

公開閱覽期間：114 年 7 月 29 日至 114 年 8 月 2 日止

2025TXG0009

**臺中港低度發展區 C 區土地約 72,000 平方
公尺投資興建暨租賃經營商港設施契約**

(契約樣稿)

(公開閱覽)

甲方：臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司

乙方：OO 公司

契約期間：中華民國 114 年 O 月 O 日至 134 年 O 月 O 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低度發展區 C 區土地約 72,000 平方公尺，作為設置陸上變電站及海陸纜轉接站等相關附屬設施用途，雙方特訂定本契約，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：

土地：面積共 72,285m²（平面圖如附件 1）。

土地標示			面積 (平方公尺)	備註
市(縣) 區(鄉鎮)	段	地號		
臺中市 清水區	海濱段 臨港小段	2201-3、2203、2229-1 、2229-3	72,285	以實測為準

（二）維護管理標的：承租範圍往外推算 2.5 公尺為乙方管理維護之標的，應由乙方負管理責任。

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。

第二節 投資興建標的及範圍

三、投資興建設施之所有權歸屬乙方，由乙方籌款及出資辦理。

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）114 年○月○日（即租賃期間開始日，下稱起租日）起至 134 年○月○日止，共計 20 年○個月

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 1 個月。

第四節 工程興建及完工驗收或勘驗規定

六、乙方工程興建之時程應依下列約定：

(一)完工：應自點交日起 2 年內依法完成興建工程及勘驗。

(二)營運：完工及勘驗後 1 個月內開始營運。。

如有不可歸責乙方之事由，致乙方不能依限完成興建工程及勘驗或營運時，應以書面敘明理由送甲方，經甲方書面同意後予以展期。

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

七、本契約投資興建之工程，應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（含環境影響評估）、發包及施工，並應依本國法令規定委託建築事務所、技師事務所或技術顧問監造。本案於設計構想階段乙方應提送相關資料予甲方書面審查，乙方應參酌甲方審查意見辦理設計修正。該設計監造成果、竣工各項圖書及試驗報告文件上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，從其規定。

租賃物內遇有地下管線，應避開管線並保持安全距離施工，乙方若有遷移管線之需求，應報經甲方同意後，始得辦理遷移，所需費用由雙方協議。

施工前乙方須依契約約定，提送設計圖、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，經航港局審核發函准予興建；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乙方為起造人，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，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，並授權由甲方使用。

八、乙方於施工前，應以港工作業管理系統線上向甲方申報開工。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，甲方未書面同意前，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，若有違反本條文第(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。

十二、營運勘驗

- (一) 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（包含管線圖資等），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且併同通知甲方營運開始日。
- (二) 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。

第五節 租金及管理費之計算、調整及繳納方式

十三、租金與管理費：(附件 2)

(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，乙方應依所承租之土地面積，按 91 年 12 月 4 日核定之區段值每平方公尺新臺幣(以下同)1,400 元依年費率 5% 給付，每年租金 5,059,950 元整。
2. 管理費：
 - (1) 固定管理費：自營運日起，採以下方式給付：
乙方應依所承租之土地面積，每年每平方公尺單價為○元，每年為○元整。
 - (2) 變動管理費：自營運日起，每年實際發電量逾○億度，每逾 1 度每度 0.005 元計收。

(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；惟自起租日起，甲方依租賃土地應繳給交通部航港局之土地租金，如因公告地價或租金費率調漲而較簽約當年度增加者，增加部分全數由乙方負擔繳交管理

費，直至契約屆滿或終止日止。

乙方未依附件 4 所載環保計畫承諾事項內容執行或未達成目標者，自未達標當年度起，調漲固定管理費 1%

十四、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 10 日前寄發計費單，乙方應於每年 2、5、8、11 月 5 日前給付。

(二)管理費

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。

變動管理費以 1 年為 1 期，每年按乙方實際發電量計收 1 次，乙方應於次年 1 月底前提供台灣電力股份有限公司計費通知單(前一年實際發電量資料)寄送甲方，供甲方於每年 2 月 10 日前寄發計費單，乙方應於每年 3 月 5 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土地租金，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)乙方如未能於第六條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開始營運日，並應按第十三條繳納租金與固定管理費及履行營運期間內之各項義務。

十五、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 15 日前仍未接到土地租金及固定管理費計費單或每年 2 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。

