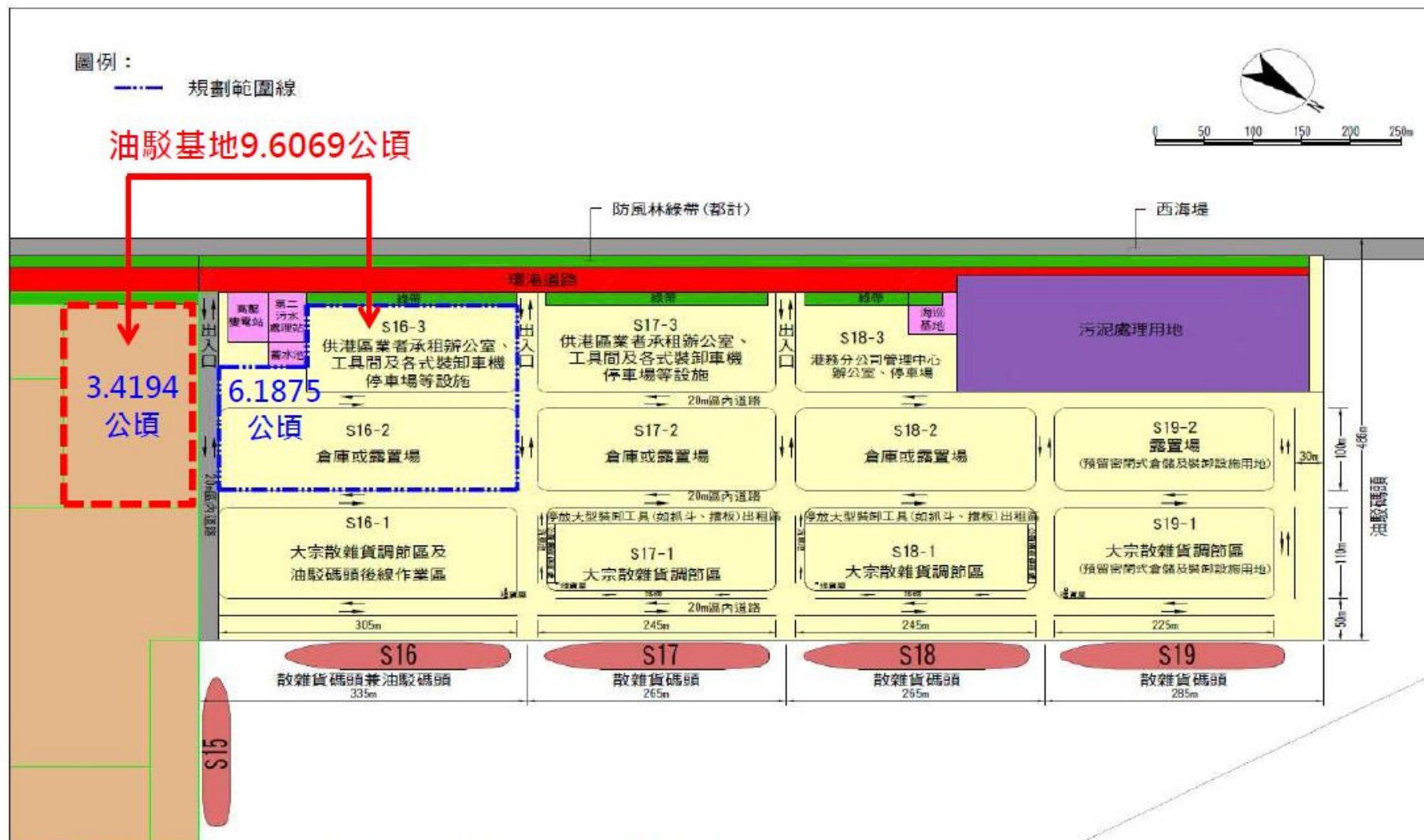
四十九、本契約為訂約雙方之全部約定。本契約取代簽約前雙方之任何口頭或書面陳述、承諾、協議或來往文件之效力。本契約之修正或變更應以書面為之，並經雙方同意後始生效力。

五十、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。

五十一、本契約正本 2 份，副本 15 份，雙方各執正本 1 份，副本甲方 11

份、乙方4份。

附件 1：承租土地平面位置圖



附件 2：乙方取得所有權之投資興建設項目

附件 3：免租使用年限計算公式

- 一. 以現值還本期限法，將各年現金流量折為現值，再計算還本期限。
- 二. 現金淨流入=每年設施租金 - (修護費用+設施保險費)
- 三. 設施年租金=投資額 x [(1/法定壽年)+投資報酬率)] x 管理乘數

註：(一)投資報酬率：7.36%

(二)修護費用=(機電設施投資額) x 3.2% +(土木設施投資額) x1% (合建照明設備不計修護費用)

(三)保險費用=(機電設施投資額) x 1% +(土木設施投資額)x1%

(四)管理乘數：0.9727(表列級距金額係指合作興建項目之總投資金額)

