

財政部國有財產署委託臺灣菸酒股份有限公司辦理臺北市中山區長安段四小段 79 地號國有持分土地及地上國有古蹟建物（台北啤酒工場）改良利用工作計畫

財政部 98 年 6 月 5 日台財產改字第 09800136911 號函核定
財政部 103 年 10 月 7 日台財產改字第 10350008390 號函核定修正

壹、計畫緣起

- 一、台北啤酒工場（原建國啤酒廠）房地（即臺北市中山區長安段四小段79地號土地及其地上44棟建物，土地使用分區為第三種工業區），行政院於88年4月27日召開「研商建國啤酒廠保存及發展事宜」會議作成結論：「建國啤酒廠未來之生產規模，以維持少量生產線為原則，朝產業與文化觀光結合方向去思考，惟對具文化資產價值之生產機具及動線等，應予設計保存。」。另，行政院文化資產保存推動小組89年1月26日第5次會議亦作成結論略以：「建國啤酒廠應以生產線不中斷及活化保存方式辦理。」。
- 二、臺灣菸酒股份有限公司（以下簡稱菸酒公司）於92年間將上開房地以減資方式繳回國庫，財政部國有財產署（以下簡稱國產署）接管後，委託菸酒公司管理維護，所需費用由該公司支付。因區內部分建物經臺北市政府指定為古蹟，菸酒公司為促進古蹟之保存及活化利用，於辦理都市計畫土地使用分區變更前，擬將部分房地作啤酒街、形象餐廳及古蹟餐廳等商業使用，爰國產署前依國有財產法第47條及其施行細則相關規定，報奉財政部98年6月5日台財產改字第09800136911號函核定「財政部國有財產局(機關改制後為國產署)委託臺灣菸酒股份有限公司辦理原建國啤酒廠國有房地改良利用工作計畫」後，由國產署與菸酒公司簽約辦理委託改良利用。
- 三、嗣為利土地發展再利用開發，奉行政院 99 年 11 月 17 日院臺財字第 0990054838 號函、財政部 99 年 11 月 26 日台財庫字第 09900487930 號函及 100 年 7 月 21 日台財庫字第 10000286670 號函，除本計畫範圍 13 棟古蹟建物及其坐落土地依土地法規定不得私有，仍維持國有，管理機

關為國產署外，其餘房地作價投資菸酒公司所有，由該公司依「台北啤酒工場土地開發再利用投資計畫書」辦理全區土地活化利用。惟辦理都市計畫使用分區變更程序時程冗長，致原核定之計畫內容已不符實際作業需要，故規劃就區內 346、347、348 倉庫（同小段 1717 建號建物）房地，於都市計畫變更完成前，公開招選民間廠商投資辦理短期出租委外經營，促進古蹟活化利用並增進收益，爰修訂本計畫，據以執行。

貳、計畫依據

- 一、國有財產法第47條第2項第3款。
- 二、國有財產法施行細則第48條、第48條之1、第48條之3。

參、計畫範圍及其不動產權利狀況

計畫範圍為台北啤酒工場場區內國有古蹟建物暨其坐落國有持分土地，東臨建國北路，南臨渭水路。土地標示為臺北市中山區長安段四小段79地號國有持分土地（持分比例1545/10000）及同小段18建號等13棟古蹟，國有土地持分面積8,037.708平方公尺，建物總面積15,360.18平方公尺（詳附件1-1土地清冊、附件1-2建物清冊、附件2地籍圖、附件3市區街道套繪圖、附件4古蹟建物位置圖），為國產署經營之國有房地。

肆、計畫目標

- 一、提供台北啤酒工場內346、347、348倉庫（同小段1717建號建物）古蹟房地，供民間業者活化運用，促進經濟發展提高房地有效利用。
- 二、其餘12棟古蹟房地，委託菸酒公司管理維護自行使用。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：國有持分土地暨地上建物為臺北市政府89年公告及100年更正公告之13棟市定古蹟，目前由菸酒公司管理維護，並維持生產線少量經營。
- 二、土地利用管制規定：本計畫土地使用分區為第三種工業區，建蔽率55%、容積率300%，其古蹟之管理利用依文化資產保存法及相關法令之管制規定辦理。

