

高雄港南星自由貿易港區部分土地投資興
建暨經營建築物及附屬設施契約(D3 土地)
草案

高雄港南星自由貿易港區部分土地投資興建暨經營建築物 及附屬設施契約(D3 土地)草案

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高雄港南星計畫區部分土地建築物及附屬設施,作為設立工廠並經營自由貿易港區業務用途,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、甲方提供下列標的供乙方租用：

土地：面積共 23,316.17 m²(平面圖如附件一)。

土地標示			面積 (m ²)	備註
市(縣) 區(鄉鎮)	段	地號		
高雄市 小港區	南星段	1-10	23,316.17	位於南星計畫區 D3 土地

前項租用標的,本契約以下稱為「租賃物」。

第二節 投資興建標的及範圍

三、投資興建設施：廠房及其附屬設施。

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)○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,共計○年○個月。

前項約定使用期限，甲乙雙方同意如下：

（一）由甲方按乙方之土木設施項預估投資金額計算之。

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

投資興建設施之所有權歸屬乙方，投資興建設施土木設施項預估投資金額為新臺幣 116,580,850 元（土木設施項實際金額以完工後之決算數為準），由乙方籌款及出資辦理。若土木設施項實際投資金額低於預估投資金額，依比例扣減契約年限(計算基準如附件二)。若採分期興建，第一期投資金額須達上述約定金額。

五、租賃物點交：租賃物點交以現況乙次全部點交，乙方應依甲方通知期日會同甲方完成租賃物點交作業。

第四節 設施所有權歸屬

六、乙方於承租範圍內興建投資興建設施時，應以乙方之名義辦理建築物所有權第一次登記，並於建築物所有權第一次登記完成時，協同甲方辦理建築物預告登記。甲方辦理預告登記之相關費用由乙方負擔。

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）開工：應自起租日起 1 年內開工。

(二) 完工及勘驗：應自開工後 1 年內依法完成興建工程及勘驗。

(三) 營運：完工及勘驗後即開始營運。

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(一)、(二)展期可各申請 2 次，每次展期不得超過 6 個月。

八、乙方應於完工取得使用執照後 3 個月內完成工廠登記，如因故無法於期限內完成，經本分公司同意後得展延 1 次，展延期限不得超過 3 個月。

九、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。

本契約設施及附屬設施設計規範之相關約定依附件三「高雄港南星自由貿易港區部分土地投資興建暨經營建築物及附屬設施設計規範」辦理。倘附件三有修正規定，另以換文方式辦理。

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。

十、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，甲方未書面同意前，變更部分不得施工。

十一、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。

十二、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。

十三、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，並應依有關主管機關審核結論辦理(詳如附件四、附件五)，倘附件四、五有修正規定，另以換文方式辦理，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。

十四、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（按設備項目造句結算清單，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就工程圖說所示物件數量會同相關單位辦理營運勘驗，乙方應予配合。如有缺失或投資興建設施有影響商港作業安全及秩序時，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：

（一）乙方應給付甲方下列租金及管理費：

1. 土地租金：乙方應依所使用之土地面積，按 100 年 1 月 1 日核定之區段值每平方公尺新臺幣（以下同）1,500 元及年費率 5% 給付，每年租金 174 萬 8,713 元整，另有下列情事則依其約定起計：

（1）於起租日起 1 年內，自甲方核定開工之日起計。

（2）經甲方同意展期者，展期內不計土地租金，展期期限屆滿翌

日起計收。惟於展期期限內，自甲方核定開工之日起計。

2. 管理費：

自營運日起，每年管理費計收新臺幣○○元整，採以下方式給付：

(1) 第 1 年按 6 折計收、第 2 年按 7 折計收、第 3 年按 9 折計收、第 4 年(含)以後按全額計收。

(2) 乙方於第八條期限內先依第 1 小目計收，如逾期應補計收第 3 小目與第 1 小目之差額。

(3) 乙方未達第四條土木設施項最低投資金額或逾第八條期限完成工廠登記者，違反 1 項以加計 1.5 倍計收，違反 2 項以加計 3 倍計收，並排除第 1 小目之適用。

(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：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：

(一) 土地租金及管理費以 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 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) 乙方如未依第五條會同甲方完成租賃物點交作業，甲方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。

(三) 乙方如未能於第七條期限或展延期限前開工、完工及營運時，則以各期限屆滿之翌日視為該設施之開工日及開始營運日，並應按第十六條繳納租金與管理費及履行營運期間內之各項義務。

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。

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、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）行政院環境保護署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。

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，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。

二十一、有關環保、職業安全衛生、治安、保全及其他之規定：

（一）乙方應遵守本契約及治安、保全、安全、環保、職業安全衛生、消防及管理有關法令及港區規定，各項設施（包含既有設施以及投資興建設施）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，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）乙方應負責承租區內環境之清潔及秩序，不得任意堆積垃圾或其他廢棄物，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。

（三）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。

（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。租賃區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，除應採取緊急救護及相關防災、救災必要措施外，應依相關法令規定將經過情形向甲方通報，並依相關規定於 8 小時內通報當地勞動檢查機構及航務中心，且由乙方自行負雇主之補償、賠償責任。

(六) 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。

(七) 未經甲方書面同意，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。

(八) 乙方應對租賃場域擬訂、規劃、推動職業安全衛生自主管理，並採取防止職業災害必要事項。對於進入承租場域之共同作業時，實施危害因素告知、教育訓練宣導及要求遵守職業安全衛生相關規定及注意事項，並依原事業單位應採取防止職業災害之必要措施。如有違反規定事項，經提醒要求改善，仍未改善者，甲方檢具違規事項(含照片)依契約罰則辦理外，並移送航港局當地航務中心或當地勞檢單位裁處。

(九) 乙方不得運作行政院環境保護署「健康風險評估技術規範」所定義之危害性化學物質。

(十) 乙方應配合甲方採行廢(污)水回收再利用等方式，確保全區用水回收率至 70%以上

(十一) 乙方應依據內政部「綠建築標章申請審核認可及使用作業要

點」，興建之辦公廳舍應達銀級標準，廠房倉庫應達合格級標準。

(十二) 由甲方輔導進駐廠商進行溫室氣體自主盤查，並紀錄備查，乙

方應配合提供相關資料，以供甲方辦理盤查作業。另如乙方屬環保署列管公告為[應盤查登錄溫室氣體排放量之排放源]之對象或溫室氣體排放量達 2.5 萬公噸，則乙方應以最新相關法規

因應處理，並由甲方監督乙方辦理相關盤查、登錄作業。

(十三) 乙方應依附件六招商甄選須知內之注意事項辦理。

乙方如因本條前項(一)至(十三)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)。

本條其他補充約定詳附件七「高雄港區環境管理注意事項」，如與第一項各款約定不一致時，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。

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 6 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。

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，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。

二十四、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，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（如附件八）。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 稅捐、水電、保險

二十五、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。

二十六、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，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。

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。

第一項及第二項乙方洽自來水公司與電力公司申請裝設之專用計費水、電表及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辦理過戶、保留或移除。

二十七、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

二十八、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

二十九、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、 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

三十一、 乙方應提供甲方至契約屆滿時之履約保證金 400 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。

三十二、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 15 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 15 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

三十三、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、營運，或未能依第十四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。

三十四、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。

三十五、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起 60 日內將投資興建設施所有權無償移轉予甲方並完成登記程序（相關移轉登記程序悉依附件九規定辦理）並保持完整可用點交予甲方，且於契約屆滿或終止翌日將租賃物返還甲方，倘經甲方要求部分設施須回復土地原狀後交還，乙方應依期限自行拆除，且不得要求任何補償。前述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。

如乙方屬土壤及地下水污染防治法第 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 1 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，乙方仍應依第十六、十七條規定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。

三十六、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，除仍應依第十五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 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。

乙方如未於契約屆滿或終止日將投資興建設施移轉登記並交付甲方，或未辦理公司行號註銷登記，應依前二項規定辦理。

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。

三十七、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，或違反第二十九條或三十條之規定，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。

三十八、在契約期間內，如因第三十七條第（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1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），依據賸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，甲方並得依第三十五條、三十六條約定辦理。

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。

如因第二十二條、三十二條、三十三條、三十四條、三十七條第（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三十三條至第三十六條約定辦理，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

三十九、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，在租期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。有關各項租金費用計收及各項權利義務，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十六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、 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，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。

第十五節 其他約定事項

四十一、 乙方應加入南星計畫區成立之共管委員會，並遵守共管委員會規定及議決之各項辦理事項，共管委員會章程詳如附件十，倘附件十有修正規定，另以換文方式辦理。

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。

四十五、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。

四十六、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 6 份，雙方各執正本 1 份，副本甲方 4 份、乙方 2 份。