2. 按噸量計收者

級距	1500 萬以下	1500 萬(含)~3000 萬	3000 萬(含)~4500 萬	4500 萬(含)~6000 萬	6000 萬(含)~8000 萬	8000 萬(含)~1 億	1 億(含)~1.5 億
管理乘數	1.0227	1.0114	1	0.9955	0.9909	0.9864	0.9818
級距	1.5 億(含)~2 億	2 億(含)~2.5 億	2.5 億(含)~3 億	3 億(含)~4 億	4 億(含)~5 億	5 億(含)~6 億	6 億(含)~7 億
管理乘數	0.9773	0.9727	0.9682	0.9609	0.9536	0.9464	0.9391
級距	7 億(含)~8 億	8 億(含)~9 億	9 億(含)~10 億	10 億(含)以上			
管理乘數	0.9318	0.9245	0.9173	0.9091			

(五)設施年租金，修護費用，保險費以工程完工時最近五年物價年指數漲跌幅度平均值(取小數點後 2 位數)調整。

(六)屬行政院頒布之「財物標準分類」第一、二類之設施，歸屬土木設施，修護費為投資額x1%。第三、四、五類歸屬機電設施，修護費為投資額x3.2%

四. 現金淨流入 x 折現因子=現值

(折現因子=(1+r)⁻ⁿ, r=r=台灣銀行當年度 1 月初最新公告之基本放款利率, n=年)

五. 投資額 - 累計現值= 現值餘額

六. 現值餘額為零時,其累計之年限即為免租使用年限。

七. 計算免租使用年限時,須明列其設施名稱;且其法定壽年係依行政院頒布之「財物標準分類最低使用年限」核計。

八. 計算方式：(以下計算因子僅暫以 96-100 年之近 5 年物調指數平均值 4.132，及以台銀 101 年度之基本放款利率試算之)

以 101 年工程完工合建案為例，最近五年物價年指數漲跌幅度平均值，係指 96 至 100 年物價年指數漲跌幅度平均值，

即 $(9+13.99-8.86+3.20+3.33) \div 5=4.132$

年度	96	97	98	99	100	
物價年指數	109	124.25	113.24	116.86	120.75	
指數年增率(%)	9	13.99	-8.86	3.2	3.33	20.66

(一)以 101 年工程完工合建案為例

1. 總投資(s) :200,000,000 其中：土木設施(S1) :190,000,000 機電設施(S2) :10,000,000

(上述總投資金額、土木及機電設施等金額均為暫估金額，仍應依契約冊列合作興建項目工程完工之實際工程決算金額為準)

2. 最近五年物價年指數漲跌幅度平均值 營造工程：0.04132(96年~100年) 躉售：0.02532(96年~100年)

註：(1)土木設施租金每年現金淨流入依**工程完工時**之最近五年營造工程物價年指數漲跌幅度平均值。

(2)機電設施每年現金淨流入依**工程完工時**之最近五年躉售物價年指數漲跌幅度平均值。

(3)上述營造工程及躉售等物調指數僅暫依 96-101 年之資料試算，非確定物調幅度。

3. 折現因子 $= (1+r)^{-n}$, r =台灣銀行當年度 1 月初最新公告之基本放款利率 (101 年 1 月日台灣銀行公告之基本放款利率 5.036%)

註：上述所稱台灣銀行當年度 1 月初最新公告之基本放款利率係以工程完工時之年度為準。

4. 管理乘數：0.9727

5. 投資報酬率：7.36%

(二)現金淨流入(按已訂投資報酬率 7.36%計算，且港埠費用節省數=0)：

設施名稱	投資額	設施年租金	修護費用	保險費用	現金淨流入	假設壽年
土木設施	190,000,000	17,709,192	1,900,000	1,900,000	13,909,192	45
小計	190,000,000	17,709,192	1,900,000	1,900,000	13,909,192	
相關機電設施	10,000,000	1,800,000	320,000	100,000	1,380,000	15
小計	10,000,000	1,800,000	320,000	100,000	1,380,000	
合計	200,000,000	19,509,192	2,220,000	2,000,000	15,289,192	

(三)免租使用期限：14 年 8 月

年	投資額	現金淨流入			折現因子	現值	累計現值	現值餘額	
		土木設施租金	機電設施租金	小計					
1	200,000,000	13,909,192	1,380,000	15,289,192	0.9521	14,556,145	14,556,145	185,443,855	
2		14,483,920	1,414,942	15,898,862	0.9064	14,410,853	28,966,998	171,033,002	
3		15,082,396	1,450,768	16,533,164	0.8629	14,267,288	43,234,286	156,765,714	
4		15,705,600	1,487,501	17,193,102	0.8216	14,125,425	57,359,712	142,640,288	
5		16,354,556	1,525,165	17,879,721	0.7822	13,985,238	71,344,949	128,655,051	
6		17,030,326	1,563,782	18,594,108	0.7447	13,846,701	85,191,650	114,808,350	
7		17,734,019	1,603,377	19,337,396	0.7090	13,709,789	98,901,439	101,098,561	
8		18,466,789	1,643,975	20,110,763	0.6750	13,574,479	112,475,918	87,524,082	
9		19,229,836	1,685,600	20,915,436	0.6426	13,440,746	125,916,663	74,083,337	
10		20,024,413	1,728,279	21,752,693	0.6118	13,308,566	139,225,230	60,774,770	
11		20,851,822	1,772,039	22,623,861	0.5825	13,177,918	152,403,148	47,596,852	
12		21,713,419	1,816,907	23,530,327	0.5546	13,048,779	165,451,927	34,548,073	
13		22,610,618	1,862,912	24,473,529	0.5280	12,921,125	178,373,052	21,626,948	
14		23,544,889	1,910,080	25,454,969	0.5026	12,794,936	191,167,988	8,832,012	
15		24,517,763	1,958,444	26,476,207	0.4786	12,670,191	203,838,179	(3,838,179)	8.36484

