新蓬萊棧庫群棧 7-2 庫西側
整建營運招租案契約書（草案）

新蓬萊棧庫群棧 7-2 庫西側
整建營運招租案契約書（草案）

高雄港區土地開發股份有限公司（以下簡稱甲方）與○○○○○○○○○○（以下簡稱乙方），新蓬萊棧庫群棧 7-2 庫西側之整建及營運事宜（以下稱為「本案」），共同簽訂契約條款（以下稱為「本契約」）如下，以資信守：

第一節　租賃標的

一、甲方提供下列標的供乙方租用與維護管理（以下稱為「租賃標的」），範圍請詳附件一。

(一) 租賃標的： 棧 7-2 庫西側

1. 土地：高雄市鼓山區鼓南段一小段 34 地號部分土地。

2. 房屋：高雄市鼓山區鼓南段一小段 377 建號（門牌號碼為蓬萊路 1 之 15 號）。

(二) 前租賃標的非經甲方書面同意，乙方不得擅自變更。

第二節　投資整建經營範圍

二、投資整建及經營項目

(一) 投資整建經營範圍應由乙方自行出資、規劃、整建、經營、管理及取得相關許可及執照，且不得作為住宅、倉儲及加工使用。經營項目以零售、餐飲、百貨、水域遊憩、船舶運輸、休閒運動、休閒娛樂等符合本案土地之土地使用管制使用用途，並經甲方同意者為限。

(二) 乙方如因經營條件改變，須變更經營項目時，應於預計變更日二個月前，提報具體理由及變更後投資營運計畫書予甲方，經甲方同意後，乙方應自行依法令通過各項都市計畫及都市設計審議、使用執照變更、室內裝修審查，始得變更經營項目。

第三節　租賃期間

三、租賃期間

(一) 自本案租賃標的全部點交日起計，租賃期限為 10 年，惟期限迄日不得超過 127 年 2 月 12 日。乙方如有意續租，應於本契約期間屆滿前一年，以書面向甲方申請優先續租，雙方得就租金、租期等條件重新議定續租。

(二) 本案租賃標的建物有一部或全部點交之情形者，乙方應按點交範圍之面積計付土地租金，並應依本契約約定履行契約。

第四節　整建及經營項目之權利歸屬

四、整建工程及經營項目均由乙方出資辦理，契約期間屆滿或提前終止時，相關權利義務依本契約第三十二至三十六條約定辦理。

第五節　雙方辦理事項

五、應辦理事項、協助事項及承諾事項

(一) 雙方應辦理事項：

甲方應通知乙方辦理租賃標的全部之點交，經甲方通知之預定點交日後，乙方除有正當理由外，負有會同辦理點交之義務；若乙方接獲通知後拒不履行點交者，甲方得沒收開發權利金，並視乙方為重大違約。

(二) 甲方協助事項

1. 乙方因執行本案而需向政府申請證照或許可時，甲方得於法令許可及權責範圍內，協助乙方與政府機關協調或提供辦理使用執照變更等法令規定必要文件之用印以及法定停車位之取得。
2. 甲方不保證協助事項必然成就，乙方不得因甲方前述協助事項未能成就而主張甲方違反契約義務，或向甲方提出補償或求償之請求，亦不得據此要求減免乙方應負之義務與責任。

(三) 乙方應辦理事項：

1.乙方承諾將依本租賃標的所在地之商港法令、都市計畫法令、建築法令等相關規定，自行整建、管理與維護乙方投資整建經營本案。

2.乙方租賃標的不得設定地上權且非經甲方同意不得轉租第三人。

3.乙方須派駐至少一名專任經理人管理本案，並提供經理人名冊，經理人變動時亦

同。

4.非經甲方同意，現有空地不得設攤與增建，亦不得加設任何臨時性設施如貨櫃、組合屋、樹屋等，及不得砍除或移植既有樹木，契約期間由乙方負責本案標的之管理、安全維護及公共安全等責任。

5.本案如須取得使用執照或須辦理使用執照變更者，乙方須自行依法令通過各項都市計畫及都市設計審議、使用執照變更、室內裝修審查，並於申請相關審查作業前，先經甲方同意。

6.除遇有不可抗力因素或經甲方同意展延外，乙方應於租賃標的點交日起計 6 個月內完成使用執照變更、竣工核可並正式開始營業。

7.乙方辦理租賃標的之整建作業或因必要機能所需增加之地上物或設施，應維持建物本體，不得變更樓層數，若乙方有實際增建計畫提升營運效益時，需符合都市計畫法及建築技術規則等相關法令，並提報相關申請文件與圖說予甲方同意，始得進行施作。

8.乙方應依本契約約定，進行本案租賃標的之整建、營運、維護，且不得逾越投資營運計畫書所定整建及經營項目。整建及經營項目如須取得有關主管機關核發之營業許可者，亦應於取得許可後，始得為之。另如涉及消防、建築、廣告物管理及相關法令時，乙方應依法定程序向相關單位申請核可後辦理。開始營運後欲增、修營業項目或行為，均應先提出營運計畫和財務計畫送經甲方同意後，並依相關法令取得許可，始得為之。

9.租賃期間屆滿或提前終止契約時，乙方應依本契約第三十二條至第三十六條辦理。屬於乙方之設備物品，由乙方自行撤離，乙方不得藉故拖延或要求任何補償費用。乙方逾期留置現場不做處理之非屬甲方物品，視為廢棄物，任由甲方處理，相關處理費用由乙方支付，並無條件同意由履約保證金中扣除，乙方不得異議。

10. 乙方之開發行為如屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定應實施環境影響評估及環境影響差異分析報告者，應依相關法令程序辦理。

