

2018TXG0048

**臺中港第 44 號碼頭後線約 19,726 平方公尺土地
租賃契約(契約樣稿)**

甲方：臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司

乙方：○○公司

契約期間：中華民國○年○月○日至○年○月○日

一、○○(以下簡稱乙方)、臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司(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臺中港第44號碼頭後線約19,726平方公尺土地,作為經營一般散雜貨(不包含煤炭、銅土、砂石、散裝水泥、液體貨)轉儲等相關業務用途,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、甲方提供下列標的供乙方租用：

土地:面積共19,726平方公尺(下稱租賃物,平面圖如附件1)。

土地標示			面積	備註
市(縣) 區(鄉鎮)	段	地號		
臺中市 梧棲區	民權	1761-9	4,403m ²	
	民權	1758-6	3,302 m ²	
	民權	1775	12,021 m ²	

第二節 投資興建標的及範圍

三、投資興建設施(平面圖、清冊如附件二)。

第三節 契約期間

四、本契約有效期限自民國(以下同)○年○月○日(以下稱為起租日)起至○年○月○日(以下稱為屆滿日)止,共計20年。

第四節 設施所有權歸屬及預估投資金額

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、租賃物點交作業

（一）租賃物自○年○月○日後以現況乙次全部點交，由乙方視業務需要，自行出資（籌款）整地。

（二）乙方應自甲方通知得點交日起1個月內，向甲方申請並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，惟展延以一次為限，且不得超過一個月。

（三）乙方如未於前項期限前向甲方申請並會同完成租賃物點交作業，甲方得要求乙方於原期限到期日翌日（遇例假日得順延之）會同點交租賃物，乙方應自該日起計繳土地租金，惟如乙方拒絕於該日會同甲方辦理租賃物點交作業，甲方得逕行終止本契約收回租賃物，並無條件沒入工程履約保證金。

七、乙方應於租賃物點交之日起6個月內開工，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。前項展期可各申請2次，每次展期不得超過6個月。

乙方如未於上開期限或展延期限前完成興建工程且開始營運，則視為開始營運，並依第十六條起收管理費，經甲方認定情節嚴重等，甲方得逕行終止本契約收回租賃物，並無條件沒

入工程履約保證金，乙方不得要求任何補償。

八、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，向甲方提送地質鑽探報告書。

租賃物內遇有地下管線，若乙方有遷移管線之需求，報經甲方同意，得辦理遷移，所需費用全部由乙方自行負擔。

乙方如有法定空地分割、地籍分割、鑑界等相關作業之需求，應由乙方自行辦理，並由甲方配合向土地經管機關申請用印事宜，必要時得由甲方提供既有資料配合辦理分割作業。

九、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。

十、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。

十一、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。

十二、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。

十三、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。

十四、乙方於營運前，得經甲方同意試運轉○航次，試運轉結束翌日起，視為正式營運。試運轉期間，乙方應依第 16 條所定試營運期間管理費標準給付甲方管理費。

十五、營運勘驗

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。

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

十六、租金與管理費(各項租金費用計算表如附件四)：

(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，乙方應依所使用之土地面積，按核定之區段值每平方公尺新臺幣(以下同) 1,450 元及年費率 5 % 給付，每年租金 1,430,135 元整。

2. 管理費：

(1)固定管理費：自營運日起，採以下方式給付：每年新臺幣○元整(依乙方承諾之管理費為準)給付。

計繳期間未滿一年者，管理費按計繳期間佔全年總日數之比例計算。

(2)試營運期間管理費：按試營運期間佔全年總日數之比例計算。

3. 如乙方依法申請裝卸承攬業時應依附件 5「臺中港船舶貨物裝卸承攬業繳款同意書」繳納相關費用。

4. 其他：依「臺中港港埠業務費之項目及費率標準表」(以下簡稱費率表)及經政府頒訂新增費率項目與乙方之業務有關者，乙方應按規定向甲方繳納。

(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：原則不予調整。

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。

十七、租金與管理費之收取：

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

乙方除應於每月 5 日前將上一月份有關裝卸儲轉之各類動態資料主動向甲方提報外，甲方在業務及安全上有需要時得

派員調查乙方經營狀況及請乙方提供有關資料，乙方不得拒絕。

十八、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。

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

十九、由乙方自行規劃、興建及經營散雜貨倉儲設施，不得儲存煤炭、銅土、砂石、散裝水泥、液體貨，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「臺中港廠商環境管理注意事項」(詳如附件三)，倘有修正規定，另以換文方式辦理。