第六節 投資興建及租賃經營標的之使用、管理與維護

十六、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同意並經主管機關備查後始得為之；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。

十七、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。

十八、租賃物及投資興建設施之變更限制：

- (一) 乙方依本契約第十二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，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。

十九、租賃物之維修養護：

- (一) 租賃物之保養、維護及修繕均由乙方負責。
- (二) 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。
- (三) 乙方違反前二款之任何義務，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）。

第七節 環保、消防、職業安全衛生、治安與保全

二十、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，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）。

二十一、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) 乙方如發生污染港區及重大事故時，應立即主動通報甲方(事後提送事故報告)，甲方得依法向交通部航港局或環保主管機關舉報、限期乙方改善完成或為停止作業與恢復作業之指示如遇緊急狀況得先予口頭指示辦理。
- (四) 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。
- (五) 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。

二十二、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。

二十三、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，除依本契約第三十三條規定辦理外，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。

二十四、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。

二十五、乙方如因第二十條至第二十四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 3「臺中港區環境管理注意事項」，如與第二十條至第二十四條約定不一致時，依本項附件內容辦理。前述附件如有修正規定，將另行公告，並自生效日起，依公告之規定辦理。

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，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

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，得向甲方申請減免既有管理費，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。

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。

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或為任何涉及所有權之處分行為。

三十一、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。乙方不得請求就投資興建設施所在基地為地上權登記。

乙方如取得甲方書面同意就投資興建設施設定抵押權後，應將抵押權契約副知甲方，該抵押權設定期間應限於本契約期間內，且如契約期間內發生終止契約之情形，乙方應負責辦理該抵押權之塗銷登記等事宜。

第十一節 履約保證及違約處理

三十二、乙方應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、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）。

前項履約保證金之繳交方式如次：

（一）乙方應於簽訂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。

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。

三十三、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 100,000 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。

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，如逾繳款期限 14 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 14 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。

第十二節 契約終止之條件及處理

三十五、本契約工程乙方未能依第六條規定期限開工、完成興建工程及勘驗、營運，或未能依第十二條規定期限提送備查資料或完成勘驗時，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。

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。

租賃物點還，乙方應採取經甲方同意有效防止揚塵污染及裸露之設施。

三十八、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，除仍應依第十三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 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)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，或違反第三十或三十一條之規定，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。

(五)乙方未於本契約簽署頁所載之日期起 2 年內完成公司設立登記者。

四十、在契約期間內，如因第三十九條第（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 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），依據贖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。

如因第三十三條、三十四條、三十五條、三十六條、三十九條第（二）、（三）、（四）、（五）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 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十四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，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，雙方同意以臺灣臺中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。

第十五節 其他約定事項

四十三、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。

四十四、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。

四十五、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。

四十六、本港區內其他設置陸上變電站之承租業者如有跨越乙方陸纜需求，乙方應配合就技術面、管線規劃等相關事項進行協調，乙方不得逕自拒絕。

四十七、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。。

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、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。