附件一：承租土地平面位置圖

附件二：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

附件三：高雄港南星自由貿易港區部分土地投資興建暨經營建築物及附屬設施設計規範

附件四：南星計畫自由貿易港區進駐產業環保應辦事項說明

附件五：「南星計畫自由貿易港區第一期環境影響評估說明書」環評審查結論及承諾事項

附件六：招商甄選須知

附件七：高雄港區環境管理注意事項

附件八：平時巡查紀錄表

附件九：契約期限屆滿或終止時之資產移轉

附件十：高雄港南星自由貿易港區共管委員會組織章程

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：分公司總經理王錦榮

分公司地址：高雄市鼓山區蓬萊路 10 號

乙 方：

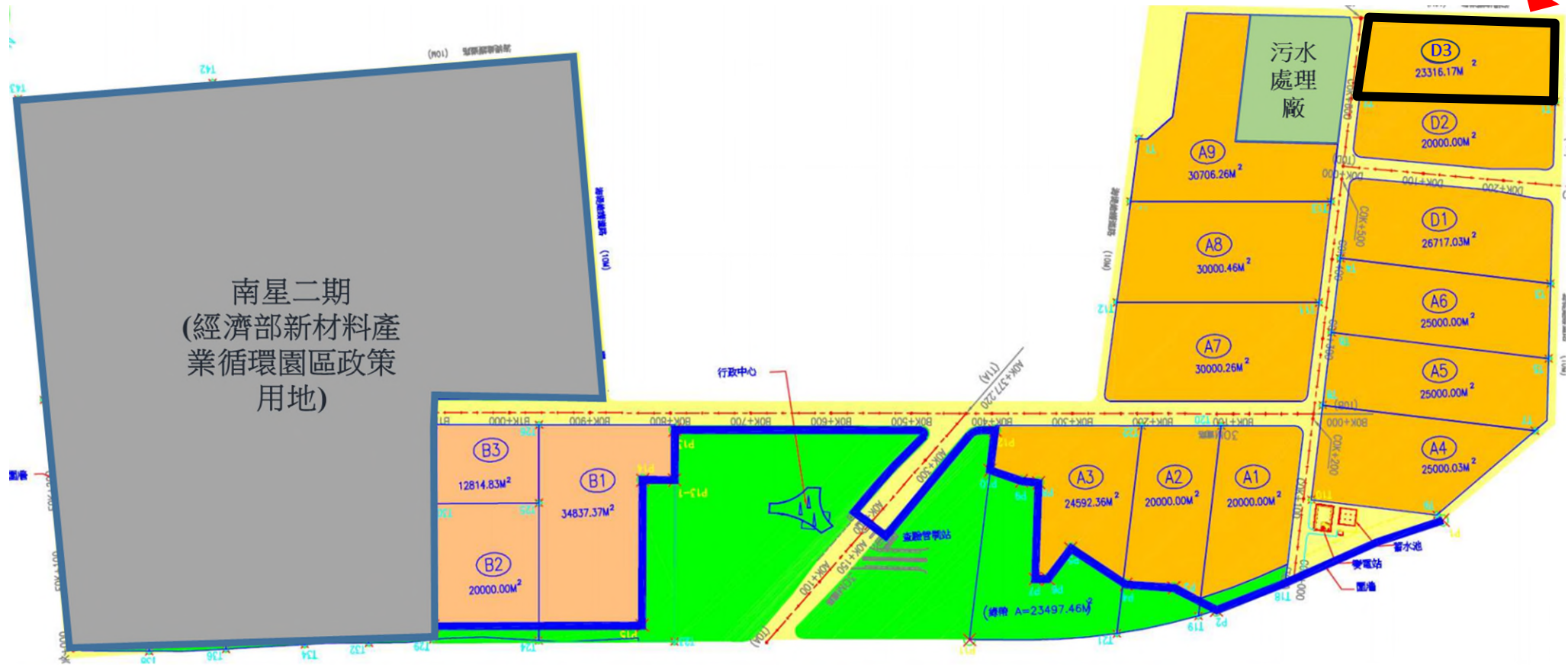
統 一 編 號：

法定代表人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

契約附件一



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

投資金額	約定使用期限
每公頃投資金額之土木設施項金額不足 5,000(含)萬元 (註 ¹ 、註 ²)	若低於每公頃投資金額之土木設施項最低投資金額(5,000 萬)，依比例扣減年限(註 ³)。
每公頃投資金額之土木設施項金額 5,000 萬(含)元以上	22 年
每公頃投資金額之土木設施項金額 6,000 萬(含)元以上	23 年
每公頃投資金額之土木設施項金額 7,000 萬(含)元以上	24 年
每公頃投資金額之土木設施項金額 8,000 萬(含)元以上	25 年
每公頃投資金額之土木設施項金額 9,000 萬(含)元以上	26 年
每公頃投資金額之土木設施項金額 10,000 萬(含)元以上	27 年
每公頃投資金額之土木設施項金額 11,000 萬(含)元以上	28 年
每公頃投資金額之土木設施項金額 12,000 萬(含)元以上	29 年
每公頃投資金額之土木設施項金額 13,000 萬(含)元以上	30 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。

註 2：投資興建設施項目將依設施性質區分為土木設施項與機電設施項，故其土木設施項與金額則由甲方審核同意之項目與決算數為準。

註 3：投資興建設施項目低於每公頃投資金額之土木設施項最低投資金額(5,000 萬)，依比例扣減，並以年為單位，若有小數點部分，則採無條件捨去法至整數。

範例計算

投資興建設施項目之每公頃投資金額之土木設施項金額經甲方審核同意後之決算數為 4,850 萬，其計算比例為 $(4,850/5,000) \times 22(\text{年}) = 21.3$ 年，採小數點無條件捨去法，故約定使用期限為 21 年。

註 4：若採分期投資興建，約定使用期限按各分期投資興建之總額計算，但最長不得超過 30 年。

範例計算

2.4 公頃土地 111 年投資興建第 1 期 14,400 萬元，約定使用期限計為 23 年約至 134 年，若於 120 年投資興建第 2 期 12,000 萬元，約定使用期限計 22 年約至 142 年，惟本區分期投資興建採分期總額計算約定使用期限，承租區域約定使用期限以 $(14,400+12,000)/2.4=11,000$ 萬元計 28 年，自 111 年起計 28 年約至 139 年契約期限屆滿。第 2 期興建設施約有 3 年使用期限減損。分期投資興建可能造成後期興建設施使用期限減損，請各承租業者自行考量是否採分期投資興建。

高雄港南星自由貿易港區部分土地投資興建 暨經營建築物及附屬設施設計規範

一、規範效力

- (一) 本設計規範研訂之目的，係訂定本投資興建安物流倉庫及附屬設施之基本規格，及貴我雙方之權責劃分，因此乙方於進行設計時，須予以充分了解本設計規範之內容、基地設計條件及相關國家法令規定，詳加檢討後再行設計。
- (二) 乙方所規劃興建之各項設施(含建築、道路、排水系統、綠美化、水電、空調、消防、昇降設備…等)，應依國家相關法令規定完成設計，並依高雄市政府建管單位相關規定申請建造執照(必要時須自辦完成交通影響評估、綠建築標章…等取得建造執照之必要工作)後，得檢附相關圖說、結構計算書…等文件，向甲方申請港工作業，並俟取得港工作業同意函後，始得動工興建。
- (三) 乙方所興建之各項設施雖經甲方港工作業同意施工，惟相關設計成果仍由乙方自行負責，不因港工作業同意而免除乙方之責任，若有因設計不當導致任何損失，包括營運損失或設施損壞，亦概由乙方自行負責。
- (四) 本設計規範中註明引用其他技術規則，如建築技術規則、中國國家標準(CNS)…等，使用時應自行引用最新公布之法規及標準。
- (五) 資料蒐集與研判分析：
 - 1. 乙方應自行主動蒐集辦理本案工作所需之資料或數據等。
 - 2. 甲方於既有資料及能力範圍內將儘量予以協助，惟甲方提供之各類資料僅提供參考，並不保證完全無誤，乙方於投資及設計前仍應自行赴現場勘查，測量或鑽探。如所提供之各類資料互有牴觸不符或不甚完整及正確等情形時，乙方應先研判分析確認後再使用，並應負使用之全部責任。

二、基本需求

- (一) 本計畫區地表面及地下均為轉爐石及營建廢棄物所回填而成之素地，尚有沉陷或膨脹之可能性。建築物興建須事先參考本分公司提供之本計畫區地質鑽探成果報告書妥慎考量本場區之地質特性，並針對其自身需求及未來工址範圍，依政府法令相關規定及規範進行細部調查或鑽探，掌握該區之地盤特性，自行確認安全可行之基礎型式，方能符合國家法規及設計、施工及營運之需求。
- (二) 廠商承租之坵塊應依據本區整地完成後之高程逕行開發，並配合區內現有之道路及排水系統，自行於坵塊內設置銜接道路及排水設施。
- (三) 廠商承租之坵塊須配合本計畫場區之環境影響評估承諾事項，並確實達到場區內土方平衡不外運、本計畫場區之綠覆率達70%及廠商進駐之辦公廳應達綠建築銀級標準、廠房及倉庫應達綠建築指標之合格級標準及產業進駐之用水回收率達70%等規定(餘未詳列之部分請參詳自由貿易港區第一期、第二期環境影響說明書)。
- (四) 為配合環評規定場區內土方平衡不外運且不對外收受土方之原則，坵塊進行開發時所產生之剩餘土石方，廠商須於承租之坵塊內自行處理，不得運棄至本計畫區以外之區域。若土方不足且本計畫區內尚有剩餘土方，可協調本分公司自計畫區內提供剩餘土方，不得擅自對外收受土方回填。
- (五) 為符合本計畫區特倉一及特倉二建蔽率60%之規定，本計畫區已沿南星路集中留設20m隔離綠帶及野鳥棲息地作為本計畫區之法定空地及綠覆率面積使用。經檢討現有留設法定空地之情況，並以本計畫區為一宗建築基地之原則下，廠商未來進駐開發時，至少需提供承租面積之9.09%作為法定空地面積，即可滿足本計畫區建蔽率之規定。
- (六) 另為符合本計畫區綠覆率達70%之環評規定，經檢討現有留設綠覆率面積之情形下，廠商未來進駐開發時，至少需提供該承

租面積之 18.83%作為綠覆率面積。詳細綠覆率計算方式請參照「高雄市建築基地實施綠化審查辦法」，若有更新則請依最新審查辦法辦理。

- (七) 綜合(五)及(六)至少需留設法定空地面積及綠覆率面積之規定，取大者面積，則未來廠商進駐至少應留設 18.83%之承租面積作為法定空地及綠覆率面積，即可同時符合本計畫區 60%建蔽率及 70%綠覆率之規定，各坵塊至少需留設之面積。

範例：

- (一) 本計畫區已集中留設部分法定空地，廠商僅需提供 9.09%承租面積作為法定空地面積，若以承租坵塊面積為 2 公頃，則試算結果如下：

- (1) 若未集中留設法定空地，則各承租坵塊以特倉一或特倉二之建蔽率 60%之規定，廠商承租 2 公頃至少應提供法定空地面積計算如下：

$$2 \text{ 公頃} \times (1-60\%)=0.8 \text{ 公頃}$$

- (2) 本計畫區已集中留設部分法定空地，則廠商承租 2 公頃至少需提供之法定空地面積為：

$$2 \text{ 公頃} \times 0.0909 = 0.1818 \text{ 公頃}$$

- (二) 本計畫區已留設綠地面積之情況下，廠商僅需提供 18.83%承租面積作為綠覆綠面積。

- (1) 若未集中留設綠地面積，則各承租坵塊須依環評規定提供法定空地 70%之綠覆率面積，廠商承租 2 公頃至少應提供面積計算如下：

$$\text{招租坵塊之建蔽率為 } 60\% : 2 \text{ 公頃} \times 60\% = 1.2 \text{ 公頃}$$

$$\text{剩餘面積可視為法定空地面積} : 2 - 1.2 = 0.8 \text{ 公頃}$$

$$\text{環評承諾之法定空地 } 70\% \text{ 作為綠覆率面積} :$$

$$0.8 \text{ 公頃} \times 70\% = 0.56 \text{ 公頃}$$

- (2) 本計畫區已集中留設綠地面積，則廠商承租 2 公頃僅需提供之綠覆率面積為：

$$2 \text{ 公頃} \times 0.1883 = 0.3766 \text{ 公頃}$$

- (八) (三) 綜上，取大者面積，廠商至少需留設 0.3766 公頃。本計畫區之臨海側雖已設置海堤、擋浪牆及排水設施。惟廠商進駐臨海側場區時，應針對各自承租範圍之場區，依現況需求自行設置防止越波海水設施，以降低對於房屋及機械設備之危害。