陸、辦理機關及期間

- 一、委託機關：國產署。
- 二、受託機關：菸酒公司。
- 三、委託期間：自委託改良利用契約重新簽訂之日起，至本計畫土地完成都市計畫變更法定程序之日止。委託期間，得經雙方同意依實際需要予以縮短或延長。

柒、辦理方式

- 一、國產署由國產署北區分署（以下簡稱北區分署）與菸酒公司負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、本計畫國有房地由菸酒公司就其中346、347、348倉庫部分，以出租方式規劃引進相關產業，於研訂招商文件（內容包含開發用途、廠商資格及租賃契約內容等）後辦理公開招商，並與廠商簽訂租賃契約（以下簡稱租約）。其餘部分，由菸酒公司自行使用，以啤酒生產線持續運作方式，進行古蹟活化保存，並負責建物之修繕維護管理。
- 三、菸酒公司應於招商文件及租約中明定廠商對其承租之房地，不得請求設定地上權，且除經菸酒公司同意得部分轉租外，不得轉租。
- 四、房地租約存續期間最長為5年，租約期滿建築物仍堪用，且廠商無違約情事者，經北區分署及菸酒公司同意後得予續租，每次續租租期為1年；租約終止時建築物仍勘用者，菸酒公司得再次辦理招商。上述租期之末日，不得在委託期間末日之後。

捌、雙方之權利義務

一、國產署

- （一）國產署於本計畫報奉財政部核定後，責成北區分署與菸酒公司簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫房地予菸酒公司管理運用，並配合本計畫之執行。
- （二）北區分署應配合本計畫之需要，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜，但該項文件不得提供作為申請新建、增建、改建建造執照使用。
- （三）北區分署應配合菸酒公司招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並

得派員參與廠商評選作業。

二、菸酒公司

- (一)菸酒公司點收本計畫房地後，應善盡管理及維護責任，並得進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。如有被占用之情事，應負責排除占用及追收使用補償金。
- (二)菸酒公司負責招商作業完成前之管理或經營工作。
- (三)本計畫房地如涉土地使用分區、建物使用執照用途項目變更程序由菸酒公司依相關規定辦理。
- (四)菸酒公司應負責辦理招商後之履約管理及經營事項，與他人發生之一切權利義務關係，除有第玖點第二項非可歸責於廠商而終止租約情形之協議處理方式外，由菸酒公司負責監督及處理。
- (五)本計畫房地有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，菸酒公司應負責督促廠商或自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。
- (六)委託改良利用契約期限屆滿或終止時，增設之地上物或設施除經徵得北區分署同意無償移轉為國有外，菸酒公司應負責督促廠商或自行於限期內拆除騰空，交還本計畫房地，屆期未交還者，應負責排除占用及追收使用補償金。

玖、土地改良物處理方式

- 一、委託期間廠商配合本計畫增建請領雜項執照之地上物或設施，應先徵得菸酒公司同意後始得動工。
- 二、租約期限屆滿或因可歸責於廠商之事由而終止租約時，增設之地上物或設施除經北區分署同意無償移轉為國有外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於廠商而終止租約時，其增設之地上物或設施之處理方式，由北區分署、菸酒公司與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、346、347、348倉庫（同小段1717建號建物）古蹟房地：
 - (一)地價稅及房屋稅：由菸酒公司負擔。
 - (二)招商前置作業所需經費（含排除占用、先期規劃、研擬招商文件、看

管維護等費用)：由菸酒公司負擔。

(三)招商、簽約及履約管理所需經費(含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用)：由菸酒公司負擔。

二、其餘12棟古蹟房地相關管理維護費用：由菸酒公司負擔。

拾壹、雙方分收比例及效益評估

一、收益項目：包括菸酒公司與廠商簽訂租約所收取之租金及排除占用所收取之使用補償金等收益。

二、收益計收基準：

(一)租金：按得標金額計收。但其底價不得低於招標當時土地申報地價年息5%加計房屋課稅現值年息10%之總額。

(二)使用補償金：

1. 本計畫房地點交後，招商前置作業階段遭占用者，占用期間使用補償金收費基準為：【(土地當期申報地價年息5%×占用面積)×占用日數/365】+【(房屋當期課稅現值年息10%×占用面積)×占用日數/365】。