(四) 乙方承諾事項：

1. 乙方承諾乙方與其代理人、受僱人、受任人、受託人、承包商或任何第三人因本案開發經營所生之所有權利義務、責任等，應由乙方或其他依法應負擔之人完全負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於前述事項之追索、求償或涉訟。否則如因而致甲方受損，乙方或其他依法應負擔之人應對甲方所受損失（包括但不限於訴訟費用及律師費用）負賠償責任。
2. 乙方對於整建及經營項目範圍應盡善良管理人之維護管理義務。整建及經營項目範圍所衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、更新、保管、保險、水電、電話、保全及其他所有費用（包含但不限於相關建物、設施、設備之管理維護、裝修或更新費用），於點交完成後，概由乙方負擔；如有虧損，亦應由乙方自行負責，不得向甲方要求補償或主張任何權利。
3. 乙方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。
4. 乙方承諾，甲方依本契約對於乙方所為之任何同意、核准、備查、存查、監督、建議或提供之參考資料，均不免除乙方依本契約應負之義務與責任，且乙方不得據以向甲方提出任何主張或求償。
5. 乙方承諾，就最優申請人於本案徵選階段所同意之各項約定或承諾事項，及與甲方達成之各項協議，乙方均概括承受之。
6. 乙方於徵選階段提出之協力廠商，不得任意變更，如有特殊情形須變更者，乙方應提出不低於原協力廠商所具有能力之廠商，並檢附必要之資格證明文件，經甲方書面同意後變更之。
7. 投資營運計畫書（含租金條件），視為本契約之一部分，乙方應依投資營運計畫書內容確實執行；如有任何變更，須以書面提出，敘明理由，經甲方審查同意後始得為之。
8. 租賃標的及經營項目應為全年無休。乙方如設備整修或其他重大事由，致須暫時停止營業或彈性調整營業時間者，應先以書面報經甲方同意後，始得為之。
9. 乙方應依相關法令規定或甲方指示辦理各項檢查，包括但不限於年度建築物公共安全檢查、建築物結構安全檢修、消防安全設備檢修等檢查及申報，其費用

應由乙方負擔，且送審文件須送甲方備查。

10. 租賃期間內，乙方應於每年第四季提出次年度行銷計畫。乙方並應參加甲方召開之履約會議、專案活動會議、例行會議、設備維護或營運管理會議，由雙方共同商討營運管理情形、大型活動配套措施及營運相關因應對策，乙方不得拒絕。
11. 經甲方通知後，得檢視乙方所經營之營運內容服務品質、環境清潔等事項，乙方須依甲方之督導及建議改進。
12. 乙方同意甲方若有為對外揭露或宣傳乙方此次投資之需求時，得合理使用乙方公司名稱、商標及標章於甲方官網、甲方對外簡報及各式對外廣宣資料。
13. 乙方為營運有使用甲方、臺灣港務股份有限公司、高雄市政府之商標、名稱或意象之必要時，應提出申請由甲方協助獲得書面同意授權或同意後方可為之，且僅限甲方、臺灣港務股份有限公司、高雄市政府授權或同意之種類、範圍、期限內。若乙方違反本款約定，甲方得隨時要求乙方停止使用、撤回及終止授權或同意，乙方不得有異議。如乙方因使用未獲授權之商標、名稱或意象，導致甲方受有財產或非財產上之損害，乙方除依本契約繳付違約金外，並應賠償甲方之損失。
14. 乙方經營內容之行銷宣傳內容不得涉及競選、政治性、個人形象、宗教、祭祀，或其他足以影響顧客出入，或有違公序良俗、法令規定、抗議、抗爭或集會遊行活動等行為。其界定由甲方認定，有疑義時，依甲方之解釋為準。
15. 乙方如有公司地址變更、增、減資、負責人（含董事長、總經理）或法定代表人更換、公司組織變更，均應於變更登記完成日後 1 個月內，檢具變更前、後之證明文件，函告甲方備查。

第六節　工程整建、完工、營運勘驗及營運規範

六、租賃標的點交作業

租賃標的雙方依本契約第五條第一項以現況辦理點交。

七、施工前之申請

(一) 本契約投資整建租賃標的之工程由乙方委託我國政府或外國政府立案之技術顧問機構或執業之專業技師，依我國或國際通用相關技術規範辦理工程規劃設計，

發包施工。乙方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整建工程，該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均應依相關法令辦理。

(二) 施工前乙方須函送投資整建租賃標的之配置圖，設計圖、結構計算書、地質鑽探報告書(如有必要)、施工計畫書、施工說明書等相關資料予甲方核備，並經臺灣港務股份有限公司審核通過發給港工作業同意書，並取得港工作業同意開工報告；如需辦理環境影響評估者或申請建造執照者，乙方應自行依規定向主管機關申辦。

(三) 乙方投資增建、整建、變更之設施，如依法需向建築主管機關提出申請者，應由乙方負責辦理,起造人應為臺灣港務股份有限公司,在未獲建築主管機關核可前，乙方不得進行施工。

八、整建施工作業期間，乙方應依下列規定辦理：

(一) 整建工程之監造作業及抽(查)驗由乙方辦理，並應作成紀錄。甲方得於通知乙方後至施工現場勘查。

(二) 有關防災、動火、環保、交通、工程、職業安全衛生、建築管理、緊急應變等事項，應依相關法令規定及主管機關審核結果辦理，乙方如有違反者，應自負所有相關責任。

(三) 施工作業期間若有意外事故發生，概由乙方自行負責處理。

九、除本契約另有約定者外，乙方於簽約後至整建完成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；如因法令變動而須辦理相關手續或證照變更等，乙方均應配合辦理。

十、乙方在各項工程施工期間及完工營運時，應遵照環保法令辦理環保工作，如有違反情事遭致環保、勞安等相關主管機關處罰(分)時，概由乙方自行負責，罰鍰亦由乙方繳納。因乙方違反環保等相關法令招致抗議或阻撓致無法施工或營運，乙方應立即排除抗議或阻撓，必要時，得主動停止作業，甲方對於前述情形得視情形提供必要之協助。有關前述排除或停止作業期間所產生之費用及損失，概與甲方無涉。

十一、完工及營運勘驗

(一) 乙方應於點交日起計 6 個月內完成使用執照變更、竣工核可並正式開始營業。

(二) 乙方應於整建工程完工取得使用執照變更後 3 個月內檢具建物使用執照影本、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其電子檔案(至少須包含格式.dwg 及 PDF 檔，各三份)送交甲方備查。

(三) 營運勘驗：乙方投資整建經營設施有影響安全之虞時，甲方得會同相關單位及乙方於開始營運前或開始後辦理勘驗，如有缺失，甲方應會同乙方就缺失改善內容進行協商，並就雙方協商合意之內容及期限完成改善。