三、土建工程設計準則

- (一) 本投資興建安除應符合我國最新相關法令規定外，乙方並應視投資興建規模依循下列準則設計，以利後續使用及整體營運。
- (二) 乙方所興建之建築物應依據內政部最新公佈實施之「建築技術規則」，及 ACI BUILDING CODE(A-318-02)辦理。
- (三) 乙方興建各項設施之使用壽年至少應達行政院主計處頒訂最新「房屋建築及設備分類明細表」所訂定之最低使用年限。
- (四) 外部場地及道路應依據交通部頒訂最新「公路路線設計規範」規劃 40 呎貨櫃車動線，並於申請港工作業同意時檢附其迴轉軌跡檢討圖說。
- (五) 人員辦公、休息空間應具備獨立(不經由倉庫空間)之進出動線及門廳接待空間，並鄰近小客車停車場。
- (六) 倉庫空間柱間淨距、樑下淨高：
1. 倉庫最上層倉庫空間內部不得落柱，最上層以外樓層柱間淨距應達 6(m)*18(m)以上。
 2. 倉儲空間樑下淨高應達 6.3(m)以上，除僅可於倉庫四周牆面 1(m)範圍內附掛線槽等必要設施外，四周牆壁 1(m)範圍外在安裝照明、消防等必要設備後，仍須確保至少 6.3(m)之淨高之空間。
- (七) 倉庫空間地坪：
1. 倉庫第一層倉庫空間地坪承载力應達 3.5(T/m²)以上，且應以伸縮縫與倉庫主體結構分開各自獨立，並依據不同之容許承载力予以分區後，將分區圖標示於倉儲空間之明顯位置。
 2. 地坪完成面高程應較相鄰之外部場地高 20(cm)以上，並於

出入口處設置坡度 10%以下之斜坡與外部場地連接。

(八) 倉庫工作場所之通風及採光等應符合建築技術規則及勞工安全衛生設施規則之標準，並設置必要之安全衛生設備、措施，以避免於作業時發生勞安事故。

(九) 倉庫外牆及屋頂：

1. 屋頂及外牆面板如採螺絲穿透型式，務必做好防漏水處理。
2. 屋牆面板抗風強度之基本設計風速 $V_{10}(C)$ 應達 $42.5(m/s)$ 以上。
3. 倉庫之外牆及屋頂鋼板應符合公共工程施工綱要規範、國內建築及消防法規之要求。
4. 牆面板斷面慣性矩 I 值應達 $13(cm^4/m)$ 以上，屋面板斷面慣性矩 I 值應達 $25(cm^4/m)$ 以上。
5. 鋼板基材厚度應達 $0.47(mm)$ 以上，強度應符合 $[ASTM A875(M)CS]$ 或 $[CNS G 3270]$ 。
6. 鍍層應採熱浸鍍 5%鋁鋅合金處理，須符合 $[ASTM A875(M) ZGF275]$ ，其鋁鋅合金雙面附著量達 $275(g/m^2)$ 以上(三點試驗法)。
7. 表面處理：
 - (a) 室外側：底漆 PU 或 EPOXY 膜厚應達 5μ 以上，面漆 SMP 膜厚應達 20μ 以上。
 - (b) 室內側：底漆 PU 或 EPOXY 膜厚應達 5μ 以上，面漆 PE 膜厚應達 5μ 以上。
8. 乙方於申請港工作業同意時應檢附泛水收邊詳細圖說，經甲方審查同意後方得據以施工。
9. 使用之矽利康防水填縫料應符合 ASTM C920 Clas50 以上材質等級或同等品。

(十) 鐵捲門應為防颱型，抗風壓 $240(kg/m^2)$ 以上，並於各鐵捲門室內側應裝設防颱鋼構件做為輔助支撐。

(十一) 乙方應於承租範圍周遭自行設置排水側溝、集水井，向公共排

水系統排放。施工期及營運期，乙方應負責承租範圍內排水設施之清理工作，以避免阻塞。若有因自行設置之排水系統設計容量不足或維護工作不確實導致淹水發生任何損失，概由乙方自行負責。

四、機電設備設計準則

(一) 電氣設備

1. 乙方應依甲方指定戶外變電站接用，並於完成電力工程設計後，依台電營業規則向台灣電力公司申辦圖審等相關事宜，其相關必要之費用(含規費及技師簽證費…等)，概由乙方負擔。
2. 地下電力管道需有混凝土護圍保護，且需預留足量(至少 2 支 6" PVC 管)備用管道。
3. 使用之變壓設備，其絕緣油不得含有多氯聯苯等有毒物質。
4. 配電器材設計時之選用應考量適用於濱海耐潮濕及鹽害之防蝕材料，屋外型配電箱體須用不銹鋼或更優材質者，保護電驛等設備則儘量採用電磁式或微處理式。
5. 電力設備之設置必須符合「屋內、外線路裝置規則」、「台電營業規則」及相關法規之規定辦理。
6. 乙方規劃設計時應參照「台電營業規則」第五章所述預留配電場所及通道規定辦理。
7. 基地範圍連接公共道路之電力、電信管道，可協調甲方共同使用已既設完成之管道設施，惟所需線路部分應由乙方自行負責。

(二) 電信設備

1. 為預留未來「電信系統」線路接續之需，應預留 3"〔或以上〕之 PVC 幹管至少二支，由該場區適當位置埋設至最近之道路與電信主幹管銜接。
2. 基地內需自行規劃並鋪設內線電信管路供各項通信線路使用。

3. 電信管路需預留足量之備用管路(至少 2 支 3" PVC 管)供將來擴充其他資料傳輸使用。

(三) 照明設備

1. 基地內之作業照明設計，應依「勞工安全衛生設施規則」之規定，設置適切之夜間作業照明及常夜燈，其室外作業區部份之平均照度應在 35LUX〔含〕以上，最低點不得小於 15LUX，室內照明部分則依前述「勞工安全衛生設施規則」及其他法規規定設置足夠照度之照明設施。燈具之點滅須有集中控制之設施，置於方便管理之處所。
2. 照明供電電源及其配電設備應由乙方自行設置，電力設備之設置應符合「屋內、外線路裝置規則」、「台電營業規則」及相關法規之規定辦理。
3. 配電器材設計時之選用應考量適用於濱海耐潮濕及鹽害之防蝕材料，屋外型配電箱體須用不銹鋼材質或更優者。
4. 室內外照明設備應考量其固定方式，以防瞬間強風侵擾導致損壞及掉落。

(四) 給水設備

請依自來水營業章程之規定規劃設置必要之供給水設施，並設置符合標準檢驗局認可之水錶後，依規定向本分公司申請用水，建置所需費用，概由乙方負擔。

(五) 污水處理設備

1. 乙方民生污廢水應自行處理至符合納管標準後，始可接入區內污水下水道，並設置流量計。污水處理設施(廠)之代操作及維護保養費用，原則依各家業者污水排放量分攤，或由共管委員會研訂之。
2. 油污廢水需設置油水分離設備，並符合環保規定。
3. 廠區內如有事業廢污水，應由乙方自行設置必要之污水處理設施，並依最新訂定水污染防治法等相關規定處理及排放。

(六) 有關基地附近之公共管線，如供電、弱電、供水、排水、污水

等系統圖說，乙方若有需求可逕向甲方提出申請。乙方於引接時應會同甲方赴現場勘查人手孔及制水閥等正確位置，如銜接點所處位置有鄰接其他承租業者，乙方須主動與該業者協調施工方式及動線，不得影響其他承租業者作業及營運。

五、注意事項

- (一) 本場區之廠商於施工建廠時，若需打擊預力混凝土基樁，為避免損壞鄰近地下及地上結構物(例如混凝土涵管、倉庫及公共建築物等)，應注意適當安全距離，並遵守相關法規規定，以避免造成鄰近各類施工公害(例如：振動、噪音、空氣污染、地盤變形等)，倘因致而發生損害或公害時，應負賠償或修復責任。
- (二) 營建剩餘土石方之處理，以於本計畫區土坵內就地整平不外運為原則。需先經本公司同意，方得向主管機關申請營建剩餘土石方內容及土石方流向之證明文件。
- (三) 本計畫區之進駐廠商不得在公共之主要道路、次要道路、人行道及臨道路界線之退縮綠地上，裝卸或堆積貨物及停放車輛，以免影響交通安全。
- (四) 施工及營運期間交通、安衛、環保問題由乙方自行負責，不得有空氣、水質污染、噪音、振動影響居民生活及車輛違規、超載、超速等情事。若此情事，造成之一切責任、罰款均由乙方負責。

六、乙方投資興建之建物外觀須依「南星自由貿易港區倉庫、廠房及附屬建物之立面造型、色彩及指標之處理原則」辦理。

南星自由貿易港區

倉庫、廠房及附屬建物之立面造型、色彩及指標之處理原則

- 一、建築物外殼建議屋頂隔熱之處理及具隔熱效果之外牆設計，以達建築物外殼節能處理。
- 二、建築物面對陽光直接照射之窗戶建議採用節能及色板玻璃或設置外遮陽設施；除有相關太陽能光電版等配套設置措施之建築物外，應避免大面積玻璃帷幕之設計。
- 三、建築物外觀色彩計畫應注重主從關係，利用主體色及搭配色設計，表現建築尺度及活潑性，擺脫工廠建築之刻板印象。建築物之色彩雖未強制規定，但為利園區內整體景觀一致性，故在建築外牆之色彩應以中、高明度及中低彩度為原則，主體色則以白色及淺灰色系為原則；公司識別標示不在此限。
- 四、建築物附屬之水塔、風扇、機房、冷卻水塔等設施，應避免直接暴露於公共視野內，可利用造型牆、透空遮牆或植栽作有效之遮擋，該遮蔽設施之材料（質）與色彩須與建築物外牆相同或相容。
- 五、附加物高於屋頂女兒牆時，應設置遮蔽設施，其立面遮蔽效果必須達到百分之五十以上，且其樣式應與建築相配合。
- 六、廠商進行倉庫、廠房之整建、新建及改建等行為如需設置附屬指標設施，除應符合相關建管規定，應依下列原則設置：
 1. 基地出入口標示物
 - a. 應設置於承租範圍內並以符合環評承諾之規定，擇主要出入口旁之退縮範圍。另不得影響進出動線及通視，且應符合交通安全等之相關法規。
 - b. 標示物只限於標示地址、聯絡方式、建築物名稱、公司機構名稱、企業標誌及其它與公司企業有關之內容。
 - c. 標示物之量體及尺寸大小應與建築物整體景觀互相搭配。
 2. 建築物壁面標示物
 - a. 僅限標示建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。
 - b. 每棟建築物之單一臨街立面得設置一處牆面標示物；每一基地內之牆面標示物最多設二處，且不得在屋頂突出物上出現。
 - c. 牆面標示物應與建築物做整體考量。

