

草 案

2025-MZG-0001

「馬公港埠大樓旅館部暨商業空間設施」  
租賃經營契約(草案)

甲方：臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司

乙方：00 股份有限公司

# 「馬公港埠大樓旅館部暨商業空間設施」 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高雄港務分公司(以下簡稱甲方)租用馬公港埠大樓部分區域，作為旅館、餐飲、零售等商業活動與辦公室用途及其他經本分公司同意之業務，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：樓地板面積共 5771.53m<sup>2</sup> (平面圖如附件 1)。

市(縣) 區(鄉鎮)	段(小段)	地號	樓地板面 積(m <sup>2</sup> )	備註
澎湖縣 馬公市	馬公段	2511-1	1,459.51	
澎湖縣 馬公市	馬公段	2511-2	4,312.02	

2. 設施：土木及機電設施(清冊如附件 2)。

(1) 土木設施：馬公港埠大樓地下 1 樓部分區域、1 樓部分區域及 6 至 14 樓部分區域。

- (2) 機電設施：專用電梯 3 部與共同使用之電氣、消防、空調、給排水等營運場所必須使用之機電系統或設備。

## 第二節 契約期間暨租賃物點交

三、契約簽約後生效，租賃期間自點交日（即租賃期間開始日，下稱起租日）起計 20 年。

四、租賃物點交：

(一) 租賃物點交以現況乙次全部點交。

(二) 乙方應自簽約日起 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 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：自起租日起，乙方應依所承租之土地面積，按 104 年 4 月 24 日核定之區段值每平方公尺新臺幣（以下同）9,000 元依年費率 5 % 給付，每年租金 159,987 元整。
2. 設施租金：自起租日起，每年租金 8,784,520 元整，依下列方式給付：
  - (1) 第 1 年免計設施租金。
  - (2) 第 2 年按 7 折計收，每年租金 6,149,164 元

(3) 第 3 年按 8 折計收，每年租金 7,027,616 元

(4) 第 4-20 年全額計收。

### 3. 管理費：

(1) 固定管理費：自起租日起，第 1 年免計，第 2-20 年每年管理費 900,000 元整。

(2) 變動管理費：自起租日起，每年以乙方之年營業收入淨額按各級距方式計算，依下列方式給付：

級距	年營業收入淨額 (A)	投標承諾 比例 (B)	變動管理費 (C)= (A) * (B)
1	0 元至 50,000,000 元之部分	0%	$C1=A1* B1$
2	50,000,001 元至 65,000,000 元之部分	$5.0\%+\bigcirc\%$	$C2=A2* B2$
3	65,000,001 元至 80,000,000 元之部分	$4.5\%+\bigcirc\%$	$C3=A3* B3$
4	80,000,001 元至 100,000,000 元之部分	$4.0\%+\bigcirc\%$	$C4=A4* B4$
5	100,000,001 元 (含) 以上之部分	$3.5\%+\bigcirc\%$	$C5=A5* B5$
變動管理費合計			$C1+C2+C3+C4+C5$
備註： 1. A1代表在級距1之年營業收入淨額，A2代表在級距2之年營業收入淨額，以此類推。 2. B1代表在級距1需繳納之年營業收入淨額百分比，B2代表在級距2需繳納之年營業收入淨額百分比，以此類推。 3. 舉例：假設當年度之年營業收入淨額為1.2億元、○填寫為1，則變動管理費為 5,000 萬 $\times 0\%+1,500$ 萬元 $\times(5+1\%)+1,500$ 萬元 $\times(4.5+1\%)+2,000$ 萬元 $\times(4+1\%)+2,000$ 萬元 $\times(3.5+1\%)=362.5$ 萬元。			

(1) 乙方應設立 100%持股之專案公司執行本契約營運業務或於承租範圍內設立獨立稅籍。

(2) 依乙方每年經會計師事務所出具之查核簽證報告，所載之年營業收入淨額計算之。

(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. 設施租金不予調整，但設施如有變動時另議。
3. 管理費不予調整。

#### 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 5 日前寄發計費單，乙方應於每年 2、5、8、11 月 5 日前給付。
- (二) 固定管理費：以 12 個月為 1 期，每 12 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) 變動管理費：自起租日起，乙方應於營業年度終結後六個月內，將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 8 月 5 日前寄發計費單，乙方應於每年 9 月 5 日前給付。  
  
若經會計師出具之查核簽證報告之年營業收入淨額與「營業人銷售額與稅額申報書」之年銷售額總計合計數有所差異者，以會計師查核簽證之淨額為準。
- (四) 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。

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 10 日前仍未接到土地租金及設施租金計費單者，或每年 0 月 0 日前仍未接到固定管理費計費單者，或每年 8 月 15 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。

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，乙方應提經交通部航港局或指定機關審查通過後之危險物品儲放管理計畫予甲方始得為之，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。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)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）。

本條其他補充約定詳附件 4「租賃物現況及其維護管理責任」，如與前項各款約定不一致時，依本項附件內容辦理。

## 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，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。
- (四) 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，除依本契約第二十七條規定辦理外，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。

(五) 乙方應遵守「馬公港埠大樓管理及安全注意事項(含各項設施使用爭議處理)」(如附件 5)，如租賃物於租賃期間發生甲方得停止供電(水)及限制用電(水)之情形或當計量失準時，則依該規定辦理。

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 6「澎湖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，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（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，應設置於乙方承租區域內。

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 5,000,000 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。

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 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 4 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 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**