(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，各項設施及施工等行為結果，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。

(三) 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。

- (四) 乙方如有發生重大事故或災害有擴大之可能，應立即主動通報甲方。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。
- (五) 基於維護國家資源及港區作業安全，乙方應訂定之各項防災、防颱、防震措施及災害應變、演訓作業規定確實辦理，並應接受甲方督導，如有發生重大事故，應主動通報甲方，並於事後提送事故報告。
- (六) 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。
- (七) 乙方未遵守法令規定，致發生主管機關處罰、意外損害、民眾陳情、抗爭事件等，概由乙方負責處理，與甲方無涉。
- (八) 乙方應制定職業安全衛生政策，保障勞工安全及健康，提供勞工良好作業環境及驗證合格之機具設備，以防止職業災害發生。並依工作性質、規模訂定「安全衛生工作守則」，報請勞動檢查機構備查，副知甲方。
- (九) 乙方應確實執行(含協力廠商)人員門禁管制，外勞聘用及現場施工人員無勞工保險者禁止進入工區。

乙方如因本條前項(一)至(九)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、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 100,000 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 3 次，甲方得終止契約。

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，相關變動設計、施工及所需費用均由乙方自行負擔，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。

二十四、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）。

二十五、裝卸作業

- (一) 若乙方申請自行辦理所承攬之一般散雜貨裝卸作業，應先研提計畫書送甲方審查同意後，乙方自備裝卸作業機具及所需人力，乙方依法申請取得「船舶貨物裝卸承攬業-機械化一貫」營業許可證，惟其作業區域限於 44 號碼頭，乙方僅限裝卸自行承攬且進儲 44 號碼頭後線倉儲之貨源。另 44 號碼頭為公用碼頭，船席指泊需依「臺中港船舶繫泊作業要點」規定辦理，甲方有權指泊其它船舶停靠 44 號碼頭，乙方不得異議。
- (二) 乙方應維持臺中港 44 號碼頭船邊提貨功能，亦不得於碼頭岸肩設置固定輸送帶或其他固定設施，乙方自備之裝卸作業機具於裝卸作業完成後，應移至承租區內，不得置於 44 號碼頭岸肩亦不得影響其他船舶於臺中港 44 號碼頭靠泊及裝卸作業。
- (三) 裝卸作業委託：由乙方統一代理貨主辦理裝卸作業委託。
- (四) 代收其它費用：乙方需代甲方向貨主收取相關費用，如裝卸費、碼頭通過費、一般夜工設備費…等。
- (五) 由乙方自行辦理承攬貨物之裝卸作業，乙方須遵守安全、環保、勞安、消防、管理等相關法令規定，並自行負擔因裝卸作業所致之各項損害賠償責任(包括但不限於貨物損壞賠償責任)。
- (六) 若乙方不自行辦理所承攬貨物之裝卸作業，則其裝卸作業可由乙方自行指定臺中港現有之合格船舶貨物裝卸承攬業者辦理裝卸作業。

第八節 稅捐、水電、保險

二十六、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。

二十七、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，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。

二十八、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。

（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。

第九節 不可抗力情事

二十九、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，得向甲方申請減免固定管理費，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

三十、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。

三十一、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 履約保證及金額

三十二、乙方於訂約前已提供甲方至契約屆滿時之履約保證金（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。

第一項履約保證金之繳交方式如次：

(一) 乙方應於簽定本契約前乙次繳納工程履約保證金新臺幣○萬元整，於繳納營運履約保證金後無息退還。

(二) 乙方應於完工後乙次繳納營運履約保證金新臺幣○萬元整。

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。

三十三、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14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