第七節　各項租金、權利金費用之計算、調整及繳納方式

十二、 各項租金、權利金計算

(一) 乙方應給付甲方下列租金及權利金

1. 開發權利金：新臺幣 150 萬元。

2. 前期規劃及招商作業費：新臺幣 50 萬。

3. 租金：

（1） 土地租金：

自本案標的點交日起，按每月每坪 1,200 元(未稅)之計算標準繳交土地租金予甲方。租賃期間每 3 年，調漲 3%。租賃面積如有調整時，除雙方另有約定外，亦應按上開標準計算租金。

（2） 租金優惠期：

a. 於未點交前，乙方無庸給付租金。

b. 自點交起 6 個月內為租金優惠期；於前揭優惠期內乙方享有每月租金減免 50%之優惠。每月租金之計算係土地租金加設施租金之總額。

c. 如乙方無法於租金優惠期完成租賃物之整修並開始營業者，於租金優惠期屆至後仍應依照本契約繳納租金，不得以未完成整修或尚未開始營業為由拒絕繳納租金。

4. 營運權利金：自開始營運起至租賃期間屆至止，按每年度之銷售額累計總額，並依以下不同級距收取營運權利金。首年及末年之級距基準，依實際經營月份之年度比率計算。

（1） 年度累計總額 30,000,000 元以下之部分免予計收；

年度累計總額 30,000,001 元至 50,000,000 元之部分，按 1%計收；

年度累計總額 50,000,001 元至 70,000,000 元之部分，按 2%計收；

年度累計總額 70,000,001 元以上之部分，按 3%計收。

（2）「銷售額」係指開始營運起，依統一發票使用辦法，乙方營運本計畫全部統一發票金額，包含但不限於乙方自行經營之銷售貨物、住宿收入、租金收入及其他收入。

十三、租金、權利金之收取：

(一) 開發權利金：依租約分期繳付，以一年為一期，投資人應於通知最優投資人之翌日起 3 日內繳交第一期。開發權利金一經給付 無論任何事由，均不予退還。

(二) 租金：

以一個月為 1 期，，乙方應於點交時預先以開立支票之方式交付 116 年度之每月租金予甲方（至多共 12 張，均以每月 1 日為開票日）；其後年度應於每年 12 月 31 日前以相同方式交付次一年度之租金予甲方。

(三) 前期規劃及招商作業費：應於通知最優申請人之翌日起 3 日內，以匯款或銀行支票繳清，若投資人因故無法投資進駐或未達成合作備忘錄合作條件時，此項費用不予退還。

(四) 營運權利金：自開始營運起至租賃期間屆至止，甲方結算應給付之營運權利金。

(五) 乙方所繳金額不足清償已發生應繳各項租金及營運權利金時，應先抵充違約金，次充費用，次充利息，次充原本。

(六) 乙方如遲延給付租金、開發權利金及營運權利金，願逕受強制執行。

十四、逾期繳款之違約金

乙方應依前條所定期限付款，如乙方逾期給付時應依下列各款給付懲罰性違約金，不另計遲延利息，其計息期間依民法規定計算：

(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。

第八節　租賃標的之使用、管理與維護

十五、乙方於本案投資整建經營範圍所為之任何開發、使用、利用及建築行為，均應符合本契約約定及商港法、都市計畫法、建築法及環保等相關法令規定，不得於本案投資整建經營範圍從事違法開發、使用、利用、建築及裝修行為。如有違反，甲方得限期要求乙方拆除或回復原狀，乙方不得異議。

十六、建物之維修養護

(一) 建物、租賃標的及營運資產之保養、維護及修繕均由乙方負責，乙方須作定期檢查及保養檢修。

(二) 如有應修繕之情事，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，甲方得以下列任一方式處理：

1. 無庸再行通知，逕行代為修繕，並由乙方負擔所有修繕費用。

2. 依本契約第三十條條處理。

(三) 建物構造體發生損壞或因其他因素致構造有發生損壞之可能危及建物結構體安全（限於結構工程、屋頂或牆面防水防漏工程）之重大修繕必要時，乙方應即時通知甲方，由甲方或臺灣港務股份有限公司認定屬重大修繕後，由甲方辦理並負擔費用。甲方應於修繕完成後通知乙方，如有未修復事項，乙方應於 1 個月內以書面通知甲方。惟前述建築物結構體之重大修繕如屬乙方未善盡善良管理人責任或整建疏失或錯誤所造成者，其修繕、裝修或更新費用由乙方負擔。乙方不得要求減免修繕期間之租金，且如乙方延誤或怠於通知甲方，而造成設施損壞擴大時，甲方得向乙方請求賠償損失。

(四) 乙方違反前三款之任何義務，致租賃標的受有任何損害，應賠償之（包括且不限甲方所支付之費用、罰鍰、律師費、規費、損害、損失或賠償）。

(五) 點交之房屋除應依投資營運計畫書進行整建外，乙方不得任意變動或拆除，若欲有任何變動，應報經甲方同意，乙方始得依法令辦理相關作業；如因該變動致租賃標的損壞或致生任何損失，乙方應給付甲方租賃標的損壞及相關損失之費用(依甲方書面通知之金額為主)，並完成修復。

十七、對租賃標的之善良管理人注意義務

(一) 乙方對本案投資整建經營範圍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。

(二) 乙方未盡善良管理人之注意義務或違反前開通知義務時，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、有關商港、都市計畫、建築、交通、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都市計畫、建築、交通、治安、保全、安全、環保、職業安全衛生、消防及管理等相關政府法令及商港港區規定，本案投資整建經營範圍各項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合理之損失，就甲方因此支出之相關費用（包括且不限於賠償金、訴訟費用、罰鍰及律師酬金等），乙方應負責償還甲方，甲方並得自銷售額扣抵。

(二) 乙方應負責本案投資整建經營範圍環境之清潔及秩序，不得任意堆積垃圾或其他廢棄物及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），甲方並得自銷售額扣抵。

(三) 本案投資整建經營範圍，乙方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，該等土壤受損、污染物清運、土壤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，甲方並得自銷售額扣抵。

(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。投資整建範圍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。

(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) 乙方投資整建經營範圍除應依約負管理之責外，並應接受甲方基於出租人之合理監督。如因可歸責於乙方之事由而妨害港區作業及交通之行為，甲方得要求乙方配合改善。

