

2025PUT0001

布袋港客運服務區投資興建暨租賃經營商港設施契約
(草案)

甲方：臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司

乙方：○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

布袋港客運服務區投資興建暨租賃經營商港設施契約

(★○○公司取得投資興建設施所有權★)

一、○○(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,經雙方協議同意,由乙方投資興建暨經營旅客服務設施、觀光遊憩服務設施、零售服務設施及附屬設施,作為觀光、餐飲、零售、展演、娛樂、辦公等商業活動及其他符合商港法規定並經甲方同意之用途,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、甲方提供下列標的(本契約以下併稱租賃物)供乙方租用:

(一) 土地:客運服務區,面積共 12,798.32m²(平面圖如附件 1、2)。

土地標示			面積	備註
市(縣) 區(鄉鎮)	段	地號		
嘉義縣布袋鎮	新生段	115-10	7,266.58 m ²	本標的為特定目的事業用地,使用建蔽率為 60%,容積率為 180%,乙方進行開發時,至少需提供承租面積 40%作為法定空地面積。
嘉義縣布袋鎮	新生段	116-3	415.06 m ²	
嘉義縣布袋鎮	新生段	116-7	5,116.68 m ²	

(二) 設施:

設施	土地面積
長奕公共倉庫	345.64 m ²
奧林匹克公共倉庫	345.64 m ²

第二節 投資興建標的及範圍

三、投資興建設施：旅客服務設施、觀光遊憩服務設施、零售服務設施及
附屬設施（清冊如附件 3）。

第三節 契約期間、預估投資金額暨租賃物點交

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)起至投資興建設施項目約定使用期限屆滿為止。

前項約定使用期限，甲乙雙方同意如下：

（一）由甲方按乙方之預估投資金額計算之。

（二）依前款計算之期限，應於乙方之實際投資金額（以完工後甲方
審核同意之決算數為準）確定後，再依該實際投資金額重新計
算確定之。

前項約定使用期限係依「投資興建設施項目每公頃投資金額與約定使
用期限之對應表」換算，對應表如本契約附件 4，並依投資人興建設施
之興建工程全部完工、依法取得相關使用執照，並經甲方勘驗完成之
次日起算。

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 1 次為限，且展延不得超過 1 個月。

第四節 設施所有權歸屬

六、投資興建設施之所有權歸屬乙方，由乙方籌款及出資辦理，投資興建設施金額以完工後之決算數為準。

第五節 工程興建及完工驗收或勘驗規定

七、乙方工程興建之時程應依下列約定：

(一) 投資興建設施：

1. 開工：應自起租日起 1 年內開工。
2. 完工及勘驗：應自開工後 1 年內依法完成興建工程及勘驗。
3. 營運：完工及勘驗後 3 個月內開始營運。

如有不可歸責乙方之事由，致乙方不能依限開工、完成興建及營運時，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(一)、1.、2.展期可各申請 1 次，每次展期不得超過 6 個月。

(二) 租賃物設施：自起租日起 1 年內為營運籌備期(含使用執照用途

變更)，營運籌備期滿次日起為營運日。乙方如提前營運，應通知甲方開始營運之日，並以該日為營運日。如有違反，由甲方逕行認定乙方之營運日。如有不可歸責乙方之事由，致乙方未於期限內開始營運，乙方應於營運籌備期屆滿 3 個月前以書面詳述具體理由報經甲方同意後展延之，惟營運展延以 1 次且 6

個月為限。

八、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。該設計監造成果、竣工各項圖書及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，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，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後，由甲方核發港工作業同意書；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，亦應向甲方申請核發港工作業同意書後辦理，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。

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、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：

自點交日起，乙方應依所使用之土地面積，按 114 年 1 月 1 日核定之公告地價每平方公尺新臺幣（以下同）1200 元依年費率 5% 給付，每年（或月）租金 767,899 元整。