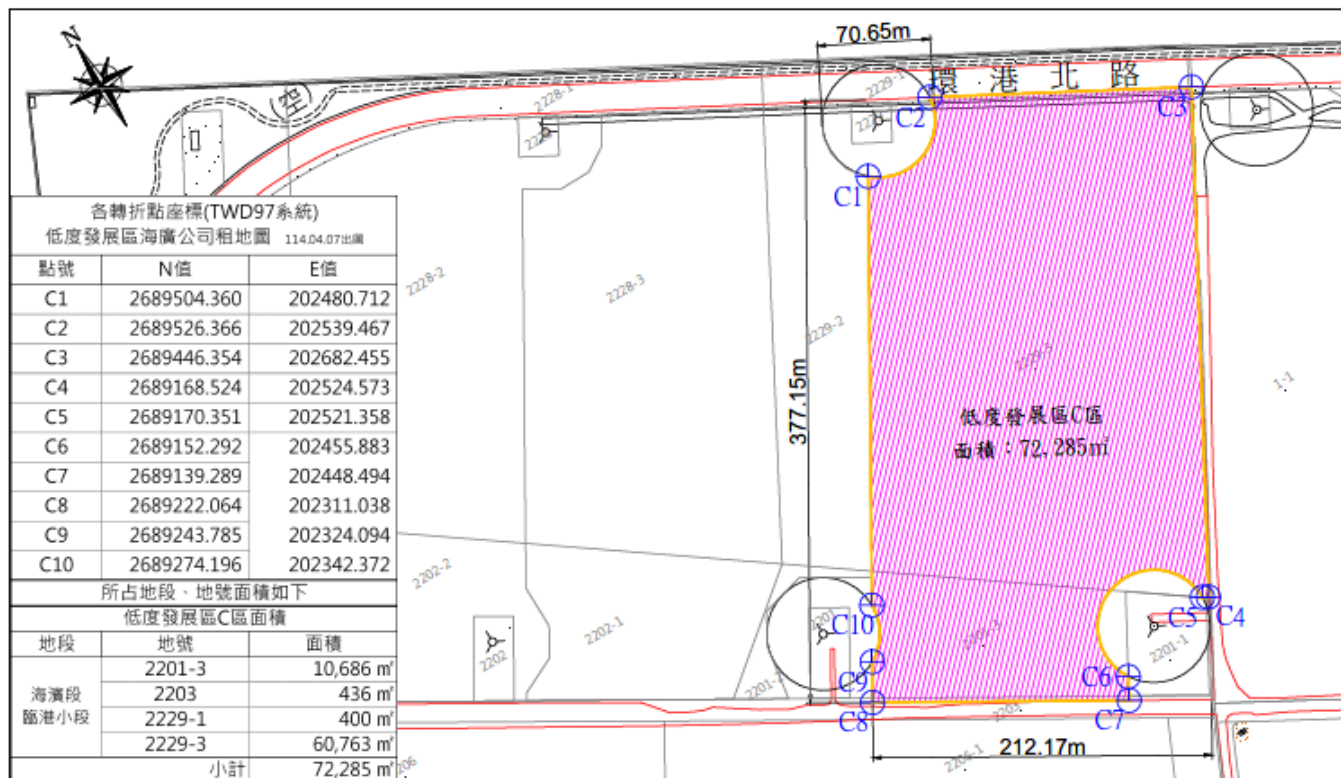
五十一、契約本文及其附件，如有不一致之處，除另有約定外，契約本文優於契約附件及其他文件所附記之條款。

五十二、本契約正本 2 份，副本 14 份，雙方各執正本 1 份，副本甲方 12 份、乙方 2 份。

附件 1：承租土地平面位置圖

臺中港低度發展區土地示意圖

114.04.07繪製



附件 2：各項租金費用計算表

項次	名稱	說明	金額
一	土地租金	1,400 元/m ² /年×72,285m ² ×5% (區段值×承租面積×年費率)	5,059,950(元/年)
二	固定管理費	○元/m ² /年×72,285m ² (乙方承諾之固定管理費單價/年×承租面積)	○○○(元/年)
三	變動管理費	每年實際發電量逾○度，每逾 1 度，收取 0.005 元/年 (以乙方開發風場容量 kw×24 小時×365 天×容量因素 48%計算)	
四	按日計之懲罰性違約金	(5,095,950+○)÷365 天×2 (土地租金+固定管理費)÷365 天×2 (按每日租金費用總額 2 倍計，無條件進位至百元)	○○○(元/日)
五	履約保證金	工程履約保證金 (按 12 個月總租金費用計，無條件進位至萬元)	○○○萬元
		營運履約保證金 (按 6 個月總租金費用計，無條件進位至萬元)	○○○萬元
六	租期	自 114 年○月○日至 134 年○月○日止，共計 20 年	