2. 租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止契約，廠商未依限交還本計畫房地時，占用期間使用補償金，依原租約約定之房地租金計算。但原租約約定之房地租金低於法令規定之房地租金基準者，改按法令規定之房地租金基準計算。

三、分收比例：

租金及使用補償金：由菸酒公司逐年結算所收取之租金及使用補償金，扣除當年度支付第拾點第一項經費後，如有盈餘，按50%計算分收後，其餘50%撥付北區分署。

四、收益撥付：租金及使用補償金，菸酒公司應於年度結算後1個月內，撥付北區分署。但租約期限屆滿或終止當年度之收益，應於期限屆滿或終止後2個月內結算撥付。菸酒公司如未於期限內收取及撥付者，應負連帶清償責任。

五、效益評估：

- (一)增裕公庫收益：預估每年營業稅300萬元。
- (二)提升經濟動能：預估可吸引民間投資總額5,200萬元，可創造總產值3億元，及提供約100人的就業機會。
- (三)可節省管理成本：預估每年節省國有房屋、土地管理維護費用270萬元。
- (四)古蹟活化再利用：
 - 1. 為古蹟注入創意、經營、管理等因子，結合觀光休閒及商業行銷，充分發揮其文化功能，使文化產值與經濟效益併行。
 - 2. 賦予古蹟建築物及全製程生產機具新的使用生命，及重現人文歷史感，保留維持集體記憶之少量生產線。

拾貳、其他相關事宜

- 一、本計畫未盡事宜，得視需要隨時協議。協議結果涉及計畫變更者，應修正本計畫，並依原計畫報核程序辦理。
- 二、委託期間，如因情事變更或其他因素需終止本計畫之執行，得由北區分署及菸酒公司協議之，且不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。
- 三、北區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知菸酒公司，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，菸酒公司應予配合。

附件 1-1 土地清冊

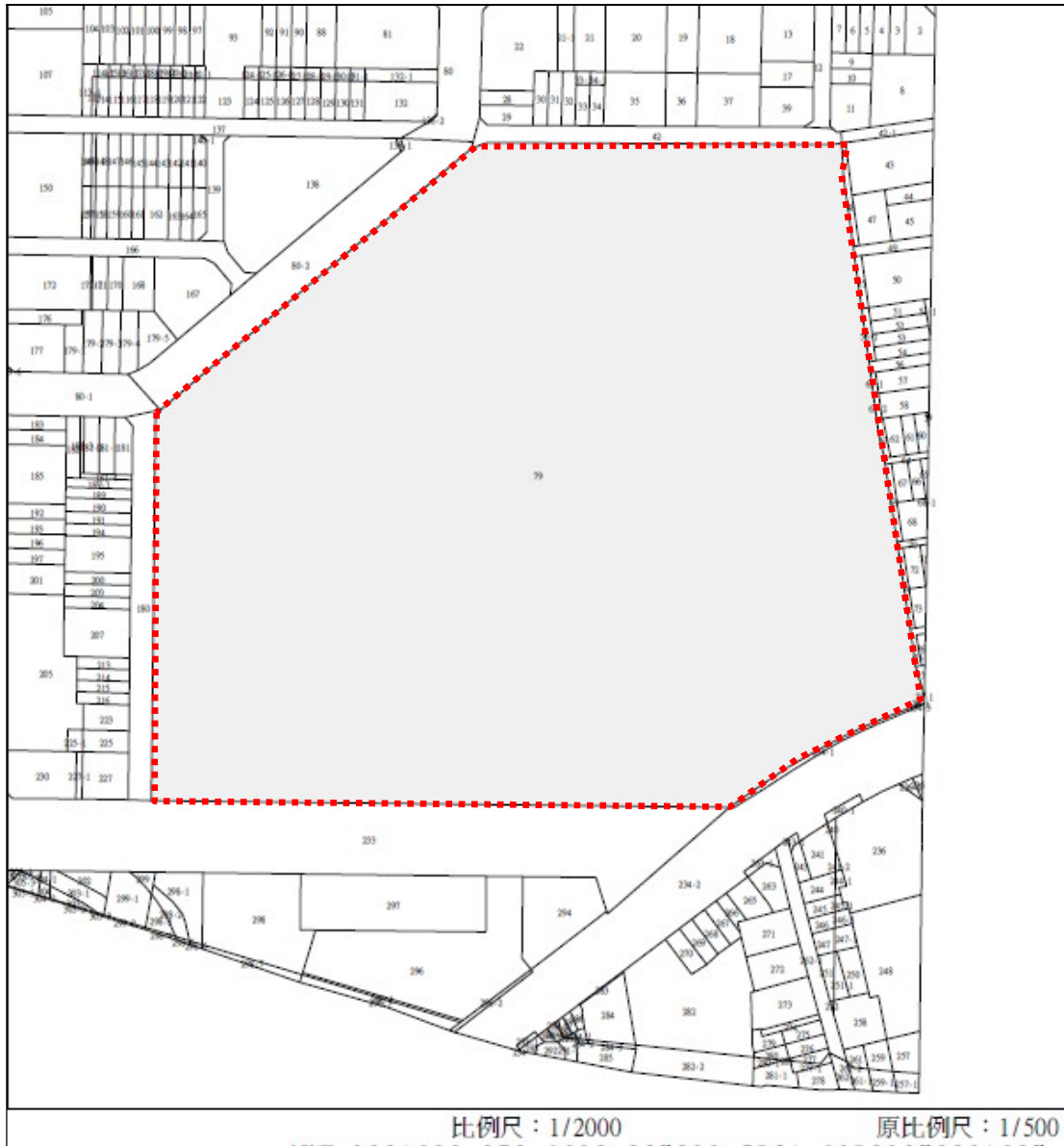
行政區	地段	地號	全筆面積(m ²)	計畫範圍國有持分	計畫範圍面積(m ²)	所有權人	管理者	使用分區	備註
臺北市 中山區	長安段 四小段	79	52,024	1545/10000	8037.708	中華民國	財政部國有財產署	第三種工業區	