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。

如乙方屬土壤及地下水污染整治法第 8、9 條規定指定公告之事業、具化學品、油品或礦土等製造、儲存、操作之事業或甲方依經營屬性及其內容指定之事業者,應於契約屆滿不續租或終止 3 個月前,應依土壤及地下水污染整治法第 8、9 條之規定,提供土地污染檢測資料予甲方,如發生污染情形應依相關法令負繳交罰鍰之責,並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，乙方仍應依第五條規定給付甲方相當於土地租金、設施租金及管理費之合計金額。

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、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 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(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 1 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、二十六條、二十七條、三十一條(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固定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固定管理費總額，以該租金及固定管理費總額之四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 12 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 12 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，以訴訟方式處理，雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

## 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，由甲方授權臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司馬公管理處(統一編號：96196805)辦理。

四十、契約期間內，如發生租賃物之經營管理機關(構)變更時，雙方同意與變更後之經營管理機關(構)簽訂甲方轉讓本契約之權利義務予變更後之經營管理機關(構)之三方契約。

四十一、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。

四十二、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。

四十三、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。

四十四、本契約正本 2 份，副本 0 份，雙方各執正本 1 份，副本甲方 0 份、乙

方 0 份、交通部航港局 1 份。

附件：

附件 1：承租範圍平面圖

附件 2：承租設施清冊

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：租賃物或營業設施現況及其維護管理責任

附件 5：馬公港埠大樓管理及安全注意事項(含各項設施使用爭議處理)

附件 6：澎湖港區環境管理注意事項

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

分公司代表人：分公司總經理 王 派 峰

分 公 司 地 址：80443 高雄市鼓山區蓬萊路 10 號

乙 方：○○股份有限公司

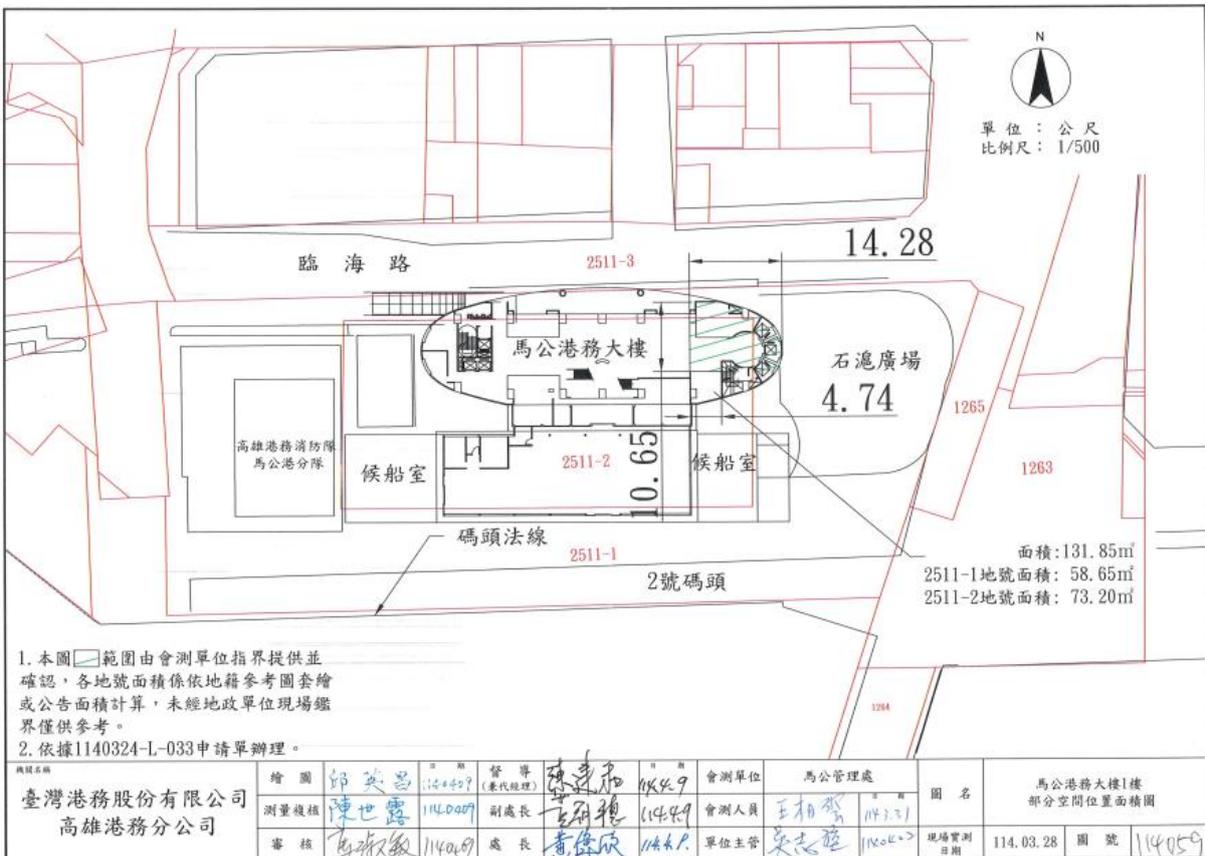
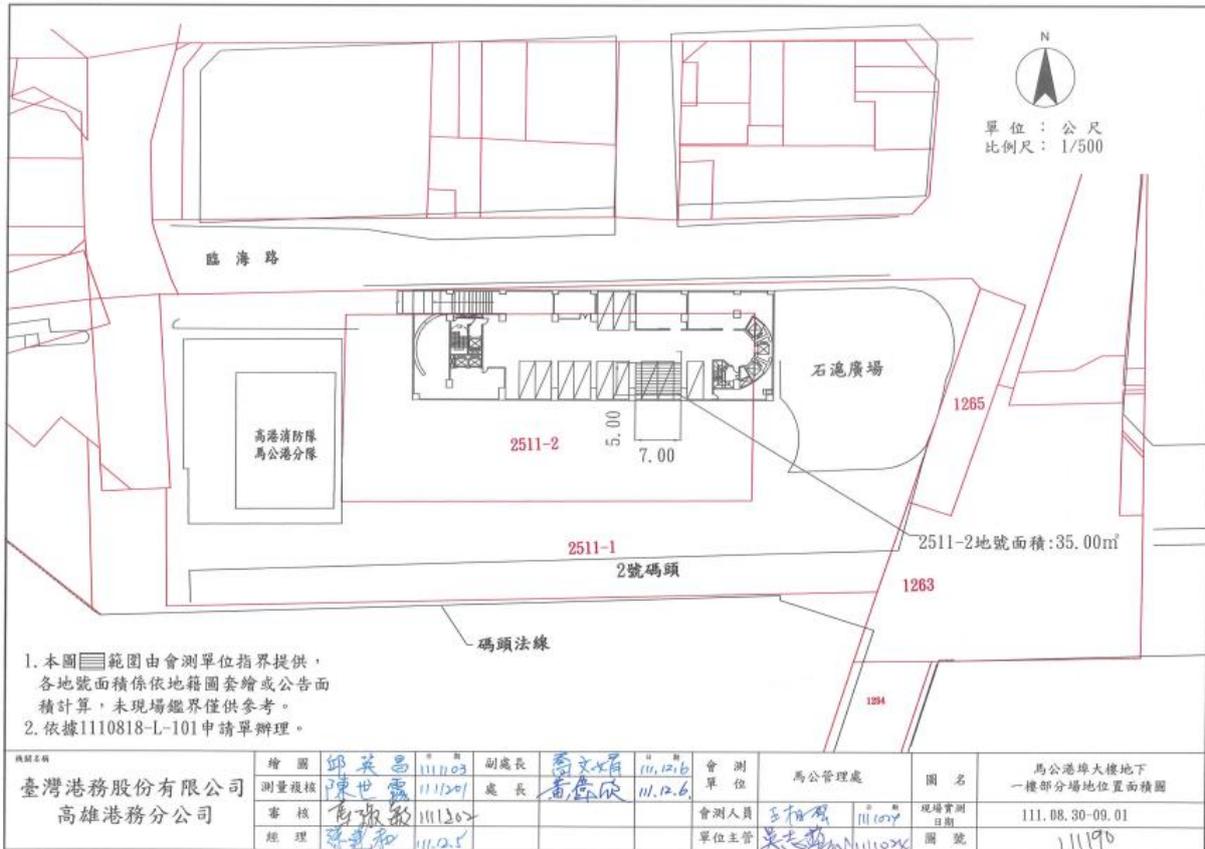
統 一 編 號：