備註：

本表除投資報酬率 7.36%、修護費用及保險費用比例及相關計算式為確定外，其餘投資金額暫估 200,000,000 元及其管理乘數為 0.9727，並依 96-100 年度之參數試算，故所得免租使用年限核算所得 14 年 8 個月為參考年限，實際免租使用年限仍須依合作興建項目之工程決算總金額及工程完工年度所得計算參數核算為準。

附件 4：「高雄港洲際貨櫃中心計畫」環境影響評估報告書環評審

查結論暨承諾事項

(有關環保、職業安全衛生、治安、保全及其他之補充規定)

一、環評審查結論公告日期

行政院環境保護署 92 年 12 月 8 日(92)環署綜字第 0920089018 號函。

二、審查結論

1. 本計畫完成後，其揮發性有機化合物(VOCs)年排放量不得超過 360 噸。
2. 本計畫完成後對周邊(北起永安天然氣接收港南防波堤，南至高屏溪口南岸)海岸如造成侵蝕，應負責改善。
3. 本計畫涉及漁業權補償問題，應依相關規定辦理。
4. 細部設計時，應協助台灣電力公司辦理因本計畫所造成大林發電廠溫排水口改道所需之環境影響差異分析報告，並解決水頭損失問題。
5. 應於施工前依環境影響評估報告書內容及審查結論，訂定施工環境保護執行計畫，並記載執行環境保護工作所需經費；如委託施工，應納入委託之工程契約書。該計畫或契約書，開發單位於施工前應送本署備查。

三、環評承諾事項

(一) 地質及土壤

1. 土壤：
 - (1.)地表逕流水：碼頭、運輸道路等地表採硬鋪面設計，防止地表逕流水滲入地下。
 - (2.)油槽或油管洩漏：設置必要設施以防備儲油槽或油管洩漏，並設置監測設施以即時偵漏，防治漏油污染。

2. 基礎承載：

- (1.) 港區填埋作業將於護堤完成，水域獲得保護後，即進行分期分區填地工程，以使新生地即早完成壓密沉陷。
- (2.) 對於非立即使用之新生地，已考量將來可能發生之下陷量，加高地面高程。
- (3.) 港區各營運碼頭及倉儲設施，將由投資營運單位視投資設施重要性，自行辦理地質改良或以樁基礎方式確保結構安全。

3. 地震：

本港屬西部地震帶之南，將要求營運單位須根據相關設計規範進行設計，將地震可能構成的危害減至最低。

(二) 海岸漂砂

1. 本計畫經影響評估，海岸地形影響範圍北起一港口南至南星計畫區。
2. 旗津區海岸中區污水廠以北，已由高雄市政府提出「高雄市旗津區海岸線治理規劃」陳報中央，待核定後即可執行。
3. 開發區以南影響範圍為南星計畫區，該範圍已由南星計畫以廢棄輪胎加混凝土製成消波式之海堤，並且構築部份突堤群進行防護，另規劃於適當處興建人工岬灣以保護海岸。
4. 旗津區海岸中區污水處理廠以南到二港口之間之海岸保護工作，將由高雄港務局負責執行，目前已經完成突堤設置，並逐年編列經費進行維護。
5. 開發單位將密切注意海岸地形之變遷，因此本計畫未來將執行海岸地形監測工作，監測範圍北起永安天然氣接收港南防波堤，南至高屏溪口南岸。
6. 未來依海岸地形調查監測結果，如因本開發計畫致海岸地形變遷，

開發單位將執行變遷海岸區域保護工作。

(三) 取砂

1. 依數值模擬結果可知應以 B 區抽砂較佳，因其水深較深有助於懸浮物之擴散，且應選擇在海流流速較大時施工，以降低懸浮物污染濃度。由潮流模式可知 A 區抽砂因其距離大林商港填築區較遠，研判對港區附近海域影響應屬輕微，反之 B 區可能影響較大，必須持續監測。

(四) 水文水質

施工期間

1. 先完成護堤後，再分區進行抽砂填土工作，並於填埋完成後，鋪設山級配料或鋪設紗網進行簡易植栽，以避免雨水沖刷，影響水質。
2. 施工人員生活污水將經由簡易設施處理至合乎標準後，始予排放。
3. 施工運輸車輛之沖洗廢水，將先予以匯集，經沉澱後予以排放或提供作為港區之綠化或沖洗用水。
4. 施工機具維修廢油水含油脂量高，將責成承包廠商於定點抽換機油、潤滑油等，並將廢油水置於預設之收集筒中，妥善保存，避免外洩，並視收集數量不定期委託代處理或自行採取沉澱池及廢油濾清器回收，嚴禁任意排放。