附件 3

臺中港區環境管理注意事項

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 次修正

108 年 4 月 8 日中港勞字第 1082172160 號函第 2 次修正

109 年 7 月 17 日中港勞字第 1092172312 號函第 3 次修正

一、臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司（以下簡稱本分公司）為管理臺中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租賃港區土地業者(或單位)、前項業者(或單位)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，與租賃港區土地業者(或單位)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前項業者(或單位)之履行輔助人時，依民法第 224 條本文規定，由租賃港區土地業者(或單位)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) 租賃港區土地業者(或單位)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) 租賃港區土地業者(或單位)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) 租賃港區土地業者(或單位)，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，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，並副知本分公司。
- (二) 租賃港區土地業者(或單位)，應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有效替代措施，以避免租賃土地遭外力污染。並應定期巡查土地，注意所設置圍籬、阻隔措施、監視設施或其他替代設施，作成紀錄。
- (三) 租賃港區土地業者(或單位)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) 租賃港區土地業者(或單位)應盡善良管理人之注意義務，若有污染行為致其租賃土地被公告為控制、整治場址或具有污染土壤之虞，其損害或污染之清運(除)、整治復原等相關程序及不利後續使用等費用或損失，均由其負責。
- (五) 租賃港區土地業者(或單位)屬法令指定公告之事業或具化學品、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(如已確定續約或其他特殊狀況)外，應自費委由環保主管機關認可之環境檢測機構依法定檢測方式於下列期間辦理土壤及地下水檢測及提送檢測資料：
 - 1. 契約期限屆滿或終止之日前 24 至 26 個月期間及 12 至 14 個月期間辦理檢測，並於檢測後 3 個月內提送檢測資料予本分公司。
 - 2. 契約期限屆滿或終止之日前 3 至 6 個月期間辦理檢測，檢測資料於契約期限屆滿或終止之日 15 日前提送本分公司；本次檢測後，該土地不得有任何營運行為，且須持續善盡管理人責任。
- (六) 其他港區使用者如有污染行為，致港區土地被公告為控制、整治場址或具有污染土壤之虞，其損害或污染之清運(除)、整治復原等相關程序及不利後續使用等費用或損失，均由其負責。
- (七) 於本節(三)~(六)情形執行土壤及地下水檢測，其結果不符合當時環保法令規定之污染管制標準且未能提出非可歸責之佐證並經本分公司同意，港區使用者應依環保主管機關規定期限或本分公司指定期限完成改善。
- (八) 前項改善如港區使用者未能依限完成，本分公司得經主管機關同意及法令相關規定代為改善，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)。如代為改善期間超過租賃契約期限，租賃港區土地業者(或單位)應提出足額擔保，以供改善作業執行。

六、揚塵管制

- (一) 港區使用者從事銅土、生煤及砂石之儲存、裝卸或輸送作業
 - 1. 銅土儲存應採室內化作業；生煤儲存應採室內化作業。如有車輛載運出入，應於出入口設置自動洗車設備。
 - 2. 銅土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. 生煤及砂石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) 港區使用者從事其他具逸散性粒狀污染之貨物堆置、裝卸或輸送作業
 - 1. 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、鹼粉、磷粉、穀類、矽砂等，應配合本分公司規定，其作業需不揚塵、不落地，採密閉式裝卸或以袋裝方式包裝。

(三) 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護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. 港區使用者運輸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. 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，應配合本分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水水質自主檢測(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

- (一) 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。
- (二) 租賃港區土地業者(或單位)應負責承租區域(含外圍 2.5 公尺範圍)及出入動線二側延伸 50 公尺公共道路及區域環境清潔維護(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。

十、溫室氣體、污染物減量與綠美化等公共政策

港區使用者應遵守「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。

十一、其他

- (一) 租賃港區土地業者(或單位)於其租賃土地作為工廠、加油站、土污法第八條第一項、第九條第一項公告之事業，於正式營運前應提供其加油站經營許可執照、

工廠設立許可、其他相關法令取得之設立許可證明，及下列環保許可證明文件予本分公司備查：

1. 空氣污染防治法第二十四條之設置許可證及操作許可證
 2. 水污染防治法第十四條之排放許可證或簡易排放許可文件
 3. 水污染防治法第二十條之主管機關許可
 4. 水污染防治法第三十二條之許可證
 5. 廢棄物清理法第二十八條目的事業主管機關之許可
 6. 廢棄物清理法第二十九條處理設施所在地主管機關之許可
 7. 廢棄物清理法第三十八條主管機關核發之許可文件
 8. 廢棄物清理法第四十一條主管機關或中央主管機關委託之機關核發之公
民營廢棄物清除處理機構許可文件
 9. 其他依環保法令向主管機關申報相關污染防治計畫與環保許可
- (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，應自行或遵照本分公司要求增設或改善。
- (三) 租賃港區土地業者(或單位)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。

公開閱覽期間：114 年 7 月 29 日至 114 年 8 月 2 日止

■ 附件 4：乙方投資計畫書中，經甲方擇要納入之部分

公開閱覽期間：114 年 7 月 29 日至 114 年 8 月 2 日止

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：分公司總經理林春福

分公司地址：臺中市梧棲區臺灣大道十段 2 號

乙 方：

統一編號：

法定代表人：

代理人：

地址：

中 華 民 國 年 月 日