南星計畫自由貿易港區進駐產業環保應辦事項說明

壹、進駐產業別

本計畫預定引進產業別為其他非金屬礦物製品製造業、其他金屬製品製造業、機械設備製造業、發電輸電配電機械製造業、模具製造業等五類低污染之傳統製造產業，另包括營造及工程業，批發、零售及餐飲業，運輸、倉儲及通信業，專業、科學及技術服務業，以及其他服務業(均符合自由貿易港區容許事業)，其產業代碼及定義內容詳附件。

貳、進駐產業應遵守之相關環保規定

- 一、商港法
- 二、空氣污染防制法暨其施行細則等相關規定
- 三、水污染防制法暨其施行細則等相關規定
- 四、廢棄物清理法暨其施行細則等相關規定
- 五、土壤及地下水污染整治法暨其施行細則等相關規定
- 六、環境影響評估法暨其施行細則等相關規定
- 七、環境影響說明書(定稿本)暨其公告審查結論
- 八、其他區內環保相關規定

參、環保應辦事項說明

一、進駐前應檢具環保計畫文件內容如下：

1. 預計採行之污染防治措施

- (1) 製程說明
- (2) 主要原物料及產品
- (3) 污染物產生量及處理說明
 - (a) 水污染部分(含作業廢水及生活污水之排放量污染物種類及濃度、前處理設施說明等)
 - (b) 空氣污染部分(含排放空氣污染物種類及數量、防制設備等)
 - (c) 廢棄物部分(含一般及有害事廢棄物及生或垃圾之產出量及清除處理方式)
 - (d) 噪音部分(防治措施)

2. 檢具「南星計畫自由貿易港區污染防治計畫書」乙式5份，其內容應包括產生之空氣、污水、廢棄物等污染總量。
3. 進駐廠商依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」，興建之辦公廳舍需達銀級標準，廠房倉庫達合格級標準。
4. 進駐廠商事業如屬應提報空氣固定污染源設置許可之列管事業，要求於固定污染源設備安裝或建造前取得設置許可文件。
5. 進駐廠商事業如屬水污染防治法之「應先檢具水污染防治措施計畫之事業種類、範圍及規模」之列管事業，須於水措設施建造裝置前取得是項計畫核准文件。

二、 施工期間環境管理計畫

1. 執行「工地環境保護工作執行計畫」，包括空氣污染防制、水污染防治、營建噪音振動管制、廢棄物處理、景觀維護及敦親睦鄰等。
2. 執行「營建工地逕流廢水污染削減計畫」。
3. 執行「交通維持計畫」。
4. 依監工單位之指示，機動調整施工作業方式並加強各項環保措施，俾符合相關法規標準及環評承諾。
5. 執行睦鄰措施。

三、 營運期間環境管理計畫

1. 污染防治管理：進駐廠商必須提出「污染防制計畫書」，其內容應包含污染物產生量及處理說明。
2. 執行各項污染防治工作，符合相關法規標準及環評承諾。
3. 環保許可審查
 - (1) 進駐廠商事業如屬應提報空氣固定污染源操作許可之列管事業，要求於固定污染源操作前取得操作許可文件。
 - (2) 進駐廠商事業如屬應提報事業廢棄物清理計畫書之列管事業，請於營運前取得清理計畫書之核可文件。
4. 執行睦鄰措施。
5. 依「行政院環境保護署溫室氣體盤查及登錄管理原則」，進駐廠

商營運後，配合逐年進行溫室氣體盤查驗證作業，並於盤查驗證完成後之半年內，登錄溫室氣體盤查內容。

南星計畫自由貿易港區第一期 環境影響評估說明書環評審查結論及承諾事項

(摘要)

詳細內容請參閱南星土地開發計畫-自由貿易港區第一期環境影響說明書

目錄

- 壹、環境影響評估審查結論
- 貳、南星自貿港區(第一期)容許進駐產業類別
- 參、環境保護對策(含環評承諾事項)
- 肆、汙染物總量管制摘要表

壹、環境影響評估審查結論

「南星土地開發計畫—自由貿易港區第一期環境影響說明書」審查結論摘要

- 1.應確保進駐廠商不得運作「健康風險評估技術規範」所定義之危害性化學物質。倘未來變更運作前述化學物質前，應依環境影響評估法相關規定申請變更。
- 2.沿南星路之本案基地應設置 20 公尺寬綠帶，種植以喬木為主。
- 3.野鳥棲地成林部分應予保留，並評估管制中心遷移之可行性，以維持野鳥活動區之完整性。
- 4.施工期間應採行營建工程逸散粉塵合成防制效率達 80%以上之空氣污染防制措施。
- 5.應評估建立區域供冷系統之可行性，並於本案審查結論公告後 2 年內，提出相關規劃報告，送本署審核，且建構減碳成效達 50% 以上之低碳建築案例。
- 6.自本案環境影響說明書定稿備查後，應執行開發基地地層沉陷監測作業，並訂定緊急管制措施。
- 7.應採行廢(污)水回收再利用等方式，提升全區用水回收率至 70% 以上。
- 8.環境監測計畫應持續辦理，其監測結果應進行統計、趨勢分析，並與預測影響比對，並自營運期間監測開始起 2 年內提報本署；如欲停止監測，則依環境影響評估法規定辦理變更事宜。

貳、南星自貿港區(第一期)容許進駐產業類別

行業別	中類	小類	細類	定義內容說明
C.製造業	C9.非金屬礦物製品製造業	C901.非金屬礦物製品製造業	C901990.其他非金屬礦物製品製造業	從事 C901010 至 C901070 細類以外其他非金屬礦物製品製造之行業，如建築用粘土製品、工業及研磨材料、石灰、石膏製品、雲母製品、石墨製品等。
	CA.金屬業	CA02.金屬製品製造業	CA02990.其他金屬製品製造業	從事 CA02010 至 CA02090 以外之金屬製品製造，如鐵皮、金屬皮製品、金屬片鋅製器皿，以及其他筒、匣製造之行業。
	CB.機械製造業	CB01.機械製造業	CB01010.機械設備製造業	從事機械設備製造業務之行業，機械設備包括鍋爐及原動機（引擎、內燃機、渦輪機等）；農業及園藝機械；金屬加工用機械（如金屬切削工具機、金屬成型工具機等）；專用生產機械（如紡織及成衣機械、食品飲料機械、化工機械、塑膠橡膠機械、造紙機械、印刷機械、木工機械、包裝機械等）、建築機械、礦業機械、輸送機械、金屬冶煉及加工設備、半導體製造設備等。但不包括電腦、通信、視聽電子、電力機械器材及設備之製造及修配。
	CC.電機及電子機械器材業	CC01.電機及電子機械器材製造業	CC01010.發電、輸電、配電機械製造業	從事發電、輸電、配電機械及電力操縱機械設備等製造修配之行業。
	CQ.模具製造業	CQ01.模具製造業	CQ01010.模具製造業	從事模具鑄刻、修改、翻製之行業。
E.營造及工程業	E6.機電工程業	E603.機電工程業	E603090.照明設備安裝工程業	
			E603050.自動控制設備工程業	
		E604.機械工程業	E604010.機械安裝業	
F.批發、零售及餐飲業	F4.國際貿易業	F401.國際貿易業	F401010.國際貿易業	
	F1.批發業	F119.電子材料批發業	F119010.電子材料批發業	
		F113.機械器具批發業	F113030.精密儀器批發業	

行業別	中類	小類	細類	定義內容說明
G.運輸、倉儲及通信業	G1.陸上運輸業	G101.汽車運輸業	G101061.汽車貨運業 G101081.汽車貨櫃貨運業	
	G3.水上運輸業	G301.船舶運送業	G301011.船舶運送業	
	G4.水上運輸輔助業	G401.船務代理業	G401011.船務代理業	
		G402 海運承攬運送業	G402011.海運承攬運送業	
		G404 貨櫃集散站經營業	G404011.貨櫃集散站經營業	
		G406 商港服務業	G406011.商港區裝卸業 G406021.商港區倉棧業 G406031.商港區棧埠設施業 G406061.商港區船舶貨物裝卸承攬業	
	G7.其他運輸輔助業	G701.報關業	G701011.報關業	
		G799.其他運輸輔助業	G799990.其他運輸輔助業	
	G8.倉儲業	G801.倉儲業	G801010.倉儲業	
I.專業、科學及技術服務業	I1.顧問服務業	I103.管理顧問業	I103010.企業經營管理顧問業 I103060.管理顧問業	
	I3.資訊服務業	I301.資訊服務業	I301010.資訊軟體服務業 I301030.電子資訊供應服務業	
	IG.研究發展服務業	IG03.能源技術服務業	IG03010.能源技術服務業	
	IZ.其他專業、科學及技術服務業	IZ06.理貨包裝業	IZ06010.理貨包裝業	
J.其他服務業	J1.環保服務業	J101.環保服務業	J101060 廢（污）水處理業 J101080 資源回收業	
其他經自由貿易港區主管機關（交通部）同意之使用項目，限非製造業。				

參、環境保護對策(含環評承諾事項)

一、進駐廠商須依「南星土地開發計畫-自由貿易港區第一期環境影響說明書」審查結論及所載內容切實辦理。

二、摘要整理環評承諾事項如下：

3.1 環境保護對策

3.1.1 水文水質

一、營運期間：各事業單位本身應將污水處理至符合納管標準後，統一收集至污水處理廠妥善處理。

(一)污水收集系統

- 1.各事業單位於製程產生之廢污水，由事業單位視需求設置前處理設施，經預先處理符合納管標準再行匯集至基地內污水處理廠繼續處理；若遇廠商無法處理之物質，則需自行委由環保署公告認可之代處理業者協助處理。
- 2.屬製造業別之進駐廠商，必須自行規劃初期暴雨逕流收集及初步處理設施，以維護附近海域水體水質。
- 3.廠商用水回收率如下表，且除區內公設綠地、廠商綠地均採用回收放流水澆灌外，並再增加協助北側洲際貨櫃中心綠地澆灌，開發單位亦承諾認養南星路（鳳北路－臨海三路）之分隔島綠地、行道樹進行澆灌，使本計畫放流水回收率達 49.7%、總用水回收率達 70%以上。

用水計畫書建議之產業回收率

產業別	回收率 區間(%)	建議值 (%)	採用值 (%)
非金屬礦物製品製造業	38~74	60	70
金屬製品製造業	42~50	45	50
機械設備製造業	42~66	54	65
金屬模具製造業	18~70	44	70
發電、輸電、配電機械 製造修配業	5~10	8	35

3.1.2 空氣品質

一、施工期間

(一)開工前規劃完成空氣污染防制計畫書(含防制設施經費)，送當地環保局同意後始得開工，並據以執行。

1.加強工地管理，於工地出入口處設置洗車台(規格需依據營建工程空氣污染防制設施管理辦法執行手冊)，離開工地車輛需經清洗，防止夾帶泥砂污染道路，以減少運輸車輛捲揚之塵土。並於工地出入口設置錄影監控設備，監控工程車輛清洗、覆蓋等情形，並將監控結果之影片，每月定期送環保局備查。