法 定 代 表 人：

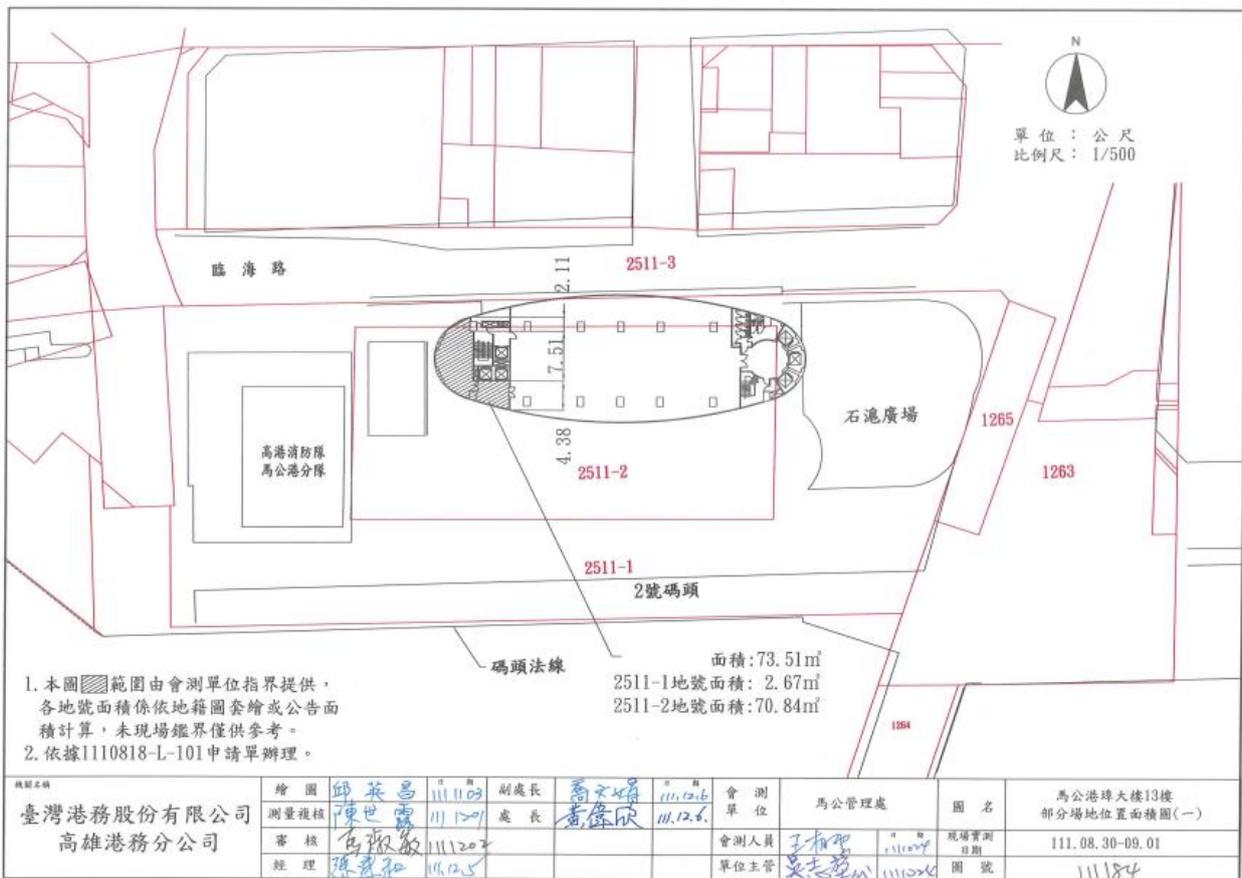
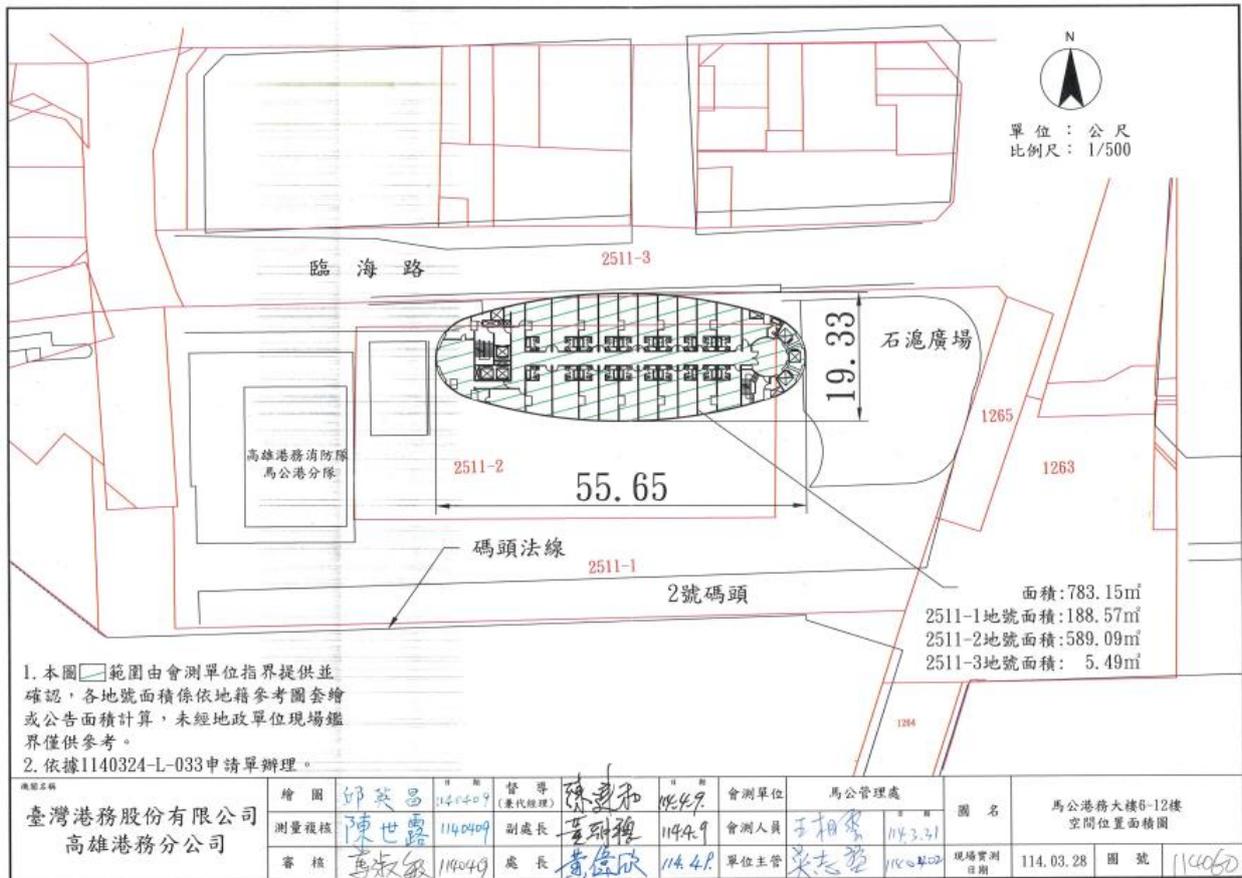
地 址：