營運期間

1. 地表逕流水及污水由各別系統收集，營運業者進行必要之處理，始予排放。營運業者規模如符合「水污染防治法」規定者，將要求應向主管機關提報水污染防治措施計畫及申請廢(污)水排放許可證。未來開發計畫將設置污水處理廠以二級處理方式進行處理到符合放水標準後再予排放，屆時將依照海污法規定內容向中央主管機關申請海域放流許可。
2. 加強港區船舶廢水管理，嚴禁船舶任意排放污水及廢油脂，並依相

關法令，對污染者採重罰原則以收嚇阻之效。

3. 廢油及油脂禁止排入海中，將委由港區合格之代清除處理業者清除處理。(101年1月環差)。
4. 將要求營運業者，依相關法規規定，設置必要設施，以防備儲油槽洩漏時可以及時偵漏，並防制漏油流入海中。
5. 所有雨水排水溝渠入港池處，裝設攔污柵以攔除垃圾。
6. 港區將配置攔油索、水域清潔船及水面除污設備，隨時維持港域清潔。
7. 未來進駐廠商工業用水回收率，屬於新設廠高科技產業為 85%，屬於傳統產業為 75%，屬於生活污水回收率為 50%。相關規定將納入招商規範。

(五) 溫排水

依 100 年 3 月 21 日環署綜字第 1000022359B 號核定之「大林電廠更新改建計畫環境影響說明書」辦理，其溫昇模擬結果顯示，在溫排水導流堤延伸至水深-11.5 公尺，距排放口 500 公尺處綜合溫昇約為 2.13°C~2.32°C，可符合環保法規不超過 4°C 溫昇之標準。

(六) 空氣品質

施工期間

1. 施工區域之管理：
 - (1.) 按施工計畫分期分區進行抽砂及填土，避免覆土時裸露的工作面積太大。
 - (2.) 妥善規劃計畫區內施工道路，優先鋪設路面，以減少車輛行駛所造之揚塵。
 - (3.) 填海新生地地表鋪設紗網進行簡易植栽或鋪設粗級配料，以減少揚塵。

- (4.) 駛出工地之車輛將先清輪胎及車體，以避免工地塵土帶到工地外地區，造成污染。
- (5.) 配合加強施工管理，並適時增加灑水頻率。
- (6.) 相關空氣品質部份將依營建工程空氣污染防治設施管理辦法(102.12.24)相關規定辦理。
- (7.) 工區周圍設置與地面密合高之全阻隔式圍籬。
- (8.) 工程完成後加強植生綠化與相關景觀美化工作。
- (9.) 施工期間之工作日於南星路路段工區出入口之鄰近至少 600 公尺區域，每日洗掃 2 次。
- (10.) 土方堆置區採行覆蓋防塵布、防塵網或其他抑塵措施，以有效抑制粉塵之防制設施。
- (11.) 工區之裸露地面以防塵布或防塵網覆蓋、灑水，如遇晴朗或風大時將增加灑水頻率，以維持土壤溼潤度。
- (12.) 區內車行路徑採瀝青混凝土、鋪設鋼板或級配料等防制措施，以減輕逸散揚塵情形發生。

2. 運輸作業之管理：

- (1.) 選用性能良好之機具、運輸車輛及船舶，並做好定期、不定期保養維護工作。
- (2.) 鼓勵施工廠商所屬之柴油車輛加入高雄市環保局柴油車自主管理計畫，並符合第 3 期以上排放標準。
- (3.) 駛出工地之車輛，將先清洗輪胎及車體，以免工地塵土帶到工地外地區，造成污染。
- (4.) 運輸車輛選用合格之燃料並定期檢測，減低污染物之排放。
- (5.) 工程車輛如裝載逸散性物料，其車斗上方須加強覆蓋防塵網，且邊緣需延伸覆蓋至車斗上緣以下至少 15 公分，避免物料散落

影響空氣品質。

營運期間

1. 大宗散貨之起卸、輸送、裝載與儲存等作業，將促請經營單位儘量採高效率抑塵系統操作，以減少微粒之逸散。
2. 船舶、車輛加強保養，以減少移動污染源之排放量。
3. 要求進駐廠商依政府於 91 年 10 月 30 日所公告之「固定污染源最佳可行控制技術」內容，辦理空氣污染排放控制設備設置及執行空氣污染減量技術等事宜，藉以削減 VOCs 排放量。
4. 將於貨櫃碼頭預留岸電管路與出線孔之設備，以利未來業者可增設岸電設施，減少船舶停靠產生之空氣污染(101 年 1 月環差)。
5. 貨櫃場之裝卸機具以電力或油電混和為主，減輕廢氣對周遭環境空氣品質之影響；並積極鼓勵航商及港埠經營業者推動裝設綠能設備，推動港區建置太陽能供電系統(101 年 1 月環差)。
6. 散雜貨碼頭依「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」(100.02.11)相關規定，避免港區內逸散性粒狀污染物於裝卸、運輸及輸送中逸散(101 年 1 月環差)。
7. 石化油品儲(轉)運中心儲槽設置及其操作，均依「揮發性有機物空氣污染管制及排放標準」(100.02.01)之相關規定辦理(101 年 1 月環差)。
8. 鼓勵施工廠商所屬之柴油車輛加入高雄市環保局柴油車自主管理計畫，並符合第 3 期以上排放標準(101 年 1 月環差)。
9. 加強船舶排放黑煙稽查，抽測及防止船舶於港區使用具高污染性之燃料油等，提升港區空氣品質(101 年 1 月環差)。