(二)當環保署小港測站指標污染物為 PM_{10} ，且 $100 < PSI \leq 200$ 時，加強相關揚塵防制(增加灑水頻率為 1 小時一次、當日未施工面加以覆蓋)； PSI 值 > 200 時，則停止土方相關作業(停止任何開挖回填工作、當日未施工面加以覆蓋、增加灑水頻率為 1 小時一次)。

(三)本計畫預定引進產業別為其他非金屬礦物製品製造業、其他金屬製品製造業、機械設備製造業、發電輸電配電機械製造業、模具製造業等五類低污染之傳統製造產業及服務業(亦均符合自由貿易港區容許事業)，其產業代碼及其定義內容詳說明書 5.3.2 節及附錄 16，無涉及健康風險評估技術規範所定義之危害性化學物質。未來若進駐產業涉及運作危害性化學物質，將辦理健康風險評估，並依環評相關法規辦理變更程序。

二、營運期間

(一)未來進駐廠商之製程若屬環保署公告之應申請設置操作許可證之固定污染源，將確保其依空氣污染防制法第 24 條規定於設置或操作前，向當地主管機關申請許可證。

(二)溫室氣體抵減

1.減量措施

表 3.1.2-1 本園區採行之減量措施

項次	減量措施	說明	預計執行之時間 (起-迄)
----	------	----	------------------

1	使用節能照明 並加設天窗	服務中心均使用省電燈管(燈泡)或 LED 光源，加設天窗減少開燈，以達 省電成效	公共設施完成 營運後
2	使用再生能源 照明	核心服務區公共區域照明採風力太 陽能互補路燈	公共設施完成 營運後
3	裝設太陽能 光電設備	服務中心裝設太陽能光電設備，面積 約 200m ²	公共設施完成 營運後
4	降低空調能耗	建物採用節能設計，使用變頻空調， 並控制室溫，以達省電成效	公共設施完成 營運後
5	規範進駐廠商 降低能源需求	規範產業製造廠商能源密度	個別廠商進駐 營運後
6	規範進駐廠商 進行節能改善	規範產業製造廠商增加回收廢熱、改 善能源效率、進行能資源整合，使直 接及間接排放(用電量)減少	各廠商進駐 營運 10 年後

2.抵換規劃

開發單位已針對公共設施空間進行抵換之規劃，未來各廠商進駐營運後將於廠商法定空地之 70%加強種植林木(綠覆率至少為法定空地之 70%)，以抵換所產生之溫室氣體。

3.其他承諾

(1)確保進駐廠商依「行政院環境保護署溫室氣體盤查及登錄管理原則」，於個別廠商進駐營運後次年 3 月起，逐年進行溫室氣體盤查驗證作業，並於盤查驗證完成後之半年內，登錄溫室氣體盤查內容。

4.低碳建築規劃

(1)再生能源部分：進駐廠商於廠房屋頂或適合位置設置太陽能光電設備。

(2)依據「公有建築物綠建築標章推動使用作業要點」規定辦理綠建築申請，進駐廠商之辦公廳舍亦將於招商文件中要求達銀級標準，廠房倉庫達合格級標準。

3.1.3 噪音與振動

一、營運期間

(一)噪音：廠房機械設備運轉

- 1.將綠帶設置納入整體規劃考量，於隔離綠帶以植栽密集樹木提高隔音效能。
- 2.對於產生噪音之機具設備，採加墊、風箱或外罩等方式加以隔絕，以減低噪音。
- 3.採用低噪音型之生產機具及密閉式廠房。

3.1.4 廢棄物

一、施工階段

- (一)計畫區內興建工程面積若達 500 平方公尺以上或工程合約經費達新台幣 500 萬元以上者，規範承包之營造業依規定檢具事業廢棄物清理計畫書送高雄市環保局審核及上網申報廢棄物清理流向。

二、營運階段

(一)事業廢棄物

- 1.各工廠須依據「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」設置儲存區，供一般廢棄物、化學溶劑及其他有害事業廢棄物分類儲存之用，並定期委託合格之清除處理機構清運。
- 2.配合環保署之工廠廢棄物申報系統網路資訊，監督各廠委託或自行處理之廢棄物種類、數量及處理方式。
- 3.鼓勵區內廠商與甲級處理商或再利用廠商聯合提出事業廢棄物再利用之合作申請，以有效解決有害事業廢棄物處置問題。

3.1.5 生態環境

一、陸域植物

(一)施工初期

- 1.本計畫區內防風林屬於過境候鳥重要暫棲地，故已成林之防風林及周邊綠地應予以保留，不得進行開發行為。應保留綠地及防風林範圍如圖 3.1.5-1。

(二)施工後期及營運期間

- 1.臨南星路西側之部分留設 20 公尺隔離綠帶(進出道路位置除外)。
- 2.規範廠商採取建物退縮保留方式，維持基地內現有林木；未來若樹徑超過 30 公分的喬木仍必須進行移植時，須進行後續監看，並於兩年內確認喬木移植生長情形，若喬木生長不佳導致未能存活時，須於區內補植 3 棵相同樹種。
- 3.綠覆率面積屬未來進駐廠商部份，法定空地綠覆率應至少 70%。



圖 3.1.5-1 本計畫保留之綠地及防風林範圍

3.2 環境管理及監測計畫

3.2.1 營運期間環境管理計畫

一、環保組織

本計畫營運階段將由臺灣港務公司負責管理，並分派專責人力負責環保及勞安業務相關事宜（包括水污染防治、空氣污染防制、噪音振動管制、土壤與地下水污染防治、廢棄物清運及管理、污水處理廠之管理維護等），相關之組織架構參見圖 3.2.1-1。

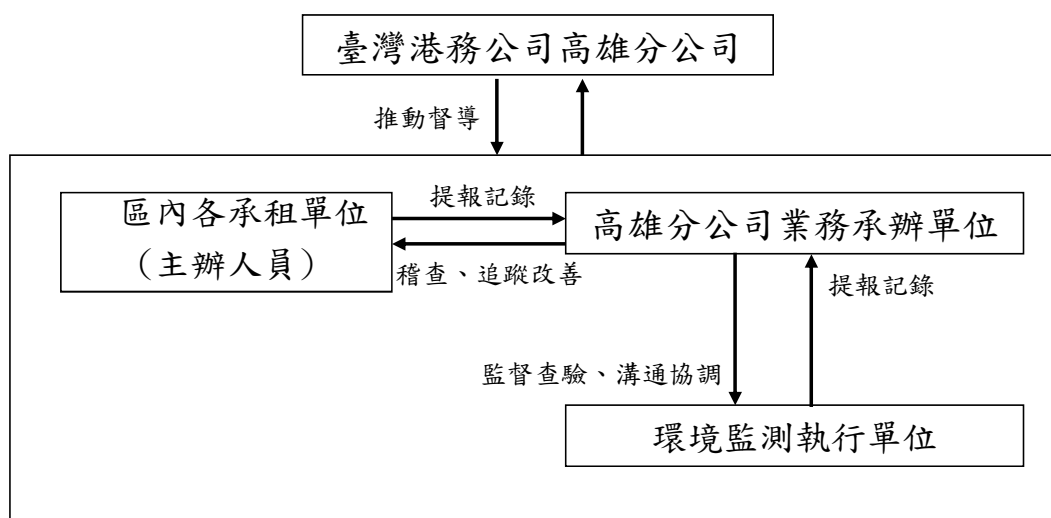


圖 3.2.1-1 營運階段環保組織架構

二、計畫要點

(一) 污染防治基本資料網建立

針對本港區之各進駐業者進行各項污染防治基本資料之資料網建立，包括污染源、污染量及污染防治計畫等。

(二) 污染防治管理

1. 進駐廠商必須提出「污染防制計畫書」，內容需針對廢棄物、廢水、廢氣及噪音等，提出污染物生產流程及量體、前處理流程及處理能力、處理設備故障之緊急應變措施等，以利管理單位充分掌握港區營運狀況，並作完善防治。

肆、汙染物總量管制摘要表

營運階段	1.一般設施	廠房、服務中心、蓄水池、道路、連絡橋，公園綠地				
	2.環保設施	污水處理設施及營運期間環境監測計畫				
	3.各項排放物承諾值	1.空氣				
		(1)污染物名稱				
		污 染 物 名 稱	排 放 濃 度 限 值	排 放 總 量 / 抵 減 量	法 規 標 準	
		粒 狀 污 染 物	-	15.37 噸/年	TSP：250µg/m³	
		硫 氧 化 物	-	19.90 噸/年	SO ₂ ：0.25ppm	
		氮 氧 化 物	-	26.77 噸/年	NO ₂ ：0.25ppm	
		揮 發 性 有 機 物	-	1.10 噸/年	-	
		(2)溫室氣體(以二氧化碳當量計)				
		排 放 量		抵 減 量	淨 排 放 量	
		直接排放約 2.01 萬噸/年 間接排放約 10.62 萬噸/年		3.07 萬噸/年	9.56 萬噸/年	
		2.水				
		(1)水量				
		用 水 量 / 來 源	用 水 回 收 率	廢(污)水產生量 /排放量	承 受 水 體	
		4,129CMD/自來水	70%	2,527CMD/1,255 CMD	南星路 雨水箱涵	
		(2)水質				
		水 質 項 目	最 大 限 值 或 範 圍	排 放 總 量	法 規 標 準 *	
		pH 值	6.0~9.0	-	6.0~9.0	
		生 化 需 氧 量	20mg/L	9.16 噸/年	30mg/L	
		化 學 需 氧 量	60mg/L	27.48 噸/年	100mg/L	
		懸 浮 固 體	20mg/L	9.16 噸/年	30mg/L	
		3.廢棄物				
		廢 棄 物 名 稱		廢 棄 物 產 生 量	貯 存 / 清 除 / 處 理 方 式	
		一 般 事 業 廢 棄 物		12.54 公噸/日	委託公、民營合法清除處理業者 清除後處理，或委託其他合格之 公民營廢棄物處理機構處理。	
		有 害 事 業 廢 棄 物		1.91 公噸/日		
		4.毒性化學物質				
		運 作 物 質		運 作 量	備 註	
		-		-	-	
		備註：1."-"表示本計畫無產生該項污染物或數據，故無承諾排放總量。 2."*"係指放流水標準定義之「污水下水道系統專用下水道之石油化學專業區以外之工業區」，惟本計畫承諾放流水排放值較法規標準嚴格。				

臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司公開甄選須知

【高雄港南星自由貿易港區招商計畫-D3 土地 111 年度第 1 次公開招商甄選案】

第一節 總則

一、辦理依據：「商港法」及「公民營事業機構投資興建或租賃經營商港設施作業辦法」。

二、租賃或投資經營標的：

(一)高雄港南星自由貿易港區 D3 土地，承租面積平面圖如「高雄港南星自由貿易港區部分土地投資興建暨經營建築物及附屬設施契約(D3 土地)草案」(以下稱投資興建契約草案)附件一(面積暫定 23,316.17 m²，屆時依實際指界測量為準)。