(七) 乙方如發生重大勞資糾紛、重整或清算等事故時，應即向甲方報備，並將發展情形適時向甲方報告。

(八) 基於維護國家資源，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。

(九) 乙方如因本條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，乙方應負責改善並賠償甲方之損失，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），甲方並得自銷售額扣抵。

(十) 為兼顧港區公共安全、環境安寧與商業運作秩序，臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司訂定「蓬萊商港區營業及活動管理規範」(附件二)，乙方需配合辦理。

(十一)本條其他補充約定詳附件三「高雄港區環境管理注意事項」，如與本條約定不一致時，依附件三「高雄港區環境管理注意事項」辦理。附件三「高雄港區環境管理注意事項」如有修正，另以書面通知方式辦理。

(十二)租賃標的所在位置隸屬臺灣港務股份有限公司，故其所有施工前須申請港區港工作業同意，詳附件四「臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司之港區港工作業同意書申請流程」辦理，其修訂時不另行通知，辦理時請詳閱臺灣港務股份有限公司網站。

(十三)為配合發展再生能源及推動綠色港口政策，臺灣港務股份有限公司如有於該空間設置太陽光電發電相關設備之管線配置及路面開發埋管等事宜之需求時，乙方應配合甲方通知辦理設置相關事宜，雙方協議後為之。

十九、投資整建經營範圍之變更限制：

(一) 投資整建經營範圍如因作業需要須予改善、變更或增減，應事先獲得甲方書面同意後始可依法令辦理，且不得要求任何補償。

(二) 乙方違反前款約定或本契約第七、八條規定，經甲方通知限期回復原狀而未回復時，甲方得逕行回復原狀，因此所生相關費用完全由乙方負擔，乙方不得提出異議。

第九節　稅捐、水電、保險及其他費用

二十、稅捐

(一) 於租賃期間內，本契約之各項租金、權利金、懲罰性違約金、罰款、課罰等均未含營業稅，營業稅由乙方負擔。

(二) 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。

二十一、水、電、瓦斯及通信

(一) 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。

(二) 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，在契約期間內所有承租區內之一切瓦斯、通信費及申裝所需費用，概由乙方負擔。

(三) 乙方若私接水、電、瓦斯及通信之情事，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。

(四) 前款洽自來水公司、電力公司及瓦斯公司申請裝設專用計費水、電表、瓦斯，應以乙方為用戶名，並於契約屆滿或終止時應辦理過戶甲方或經甲方同意後移除。

二十二、保險

(一) 乙方應就其租賃標的物投保下列保險項目，並維持必要且足額之保險，保費由乙方負擔：

1. 商業火險(附加險為地震險、爆炸險、颱風洪水險)，約定對象(受益人、被保險人)。

2. 公共責任意外險(保險金額依高雄市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)。

3. 雇主責任險工程專業責任險及安裝工程綜合險。

4. 其他依法令應投保之保險。

(二) 乙方應提供前款保險單正本（無法提供時得以副本代之）予甲方，以供查閱。

(三) 如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，但損害情事不可歸責乙方者，乙方得另向侵權行為人或其他應負責任之人求償；理賠金額扣除修復費用後仍有餘裕者，得由乙方自行支用。

二十三、有關租賃標的之設施建置、結構補強、裝修、空調設備等相關費用以及乙方營運衍生之裝修、各項稅捐、人事、規費、維護、清潔、保養、修繕、保管、保全等費用，均需由乙方自行負擔。

二十四、其他費用：乙方依法令應繳納或負擔之費用，均應由乙方負擔。

第十節　不可抗力及除外情事

二十五、不可抗力情事之處理：

(一) 不可抗力情事包含下列事由：水災、地震、火山爆發、颱風、未知之瘟疫、因第三人引發火災、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、環境汙染或其他經甲方認定確屬不可抗力者。

(二) 租賃標的因不可抗力情事造成嚴重損壞或嚴重影響整建及營運者，乙方應於上述情事發生後 12 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，由甲方負責修復及處理，損壞期間如乙方無法作業，室內空間租金得依其受影響狀況雙方協議減免之，但乙方不得要求其他補償。

(三) 除本契約另有約定者外，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。

二十六、除外情事之處理

(一) 除外情事係指非屬不可抗力且不可歸責於任何一方，因政府政策變更、政府作為、法規變更致對乙方之整建或營運之執行發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。

(二) 除外情事發生時，租金得依乙方受影響狀況由雙方協議減免之，但乙方不得要求其他補償。

第十一節　轉讓、轉租、設定負擔之限制

二十七、禁止轉讓、轉租

(一) 本契約當事人非經他方事前書面同意，不得將契約上之權利義務全部或一部轉讓予第三人。

(二) 乙方除經雙方書面合意，不得將租賃標的全部轉租或增列共同使用人，或為任何涉及租賃標的之處分行為。

(三) 本契約存續期間內，如乙方將本契約之權利義務全部概括讓與其依中華民國法律設立直接持股已發行股份總數百分之五十一以上之關係企業繼受，應經甲方之事前書面同意。

(四) 乙方與本條第二款第三人間之約定，不得違反本契約之約定，且約定之租賃或使用期間不得逾本契約之契約期間，與該第三人間之契約應經甲方備查。

第十二節　履約保證

二十八、履約保證種類、額度及提供期限

(一) 為確保乙方履行本契約之義務與責任，乙方應於租賃標的點交前，提供相新臺幣50萬元之履約保證金予甲方。

(二) 履約保證金應由乙方提供經甲方同意之銀行本票、政府公債、可轉讓銀行定期存單、或由本國銀行（或在台灣設有分行之外國銀行）所開具之不可撤銷擔保信用

狀或履約保證金保證書，或其他經甲方認可之方式為履約保證（格式詳如附件五）。

(三) 經甲方同意，乙方得更新履約保證金之方式，其有效期間須至少 3 年以上。但所剩餘之履約保證期間少於前述年限者，不在此限。

(四) 乙方應於履約保證方式之有效期間屆滿 45 日前提供新的履約保證以替代之。否則甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新履約保證為止。