(七) 噪音

施工期間

1. 施工區所使用之施工機具將選擇低噪音或備有消音設備之機具或在機具周圍加裝防音設施以減低噪音量。
2. 施工機具及運輸車輛定期維修保養，並定期檢查其消音設備。
3. 施工期間避免高噪音機具同時作業，以降低合成噪音量，且各項設備及材料均在日間運輸。
4. 施工周界於敏感區位附近設置圍籬阻隔噪音。
5. 施工期間維護進行工區道路之平整，並禁止超速以降低噪音量，並禁止急加速、減速及鳴按喇叭，以減低突增之噪音量。
6. 限制並控制不必要的機具空轉或於施工區內任意行駛，以降低噪音量；高噪音機具如全套筒樁機等，在設置及操作上將遠離住宅區等噪音敏感點，以避免局部之高噪音影響。
7. 做好敦親睦鄰及事前說明工作，若接到居民之陳情抱怨，將即時處理並調整施工方式降低噪音影響。
8. 工程發包時將噪音管制標準及要求納入施工規範內，要求承包商確實執行。
9. 督促承商不定期以攜帶型噪音偵測器至工址，偵測施工機具的噪音值，以確實符合營建工程噪音管制辦法規定。
10. 要求承商施工期間依「營建工程噪音管制標準」(97.02.25)規定，定期於周界外進行 L_{eq} 及 L_{max} 之噪音檢測作業(101年1月環差)。
11. 運輸車輛定期維修保養，並汰換過舊及噪音過大之機具及車輛。
12. 嚴禁運輸車輛超載超速。
13. 要求運輸車輛依規定路線行駛。

營運期間

1. 港區機具設備選用低噪音型設備等方式以降低音量，並定期保養各類機械設備，避免於不正常狀況下使用，致增加其噪音量。

2. 為降低對運輸路線居民之影響，將儘量減少夜間行駛之車輛數。

(八) 振動

施工期間

1. 各項裝備及材料儘可能在日間運輸。
2. 要求工材運輸車輛依規定路線行駛。
3. 施工期間監測計畫區附近振動品質，以供未來環保改進措施之參考。
4. 運輸車輛避免超載超速，且行經鳳北路路段應減速慢行，以減低振動產生量。
5. 施工期間各型車輛避免超載，且行車應限速行駛，以減低振動產生量。

營運期間

為降低對運輸路線居民之影響，將儘量減少夜間行駛之車輛數。

(九) 廢棄物

施工期間

施工期間之事業廢棄物請依「廢棄物清理法」及「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」等相關法令辦理，並進行分類、減量回收處理。

1. 一般垃圾：除清潔人員隨時清理外，另設垃圾桶收集垃圾，定期清運。
2. 塑膠、橡膠廢料：於工地設置垃圾桶收集，定期清運。
3. 鋼筋廢料：剩餘成品依規格分類庫存，以供下次施工使用。廢料則集中收集，不定時以下腳料拍賣。
4. 混凝土渣：將就近於拌合場附近擇址貯存混凝土渣，並設法加以利用（如鋪路等）；不能利用者集中運往填土區掩埋。

營運期間

1. 營運期間廢棄物回收、貯存、清運或處理等管制措施將依高雄港現行規定辦理或委由營運廠商委託合格處理業者代處理。
2. 營運業者依「廢棄物清理法」及「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」等相關法令，提出事業廢棄物清運處理計畫及管理計畫，對廢棄物進行妥善處理。
3. 生活廢棄物、港內水面漂浮廢棄物及港區公共區域（公園、港區道路等）產生之廢棄物，可委由合法之代清除業者清運處理。
4. 船舶廢棄物、船舶貨載殘留廢棄物、廢油泥及保養殘留廢棄物，由營運廠商委託港區合格清除處理業者清除處理(101年1月環差)。

(十) 生態環境

1. 陸域植物：港區防風林帶及綠帶，將規劃進行適當植栽，以維護港區環境。
2. 陸域動物：港區所規劃保留之防風林及綠帶，應可提供鳥類等動物良好棲息環境。
3. 海域生態：

施工期間

1. 港區填築將配合外廓設施分期分區進行施工，採用封閉式或開放式圍填法進行抽砂填築並配合海域污治膜工法施作，主要以使局部受擾動混濁海水避免擴散至外海及減輕影響範圍為考量重點。
2. 施工期間將依環境監測計畫調查結果，密切注意附近海域生態變化，如發現對生態有不良影響時，將追蹤發生原因，適時採取因應對策。
3. 盡量避免施工人員施工期間生活廢水、廢棄物直接排放海中，及其他工程施工可能造成的海域污染。