(二)投資人應於租賃標的範圍內投資興建廠房及其附屬設施，投資興建設施之所有權歸屬投資人。

(三)本區為特定倉儲轉運專用區用地，使用建蔽率為 60%，容積率為 300%，投資人進行開發時，至少需提供承租面積 9.09%作為法定空地面積，詳如投資興建契約草案附件三設計規範。

(四)為符合本計畫區綠覆率達 70%之環評規定，經檢討現有留設綠覆率面積之情形下，投資人未來進駐開發時，至少需提供該承租面積之 18.83%作為綠覆率面積。詳細綠覆率計算方式請參照「**高雄市建築基地實施綠化審查辦法**」，若有更新則請依最新審查辦法辦理，餘詳如投資興建契約草案附件三設計規範。

各投資人得於投遞甄選文件前，向本分公司申請現場會勘，後續將以現況點交。

三、契約期限：

(一)自簽約日起至投資興建設施約定使用期限屆滿為止。

(二)施工期限：詳如投資興建契約草案約定。

(三)營運期限：依審核同意之投資興建設施實際工程決算金額，依每公頃投資額比例辦理，詳如投資興建契約草案附件二之投資興建設施項目每公頃投資金額與約定使用期限對應表。

四、使用目的、經營限制、進駐規定及注意事項：

(一)使用目的：

租賃經營標的：作為設立工廠並經營自由貿易港區用途。

1. 投資人須於完工取得使用執照後 3 個月內完成工廠登記，如因故無法於期限內完成，經本分公司同意後得展延 1 次，展延期限不得超過 3 個月。
2. 未於上述期限內完成工廠登記者，管理費自開始營運日起以加計 1.5 倍計收至完成工廠登記止。
3. 投資人於投標前請自行向工廠登記主管機關確認工廠登記類別是否符合本計畫區規定，本項非本分公司招商甄選審查範圍。

(二)經營限制：

1. 不得儲放國家法令禁止之違禁品。
2. 非經本分公司書面同意，投資人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：
 - (1)國際海運危險品準則（IMDG CODE）所列九大類危險品。
 - (2)行政院環境保護署公告列管之毒性及關注化學物質。

(三)投資人申請經營自由貿易港區事業：投資人應向管理機關申請成為自由貿易港區事業，並從事、經營自由貿易港區業務。

(四)環評規定：

1. 投資人不得運作「健康風險評估技術規範」所定義之危害性化學物質。
2. 南星計畫自由貿易港區第一期為通過環境影響評估審查之開發計畫，

投資人應依本案環評審查結論及承諾事項確實辦理，如投資興建契約草案附件五所示，詳細內容請參閱「南星土地開發計畫-自由貿易港區第一期環境影響說明書」。相關環評承諾事項費用請事先納入考量，不得於得標後藉詞異議。

3. 投資人請依「南星計畫自由貿易港區進駐產業環保應辦事項說明」詳如投資興建契約草案附件四，投標時請檢送進駐環保計畫詳如附件 1。
4. 投資人於施工期間，工作日上、下午各 1 次洗掃南星路(鳳北路-沿海三路)4 公里路段(排除雨天)。
5. 為符合「南星土地開發計畫-自由貿易港區第一期環境影響說明書」污染物總量管制，本次得標進駐業者不得超過以下污染量：粒狀物 0.96 噸/年、硫氧化物 1.2 噸/年、氮氧化物 1.66 噸/年、揮發性有機物 0.07 噸/年。若投資人無需使用前述污染物管制容許量，則將予收回。

(五)都市計畫規定：

1. 本區域建築開發應依高雄市政府公告實施之「變更高雄市主要計畫南星計畫區部分綠地用地、停車場（貨櫃停車場）用地為特定倉儲轉運專用區及綠地用地（配合南星自由貿易港區）案」及「擬定高雄市南星計畫區（配合南星自由貿易港區）細部計畫案」相關規定辦理。
2. 本計畫區地表面及地下均為轉爐石及營建廢棄物所回填而成之素地。建築物興建須事先參考本分公司提供之本計畫區地質鑽探成果報告書，妥慎考量本場區之地質特性，並針對其自身需求及未來工址，依政府法令相關規定及規範進行細部調查或鑽探，掌握該區之地盤特性，自行確認安全可行之基礎型式，方能符合設計、施工及營運之需求。

(六)用水、用電相關規定：

1. 供水設備：投資人應提送主管機關審查核可文件，經本分公司同意後，由本分公司給水管路接用自來水，並依本分公司規定設置具備訊號傳

輸功能介面之數位計費水錶，依實際用水度數繳費；用水量、回收再利用水量、總用水量須符合環境影響評估審查開發計畫之相關規定，用水之接用費用均由投資人自行負擔，並須符合本區域用水規定。

2. 投資人用水量應以產業類別區分，以製造業及其他行業為 100 CMD/公頃為上限。

3. 投資人應提送主管機關審查核可文件，經本分公司同意後，由本分公司指定之戶外變電站接用，並依本分公司規定設置具備訊號傳輸功能介面之數位計費電錶，依實際用電度數繳費。用電之接用費用均由投資人自行負擔，並須符合本區域用電規定。

4. 供電：

(1)本計畫區用電初期由本分公司向台電公司申請高壓，並建置變電站統一以高壓 11.4kV 供電，其可提供全區總契約容量依台電公司營業規則或用電計畫書核定容量供應，投資人需自本分公司指定戶外變電站引接，所生相關費用（包括但不限於變電設備、纜線及相關線路補助費費用）均由投資人負擔。

(2)南星計畫區設有用電契約容量，基本電費以各廠商確定的契約容量值比例分攤，流動電費以各廠商實際使用度數核實計算。投資人應依其用電需求，向台灣電力公司申辦用電契約容量(含提高用電契約容量)，因此產生之線路補助費與相關費用，其費用由投資人負擔。未來高壓可供電容量因營運需要而不敷供應需改以特高壓供電時，另依協商結果擴充建置。

(3)為因應未來供電等級提升趨勢及擴充，高壓變電設備需具備切換 11.4kV 及 22.8kV 功能。投資人未來若有特高壓供電需要，需徵詢各家業者同意，並協商分擔相關費用。

(4)投資人若有自行向台電公司申請用電之需要，由投資人逕洽台電公

司申請，並負擔所生相關費用，本分公司不提供聯外管路供使用。

5. 投資人應自行初步處理污水，符合南星土地開發計畫環境影響說明書標準後，始得排入本區公共污水處理廠作後續處理，並計代操作及維護保養相關費用。
6. 投資人需加入南星自由貿易港區共管委員會，負責該計畫區內公共用水、用電及污水處理等公共設施管理相關事宜。

(七)注意事項

1. 本計畫區未設置天然氣管線，且得標進駐業者亦不得申設該相關管線。
2. 為維護南星計畫區生態環境，並避免影響本區進駐業者經營作業，本區投資人不得儲放具逸散性及異味性貨物，如轉爐石、煤礦、銅土等。
3. 本標的無可供太陽能光電或其它再生能源設備回送電力予台電公司之管道線路，進駐廠商以該相關設備所產生之再生能源以自用為原則。
4. 本分公司可依各投資案用水量、用電量、污染量衡量投資案核可時間或是否核可。
5. 承租區內建議全面使用電動車輛、電動機車及小型電力裝卸機具，大型車輛或機具為燃油者，需符合開始營運年度之最新一期排放標準。

五、投資人資格條件：

(一)一般資格：

1. 須滿足下列進駐產業與從事經營業務項目之一：

(1)進駐產業：詳如投資興建契約草案附件五進駐產業定義

- ①其他非金屬礦物製品製造業
- ②其他金屬製品製造業
- ③機械設備製造業
- ④發電、輸電、配電機械製造業
- ⑤模具製造業

⑥機電、機械等工程業

⑦國際貿易業、批發業(電子材料批發業、精密儀器批發業)

⑧運輸、倉儲業(汽車貨運業、汽車貨櫃貨運業、船舶運送業、船務代理業、海運承攬運送業、貨櫃集散站經營業、商港區裝卸業、商港區倉儲業、商港區棧埠設施業、商港區船舶貨物裝卸承攬業、報關業、其他運輸輔助業、倉儲業)

⑨專業、科學及技術服務業(企業經營管理顧問業、管理顧問業、資訊軟體服務業、電子資訊供應服務業、能源技術服務業、理貨包裝業)

⑩環保服務業

⑪其他經自由貿易港區主管機關(交通部)同意之業務項目，限非製造業。

(2)從事經營業務項目：依「自由貿易港區設置管理條例」，限從事貿易、倉儲、物流、貨櫃(物)之集散、轉口、轉運、承攬運送、報關服務、組裝、重整、包裝、修理、裝配、加工、製造、檢驗、測試等業務。

2. 單一公司：依中華民國公司法設立登記並存續之股份有限公司。

3. 投資人以單一公司申請為限，不得具名共同申請。

(二)財務資格：

1. 單一公司：實收資本額新臺幣 6,000 萬元以上。

2. 每公頃投資金額之土木設施項金額須達新臺幣 5,000 萬元以上。如每公頃投資金額之土木設施項金額未達 5,000 萬元以上，管理費自開始營運日起以加計 1.5 倍計收，並依比例扣減契約年限(詳如投資興建契約草案附件二)。若採分期興建，第一期投資金額須達上述約定金額。

(三)本案非屬大陸地區人民來臺投資許可案，不接受大陸地區人民、法人、

團體、其他機構或其於第三地區投資之公司申請。

(四)投資人與臺灣港務股份有限公司(含各分公司)現有訴訟繫屬或仲裁尚未確定者不得參與。

六、租金及相關費用：契約期間內，最優投資人應依投資興建契約草案第六節「租金及管理費之計算、調整及繳納方式」規定給付各項租金及相關費用。

(一)土地租金：每年新臺幣約 174 萬 8,713 元整。

本標的之土地租金，係按 100 年 1 月 1 日主管機關核定之區段值每平方公尺新臺幣 1,500 元及費率(5%)給付，而本標的之土地面積將依指界實際測量後為據，並計算之。

(二)管理費：以每公頃年管理費作為競標標的(由投資人填寫於承諾書內)。

1. 自開始營運日起計收，年管理費為新臺幣_____元整(每公頃年管理費以新臺幣_____元計)。

註：年管理費計收=實際每公頃年管理費得標金額×標的面積，不足公頃部分按比例計算，由投資人填寫於承諾書內，以每公頃年管理費作為競標標的；但金額不得低於新臺幣每公頃 260 萬元。