中 華 民 國 年 月 日

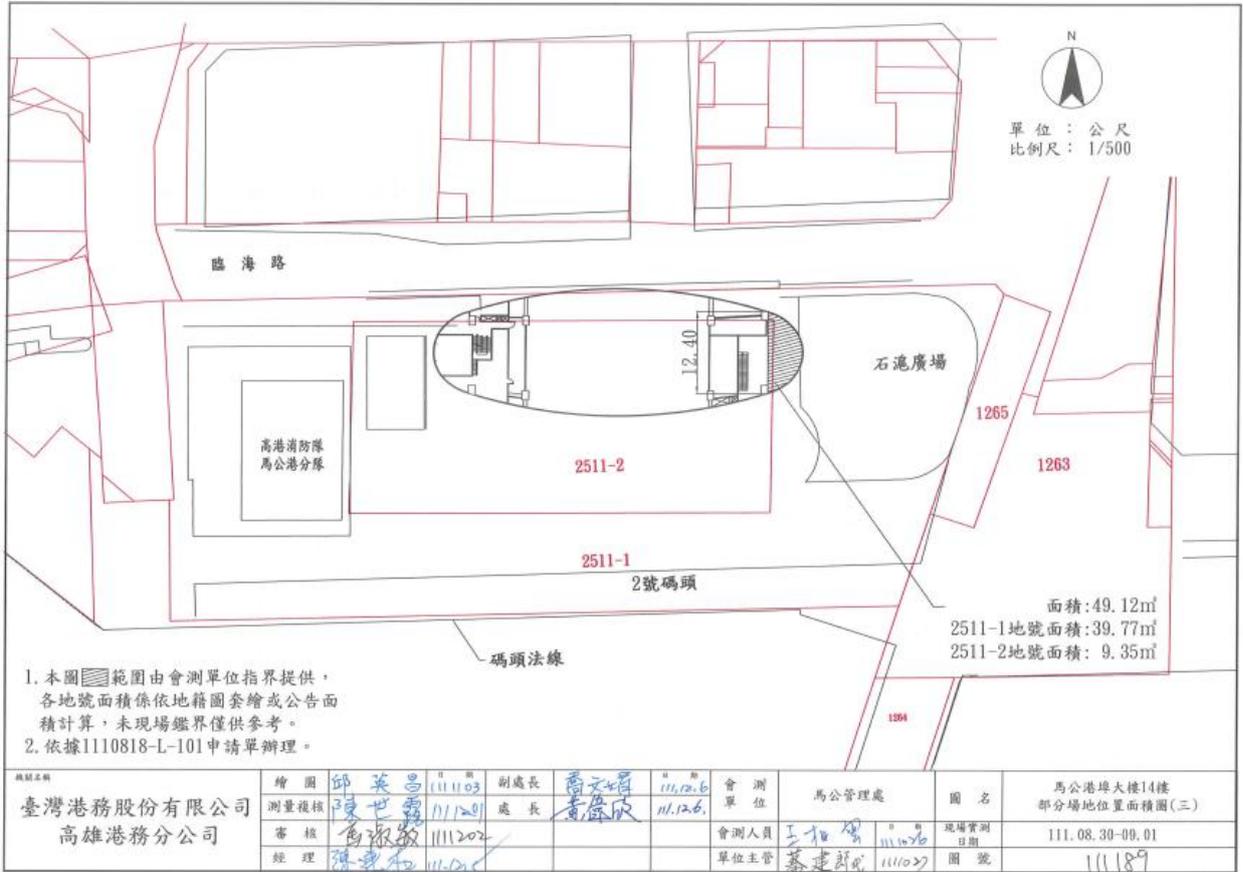
# 附件 1：承租範圍平面圖(P1)



# 附件 1：承租範圍平面圖(P2)



# 附件 1：承租範圍平面圖(P3)



## 附件 2：承租設施清冊

### (一) 土木設施清冊

項次	設施名稱	單位	面積	財產編號	使用執照登載用途
1	馬公港埠大樓地下 1 樓	平方公尺	35.00	2010201-01A	避難室
2	馬公港埠大樓 1 樓	平方公尺	131.85	2010201-01A	候船室
3	馬公港埠大樓 6 樓	平方公尺	783.15	2010201-01A	辦公室
4	馬公港埠大樓 7 樓	平方公尺	783.15	2010201-01A	夜總會
5	馬公港埠大樓 8 樓	平方公尺	783.15	2010201-01A	旅館
6	馬公港埠大樓 9 樓	平方公尺	783.15	2010201-01A	旅館
7	馬公港埠大樓 10 樓	平方公尺	783.15	2010201-01A	旅館
8	馬公港埠大樓 11 樓	平方公尺	783.15	2010201-01A	旅館
9	馬公港埠大樓 12 樓	平方公尺	783.15	2010201-01A	旅館
10	馬公港埠大樓 13 樓	平方公尺	73.51	2010201-01A	觀景台
11	馬公港埠大樓 14 樓	平方公尺	49.12	2010201-01A	機械室

附註：乙方得依據本契約第一條規定之相關營業項目及法律規定逕行向主管機關申請變更各樓層使用執照登載用途。

### (二) 機電設施清冊

項次	設施名稱	單位	數量	財產編號
1	景觀式電梯	組	1	3080103-06
2	景觀式電梯	組	1	3080103-06
3	景觀式電梯(無障礙)	組	1	3080103-06