(五) 於租賃期間屆滿 3 個月後，如乙方未有任何未經改善完成之違約情事者，乙方之履約保證責任始行解除。甲方應無息返還乙方剩餘之履約保證金或其他乙方依本契約約定所提供之履約保證。

二十九、履約保證金之使用與補足

(一) 乙方如不履行或違反本契約所訂各條款（包括但不限於積欠租金、權利金、懲罰性違約金）等致甲方遭受任何損失時，其應繳納之各項租金、權利金、懲罰性違約金、修復、拆除或損害賠償等費用，甲方得於履約保證金內扣抵。

(二) 除契約全部終止之情形外，甲方依前款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。

第十三節　違約責任

三十、　一般違約

(一) 因可歸責於乙方之事由於投資整建經營範圍有違反法令或本契約之情事，經甲方認定無法改善，或甲方限期要求乙方改善，屆期仍未改善、或雖經改善但仍不符相關法令或本契約約定者，均為一般違約。乙方應按次給付甲方懲罰性違約金 3 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。

(二) 乙方有前款之情事，累計達 4 次者，甲方有權終止本契約。

三十一、重大違約

(一) 可歸責於乙方之事由，有下列情事之一者，構成重大違約：

1. 甲方通知乙方辦理租賃標的之點交，乙方拒不履行者。

2. 乙方或其董事、監察人、經理人為破產或重整之聲請，或其他重大財務困難重

大喪失債信，或違法情事之情事，致無法繼續履行本契約或履約顯有困難者。

3. 目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散者或未經甲方事前書面同意，股東會為解散、合併之決議者。

4. 未經甲方書面同意由大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司任乙方之股東。

5. 乙方未經甲方同意，無故停止租賃標的一部或全部之經營者連續 30 天或累計達 90 天以上（自乙方無故停止日起算）。

6. 積欠租金已逾 2 期未繳或積欠營運權利金者，經甲方以履約保證金扣抵後，積欠租金總額或權利金總額，仍超過兩個月之租金數額。

7. 乙方有偽造或變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。

8. 乙方以書面通知甲方，不願繼續履行本契約。

9. 乙方未遵期取得使用執照變更開工許可並開始進行施工、開始全部經營項目營業、未維持租賃標的及營運資產之良好狀況，或未經甲方事前之書面同意，對租賃標的或營運資產作重大變更者。

10. 資金或廠商未依投資營運計畫書約定時程到位者。

(二) 乙方有前款情事者，應按次給付甲方懲罰性違約金 10 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。

(三) 乙方有本條之重大違約事由時，甲方得不經催告依本契約第三十三條終止本契約，並得向乙方請求損害賠償及沒收履約保證金。

第十四節　契約終止

三十二、契約終止事由

(一) 本契約於契約期間屆滿時終止。除本契約另有約定者外，甲乙雙方於契約存續期間內均不得任意終止本契約，或於租期屆滿前停止租用或退租。

(二) 因不可歸責於乙方之事由提前終止

1. 合於民法或其他法令規定得予終止者。

2. 如本契約存續期間發生不可抗力事件或前述不可歸責於乙方事由致本契約之目的不達或顯難繼續履行，甲方應於 3 個月前通知乙方，雙方得合意提前終止

本契約。甲方須無息退還乙方預繳未到期之租金，乙方不得要求其他補償或賠償，準用第三十四條規定返還租賃標的。

(三) 因可歸責於乙方之事由提前終止

乙方有本契約一般違約或重大違約情事之一者，經甲方終止本契約者。

(四) 因乙方無意繼續整建營運本案提前終止

乙方如無意繼續整建、營運租賃標的而欲於租賃期間屆滿前終止本契約，得以書面通知甲方提前終止，本契約自甲方收受乙方書面通知之日後六個月終止。

(五) 因政策因素或整體規劃開發需求提前終止

於租賃標的如有因政府政策進行整體規劃開發而必須收回租賃標的之情事，經甲方盡最大努力仍無法排除政府機關使用租賃標的之需要時，應經雙方協議後為之後續事宜。

第十五節　契約終止之效果

三十三、契約期間屆滿前終止之效果

(一) 因可歸責乙方之事由終止

1. 本契約終止前乙方應給付之租金、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，甲方並得沒入履約保證金作為懲罰性違約金之一部，且乙方不得對賸餘契約年限，向甲方要求補償及返還已付之投資額及權利金。

2. 乙方應終止日起 30 日內將租賃標的拆除室內裝修至與乙方經高雄市政府工務局核准之竣工圖相同之結構（尚未竣工者應回復原狀或拆除至未危及房屋結構之程度），或經甲方同意免拆後將投資整建經營設施所有權無償移轉予甲方並完成登記程序。如有違反，甲方得逕行拆除。前述拆除或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。

3. 除前兩款外，如甲方受有損害仍得向乙方請求損害賠償。

(二) 因乙方無意繼續整建營運本案提前終止

1. 乙方依前條第四項以書面通知甲方將於六個月後提前終止本契約，應於通知後 30 日內給付下列期前終止懲罰性違約金予甲方：

期前終止懲罰性違約金=【以乙方書面通知日當月為基準計算之相當於六個月租金數額】＋【以乙方書面通知之日前 12 個月之平均月營運收入為基準，計算之相當於六個月營運權利金之數額】。

2. 除前款之期前終止懲罰性違約金外，於本契約終止前，乙方應依約給付之各月租金、營運權利金、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，且對賸餘契約年限，不得向甲方要求補償及返還已付之投資額及權利金，乙方不得提出異議。

3. 乙方應於終止日前將租賃標的拆除室內裝修至與乙方經高雄市政府工務局核准之竣工圖相同之結構（尚未竣工者應回復原狀或拆除至未危及房屋結構之程度），或經甲方同意免拆後將投資整建經營設施所有權無償移轉予甲方並完成登記程序。如有違反，甲方得逕行拆除。前述拆除或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。

三十四、契約屆滿時之效果

除本契約另有約定者外，本契約屆滿時，如甲、乙雙方未另有協議，乙方應將租賃標的拆除室內裝修至與乙方經高雄市政府工務局核准之竣工圖相同之結構（尚未竣工者應回復原狀或拆除至未危及房屋結構之程度），或經甲方同意免拆後將投資整建經營設施所有權無償移轉予甲方並完成登記程序。如有違反，甲方得逕行拆除。前述拆除或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。除本契約另有約定者外，租賃標的返還時如有損壞，乙方應於甲方通知期限內完成修復，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之租賃標的帳面價值賠償甲方。