2. 設施租金：

- (1) 自營運籌備期滿次日起按每年租金 736,042 元給付。各租

賃物設施租金如下表：

租賃物設施	年設施租金(元)
長奕公共倉庫	334,727 元
奧林匹克公共倉庫	401,315 元
合計	736,042 元

3. 管理費：

(1) 固定管理費：自點交日起，每年依土地租金之 10%計收管理費，每年為 76,790 元；自營運日起依土地租金及設施租金加總之 10%計收，每年為 150,394 元。

(2) 變動管理費：

A. 乙方應於營業運日前於承租範圍內設立獨立稅籍，並提供相關資料予甲方核備。

B. 自營運日起，每年以乙方之年營業收入淨額之○%計收，依乙方每期向稅捐機關申報之「營業人銷售額與稅額申報書」所載銷售額總計合計數計算之。【本項為競標標的，依得標百分比填入】。

(二) 租金與管理費之調整：

1. 土地租金：契約期間內，公告地價、費率或計費方式有調整時，自調整日起隨之調整。

2. 既有設施租金不予調整，但設施如有變動時另議。

3. 管理費：

(1) 固定管理費按土地及設施租金給付者，依前項土地租金加設施租金調整後加總之 10%調整。

(2) 變動管理費以乙方之年營業收入淨額計收之百分比計收，不予調整。

十五、租金與管理費之收取：

(一) 土地租金與設施租金以 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 10 日前寄發計費單，乙方應於每年 2、5、8、11 月 10 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 10 日前寄發計費單，乙方應於每年 2、5、8、11 月 10 日前給付。

2. 變動管理費：自營運日起，乙方應於每年 1 月 20 日前將上

一年度向稅捐機關申報之「營業人銷售額與稅額申報書」所載銷售額總計合計數之文件影本送甲方核算變動管理費，甲方於每年 2 月 10 日前寄發計費單，乙方應於每年 2 月底前給付，如乙方銷售收入經稅捐稽徵機關核定應補退稅時，乙方應自接獲稅捐稽徵機關通知日起 1 個月內提報甲方重新核算管理費。

(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收回租賃物，並無條件沒入履約保證金。

(四) 乙方如未能於第七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。

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。

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 日前仍未接到租金及固定管理費計費單及每年 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。

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，乙方得以自主管理計畫報甲方並經同意為之，惟進儲物品之作業及管理應依該計畫辦理。

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。

十八、 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。

十九、 租賃物及投資興建設施之變更限制：

- (一) 乙方依本契約第十三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。
- (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

意書以辦理拆除作業，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。

二十、 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，並應做成紀錄及接受甲方檢查(掃描附件 5 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)。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）。

第八節 環保、消防、職業安全衛生、治安與保全

二十一、乙方應遵守本契約及治安、保全、安全、環保、食品安全、職業安全衛生、消防、智慧財產及管理等有关法令及港區規定，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）。

二十二、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。

二十三、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。

二十四、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，除依本契約第三十四條規定辦理外，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。

二十五、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。

二十六、乙方如因第二十一條至第二十五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「布袋港區環境管理注意事項」，如與第二十一條至第二十五條約定不一致時，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，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。

二十九、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。

第十節 不可抗力情事

三十、 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) 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。

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。

三十二、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。亦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

三十三、乙方應提供甲方至契約屆滿時之履約保證金50萬元整(得以現金、金融機構簽發之本票/支票/保付支票、郵政匯票、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。

三十四、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 5 萬元，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。

三十五、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 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 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

三十六、本契約工程乙方未能依第七條規定期限開工、完成興建及營運，

或未能依第十三條規定期限提送備查資料或完成勘驗，或未依第五十五條規定時，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），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。

三十八、契約屆滿或終止時，由甲方會同航港局及乙方進行現勘，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：