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

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)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 混凝土損傷、鋼筋外露</li> <li>2. 保護層剝落</li> <li>3. 裂縫大於 0.3mm (說明位置、長度及寬度)</li> </ol>
2	鋼構結構體(樑、柱)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本體局部變形、損傷</li> <li>2. 油漆剝落</li> <li>3. 防火被覆剝落</li> </ol>
3	屋頂	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 損傷或變形</li> <li>2. 防水層脫落</li> <li>3. 排水孔阻塞</li> </ol>
4	天花板	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 滲漏水</li> <li>2. 保護層剝落</li> <li>3. 附掛管線掉落</li> </ol>
5	地板	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 破損、下陷、隆起</li> <li>2. 排水孔阻塞</li> <li>3. 平整度影響機具運作</li> </ol>
6	內外牆面	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 混凝土損傷、鋼筋外露</li> <li>2. 保護層剝落</li> <li>3. 牆面油漆嚴重剝落</li> </ol>
7	窗戶(窗面、窗框)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 窗面變形、無法上鎖</li> <li>2. 五金鐵件嚴重鏽蝕</li> <li>3. 窗邊滲水</li> </ol>
8	隔間、裝潢	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 滲漏水</li> <li>2. 隔間穿管之防火填塞脫落</li> <li>3. 裝潢設施掉落、脫落</li> </ol>

### 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：租賃物或營業設施現況及其維護管理責任

項次	設施名稱	建置方式	責任歸屬	維護管理內容
1	電源設備	乙方建置 二次側	乙方	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自承租樓層或專用設備之電源分電盤總開關二次側起使用之管線及電氣設備。</li> <li>2. 自設電氣設備負載逾越總開關額定容量，需修改一次側設備容量或線路者，由乙方檢討汰換更新。</li> </ol>
2	給、排水設備	乙方建置 二次側	乙方	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 承租區域使用設備(含專用)，自分表二次側銜接之各式水管路(含鍋爐熱水管路)。</li> <li>2. 租用樓層平面衛生設備之管路，跨越其他樓層天花板或管道間獨立排水主管路。</li> <li>3. 提供廢污水處理設施之專用給、排管線設備。</li> </ol>
3	空調設備	乙方改建二次側管路或重新建置專屬空調設備皆可	乙方	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 使用大樓中央空調系統之樓層租戶，設備維護責任分界點，為空調冰水主幹管路之各樓層分支管(位於西側安全梯上方處)第一顆閘(或蝶)閘起及管末端最後一顆閘(或蝶)閘所連結之管路、閘件、冷風機、預冷機、保溫層及電動閘控制箱等設備。</li> <li>2. 樓層平面分租面積自設專用小型冷氣設備。</li> </ol>
		甲方已建置	甲方	計費所裝設之 BTU 表。
4	中央監控設備	甲方已建置	甲方	屬公共區域使用之設備。
5	電梯設備	甲方已建置	乙方	東側三部玻璃帷幕電梯為乙方專用電梯，乙方應委託專業合格廠商定期檢修保養(含年度設備安全檢查及許可證申辦)。
6	消防安全設備	甲方已建置	甲方	公共區域(大樓各樓層東西兩側安全梯、西側各樓緊急電梯出口玄關及 B1、B2、R1、R2 等樓層)依設置標準配置之消防設施。

		乙方重新建置	乙方	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依營業場所或用途變更檢討設置於承租區內之消防設備或專用、共用系統(例如：自動灑水系統)之管線、設備(含管線行經公用區域、其他分租單位範圍)。</li> <li>2. 公共區域或既設系統配合場所用途變更後之設備新設權責，惟公共區域依消防主管機關審圖建置竣工後之設備，由甲方負責後續維護工作。</li> </ol>
7	承租樓層窗框	甲方已建置	乙方	如發現窗框及窗臺有滲水情形(非外牆結構因素)，由乙方自行維護。
8	旅館營業用之污水處理設施	乙方重新建置	乙方	既有設施及管線全面汰換及後續維護管理。
9	旅館營業用之熱水系統	乙方重新建置	乙方	既有設施及管線全面汰換及後續維護管理。
10	室內裝修	乙方重新建置	乙方	承租區域營業所需之隔間拆除、裝修及用途變更應檢討改善之其他設施，均由乙方重新建置。
11	監視系統	乙方重新建置	乙方	重新建置、維修、保養及汰換更新。
12	其他營業所需設施	乙方重新建置	乙方	均由乙方重新建置、維修、保養及汰換更新。
13	非屬第 1 至 12 項之租賃物乙方應依契約第十一條辦理。			

## 馬公港埠大樓管理及安全注意事項(含各項設施使用及爭議處理)

### 一、目的：

臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司馬公管理處（以下簡稱管理單位）為維護馬公港埠大樓（以下簡稱本大樓）之公共設施與秩序，特訂定本管理及安全注意事項，以供承租業者共同遵守與誠實履行。

### 二、本大樓安全門禁管制：

(一)大樓出入口均有架設攝影機，由中央控制室進行監視錄影大樓內部動態，各單位如需調閱錄影資料，須經本大樓管理單位同意後為之。

(二)大樓正門門廳，如遇不可抗拒因素（即颱風或強烈東北季風）為安全考量則大門予以關閉，旅館部使用東側門進出大樓。

(三)為防閒雜人等影響住宿旅客之安全，承租業者須自行加強人員進出管理。

(四)為防閒雜人等隨意流竄或滯留大樓內，東側電梯之管制方式，由承租業者自行負責，西側電梯之管制方式，則由本大樓管理單位按實際需求訂之，以維內部整體公共安全。

### 三、環境衛生：

(一) 本大樓承租業者使用範圍內所產生之垃圾、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、清運、處理，另不得儲存散發臭氣及有毒性、易燃性、爆炸性等之危險物品。

(二) 公共處所如地下室、電梯口、樓梯間、通道等禁止堆置雜物或貨品。

### 四、大樓主體建物維護：

(一) 本大樓外圍非經本大樓管理單位（臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司馬公管理處）同意，不得安裝招牌。