營運期間

1. 將執行環境監測計畫，並關心瞭解附近海域生態變化情形。

2. 盡量減少於近海區的壓艙水排放，以防止外來種生物的擴散分布。
3. 裝卸用機械如掉落海底，應予打撈，以免破壞海床。
4. 嚴格限制在港內及沿岸排放廢水，可於陸上內增加船員生活設施，將生活污水處理後再排放，以減少對海域的污染。
5. 嚴禁排放廢油或減少漏油事件，以避免油污染。
6. 於穩靜區設置生態潛堤，藉此增加生態之孔隙性，以藻場功能營造小型生態復育圈(101年1月環差)。

(十一) 景觀及遊憩環境

施工期間

1. 景觀保護對策：

- (1.) 施工機具與材料的放置必須考量工地之整體景觀，配合港埠施工所規劃放置並適當予以覆蓋，不可任意散落堆置。
- (2.) 施工範圍應儘可能分期分區開發，並於居民或遊客之活動較多區域，設置美化之施工圍籬。
- (3.) 由工地外出之車輛均應徹底清洗車輪與車體方可離開，避免砂土黏滯掉落路面。
- (4.) 填土夯實後可能長期裸露的地表應立即撒種原生草種或加設覆蓋物，可減少表土暴露形成揚塵。
- (5.) 施工期間外來填海土方，如以卡車運送應有覆蓋，並抽檢土砂石是否散落或飛揚影響計畫區外圍景觀品質。

2. 遊憩保護對策：

施工區鄰近道路路面，若因施工車輛與機具搬運所造成之毀損，應隨時補強修復。

營運期間

1. 景觀保護對策：

- (1.) 港區將於公共設施區域設置綠帶以美化環境。
- (2.) 綠化樹種選取時應考量植物之抗風、抗鹽害、耐旱等特性，於適當的位置選取適合的濱海地區樹種。

2. 遊憩保護對策：

持續觀察防波堤完成後漂砂海流變化對附近沙灘之影響，避免旗津海水浴場的海灘受到影響。

(十二) 社會經濟環境

1. 公共衛生：

將要求營運單位確實做好港區環境維護管理工作。

2. 公共安全：

- (1.) 交通事故：本港將由駐港管制哨，維護港區範圍內交通管制工作。
- (2.) 火災：將要求營運單位依環評法或相關公共安全及消防法規，設置油槽及輸油管等安防護設施。

3. 漁業活動：

施工期間

- (1.) 港區填築配合外廓設施分期分區進行施工，採用封閉式或開放式圍堤法進行抽砂填築並配合海域污染防治膜工法施作，主要以使局部受擾動混濁海水避免擴散至外海及減輕影響範圍為考量重點。
- (2.) 施工期間將依環境監測計畫調查結果，密切注意附近海域生態變化，如發現對生態有不良影響時，將追蹤發生原因，適時採取因應對策。
- (3.) 盡量避免施工人員施工期間生活廢水、廢棄物直接排放海中，及其他工程施工可能造成的海域污染，如：施工機具及油污染

等。

營運期間

- (1.) 將執行環境監測計畫，並關心瞭解附近海域生態變化情形。
- (2.) 盡量減少於近海區的壓艙水排放，以防止外來種生物的擴散分布。
- (3.) 裝卸用機械如掉落海底，應予打撈，以免破壞海床。
- (4.) 嚴格限制在港區內及沿岸排放廢水，可於陸上內增加船員生活設施，將生活污水處理後再排放，以減少對海域的污染。
- (5.) 嚴禁排放廢油或減少漏油事件，以避免油污染。

4. 漁業權：

- (1.) 本計畫填海造陸所需砂源將以來自 B 抽砂區為主等到確定 B 抽砂區砂源不足方考慮對 A 抽砂區進行抽砂。
- (2.) 即使本計畫在 A 抽砂區抽砂亦屬短時間暫時性影響。
- (3.) 未來如果必要在 A 抽砂區抽砂，有關漁業權相關問題，本計畫承諾依漁業法第 29 條規定，協調該漁會辦理漁業權暫時停止之相關程序。

(十三) 交通

施工期間

1. 為了避免運輸期間造成鄰近交通影響，本計畫土方運輸車輛避免於交通尖峰期間，亦即上午 7 點至 8 點及下午 5 點至 6 點期間禁止運輸，並依「高雄市聯結車與砂石車公告行駛路線」內容，規劃土方運輸路線，以降低運輸車輛造成之交通等環境影響。
2. 工程施作及運輸出入口，要求施作單位派員指揮交通，以維護交通安全並納入合約明確規範。