（一）投資興建設施經航港局確認無保留需要時，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。

- (二) 契約屆滿前由甲方邀集乙方、航港局及第三人(結構技師或建築師)進行現勘作業，檢查結構是否安全無虞，並以恢復原狀為原則，必要時可採無償移轉航港局，乙方應於契約屆滿或終止翌日起 60 日內將投資興建設施所有權無償移轉予航港局並完成登記程序(相關移轉登記程序悉依附件 7 規定辦理)並保持完整可用點交予甲方，且將租賃物返還甲方。前述結構技師或建築師檢驗、移轉登記等相關稅捐、規費及費用均由乙方全部負擔，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。

三十九、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，或未依第三十八條第一項第二款辦理時，除仍應依第十四條之計算方式給付甲方相當於土地租金、既有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 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。

四十、 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，或違反第三十一或三十二條之規定，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。

四十一、在契約期間內，如因第四十條第（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 3 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，甲方並得依第三十八條、三十九條約定辦理。

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。

如因第三十四條、三十五條、三十六條、三十七條、四十條第(二)、(三)、(四)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三十六條至三十九條約定辦理，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

四十二、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十五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。

第十四節 爭議處理

四十三、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，經訴訟方式處理者，雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

第十五節 其他約定事項

四十四、乙方於承租範圍內興建投資興建設施時，應以契約第一條用途為限，若乙方欲於承租範圍內從事經營再生能源發電業務，須經甲方書面審查同意後，雙方另行訂定契約協議。

四十五、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。

四十六、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。

四十七、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。

四十八、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。

四十九、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。

五十、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布袋管理處辦理，統一編號 20193390。

五十一、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。

五十二、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。

五十三、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。

五十四、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予變更後之經營管理機關(構)之三方契約。(依交通部航港局 111 年 4 月 15 日航南字第 1113312008 號函與 114 年 7 月 21 日航南字第 1140062139 號函示說明，附件 8)

五十五、乙方之投資興建之設施及營運內容應符合但不限於「乙方投資計畫書中，經甲方擇要納入之部分」(如附件 9)，如須變更應書面通知甲方並經甲方同意。

五十六、

1. 租賃物或投資興建設施範圍內所有營業行為除經甲方書面同意並經協議外，原則均應以乙方名義開立發票。

2. 乙方所委託之協力廠商及其受僱人、使用人或代理人若有違約或過失之行為，均視同乙方之行為，由乙方負全部連帶責任。

五十七、乙方應依統一發票使用及開立規定開立統一發票，若使用電子發

票，應符合「電子發票實施作業要點」之相關規定。

五十八、本契約正本 2 份，副本 4 份，雙方各執正本 1 份，副本甲方 2 份、

乙方 1 份及交通部航港局 1 份。

立契約人：

甲 方：臺灣港務股份有限公司○○港務分公司

統 一 編 號：

分公司代表人：分公司總經理○ ○ ○ (★如為代理性質則為代理分公司

總經理○ ○ ○★)

分公司地址：○○縣(市)○○市(鄉、鎮、區)○○路○段○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：承租土地暨設施範圍平面圖