三十四、本契約工程乙方未能依第七條規定期限開工、完成興建工程及勘驗，或未能依第十五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。

三十五、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。

三十六、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，乙方應按租賃物之帳面價值或重置成本較高者賠償甲方。

三十七、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，除仍應依第十六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管理費標準 2 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。

三十八、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，或違反第三十條或三十一條之規定，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。

三十九、在契約期間內，如因第三十八條第（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，乙方不得要求其他補償或賠償，甲方並得依第三十六條、三十七條約定辦理。

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。

如因第二十二條、三十三條、三十四條、三十五條、三十八條第（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三十四條至第三十七條約定辦理，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、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

四十一、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，並合意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

第十五節 其他約定事項

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，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。

四十四、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。

四十五、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。

四十六、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。

四十七、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。

四十八、本契約正本 2 份，副本 25 份，雙方各執正本 1 份，副本

甲方 20 份、乙方 5 份。

附件一：承租土地平面位置圖

附件二：乙方取得所有權之投資興建設施項目

附件三：臺中港廠商環境管理注意事項

附件四：各項租金費用計算表

附件五：臺中港船舶貨物裝卸承攬業繳款同意書

立契約人：

甲 方：臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司

統一編號：56505024

分公司代表人：○ ○ ○

分公司地址：臺中市梧棲區臺灣大道10段2號

乙 方：

統一編號：

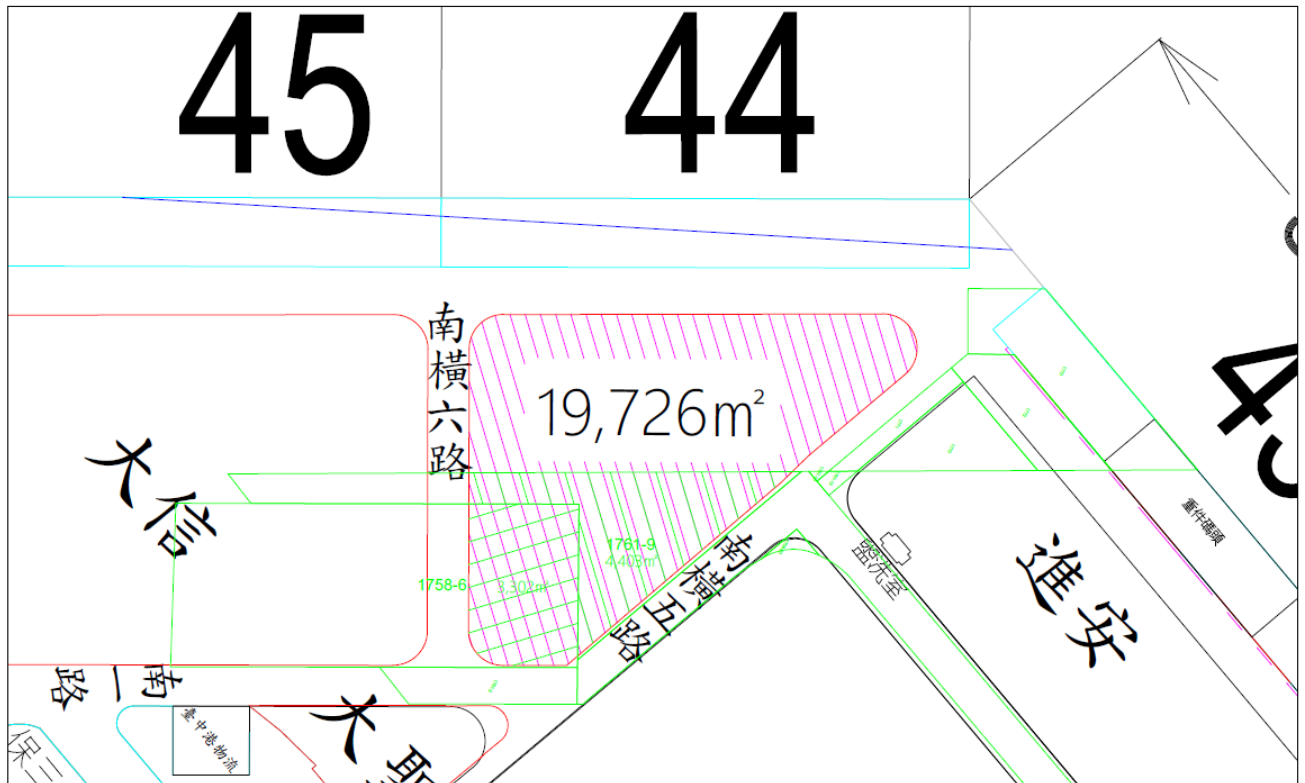
法定代表人：

代理人：【視情況訂定】

地 址：

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件一：承租土地平面位置圖



附件二：乙方取得所有權之投資興建設施之平面圖及清冊

附件三：臺中港廠商環境管理注意事項

106 年 4 月 6 日中港勞字第 1062172088 號函訂定

106 年 6 月 1 日中港勞字第 1062172132 號函第 1 次修訂

一、環境影響評估程序

- (一) 廠商屬「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) 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)，由廠商負責。
- (三) 廠商遇有契約終止、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，由廠商負責。

二、土壤及地下水管制

- (一) 廠商應遵守「土壤及地下水污染整治法」及相關辦法，如屬指定公告之事業，於設立、停業或歇業前，應先檢(擬)具租賃區域之土壤污染檢測資料，報請環保主管機關備查。
- (二) 廠商使用租賃區域之土地，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，均由廠商負責。
- (三) 廠商為指定公告之事業、具化學品、油品或礦土等製造、儲存、操作之事業或本分公司依經營屬性及其內容指定之事業，除雙方另有約定外，應於租賃期限屆至前三個月內或終止之日前三個月內，自費委由環保主管機關認可之環境檢測機構辦理(土壤及地下水)檢測，並於租賃期限屆 7 日前至或終止之日 7 日前將檢測資料送交本分公司。
- (四) 上述檢測結果符合當時環保法令規定之污染管制標準或雖未符合但非可歸責於廠商之行為造成，雙方依約會同辦理租賃區域交還作業；如該違反情形係因可歸責於廠商之行為，廠商應依環保主管機關規定期限內依法完成改善。
- (五) 廠商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，廠商應負責支付(賠償)。

三、揚塵管制

- (一) 銅土、生煤及砂石作業
 1. 儲存：

從事銅土儲存應採室內化作業；從事生煤儲存自 108 年 1 月 1 日起應採室內化作業。如有車輛載運出入，需於出入口設置自動洗車設備。

2. 裝卸或輸送：

銅土：廠商(自行或督導委託單位)裝卸或輸送，應至少採下列措施之一：

- (1) 室內化作業
- (2) 密閉式作業

生煤及砂石：廠商(自行或督導委託單位)裝卸或輸送，應至少採下列措施之一：

- (1) 室內化作業
- (2) 密閉式作業
- (3) 出入口(或接駁點)設置局部集氣等有效措施

(二) 其他具逸散性粒狀污染之貨物作業

1. 廠商從事露天堆置貨物，如屬公告之「第一批至第八批公私場所應申請設置、變更及操作許可之固定污染源」，其堆置場之總設計或實際堆置體積在 3,000 立方公尺以上或堆置量在 60,000 公噸／年以上者，應依「固定污染源設置與操作許可證管理辦法」相關規定，向環保主管機關申辦取得設置許可與操作許可。

2. 堆置：

廠商堆置貨物應至少採下列措施之一，並於出入口設置自動洗車設備：

- (1) 室內化作業
- (2) 露置場作業：具有防塵網或阻隔牆圍封(達設計或實際堆置高度 1.25 倍以上)、自動灑水設備或覆蓋防塵布(網)(覆蓋比例 80%以上)、防溢座。