2. 管理費採下列方式計收：

(1)第 1 年按 6 折計收。

(2)第 2 年按 7 折計收。

(3)第 3 年按 9 折計收。

(4)第 4 年(含)以後全額計收。

(三)前(一)至(二)項租金及相關費用之調整按投資興建契約草案約定辦理。

(四)各項租金及相關費用之營業稅 5%另計，由最優投資人負擔。

七、其他依「高雄港(含安平港)港埠業務費之項目及費率標準表」及經政府頒訂收取之新費率類目與投資人之業務有關者，最優投資人應按規定向本分公司繳納。

第二節 甄選文件及申請程序

八、甄選文件：投資人應檢附第(一)至(三)款甄選文件並依第九條規定予以密封。

(一)「資格審查文件」：投資人應檢送下列各項資格審查文件各一份。

1. 申請書。(詳如附件 2)
2. 公司或商業登記證明文件。

(1)單一公司：

① 投資人向我國商業登記主管機關申請發給之「公司登記證明文件」、「商業登記證明文件」，或透過經濟部網站、直轄市、縣(市)政府資訊網站查詢之登記資料列印後，加蓋公司大小章。

② 不得以直轄市及縣(市)政府核發之營利事業登記證作為證明文件(經濟部 98 年 4 月 2 日經商字第 09802406680 號函公告)。

3. 公司章程。
4. 公司股東或董監事名冊(任期須在有效期限內)。
5. 最近或前 1 期營業稅繳納證明影本
(業者如不及提出最近 1 期營業稅繳納證明者，得以前 1 期營業稅繳納證明影本代之。新設立且未屆第 1 期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之)。
6. 繳納押標金票據證明(繳交押標金方式詳第十二條)。
7. 退還押標金申請書。(詳如附件 3)
8. 切結書。(詳如附件 4)
9. 公司印章印模單。(詳如附件 5)
10. 「避免違反公職人員利益衝突迴避法聲明書」：(詳如附件 6)

依據公職人員利益衝突迴避法第 14 條規定，公職人員及其關係人不得

參與投標，請填寫本附件以確保雙方權益。

(二)「每公頃年管理費承諾書」：(詳如附件 7)

1. 填寫本案「每公頃年管理費承諾書」並加蓋與印模單相符之印章。
2. 每公頃年管理費承諾書應以中文大寫數字填寫，如每公頃年管理費承諾書承諾之每公頃年管理費價格與投資經營計畫書內容不符時，以每公頃年管理費承諾書所填為主。
3. 如投資人填寫之每公頃年管理費價格低於「每公頃年管理費承諾書」底價者，喪失甄選資格。

(三)「投資經營計畫書」：投資人應提送投資經營計畫書(一式一份，裝訂成冊)，且應包含但不限於下列項目：

1. 公司簡介
2. 營業項目或經營範圍說明
3. 興建計畫
4. 財務計畫(含資金來源說明、投資效益分析、投資金額)
5. 設備清冊及維修計畫
6. 場地配置規劃
7. 租賃設施管理方式(含交通動線規劃)及人員配置情形
8. 營業計劃：
 - (1)投資經營業務內容說明。
 - (2)國內及國際運輸配送規劃。
 - (3)倉儲規劃與庫存管理方式。
 - (4)業務量概估。
 - (5)含工安、消防、環保、職業安全衛生、災害應變等措施。
 - (6)國外貨源說明。
 - (7)作業模式詳情說明(含作業機械設備等)。

(8)用水量與用電量。

9. 南星計畫自由貿易港區進駐產業環保計畫(詳如附件 1)。

(四)其他檢附文件應注意事項：

1. 甄選文件均使用繁體中文書寫或鍵入，不得以鉛筆或可擦拭筆填寫，惟特殊技術或材料之圖文資料得使用英文並附上中文簡義。
2. 投資人填寫之相關申請文件或提出之相關證明文件以影本繳附者，應加蓋與印模單相符之印章，相關證明文件應再加註「與正本相符」之註記。
3. 投資人所附之各種證明文件如屬不實，應自負一切法律責任。
4. 投資人因參與本案申請而提供之任何資料，均應符合個人資料保護法相關規定，並由個人資料提供者同意本分公司於本案申請目的範圍內使用。
5. 甄選文件如缺項或應送份數不足視為不合格。

九、甄選文件密封及遞件方式：

- (一)投資人應將第八條第(一)款規定之各項「資格審查文件」裝入標示【資格封】之信封內，並將第(二)款「每公頃年管理費承諾書」裝入標示【價格封】之信封內並予密封後，將【資格封】、【價格封】、一份「投資經營計畫書」一併裝入【甄選文件外封套(箱)】後予以密封。
- (二)前述之【資格封】、【價格封】由本分公司提供，另【甄選文件外封套(箱)】請投資人自備，並於【甄選文件外封套(箱)】應註明招商標的名稱、投資人名稱、地址、統一編號及負責人姓名，未註明或未密封者不予接受。
- (三)本案之遞件方式得以下列方式投遞甄選文件：

1. 專人送達：投資人得以專人遞送或快遞等方式，於本分公司公告截止收件時間前將甄選文件送至臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司，並投入位於高雄市鼓山區蓬萊路 10 號第三辦公廳一樓之「臺灣港務股

份有限公司高雄港務分公司業務處」標單箱，凡逾時或將甄選文件投錯標單箱者，均視為無效。

2. 郵遞送件：投資人應以【掛號】、【快捷】郵件向郵局投寄甄選文件，並於本分公司公告截止收件時間前寄達【高雄郵政 9-33 號信箱】，投資人應自行估算寄達時間，逾期視為無效。

十、同一投資人以投遞 1 件甄選文件為限，投資人有下列情形之一，經本分公司於甄選階段發現者，其所遞送之甄選文件視為不符合甄選資格；於甄選結果決定後發現者，取消簽約權利、解除契約或終止契約，押標金均不予退還，其已發還者，並予追繳：

- (一)不同投資人之甄選文件內容由同一人或同一投資人繕寫或備具者。
- (二)不同投資人之押標金由同一人或同一投資人繳納或申請退還者，或為同一戶頭開出且為連號。
- (三)甄選文件封或通知本分公司信函號碼連號，顯係同一人或同一投資人所為者。
- (四)投資人地址、電話號碼、傳真號碼、聯絡人或電子郵件網址相同者。
- (五)屬同一公司之二家以上分公司，或同一公司與其分公司或其他類似分公司之分支機構者（如分行或辦事處）。
- (六)投資人之負責人或代表人為本案其他遞件投資人之授權代表人。
- (七)投資人檢附之證明文件有偽造、變造之情形。
- (八)投資人另行借用或冒用他人名義或證件遞件申請。
- (九)其他顯係同一人或同一投資人所為之情形者。
- (十)在甄選文件有效期間內撤回或修改「每公頃年管理費承諾書」。
- (十一)被評比為最優投資人卻不接受甄選結果、拒不簽約或未於第十九條所訂期限內完成簽約事宜。
- (十二)最優投資人未於約定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。

(十三)本分公司得於甄選後要求最優投資人將各項證件正本送本分公司查驗，如正本不符規定或影本與正本不符者，或係偽造或變造者。

(十四)其他顯有影響甄選公正之行為。

若因前項(一)至(十)款及(十四)款之情形致甄選程序無法繼續進行者，本分公司得宣布本次甄選作業作廢。決標或簽約後發現得標廠商於決標前有前項情形者，應撤銷決標、終止契約或解除契約，並得追償損失。

十一、除有前條之情形或本甄選須知規定不予發還者外，有下列情形之一者，所繳納之押標金無息予以發還：

(一)投資者之資格條件不符合第五條規定及條件者。

(二)甄選文件不符合第八條規定及條件者，或有塗改部分未加蓋與印模單相符之印章者。

(三)投資人所投「每公頃年管理費承諾書」之價格無效者或檢附 2 張以上(含)之「每公頃年管理費承諾書」，或未使用加蓋本分公司戳章之「每公頃年管理費承諾書」者。

(四)投資人之甄選文件已確為不符合於甄選規定或無被評比為最優投資人之機會。

(五)【甄選文件外封套(箱)】未註明招商標的名稱、投資人名稱、地址、統一編號及負責人姓名，或封口未密封者。

(六)押標金金額不足或其票據不符合第十二條規定及條件者，或押標金之受款人非本分公司者。

(七)逾期繳納押標金或繳納後未投遞甄選文件或逾期投遞甄選文件。

(八)本分公司宣布終止公開甄選程序或因故未辦理公開甄選。

(九)公告招商後至甄選作業前，因特殊情形得停止甄選作業，已遞件申請者。

十二、押標金：

(一)投資人應繳交押標金新臺幣 400 萬元整。

(二)押標金繳交方式：

1. 限以即期並由金融機構簽發之本票、支票、保付支票，或郵政匯票、設定本分公司為質權人之金融機構定期存款單等，依其性質應分別記載受款人、質權人、受益人為「臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司」，並附於甄選文件之【資格審查文件】內於公告截止收件時間前遞送。
2. 現金：應於截止收件時間前繳至本分公司在臺灣銀行鼓山分行開立之帳戶內(戶名：臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司，帳號：051001091168)，並將收據第二聯附於甄選文件【資格審查文件】內於公告截止收件時間前遞送。

(三)押標金有效期應自公開甄選當日起 3 個月內有效。

(四)未獲選之投資人，

若無第十條規定之情形，本分公司將於評比後 30 日內將非最優投資人之押標金無息退還至投資人指定帳戶，請投資人依附件 3 填報電匯明細表並提供公司存摺封面影本。

當場退還押標金時，應憑身分證明文件及與印模單相符之印章，加蓋「退還押標金」字樣後領回原票據。

(五)最優投資人得將其押標金移作履約保證金之一部分。

第三節 甄選程序

十三、甄選程序：

(一)採公開甄選方式辦理，資格審查文件、每公頃年管理費承諾書及投資經營計畫書等一次遞件，分兩階段審查。

1. 第一階段為資格審查，由本分公司就投資人所遞送之甄選文件進行審查，選出合格投資人。
2. 第二階段為單項評比，由投標價格達評比底價且為最高價者，為最

優投資人；投標價格達評比底價且為次高價者，為次優投資人。

(二) 第一階段【資格審查】：

1. 時間及地點：詳招商公告事項。
2. 本分公司於截止收件期限後 30 分鐘內，會同政風單位一次開箱取件。
凡經投遞之甄選文件，投資人擬以任何理由申請補正、作廢或撤回，或以電子郵件資料傳輸方式投遞者，本分公司均不接受。
3. 投資人得由公司負責人或委託代理人（須繳交授權書）憑身分證進入資格審查場所。
4. 若投資人因申請之需要指定代理人時，應提出授權書（詳如附件 8）以證明代理人參與本案係經授權者。
5. 有 1 家以上（含）投資人投件，且依第九條第（三）款規定將甄選文件送達本分公司指定之場所者，即由本分公司組成資格審查小組進行審查投資人之資格條件及甄選文件，審查項目詳第八條規定，審核合格者即為「合格投資人」，取得單項評比項目之甄選資格；審核不合格者，喪失甄選資格。
6. 若未達 1 家投資人投件或資格審查結果無合格投資人，則宣布流標或終止甄選作業。