附件二：承租土地範圍平面圖

附件三：投資興建暨經營商港設施清冊

附件四：投資興建設施項目每公頃投資金額與約定使用期限之對應表

附件五：港灣構造物維護管理系統之平時巡查紀錄表行動版

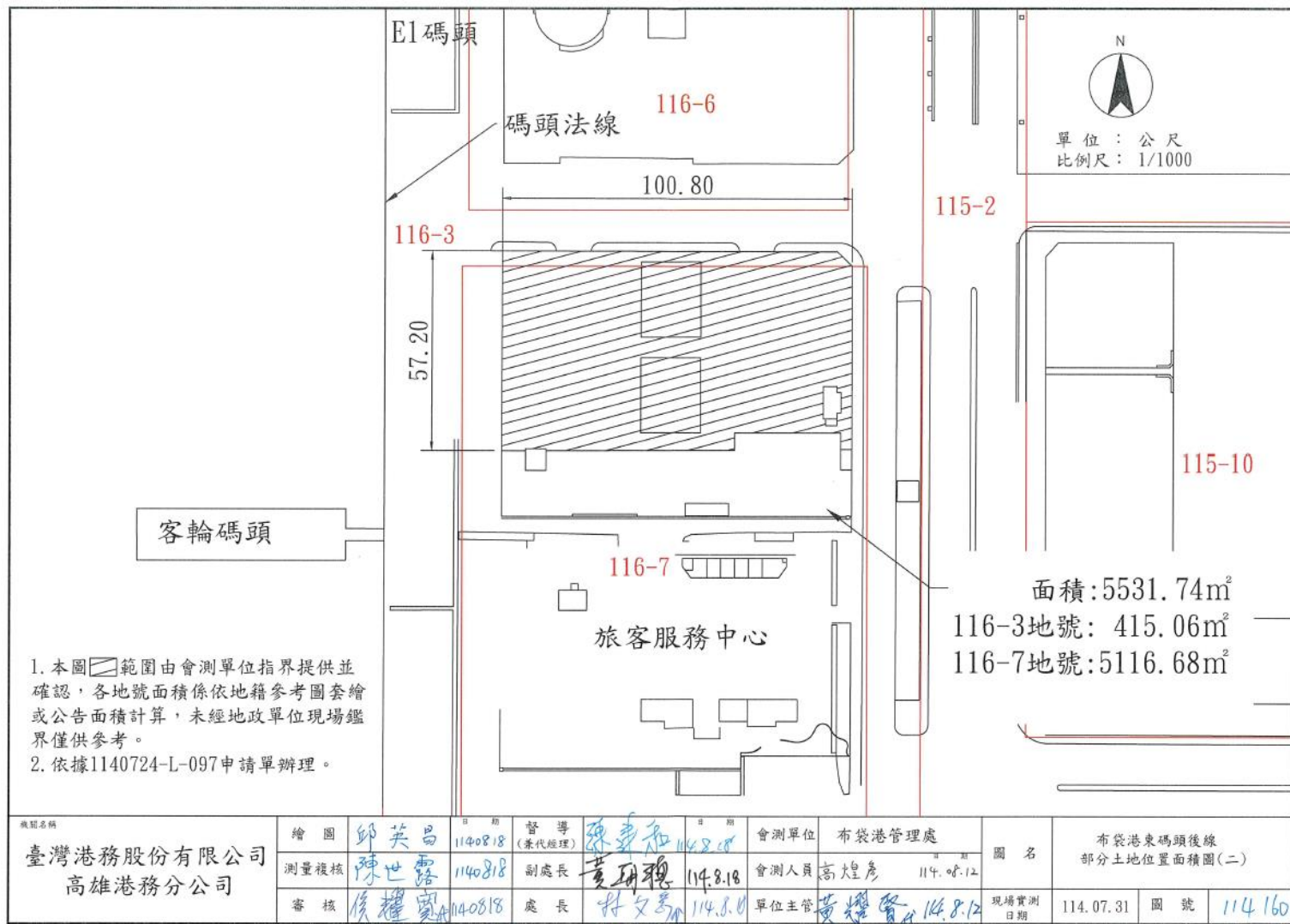
附件六：布袋港區環境管理注意事項

附件七：移轉登記程序

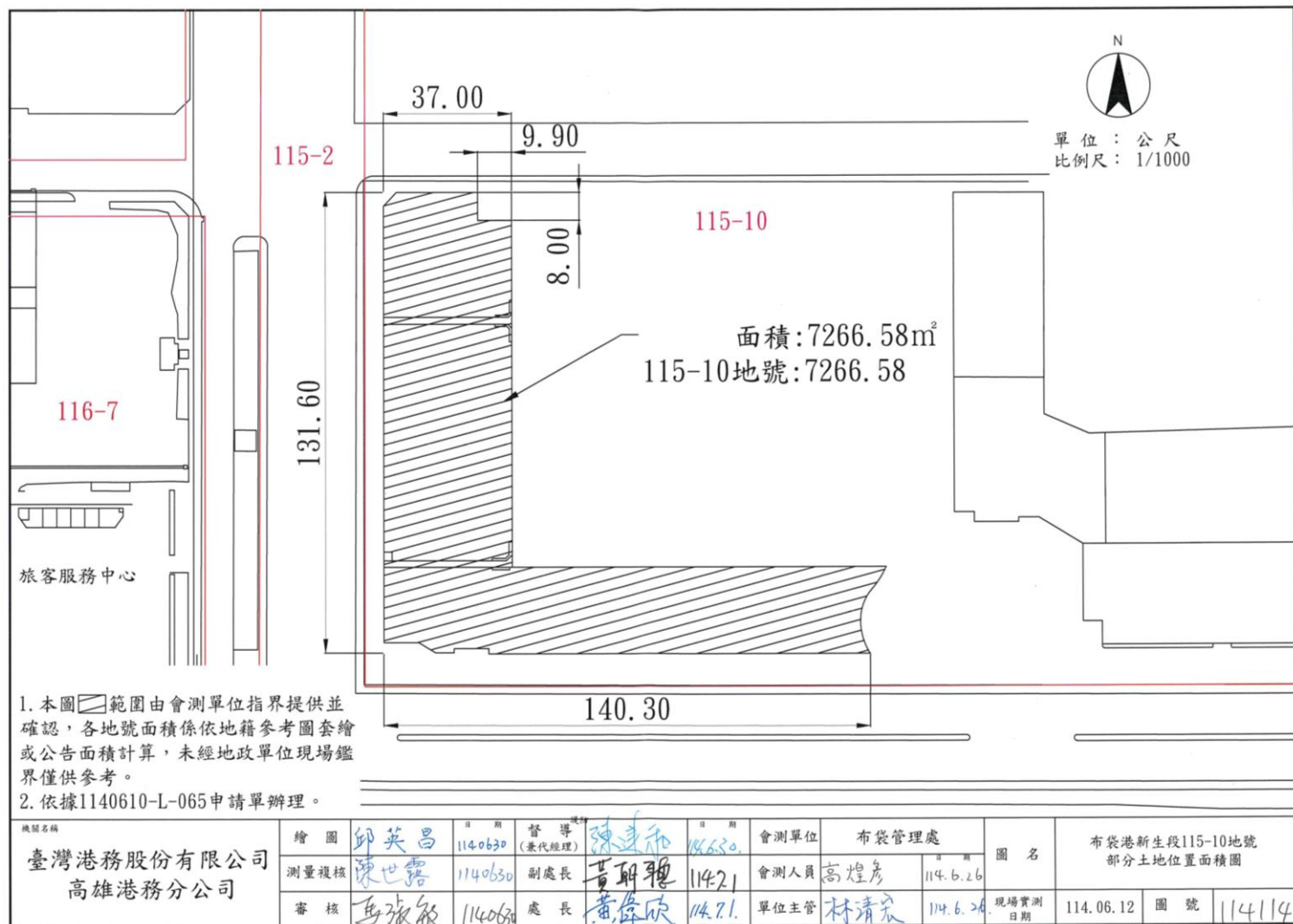
附件八：交通部航港局 111 年 4 月 15 日航南字第 1113312008 號函與 114 年 7 月 21 日航南字第 1140062139 號函

附件九：乙方投資計畫書中，經甲方擇要納入之部分

附件一：承租土地暨設施範圍平面圖



附件 2：承租土地範圍平面圖



附件 3：投資興建暨經營商港設施清冊

（簽約時，請乙方提供）

附件 4：投資興建設施項目每公頃投資金額與約定使用期限之對應表

投資興建標的每公頃投資金額(註 1)	約定使用期限(註 2)
每公頃投資金額不足 2,000 萬元	依 20 年比例扣減期限
每公頃投資金額 2,000 萬元以上	20 年