3. 裝卸或輸送：

廠商(自行或督導委託單位)裝卸或輸送貨物，應至少採下列措施之一：

- (1) 室內化作業
- (2) 密閉式作業
- (3) 出入口(或接駁點)設置局部集氣等有效措施

4. 裝卸粒徑小、易飛散、不能遇水之貨物，如水泥熟料、尿素、純鹼、磷粉、穀類、矽砂等，應於 108 年 1 月 1 日前配合本分公司規定採用不揚塵、不落地、封閉式裝卸作業或以袋裝方式包裝。

(三) 其他要求

1. 廠商(自行或督導委託單位)裝卸作業期間，應於船舶與碼頭間放置足夠數量之攔網或護板以防止貨物掉落港池。
2. 裝卸、運輸作業等維護權責單位應隨時清理作業區域(碼頭至租賃區域等車輛行經地點)，避免車輪輾帶掉落物造成地面色差與揚塵。清掃機械(車輛)應設置集氣、灑水等有效抑制粒狀污染物逸散設施。
3. 廠商車輛(含督導自行委託或貨主等委託之車輛)運輸貨物時，裝卸貨物不得超過車斗高度 8 成，並應至少採下列措施之一：
 - (1) 使用密閉車箱(特別是禁水性貨物)
 - (2) 覆蓋防塵網布(車斗上緣下拉 15 公分)

上述運輸車輛離開作業區或港區前應以加壓沖洗設備清洗車體及輪胎或經公用(私設)洗車台清洗設施。

4. 廠商應於租賃區域裸露地面採行植生綠化、鋪面或灑水抑制粒狀污染物逸散之措施。

四、空氣污染防治

- (一) 廠商應遵守「空氣污染防治法」及相關辦法，如具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，由廠商負相關責任。
- (二) 廠商從事施工期間，工區(含週遭路面)應依「營建工程空氣污染防治設施管理辦法」等規定監督施工承包商加強清掃、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) 廠商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，於承租區域內與周界進行檢測，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。

五、污廢水與底泥污染處理

- (一) 廠商應遵守「水污染防治法」及相關辦法，如屬公告「應先檢具水污染防治措施計畫之事業種類、範圍及規模」，含設計或實際最大廢水產生量50立方公尺/日以上者，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。本分公司得要求廠商提供污廢水處理報表(含水質、量等數據資料)，廠商不得拒絕。
- (二) 廠商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，應每季於租賃區域污廢水排入港區溝渠處，實施排放水質自主檢測(項目由本分公司規定)並留存備查。
- (三) 廠商施工期間，為防止地面逕流濁度影響港池水質，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) 廠商於租賃區域作業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) 廠商如有揮發性有機物質之作業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) 廠商應定期檢查租賃區域儲槽、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) 廠商之作業或廢污水排放如造成港池底泥污染，廠商應依本分公司要求負責清理。

六、廢棄物清理與環境清潔

- (一) 廠商應遵守「廢棄物清理法」及相關辦法，如屬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，廠商應負相關責任。
- (二) 廠商非從事具逸散性粒狀污染物之貨物作業，應負責租賃區域及其外圍 2.5 公尺範圍環境清潔維護(包含但不限鼠類防治、排水溝清理及割除草作業)，不得堆置或拋棄廢棄物。租賃區域出入動線二側延伸 50 公尺公共道路及區域為廠商應維護之清潔責任區域。
- (三) 廠商從事具逸散性粒狀污染之貨物作業，除前項清潔責任外，亦應負責碼頭作業區沿線至租賃區域四周之道路灑掃，不得有路面色差或逸散粒狀污染物於空氣中。灑掃頻率不低於每 2 日乙次，清掃機械(車輛)應設置集氣、灑水等有效抑制粒狀污染物逸散設施。

七、溫室氣體、污染物減量與綠美化等公共政策

廠商應遵守「溫室氣體減量及管理法」、「臺中市發展低碳城市自治條例」及各主管機關環境政策，配合本分公司「臺中港區溫室氣體及相關空氣污染物排放源管理及減量自主管理計畫」，落實溫室氣體及各類污染物減量、減排與相關綠美化作為。