營運期間

1. 本計畫聯外之連接性道路將由既有之外海路起，擬將外海路往海側拓寬為 30 公尺，並增設一段道路銜接南星計畫之中程計畫環場道路 (30 公尺) 至台 17 省道，進而連接快速道路都會區外環線以聯繫第二高速公路系統，以減少對現有道路系統之影響。另將大林商港區之液貨提高管線方式運送比例，往北提升至 50%，往南提高至 63%，以減少對道路系統之負荷。
2. 未來營運期間貨運尖峰時間將盡量避開員工通勤尖峰時間，以降低各路段之尖峰交通量，且本計畫將規劃 30% 比例使用大眾運輸系統，如使用交通車或公車等方案，以降低員工上下班之車流量。
3. 就長期確保港區聯外道路之便利與順暢，由高雄都會區之整體路網可知，港區對外聯絡可經由快速道路系統之都會區外環線聯絡第二高速公路系統，因該都會區外環線快速道路係以既有台 21 省道為基礎，經拓寬改善現有道路使其符合快速道路之功能。
4. 會區外環線起自沿海二路與中鋼路交叉路口南側，後續路段沿高屏溪西側北行經大寮、大樹(此部份約略與中山高平行)可連接南二高燕巢交流道，其路線又可聯絡東西向快速道路高雄潮州線，同時避開市區道路之壅塞，車輛之行駛時間並不會比經由市區道路接中山高為長，為一理想之聯外道路，將建議權責單位應優先興闢此項都會區快速道路外環線。
5. 港區停車規劃部份，本計畫將於 30% 公共設施用地上來規劃停車場之配置。
6. 因本開發計畫預計於民國 104 年開始營運，因此聯外相關道路將配合於民國 101 年進行拓寬及辦理興建工程。
7. 鄰接本計畫區之「外海路」拓寬及「南星計畫環場道路之銜接道路」興建由本公司負責辦理；其餘「鳳北路」、「中林路」及「沿海四路」

等因屬都市計畫道路之拓寬則由主管機關－高雄市政府辦理。對於未來道路拓寬工程之經費、期程等事宜，本公司將與高雄市政府進行協調並予以配合。

附件 5：「高雄港洲際貨櫃中心第二期工程計畫(含貨櫃中心、石化業者、散雜貨碼頭)業者水電環保共管委員會章程」

一、組成

- (一)本共管委員會係為推動洲際貨櫃中心之水、電使用管理及環評承諾與環境管理相關事宜而組成，以共同管理承租區內之特高壓變電站、用水、用電及環境保護工作等事宜。
- (二)委員會成員由石化業者台灣塑膠工業股份有限公司、李長榮化學工業股份有限公司、華運倉儲實業股份有限公司、紘洋化學股份有限公司、勝一化工股份有限公司、旅順倉儲股份有限公司、中國石油化學工業開發股份有限公司、台灣中油股份有限公司及台灣港務股份有限公司高雄港務分公司暨進駐貨櫃中心、散雜貨碼頭區等業者各派一名代表擔任委員會之委員(如附件組織圖)。並推派其中一位委員為主任委員任期一年得連選得連任之，定期或不定期召集會議協商共管事項執行情形與待解決事項，其投票表決權以每公司為一票，如遇有不同意見則以多數表決為通過，成為共同之決議事項，並實施之。

二、任務

- (一)共管委員會之任務為下列事項：
 - 1、管理特高壓變電站之供電與用電。
 - 2、維護與保養特高壓變電站各項設備，使其正常運轉，並防止設施配件之遺失。
 - 3、維護與保養變電站內之消防滅火系統。
 - 4、負責洲際貨櫃中心石化專區之水電設施管理、維護與計費工作。
 - 5、協調各項供電事宜。
 - 6、台電預警停電時間之協調。
 - 7、配合高雄港務分公司或主管機關業務需要定期辦理相關檢測作業。

- 8、負責公共區域(含變電站)之環境清潔維護工作。
 - 9、依據環保法令規定、「高雄港洲際貨櫃中心計畫」環境影響評估報告書暨歷次環評變更書件內容，監督各業者確實遵守各項環境保護措施。
 - 10、每季配合高雄港務分公司辦理各業者環評現地查核事宜，並彙整提報「開發單位執行環境影響評估審查結論及承諾事項申報表」乙份至高雄港務分公司。
 - 11、控管各業者確實遵守 VOCs 年分配排放量。
 - 12、於主管機關或環保主管機關進行現地查核時，彙整提供查核所需資料、出席答詢及協助現場解說事宜。
 - 13、環保主管機關至現場進行查核時，應由輪值委員負責彙整查核資料，並製作簡報及進行解說。
 14. 應每月將洲際貨櫃中心石化專區之用水、用電及設施(含環保)維護情形，彙整函送高雄港務分公司備查。
 15. 配合高雄港務分公司派員赴石化專區、變電站督導各項用電、用水設施使用、維護及環保工作辦理情形，如有缺失得要求委員會及維護廠商立即改善。高雄港務分公司認為有其必要時，委員會需配合提供所需各項用水、用電資料、VOCS 排放量及紀錄(含環保工作執行及維護)供查核(不包括費用部份之資料)，共管委員會不得拒絕之。
- (二)除前述所列事項外，其餘事項之分工則由高雄港務分公司與共管委員會協調訂定之。
- (三)各項設施維修責任之分工，依下列原則辦理：
- 1、變電站：(維護成本預估每年約 600 萬)
 - (1)港埠行政用地特高壓變電站建築體、景觀、建築物附屬機電、太陽光電設備、變配電設備、中央監控系統等。
 - (2)港埠發展用地配電站建築體及變配電設備等。