註1：投資興建設施項目之投資金額認定，以完工甲方審核同意之決算數為準，投資金額之認定以土木設施為主；另經甲方認定之必要機電設施，其投資金額亦可認列。

註2：投資興建設施項目之約定使用期限，依投資金額比例換算或扣減，以年、月為單位，若有小數點部分，則採計至月。

範例計算：

範例一：本案標的1.28公頃，依面積比例換算成每公頃投資金額，如業者投資金額為1,020萬元，換算成每公頃投資金額為797萬元(1,020萬元/1.28公頃)。如投資興建設施項目之每公頃投資金額經甲方審核同意後之決算數為797萬元，其計算比例為 $(797/2,000)*20(\text{年})=7.97$ 年， $0.97*12(\text{月})=11.64(\text{月})$ ，採計12個月，故約定使用期限為8年。

範例二：本案標的1.28公頃，依面積比例換算成每公頃投資金額，如業者投資金額為2,600萬元，換算成每公頃投資金額為2,031萬元(2,600萬元/1.28公頃)。如投資興建設施項目之每公頃投資金額經甲方審核同意後之決算數為2,031萬元，其計算比例為 $(2,031/2,000)*20(\text{年})=20.31$ 年，本案約定使用期限上限為20年，故約定使用期限為20年。

附件 5：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

項次	巡查項目	初步判斷項目
		2. 鋼軌接縫高低差 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)	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、廢水池污泥、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 6：布袋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）為管理布袋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。

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 7：移轉登記程序

本附件中，甲方係指交通部航港局，乙方為○○○公司。

第一節 契約期限屆滿時之資產移轉

1.1 資產移轉契約

- 1.1.1 本契約之契約期限屆滿時，雙方同意依本章之規定辦理資產之移轉。
- 1.1.2 乙方應於契約期限屆滿前 1 年提出資產移轉計畫，甲乙雙方並就資產移轉之權利義務及細節，依本契約之條件及相關法令規定，開始協商簽訂「資產移轉契約」，並於契約租期屆滿前 6 個月內完成「資產移轉契約」之訂定。

1.2 移轉標的

- 1.2.1 依本章規定於契約期限屆滿時移轉之標的，為乙方於契約期限依本契約規定投資興建之現存所有全部營運資產。
- 1.2.2 資產若係乙方以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除甲方同意者外，乙方應於契約期限屆滿前取得所有權後移轉予甲方。
- 1.2.3 有關資產之移轉，應包括關於本契約資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

1.3 移轉程序

1.3.1 編製資產目錄

乙方應自簽訂本契約之日起，將須移轉予甲方之資產製作資產目錄，並隨時將該資產逐項詳細登載，註明取得該項資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況。

1.3.2 移轉前之資產總檢查

乙方應於簽訂第 1.1.2 所規定之「資產移轉契約」前完成資產總檢查，勘驗其可供使用情形，做成資產移轉勘驗文件，並送交甲方備查。如需委託專業機構進行資產總檢查者，其所生之費用由乙方負擔。

1.3.3 除資產移轉契約另有規定外，乙方應於契約期限屆滿之日起 60 日內，移轉資產予甲方。

1.3.4 各項資產之移轉方式於「資產移轉契約」中規定。

1.3.5 除本契約另有約定外，甲乙雙方在完成本章規定之移轉程序以前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。

1.3.6 甲乙雙方辦理移轉應依法令開立單據。

1.4 移轉條件

1.4.1 乙方所移轉之資產，除雙方另有約定外，均屬無償移轉之範圍。乙方應無條件移轉上述資產之所有權或其他權利予甲方或甲方所指定之第三人，且乙方不得因無償而拒絕資產之移轉。

1.5 移轉時及移轉後之權利義務

1.5.1 乙方依本章規定移轉予甲方之資產，除雙方另為協議外，乙方均應擔保該資產於移轉予甲方時並無權利瑕疵，且具有正常良好之使用狀況(正常損耗除外)。乙方並應將其對該資產之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權利讓與甲方或甲方指定之第三人。