八、其他

- (一) 廠商依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) 廠商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，應自行或遵照本分公司要求增設或改善。

附件四：

臺中港第 44 號碼頭後線約 19,726 m²各項租金費用計算表

項次	名稱	108 年度 金額
一	土地租金	1,430,135(元/年)
二	固定管理費	乙方承諾之管理費： ○○○(元/年)
三	按日計之懲罰性 違約金	○○○(元/天)
四	履約保證金	工程履約保證金： ○○○萬元
		營運履約保證金： ○○○萬元
五	租期	自○年○月○日起至○年○月○日止，共 10 年

附件五：

臺中港船舶貨物裝卸承攬業繳款同意書

本公司(以下簡稱乙方)依據「船舶貨物裝卸承攬業及船舶理貨業管理規則」規定向貴分公司(以下簡稱甲方)申請使用商港設施經營裝卸業務，願按下列方式及標準繳交管理費及代甲方收取棧埠相關費用，絕無異議，特立此書以為憑：

一、乙方自領取船舶貨物裝卸承攬業營業許可證，經報甲方審查合格准予營業起，同意依每一船次所承攬裝卸貨物，不分進出口、翻艙、轉運或轉口貨物、貨類，按下列標準繳交管理費，並代甲方收取棧埠相關費用。

(一)散雜貨作業：每計費噸繳交 18.17 元管理費(散雜貨機械化一貫作業，按乙方與甲方合作興建或租賃經營契約之約定計繳管理費)。

(二)貨櫃作業：按乙方與甲方合作興建或租賃經營契約之約定計繳管理費。

(三)以上若屬與合作興建或租賃經營專用碼頭經營業者訂定船舶貨物裝卸承攬契約之業者，且管理費已由專用碼頭經營業者繳交，得不必繳交管理費。

二、前述乙方應繳交管理費，自 108 年 1 月 1 日起按前一年之「臺灣地區躉售物價年總指數」漲跌幅逐年調整，漲跌幅調整以百分之二為限。

三、本同意書之管理費未含營業稅，營業稅另由乙方負擔。

四、乙方應繳之管理費及代收費用，同意每一個月結算乙次，並依甲方所訂期限如期繳納，如發生逾期情事，應自逾期日起，依下列各款累積加計懲罰性違約金：

(一)未滿一個月者，照欠額按日加收千分之一。

(二)一個月以上未滿二個月者，照欠額按日加收千分之二。

(三) 二個月以上未滿三個月者，照欠額按日加收千分三。

(四) 三個月以上者，一律照欠額按日加收千分之四。

五、本繳款同意書作為「**臺中港第 44 號碼頭後線約 19,726 平方公尺土地投資經營契約**」之附件，乙方如逾期未向甲方結繳第一條規定之管理費及相關代收費用，或累積未結繳費用(包含依據第四條規定加計之懲罰性違約金)超過乙方依第六條所繳保證金額時，經甲方書面催繳，自催繳通知日起十日內仍未繳交者，甲方得無條件終止「**臺中港第 44 號碼頭後線約 19,726 平方公尺土地投資經營契約**」及本繳款同意書，收回租賃標的物，乙方不得異議，並應繳清所積欠之管理費及相關代收費用。若屆時仍未繳清，甲方得於保證金內抵扣，不足之數，乙方同意讓與其對債權人之債權，以作抵充。

六、乙方為保證管理費及相關代收費用之繳交，特於簽署本同意書前向甲方繳交保證金新台幣貳佰萬元整，並以銀行保證書或定期存單質權設定方式提供擔保。

前項保證行為，乙方若於前已有提供履約保證金達貳佰萬元以上，且保證標的包括裝卸管理費者，免再提供擔保。若乙方所提供前段保證金如未達貳佰萬元者，應補足貳佰萬元。

此 致

臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司

立同意書人：

(簽章)

法定代理人：

地 址：

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日