租賃標的逾期未返還時，除仍應依本契約第十四條約定按日計算應給付甲方租金外，每逾 1 日應另給付甲方按第十二條約定計算之費用總額 0.5 倍之懲罰性違約金，乙方不得主張民法第四百五十一條之適用。

三十五、乙方如有投資整建經營設施所有權無償移轉予甲方時，應依據營業稅法、所得稅法或解釋函等相關規定辦理。

第十六節 優先續約

三十六、乙方如有意續租，應於本契約期間屆滿前一年，以書面向甲方申請優先續租。經甲方就下列事項評估後，雙方得就租金、租期等條件重新議定續租。

(一) 甲方與臺灣港務股份有限公司間就租賃標的租約之續約情形；

(二) 乙方之租金繳納狀況，租賃標的之維護管理使用狀況等履約情形；

(三) 乙方有無發生違反相關法令規定之情事及後續處理情形；

(四) 乙方有無發生違約及改善情形；

(五) 乙方相關經營實績之評估。

第十七節 爭議處理

三十七、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。

第十八節 其他約定事項

三十八、甲方為業務或港區安全需要，得隨時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。

三十九、甲方所需之乙方營運資料，乙方應依照甲方要求之方式、內容詳實提供，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，乙方應配合辦理。

四十、 本契約內所述之各項租金、開發權利金、前期規劃及招商作業費、營運權利金及費用，均未含營業稅，幣別為新臺幣。

四十一、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。

四十二、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。

四十三、本契約經雙方簽署並作成公證書，自簽約日生效，公證費用由甲乙雙方各負擔

二分之一。雙方同意前述公證書應載明如一方未依本契約給付金錢或乙方未交還租賃標的時，應逕受強制執行。

四十四、乙方於契約期間在租賃範圍內之地址，若有設立公司行號者，應於本契約租賃期限屆滿前 15 日或提前終止之翌日遷出或廢止，並應將主管機關准予遷出或廢止登記之證明文件交付甲方存查。乙方如違反該規定者，應按遲延日數每 1 日壹拾萬元給付甲方懲罰性違約金。

四十五、雙方應依契約內容確實履行，附件視同本契約之一部分。

四十六、除本契約另有約定外，甲、乙雙方同意本契約之合意終止或修訂，須經雙方合法授權之代表人以簽署書面之方式為之。

四十七、本契約正本 2 份，副本○份，雙方各執正本 1 份，副本甲方○份、乙方○份。

附件一：租賃標地範圍示意圖

附件二：蓬萊商港區營業及活動管理規範

附件三：高雄港區環境管理注意事項

附件四：港區港工作業同意書申請流程

附件五：銀行開具之履約保證金保證書格式

立約人

甲　　方：高雄港區土地開發股份有限公司

法定代理人：

地址：高雄市鹽埕區大勇路 11 號 4 樓

乙　　方：○○

法定代理人：○○　○○

統　一　編　號(外國公司無須統一編號)：○○

地　　址：○○

中　　華　　民　　國　　○　　年　　○　　月　　○　　日

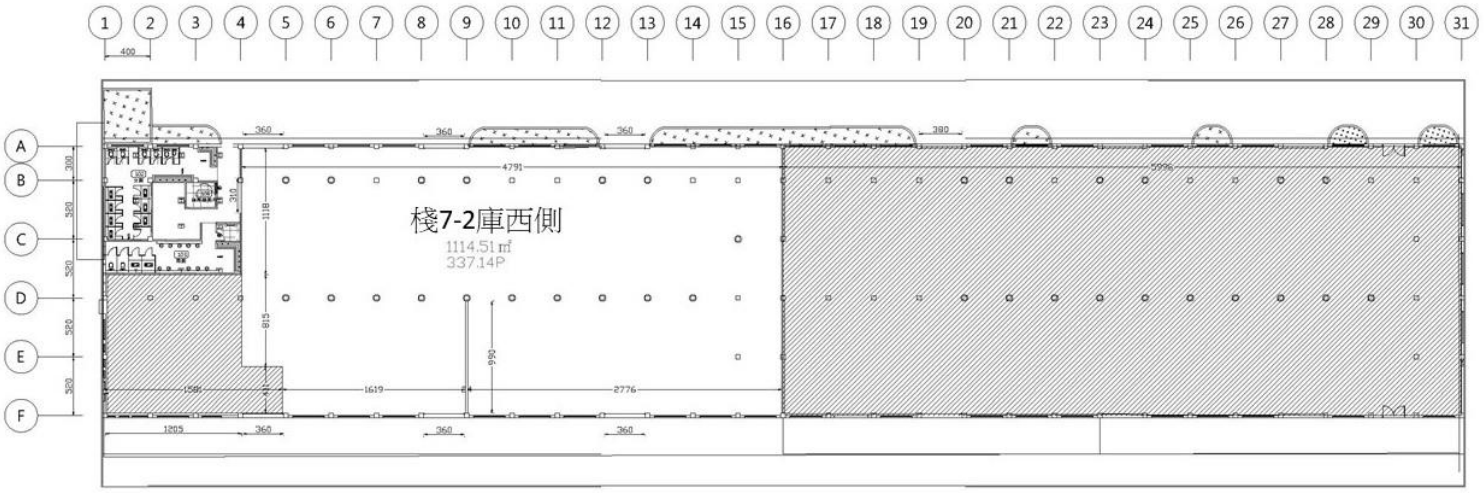
附件一：租賃標地範圍示意圖

一、租賃標的範圍為陸域 1,114.51 平方公尺(337.14 坪)。詳細範圍如下圖。

二、棧 7-2 庫西側：

(一)土地：高雄市鼓山區鼓南段一小段 34 地號部分土地。。

(二)房舍：高雄市鼓山區鼓南段一小段 377 建號（門牌號碼為蓬萊路 1 之 15 號）。



附件二：蓬萊商港區營業及活動管理規範

臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司
蓬萊商港區營業及活動管理規範

114年7月23日高港棧字第1146811776號函訂定

一、 臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司（下稱本分公司）為推動蓬萊商港區（下稱本區）親水觀光遊憩政策，並兼顧港區公共安全、環境安寧與商業運作秩序，特訂定「蓬萊商港區營業及活動管理規範」(下稱本規範)。