1.5.2 乙方擔保投資興建之機電設備於移轉予甲方時，應處於正常保養之良好狀況(正常損耗除外)，其維修狀況亦均符合製造者及政府規定之安全標準，並可正常使用。

1.5.3 機電設備之保固

1.5.3.1 乙方移轉予甲方之機電設備，如該設備尚在保固期間者，乙方應將該保固權利移轉予甲方，並將保固相關文件交付予甲方。

1.5.3.2 於本契約屆滿前 1 年內，如乙方就主要機電設備進行重大維修或整修者，乙方應使該廠商提供 6 個月以上之保固期。就上述主要機電設備之主要構件換新部分，乙方應使供應商就該換新部

分提供 1 年以上之保固期。

- 1.5.3.3 就無保固之設備，乙方應於辦理資產移轉前 3 個月內共同協議並指定具有公信力之專業機構或公證機構與甲方人員會同勘驗，並製成書面紀錄，其所生費用由乙方負擔。
- 1.5.4 乙方於營運資產移轉予甲方或甲方所指定之第三人前，應塗銷或排除該資產所存在之全部負擔。但經甲方同意保留者，不在此限。
- 1.5.5 乙方於契約租期屆滿未獲繼續經營之許可時，其因此所發生有關人員之退休、資遣應由乙方負責，依當時有關法令規定辦理之。

第二節 契約終止之資產移轉

2.1 移轉資產之依據

乙方於契約終止前依相關法令或本契約之規定應移轉資產予甲方時，應依本章規定辦理。

2.2 移轉標的

2.2.1 興建期之移轉標的

(1) 興建資產

本案興建範圍全部興建完成並營運前，除下列第(2)款所述之「營運資產」外，乙方為執行本案所興建及乙方所有而繼續完成興建營運本案所必要之興建中之工程（包括已進場之材料、機具）。

(2) 營運資產

本案興建範圍全部興建完成並營運前，乙方所興建完成之必要且堪用之資產，包括經主管機關勘驗合格之資產及尚未經主管機關勘驗合格之資產。

2.2.2 營運期之移轉標的

本案興建範圍全部完成並開始營運後，乙方所興建及乙方所有為營運本案所必要且堪用之現存資產及興建中之工程（包括已進場之材料、營運機具）。

2.3 移轉程序

- 2.3.1 乙方應於本契約終止時起 10 日內，依本契約第 1.3.1，將截至本契約終止時之資產清冊、與第三人合約之執行情形及相關之維修紀錄提送予甲方。
- 2.3.2 甲乙雙方應於本契約終止日起協議資產之移轉程序及期限並進行資產移轉，但雙方同意至遲應於本契約終止日起 60 日內完成移轉。
- 2.3.3 除本契約另有約定外，在完成本章規定之移轉程序以前，乙方應於第 2.3.2 但書所規定之期限內就尚未移轉之標的負保管義務。
- 2.3.4 甲乙雙方辦理移轉應依法令開立單據。

2.4 移轉條件

- 2.4.1 移轉標的之鑑價，應由雙方共同指定公正專業鑑價機構(以下簡稱「鑑價機構」)進行資產鑑價，並做成資產鑑價報告，鑑價所需費用由乙方平均負擔之。甲乙雙方應於本契約簽訂後 12 個月內另以書面協議指定本條規定之鑑價機構。必要時，得經雙方協議而更換指定之鑑價機構。
- 2.4.2 乙方所移轉之資產，除雙方另有約定外，均屬無償移轉之範圍。乙方應無條件移轉上述資產之所有權或其他權利予甲方或甲方所指定之第三人，且乙方不得因無償而拒絕資產之移轉。

2.5 移轉時與移轉後之權利義務

- 2.5.1 乙方依本章規定移轉予甲方之資產，除融資機構就該等資產所有之擔保權益或雙方另為協議外，乙方應擔保該資產於移轉予甲方時並無權利瑕疵，且具有正常良好之使用狀況。乙方並應將其對該資產之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權利讓與甲方或甲方指定之第三人。
- 2.5.2 乙方於資產移轉予甲方或其指定之第三人前，應塗銷或排除該資產所存在之全部負擔。但經甲方同意保留者，不在此限。