(二) 承租業者不得在本大樓外壁內外、公共處所、任意張貼、懸掛或繪畫廣告招牌，另在本大樓內非承租之範圍內懸掛招牌或張貼宣傳廣告

應先經本大樓管理單位同意，並僅得依當下申請的項目進行設置，後續拆卸廣告招牌或文宣廣告時應復原該壁面，並通知本大樓管理單位。

- (三) 年度建築物公共安全檢查簽證及申報事項，1-5 樓(不包含 1 樓東側旅館承租區)由本大樓管理單位依規定申報，各單位應分攤費用納入契約管理費收取；6-12 樓(含 1 樓東側旅館承租區)由承租業者自行辦理簽證申報。
- (四) 承租樓層窗框：如發現窗框有滲水情形，由承租業者自行維護打設防水材。
- (五) 承租業者在承租範圍內之外壁改裝或裝置冷氣及管路設備，應事先以書面向本大樓管理單位申請許可始可辦理。
- (六) 承租業者未經本大樓管理單位同意，不得隨意變更或破壞本大樓建築物或其他搭建物等設施。

## 五、 防火守則

- (一) 為維護大樓整體公共安全及確保人員生命財產，凡租用單位或派駐人員，均應遵守本大樓管理單位製定之共同消防防護計畫書，共同執行預防火災、搶救災害、緊急救護等消防編組訓練，以強化緊急防災應變能力。
- (二) 承租業者對其租用區域，應指派專人配合樓管單位進行設備例行維護檢點，平日則應對其場所執行自主防火管理巡檢工作，且不得於防火鐵捲門下方及逃生動線堆放物品。

## 六、 設備維護責任

- (一) 電氣設備：
  - 1. 年度規定應進行高低壓電氣設備檢測，由本大樓管理單位進行檢測、維護、保養，各單位應分攤費用納入契約管理費收取。
  - 2. 自承租樓層之電源分電盤總開關二次側起，所使用之管線、設備，由

承租業者自行負責維護、保養與修繕。

3. 電氣設備管線如跨越租區範圍，本大樓管理單位(或委外廠商)有檢測、維護、保養等工作需進入租區時，承租單位應配合且不得拒絕，惟需事先通知承租業者，使得為之。
4. 承租業者如認為有必要對機電設備之結構與性能進行修改時，應以書面徵得本大樓管理單位同意後始得為之。

(二) 給、排水設備：

1. 年度蓄水池清洗工作由本大樓管理單位辦理，各單位應分攤費用納入契約管理費收取。
2. 自給水分表二次側銜接之各式水管路(含鍋爐熱水管路)及衛生設備、租用樓層平面或跨越其他樓層單位天花板吊管與管道間獨立排水主管路、廢污水處理設施等專用管線設備，由承租業者維護、保養及修繕。

(三) 空調設備：

1. 年度中央空調系統主要設備(冰水主機、冷卻泵、冰水泵、區域泵、冷卻水塔及主幹管等)之維護、保養等工作，由本大樓管理單位負責，各單位應分攤費用納入契約管理費收取。
2. 共同使用中央空調系統之樓層租戶，設備維護責任分界點，為空調冰水主幹管路之各樓層分支管位於西側安全梯上方處電動閥起所連結之管路、閥件、冷風機、預冷機、保溫層及電動閥控制箱等設備，由承租者負責維護、保養及修繕。
3. 租用樓層小面積且使用中央空調系統者，設備維護責任分界點，為BTU 分表二次側所連結之管路、閥件、冷風機、保溫層等設備，由承租者負責維護、保養及修繕。
4. 計費所裝設之 BTU 表則由本大樓管理單位統一負責修繕維護。
5. 未使用大樓中央空調系統者或礙於系統設備無法區隔使用冷氣者，

由本大樓管理單位擇合宜處所，供承租者裝設空調設備。

- (四) 中央監控設備：屬公共區域使用之設備由本大樓管理單位負責維護、保養及修繕。
- (五) 旅館營業用之熱水系統：係屬旅館承租業者專用，由業者負責建置、維護、保養及修繕，另 13 樓西側為熱水系統設置空間，僅同意業者裝置營運所需熱水系統設備及周邊設施，旅館業者不得任意堆放雜物。
- (六) 消防安全設備：
1. 本大樓為複合式建築物，年度消防安全設備檢修申報案件，採場所類別分開辦理申報，甲類場所每年申報兩次，乙類場所申報一次。本大樓管理單位僅就 1-5 樓(不包含 1 樓東側旅館承租區)乙類場所辦理共同申報，1-3 樓櫃台及辦公室檢修申報衍生費用，各單位分攤費用納入契約管理費收取，惟檢修申報所列租區內之設備缺失需改善部分，由承租單位負責修繕。
  2. 6-12 樓(含 1 樓東側旅館承租區)由承租業者自行依規定辦理檢修申報，惟申報應包含公共區域消防設備所列檢修缺失，由本大樓管理單位負責修繕及保養。
  3. 設備檢修、申報及維護項目，於公共區域(大樓各樓層東西兩側安全梯、西側各樓緊急電梯出口玄關及 B1、B2、R1、R2 等樓層)之消防安全設備，由本大樓管理單位負責，餘樓層承租區域及依營業場所設置專用系統(例如：自動灑水系統)或系統管線跨越其他單位使用區域或跨越公共區域或自公共區域引接進入承租區域等設備、管線者，由使用者自行負責維護修繕。
  4. 本大樓中央控制室設置之消防安全系統，與各樓承租業者區域內之消防設備具連結性者，本大樓管理單位進行定期檢查、測試、緊急修繕維護時，承租業者應派員會同，且不得拒絕本大樓管理單位之相