二、 高雄港區土地開發股份有限公司（下稱土開公司）辦理招商引資規劃，及於本區所進駐之廠商業者或活動主辦單位，以有償租用或無償借用方式於本區之場地或建物作為經營使用或舉辦活動，本分公司各業管單位應依據本規範事項辦理。

三、 進駐經營行業及舉辦活動類別：

(一)如符合中央主管機關或高雄市政府所定義之特定行業，包括歌廳、舞廳、夜總會、俱樂部、酒家、酒吧、酒店（廊）、理容院（觀光理髮、視聽理容）及其他類似場所（特種咖啡茶室、夜店、舞場、三溫暖)，均不得於本區進駐經營。

(二)現有由土開公司引進進駐業者如符合上開特定行業條件者，土開公司應立即辦理終止租約。倘進駐之業者發生港區秩序、社會治安、環境安寧或公共安全等明顯風險或產生危安事件，經本分公司書面通知土開公司後，土開公司應立即輔導並要求業者於2週內提出安全管理及維護等相關計畫，並邀集相關單位共同審議計畫內容並進行1個月觀察作業以確認改善情況。

(三)前款需進行改善之業者，自本分公司通知土開公司起至業者完成改善之期間，土開公司應要求業者營業時間限至以每日22時止，如經土開公司會同各單位認業者改善已有效果者，營業時間則得同意延長至凌晨0時止；惟該業者如逾期未完成改善或於改善期間未依規定時間營業，土開公司應以業者違反契約約定事項辦理並持續要求業者完成改善為止，如為情節重大或屢勸不聽者則予以終止雙方租賃關係。

四、 本區各進駐廠商(除住宿業外)或活動主辦單位之營業或活動時間不得超過凌晨0時。

若因配合活動有特殊需求欲延長營業或活動時間，廠商或活動主辦單位應於活動計畫內敘明延長時間之意見並研提相關管理管制措施作為等計畫併同申請，並依權責由土開公司或本分公司各業管單位邀集航港局、本分公司、高雄港務警察總隊、港務消防大隊高雄港隊及相關單位等審議同意後始得辦理。

五、 業者或活動主辦單位欲於港區舉辦活動之申請，應於活動日前1個月提出相關活動計畫，並敘明「預估人數」、「場地佈置」、「活動進散場動線」、「人員維安」、「場地清潔」等規劃，向土開公司或本分公司提出臨時租用申請，並經本分公司邀集相關單位會勘評估或審議同意辦理租用後始得舉辦；逾期申請者則不予受理。

六、 不得於本區聯外道路、人及車流、緊急救難（護）之必要動線或狹長型態空間（如大港橋下通道）及臨水岸之場地舉辦吸引大量民眾群聚之活動。

七、 活動期間業者或活動主辦單位應增派保全及交通維持措施引導人員，維持動線通行秩序以避免民眾群聚逗留，防止人潮因緊急疏散動線擁擠、堵塞發生碰撞與踩踏等意外事故或治安事件。

八、 為維護周邊住戶及公共空間之夜間安寧，每日夜間自22時起至翌日上午6時，戶外音響音量應全面關閉，業者或活動主辦單位並應指派專人巡查，對喧嘩或妨礙秩序之行為即時制止與勸導。遇有異常狀況時，業者或活動主辦單位應立即通報高雄港務警察總隊及高雄市政府警察局鹽埕分局協助。

九、 活動結束後須將場地儘快完成清場與復原，並避免影響夜間安寧與交通秩序。

十、 對於違反本規範之業者或活動主辦單位，依下列方式處理：

(一)屬承租場地經營使用者，依違反契約事項辦理。

(二)屬辦理短期（或臨時性、非定期）活動者，要求中止或終止活動。

(三)如非屬前兩款定義之不特定人，移送相關主管機關裁罰辦理。

(四)如屬於向土開公司承租進駐之業者，經本分公司查處未遵守本規範、政府機關通知有違規情事或有民眾陳情抗議等情事者，本分公司以土開公司違反契約之約定事項查處辦理。

十一、 其他未盡事宜依相關法令規定或契約約定事項辦理。

十二、 本規範經本分公司總經理核准後公告實施，調整時亦同。

附件三：高雄港區環境管理注意事項

一、 環境影響評估程序

(一) 乙方屬「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。如乙方應依法提出環境影響差異分析報告者，由目的事業主管機關核准後，轉送環保主管機關核准。

(二) 乙方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)，由乙方負責。

(三) 乙方遇有契約終止、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，應於甲方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甲方損害，由乙方負責。

二、 土壤及地下水管制

(一) 乙方應遵守「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)具租賃物之土壤污染檢測資料，報請環保主管機關備查。

(二) 乙方使用土地，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，均由乙方負責。

(三) 乙方如為指定公告之事業、具化學品、油品或礦土等製造、儲存、操作之事業或甲方依經營屬性及內容指定之事業，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甲方。

(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乙方之行為造成，雙方依約會同辦理租賃物交還作業；如該違反情形係因可歸責於乙方之行為，乙方應依環保主管機關規定期限內依法完成改善。

(五) 乙方如未能依法令及環保主管機關指示清理改善完成時，甲方得經主管機關同意及法令相關規定代為改善。甲方代為改善所需費用及其他間接

損失，乙方應負責支付(賠償)。

三、 空氣污染防制

(一) 乙方應遵守「空氣污染防制法」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，由乙方負相關責任。

(二) 乙方從事施工期間，工區(含週遭路面)應依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」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制措施。

(三) 乙方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，於租賃物內與周界進行檢測，除依法通報主管機關外，應於事故發生後 1 小時內通報甲方監控中心，並於 3 日內提送事故報告至甲方備查。前述情形倘為依法毋需通報環保主管機關之情況，亦同。

四、 污廢水與底泥污染處理

(一) 乙方應遵守「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。甲方得要求乙方提供污廢水處理報表(含水質、量等數據資料)，乙方不得拒絕。

(二) 乙方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，應每季於租賃物內污廢水排入港區溝渠處，實施排放水質自主檢測（項目由甲方規定）並留存備查。