- 2.5.3 乙方於契約租期屆滿前中止營運時，應依當時有關法令規定辦理全部人員之退休、資遣，但甲方同意承繼者，不在此限。
- 2.5.4 依本章規定完成計價並確定金額之資產價金均未含營業稅，資產移轉所生之營業稅，由乙方負擔。

附件 8

正本

檔 號：

保存年限：

交通部航港局 函

地址：106248臺北市和平東路3段1巷1號
承辦人：周進發
電話：05-2949023
傳真：05-3478691
電子信箱：cfchou@motcmpb.gov.tw

804004

高雄市鼓山區麗興里蓬萊路10號

受文者：臺灣港務股份有限公司高雄港務
分公司

發文日期：中華民國111年4月15日

發文字號：航南字第1113312008號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴分公司函請本局同意布袋商港招商文件納入相關繼受
權利及義務案，本局意見如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴分公司111年4月1日高港布袋字第1113261142號函。
- 二、本局原則同意貴公司辦理布袋商港對外招商，就租期長
且逾行政契約期限，於招商條件之契約草案納入「租賃
物之經營管理機關(構)變更時，由變更後之管理機關(構)
繼受相關權利與義務。」等相關文字，長租租期年限比
照本局110年11月12日航港字第1101811971號函同意之案
例，以20年為原則，請就案件投資金額、場地規模、投
資效益妥為審酌，併請落實行政委託契約精神，善盡管
理職責。

正本：臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司

副本：臺灣港務股份有限公司、本局港務組

裝

訂

線



檔 號：

保存年限：

交通部航港局 函

地址：106248 臺北市和平東路3段1巷1號

聯絡人：周逸發

聯絡電話：05-2949023

電子信箱：cfchou@motcmpb.gov.tw

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國114年7月21日

發文字號：航南字第1140062139號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴分公司為推動布袋港客運服務區(包括東2碼頭後線兩棟倉儲設施、比鄰之停車場、臨時候船室及旅客服務中心對面之L型素地)招商案，請本局同意相關事項如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴分公司114年6月12日高港布袋字第1146950185號函及114年7月9日高港布袋字第1146212267號函。
- 二、本局原則同意貴分公司就旨案招商，租期長且逾行政契約期限，於招商條件之契約草案納入「租賃物之經營管理機關(構)變更時，由變更後之管理機關(構)繼受相關權利與義務。」等相關文字，長租租期年限比照本局110年11月12日航港字第1101811971號函案例，以20年為原則。
- 三、投資興建新增之設施所有權歸屬第三人，參考「臺灣港務股份有限公司辦理商港設施以約定方式投資興建或租賃經營作業要點」之概念，辦理公民營事業機構於國內商港投資興建案件時，除碼頭及其附屬設施歸屬本局外，其餘設施之程序、配套措施均準用「公民營事業機構投資興建或租賃經營商港設施作業辦法」第11條辦理，即可歸屬投資人。惟請貴分公司於契約中明訂，於投資興建契約期滿以恢復原狀為原則，如期滿前由該貴分公司邀集本局及第三人進行現勘，必要時可採無償移轉本局。
- 四、依據行政院110年10月12日院臺交字第1100030494號函核定

高雄港務分公司



非營管理處 1146214384

第1頁 共2頁

國內商港未來發展及建設計畫(111~115年)，布袋商港發展定位，環島及離島航運之作業港、兩岸直航開放港口及觀光遊憩港口；依發展目標及具體行動方案與上位計畫發展策略，布袋港專用區招商作業，引進國內大型遊憩開發業者參與建設，發展港區多元休閒遊憩服務。請貴公司審酌辦理，併請落實行政委託契約精神及內容，至切公誼。

正本：臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司

副本：

附件 9：乙方投資計畫書中，經甲方擇要納入之部分