2. 消防滅火系統(含給水設備)：(維護成本預估每年約 50 萬)
 - (1)洲際二期外環道路、環港道路及區內道路消防、蓄水池、加壓等設備。
 - (2)港埠發展用地蓄水池及加壓設備。
 - (3)公用碼頭泡沫射水槍、蓄水池及加壓設備。
3. 協助看守洲際貨櫃中心石化專區、貨櫃中心、散雜貨碼頭區之特高壓變電站及自來水系統，並抄表紀錄，如發現異常現象，應即通知高雄港務分公司
4. 污染防制及環保設施：(維護成本預估每年約 50 萬)港埠發展用地污水處理站建築體及污水處理設施等。
5. 除前述各項外，其餘之設施故障應由高雄港務分公司或其主管機關負責。

(三)各項設施維修責任之分工，依下列原則辦理：

- 1、變電站內之各項設施屬消耗品者，應由共管委員會負責保養、維修。
- 2、消防滅火系統之定期檢查應由共管委員會負責辦理。
- 3、協助看守洲際貨櫃中心之特高壓變電站及自來水系統，並抄表紀錄，如發現異常現象，應即通知高雄港務分公司。
- 4、各項污染防制及環保設施或設備操作維護管理，由共管委員會負責辦理。
- 5、除前述各項外，其餘之設施故障應由高雄港務分公司或其主管機關負責。
6. 台電預警停電時間之協調，遇有台電預警停電通知，輪值委員應先以協商方式，決定停電日期及時間，如協調不成則應儘速召開委員會議投票表決決定之。

三、維修與輪值

- (一)由共管委員會主任委員自行覓妥適任之承包商及簽定該特壓變電站、

消防滅火系統及執行污染防制與環保設施或設備之維護及保養合約，合約之簽定係由全體委員會委員共同簽字始生效。

- (二)由共管委員會主任委員選派委員負責管理，並監督承包商之工作之執行，此項管理及監督之責任原則每一年更換一次，輪值方式由委員輪流擔任之。

四、輪值委員任務

- (一)督導並糾正承包商不當之維護或不當之環保作業或未切實執行污染防制工作，如有必要得簽發書面警告，副本並抄送其他委員。
- (二)在輪值期間輪值委員應陳請主任委員召集委員會議至少乙次，報告維修及環保執行事項及承包商之評估。
- (三)如遇有重大事故、台電停電通知及環保違失重要情事，輪值委員應隨時陳請主任委員召集委員會議，向委員會報告或議決有關事項，紀錄除送委員會各成員外，並函送高雄港務分公司備查。
- (四)應將每月之用電、供電、VOCS 各家排放量及設備運轉情形或定期檢測報告彙整函送高雄港務分公司備查。
- (五)審核承包商之帳單及物料消耗月報表，委員會每一成員有權要求加開臨時委員會議，以維護其權益。
- (六)報表
輪值委員應於每月月初接獲承包商之付款要求及物料消耗單後，就委員會帳目結存項目做成報表交各委員公司審核並付款。各委員如認為有需要進一步了解詳細情形，輪值委員應提供資料以供查詢。
- (七)收款及付款
輪值委員於報表完成，交各委員公司後，各委員公司如認為有必要時，應於五日內提出查詢，如於五日內未提出查詢則以無異議通過視之，並應於 45 日內以即期支票或現金逕交承包商，承包商收到工作款後應開立統一發票。

(八)費用分攤

- 1、變電站之維修費用及物料消耗費用原則由各委員公司依實際用電量比例數分攤之。

2、各委員公司所設置之消防污染防制及環保設施（備）費用，由各委員公司自行負擔，如屬共同公用部分，則由各委員公司比例分擔之。

3、本委員會係屬義務服務性質，除用於前述設施管理、維修及檢測（含共用環保設施檢測）等相關費用由委員會支付外，其餘費用不得向委員會報支。

（九）移交

輪值委員應於輪值完畢之一週內，將物料結存表及其它結存之費用與未結案件等，連同輪值應注意事項交由下一任輪值委員簽收，以示完成本次輪值任務。此項結存表於新任委員簽收後，應由原輪值委員影印後分送其它委員公司參考。新任輪值委員對接收之事項如有疑問，得要求原委員澄清後方予以簽認。

五、高雄港務分公司之監督

高雄港務分公司至少每半年應召集委員會各成員開會交換各項用電事宜，並作成會議紀錄函送與會單位。

六、章程修訂：

本委員會章程係經全體委員會議通過而訂定，如有必要或未盡事項得經委員會之決議修訂之。

七、附則：

本組織章程於報經高雄港務分公司備查後實施之，修訂條文時亦同。

立契約人：

甲 方：臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司

統一編號：79356308

公司代表人：張國明

分公司地址：80441 高雄市鼓山區蓬萊路 10 號

乙 方：

統一編號：

法定代表人：(代理人：★視情況訂定★)

地址：

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日