關人員進入。

(七) 電梯設備：

1. 本大樓共有六部電梯，東側三部景觀式電梯為旅館部專用，由承租業者負責委託專業合格廠商定期檢修保養；西側三部電梯，由本大樓管理單位負責維修、保養。
2. 西側通達 B1~12 樓之緊急電梯，由本大樓管理單位負責管控，平時不提供旅館業者場所之食材、寢具等補給物品搬運或樓層工程修繕等用途使用。
3. 因有專案必須使用緊急電梯搬運物品時，須先徵得本大樓管理單位同意，並就車廂內外預作牆壁防護幕及地板防護裝置，及遵守管理人員指示行之，以免損傷電梯車廂。

(八) 其他設施(含承租業者自行建置旅館營業用之污水處理設施):承租業者應妥善管理並盡維護、保養之責，本大樓管理單位得隨時檢測設施維修保養狀況，承租業者對於設施需依相關法令之規定設置，並定期進行維養工作。

七、水、電費分擔及費用扣減原則：

- (一) 水、電費用依甲方每月所開立之繳費清單，於該繳費清單所訂定之繳費期限內繳付水、電費用。
- (二) 乙方地址變更時，應即通知甲方更正，如不通知致甲方依租約所載地址寄發水、電費用清單被退回者視同費用清單已寄達。乙方逾期給付水、電費用時，應依下列各款累計另給付懲罰性違約金。
  1. 未滿 1 個月者，照欠額按日加收千分之一。
  2. 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額按日加收千分之二。
  3. 2 個月以上未滿 3 個月者，照欠額按日加收千分之三。
  4. 3 個月以上，照欠額按日加收千分之四。
- (三) 乙方於接到帳單後如有異議應於七天內向甲方提出更正，逾期視同

乙方認定完全相符。

(四) 有下列情形之一，甲方得停止供電(供水)或限制用電(用水)：

1. 奉行政府法令執行者。
2. 台灣電力公司或自來水公司通知停電、停水或臨時跳電或地區缺水時。
3. 電源(水源)供應不足時。
4. 法定檢查。
5. 設備故障時、檢修設備、工程施工或其他供電安全上之需要時。

上述停止供電(水)或限制設備使用之情形，除事前無法預知之事故者，其餘應酌情預先各別通知。對用電(水)不能中斷之用電(水)場所或設備，用戶應視各別需要，自備適當之發電機或不停電電源裝置(儲備水源)等，作為備用電源(水源)。

(五) 甲方依前項第五款停止供電(供水)或限制用電(供水)，除可歸責於乙方之原因者外，比照台灣電力公司及台灣自來水公司營業規則之方式扣減電費及水費：

1. 按停電時數，每小時扣減該用戶基本電費千分之三。其停電時數依下列方式計算：
  - (1) 每次停電連續超過 60 分鐘時，每滿 60 分鐘按 1 小時計算，其尾數不及 60 分鐘者，以 1 小時計算。
  - (2) 每次停電連續未滿 10 分鐘時，概不予計算；連續滿 10 分鐘以上 60 分鐘以下時，概按 1 小時計算。
2. 因天災或其他不可抗力之事由而停止供水，停水日數連續超過二十四小時以上者，當月基本水費按停水日數比例扣減。

(六) 台灣電力公司或自來水公司通知停電、停水或臨時跳電或地區缺水時，承租戶不得要求任何損害賠償。

(七) 有下列情形之一者，甲方得停止供水供電：

1. 用戶有竊水竊電行為。
2. 用戶用電(水)裝置經檢驗不合規定或未裝置計費計量表，在指定期間未改善。
3. 用戶欠繳水、電、空調費及其他各項費用，經限期催繳仍不交付。
4. 實際用電人非乙方用戶。
5. 乙方未經申請並獲同意而擅自拆遷，移動或更換甲方供電線路、接戶線責任分界點、電表或封印。
6. 用戶承租區域未依約定用途使用或違規(法)營業經甲方書面通知未改正者。

#### 八、計量失準之處理

1. 各式計量計故障失準，按該計量計失準前月之用電(用水、空調量)累計量之日平均值推算，或採計量計修復正常後使用至抄表計費結算日，按日平均推算實際使用天數。
2. 各用戶承租區域裝設之計量計失準後之維修或換裝，由乙方負責修繕更新。

九、危急公共秩序之事故，各進駐單位及承租業者，應儘速通報高雄港務警察總隊澎湖港中隊(電話 06-9923246 or 06-9270151)、馬公港消防分隊(電話 06-9269491)、澎湖縣警察局(110)、澎湖縣消防局(119)或緊急救難專線(手機 112)。

十、本大樓如有停水、停電、清洗水塔、消毒、機電維修等事項，由本大樓管理單位採口頭、廣播或書面通知之，承租業者應確實配合。

十一、本大樓管理及安全注意事項，若有未盡事宜，得隨時檢討修正之。

## 附件 6：澎湖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高雄港務分公司（以下簡稱本分公司）為管理澎湖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。
- 三、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。

### 四、環境影響評估程序

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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

- (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

- (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。
- (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

- (一) 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。
- (二) 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。
- (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

- (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。

- (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(項目由本分公司規定)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。
- (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。
- (四) 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。