(三) 第二階段【單項評比】：

1. 時間及地點：合格投資人家數達 1 家以上（含 1 家），則進行評比。
投標價格達底價以上，如僅有 1 家則由其得標，倘 1 家以上，由最高者得標。
2. 評比結果有 2 家以上相同者，由投資人出席人員代表當場重新填報承諾每公頃年管理費價格後逕予評比且最多以三次為限，評比結果均相同時以抽籤決定之，投資人出席人員未到場者視同放棄重新填報承諾每公頃年管理費價格之機會。

3. 如須當場以抽籤方式決定時，由投資人出席人員代表(出席人員由進場前或參加單項評比前所繳交之授權書認定)當場當眾抽籤(每人僅能代表一家投資人)，投資人出席人員未到場者視同放棄抽籤之機會。

(四)投資人若委託代理人進入資格審查場所或參加單項評比，須於進場前或參加單項評比前繳交授權書(詳如附件8)，以證明代理人參與本案係經授權者。

(五)評比當天，本分公司應當場宣布審核及評比結果，必要時得以書面通知。

十四、甄選其他規定：

(一)為維持甄選秩序，除本分公司辦理甄選作業相關人員外，非本案投資人不得要求進入甄選現場。

(二)公告招商後至甄選當日前，如有重大爭議或不可抗力(如天災)原因，本分公司有權認定且延後甄選日期或宣布終止公開甄選程序，投資人不得提出任何異議或要求補償費用或任何名目之給付。

(三)甄選當場如發生爭議或有疑問時，經本分公司認為合理，得予以保留，保留期限自甄選之日起 30 日內仍無法決定時得終止甄選程序，無息退還押標金。

十五、若最優投資人未依期限完成簽約時，本分公司得洽次優投資人遞補，於次優投資人依本分公司通知期限繳納履約保證金後，始取得簽約資格，逾期者視同棄權。

十六、投資人所遞送之甄選文件概不發還。

第四節 履約保證金

十七、最優投資人應於簽約前，繳交履約保證金新臺幣 400 萬元整，繳交方式及其他約定事項詳投資興建契約草案第三十一條。

最優投資人得將其押標金移作履約保證金之一部分，其不足數，於契約簽

訂前一併補足。

押標金俟履約保證金繳收後無息退還。

第五節 簽約

十八、議約項目：本案依甄選須知及投資興建契約草案規定，無可議約項目。

十九、簽約期限：最優投資人應自評比為最優投資人之翌日起1月內與本分公司完成簽約，如逾期未簽約者，則不經催告視為放棄最優投資人資格，原繳交之押標金不予退還；另如已繳納履約保證金並退還押標金者，其履約保證金扣除押標金數額後，退還剩餘之履約保證金。

投資人簽約時，應檢附公司證明文件以供核對，如與投標時所附影本不相同，取消得標資格不予簽約，押標金不予退還。

第六節 其他事項

二十、本須知所稱日（天）係指日曆天，包含星期假日、國定假日、選舉投票日、彈性放假日及其他休息日；如遇本分公司未上班日或停止上班日時，則順延至次一工作日。

二十一、本須知為投資興建契約草案之附件，惟若有與投資興建契約草案互有牴觸時，以投資興建契約草案為優先。

二十二、本招商甄選案不適用政府採購法。如有爭議，無論甄選或履約階段，均屬私法事件，應依私法爭議解決途徑處理，請投資人妥為注意（臺北高等行政法院101年度訴字第1899號裁定意旨參照）。

前項爭議以訴訟方式處理，雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

高雄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）為管理高雄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治法、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。

平時巡查紀錄表				天氣： ☐ 晴 ☐ 陰 ☐ 雨
巡查日期	年 月 日	標的位置		
巡查時機	☐ 平時 ☐ 特別巡查_____			
巡查單位				
巡查人員		單位主管		
巡查內容 (參填表說明)	(包含巡查地點、巡查的設施簡要描述)			
紀錄說明 ☐ 無異常 ☐ 異常	1. 設施異常情形說明 甲、地點: 乙、異常設施: 丙、情形描述: 2. 處理建議: ☐ 維修 ☐ 進一步檢測 ☐ 設施損壞情節重大 3. 處理單位: ☐ 廠商 ☐ 港務公司 ☐ 其他() 4. 通知港務公司: ☐ 否 ☐ 是(受理單位及時間:_____)			
現況 照片 (或手繪圖)				
備註： 1. 本表係為確保港務公司提供之設施處於堪用狀態，並利業者及早發現問題、及早通報，使港務公司能儘速編列預算加以改善，同時確認業者已盡善良管理人之責任，而非檢視業者作業安全。 2. 本表格供業者巡查參用，並得依實際需求調整。 3. 巡查時發現有異常情形需港務公司維護，業者須檢附本表說明及照片通知港務公司，並註明通報時間。 巡查人員:_____ 主管:_____				

契約期限屆滿或終止時之資產移轉

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。

高雄港南星自由貿易港區共管委員會組織章程

103 年 10 月 02 日訂定

104 年 10 月 13 日准簽 1043211863 文號第一次增修訂

一、依據：「高雄港南星自由貿易港區土地投資興建暨經營建築物及附屬設施契約」第三十五條及「高雄港南星自由貿易港區 LME 專區公共倉庫租賃契約」第十條(九)及電業法第七十五條之一第四項及第五項規定。

二、設置目的、組成與決議方法：

(一)南星自由貿易港區之業者(以下簡稱業者)為推動區內水、電使用及污水管理，及環評承諾與環境管理相關事宜，組成高雄港南星自由貿易港區共管委員會(以下簡稱委員會)，以共同維護、管理區內之特高壓變電站、用水、用電、污水處理及環境保護管理工作等事宜(以下簡稱共管事項)。

(二)區內每一單元(區內共分為 15 單元)業者及臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司(以下簡稱高雄港務分公司)派代表擔任委員，由委員共推其中一位委員為召集人，定期或不定期召集會議協商共管事項之執行情形與待解決事項。召集人任期 1 年，連選得連任 2 次。

(三)每一單元業者有一表決權，得以書面授權他人代理為之，委員會之決議，除本章程另有約定外，應有過半數委員之出席，以出席委員過半數之同意決之。

三、共管事項之分工：

(一)委員會自行管理事項：

1. 管理特高壓變電站之供電與用電、管理區內污水處理廠之正常運作及依法規應提報之規定事項。
2. 維護與保養特高壓變電站各項設備，使其正常運轉，並防止設施配件之遺失，各項設施屬消耗品者，應由委員會負責保

養、維修。

3. 維護與保養特高壓變電站內之消防滅火系統，並應定期檢查。
4. 維護管理區內污水處理廠各項設備及檢驗，設施如屬消耗品者，應由委員會負責保養、維修。
5. 辦理有關特高壓變電站、污水處理廠維護管理費用之分擔計費工作。
6. 協調各項供電、污水處理事宜，協助看守區內之污水處理廠及特高壓變電站系統，並抄表紀錄。
7. 協調台電預警停電時間。
8. 配合高雄港務分公司或主管機關業務需要定期辦理相關檢測作業及申報事宜。
9. 負責特高壓變電站、污水處理廠之環境清潔維護工作。
10. 環境承諾事項執行之監管。
11. 研擬環評減輕環境衝擊之因應對策。
12. 彙總提送並監督執行各項環保措施。
13. 按承諾時程提送核轉（備）環評各項應提報事項。
14. 於環保主管機關至現場進行查核時，輪值委員應負責彙整查核資料，並製作簡報及進行解說。

(二)區內一般公共設施；如公用道路、路燈、排水溝、公園、綠地、蓄水池(含機房)、公共區域設施等，由高雄港務分公司或其主管機關維護管理。

(三)除前二款所列事項外，其餘事項由高雄港務分公司與委員會協調定之。

四、輪值委員之選任：

委員會與維修承包商簽約後，由委員會選派委員負責管理，並監督承

包商工作之執行，此項管理及監督之責任原則每六個月更換一次，輪值方式由委員輪流擔任之。

五、輪值委員應行辦理事項：

- (一)督導並糾正業者或承包商不當之維護或不當之環保作業或未切實執行污染防制工作，如有必要得簽發書面警告，副本並抄送其他委員。
- (二)在輪值期間應報請召集人召集委員開會至少一次，報告維修及環保執行事項及承包商之評估。
- (三)如遇有台電預警停電通知，輪值委員應先以協商方式，決定停電日期及時間，如協調不成則應儘速召開委員會議投票表決決定。
- (四)發生環保重大違失或其他重大事故，輪值委員應報請召集人召集委員會議，向委員會報告並請委員會議決有關事項，紀錄除送各委員會成員外，並函送高雄港務分公司備查。
- (五)應於次月 10 日前將每月之用電、供電、各家業者汙水排放量及設備運轉情形或定期檢測報告彙整函送共管委員會。
- (六)審核承包商之帳單及物料消耗月報表，委員會每一成員有權要求加開臨時委員會議，以維護其權益。
- (七)報表：輪值委員應於每月月初接獲承包商之付款要求及物料消耗單後，就委員會帳目結存項目做成報表交各委員公司審核並付款。各委員如認為有需要進一步了解詳細情形，輪值委員應提供資料以供查詢。
- (八)移交：輪值委員應於輪值完畢之一週內，將物料結存表及其它結存之費用與未結案件等，連同輪值應注意事項交由下一任輪值委員簽收，以示完成本次輪值任務。此項結存表於新任委員簽收後，應由原輪值委員影印後分送其它委員公司參考。新任

輪值委員對接收之事項如有疑問，得要求原委員澄清後方予以簽認。

六、委員會及高雄港務分公司應收費用計費方式：

- (一)特高壓變電站之維修費用、物料消耗及電費費用原則由各委員業者依用電量比例數分攤之。污水處理廠之維護管理費用，原則依各家業者汙水排放量分攤，或由委員會研訂之。
- (二)各業者因應用電需求，調整增加契約容量所衍生之一切費用，應由申請者自行負擔。

七、高雄港務分公司之監督：

- (一)委員會應每月將區內之特高壓變電站、污水處理廠及環評承諾與環境管理修護情形，彙整函送高雄港務分公司備查。
- (二)高雄港務分公司得隨時派員赴區內特高壓變電站、污水處理廠，督導各項用水、用電、污水排放及環保工作辦理情形，如有缺失得要求委員會立即改善。高雄港務分公司認為有其必要時，得要求委員會提供所需各項用水、用電、污水排放資料、各家業者排放量及紀錄（含環保工作執行及維護）供查核（不包括費用部分之資料），委員會不得拒絕之。

八、章程修訂：

本委員會章程經委員會議通過而訂定，如有必要或未盡事項得經委員會之決議修訂之。本章程應報經高雄港務分公司備查，修訂條文時亦同。