(三) 乙方施工期間，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) 乙方於租賃物內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) 乙方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) 乙方應定期檢查租賃物儲槽、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) 乙方之作業或廢污水排放如造成港池底泥污染，乙方應依甲方要求負責清理。

五、 廢棄物清理與環境清潔

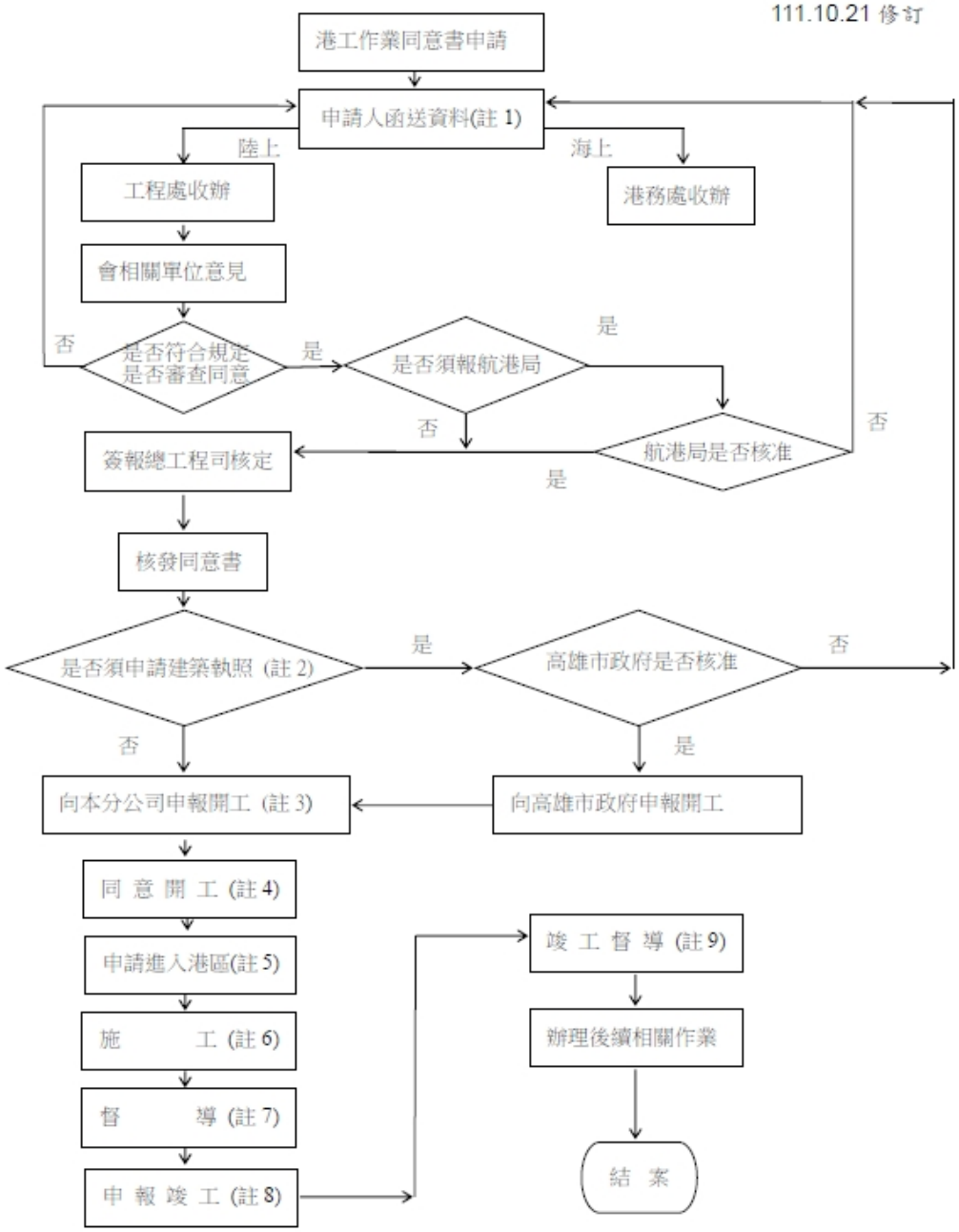
乙方應遵守「廢棄物清理法」及相關辦法，如屬指定公告一定規模之事業，應檢具事業廢棄物清理計畫書，送環保主管機關審查核准後，始得營運；與事業廢棄物產生、清理有關事項變更時，亦同。如有違反情形，乙方應負相關責任。

附件四 港區港工作業同意書申請流程

臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司

港區港工作業同意書申請流程說明

111.10.21 修訂



附件五：銀行開具之履約保證金保證書格式

一、立履約保證金保證書人（以下簡稱本　　），茲因○○○○公司（以下簡稱○○公司）向高雄港區土地開發股份有限公司（以下簡稱貴公司）承租高雄市鹽埕區○○○段○○○、○○地號及地上之同段○○○建號建物經營○○業務，依契約應向貴公司繳納履約保證金新臺幣＿＿＿元整，該項履約保證金由本　　開具本保證書負保證責任。

二、對○○○○公司與貴公司所簽訂之契約，若○○○○公司未於本保證書保證範圍內履行契約約定，致使貴公司蒙受損失時（按：○○○○公司是否違約及貴公司是否因此蒙受損失，均以貴公司之主張或認定為準，本　　就此不得為任何抗辯），無需經任何法律或行政程序，本　　一經接獲貴公司書面通知，須即日無條件將依貴公司書面通知所載金額（不逾保證金額）如數撥付貴公司，絕不推諉拖延，並放棄民法第 745 條所規定之先訴抗辯權。

三、本　　絕不因任何原因，對貴公司行使抵銷權。

四、保證書如有發生訴訟時，本　　同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

五、本保證書有效期限自民國　　年　　月　　日起至民國　　年　　月　　日止。

六、本保證書正本乙式兩份，由貴公司及本　　各執乙份，副本一份由○○○○公司存執。

七、本保證書由本　　負責人或代表人簽署，加蓋本　　印信後生效。

此致

高雄港區土地開發股份有限公司

立保證書人：

負　責　人：

地　　址：

電　　話：

中 華 民 國　　年　　月　　日