附件 1-2 建物清冊

編號	行政轄區	地段	建號	建物總面積(m ²)	計畫範圍面積(m ²)	占地面積(m ²)	所有權人	管理者	建物名稱
1	臺北市 中山區	長安段 四小段	00018	2,271.35	2,271.35	1,578.20	中華民國	財政部國有財產署	貯酒室及發酵室
2	臺北市 中山區	長安段 四小段	00115	772.84	772.84	193.21	中華民國	財政部國有財產署	糖化室及原料調合室
3	臺北市 中山區	長安段 四小段	00116	646.44	646.44	107.74	中華民國	財政部國有財產署	蒸發室
4	臺北市 中山區	長安段 四小段	00117	188.76	188.76	188.76	中華民國	財政部國有財產署	冷凍機室
5	臺北市 中山區	長安段 四小段	00120	398.35	398.35	398.35	中華民國	財政部國有財產署	冷凍機及配電室
6	臺北市 中山區	長安段 四小段	00141	15.21	15.21	15.21	中華民國	財政部國有財產署	用水處理室
7	臺北市 中山區	長安段 四小段	00458	2,408.39	2,408.39	545.19	中華民國	財政部國有財產署	糖化大樓
8	臺北市 中山區	長安段 四小段	00462	6,029.20	6,029.20	2,379.84	中華民國	財政部國有財產署	新發酵儲酒大樓
9	臺北市 中山區	長安段 四小段	01714	112.40	112.40	112.40	中華民國	財政部國有財產署	鍋爐室
10	臺北市 中山區	長安段 四小段	01715	297.52	297.52	297.52	中華民國	財政部國有財產署	冷凍機室
11	臺北市 中山區	長安段 四小段	01716	125.62	125.62	125.62	中華民國	財政部國有財產署	鍋爐室
12	臺北市 中山區	長安段 四小段	01717	1,943.81	1,943.81	1,943.81	中華民國	財政部國有財產署	舊成品倉庫
13	臺北市 中山區	長安段 四小段	00118	150.29	150.29	150.29	中華民國	財政部國有財產署	抽水機室
合計				15360.18	15360.18	8037.708			占地面積以登記國有持分面積登載

註：本案 13 棟古蹟建物占地面積合計為 8036.14 m²，與土地登記簿本國有持分面積 8037.708 m²之差異，係因占地面積 8036.14 m²除以土地總面積 52,024 m²之商數，經取小數點以下 4 位並 4 捨 5 入所致。

附件 2-地籍圖



附件 4-古蹟建物位置圖

