

# 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）改良利用契約書

財政部國有財產署（以下簡稱國產署）北區分署（以下簡稱甲方）、臺灣菸酒股份有限公司（以下簡稱乙方）為辦理台北啤酒工場古蹟房地改良利用，雙方同意依國有財產法及「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」（以下簡稱工作計畫），由甲方委託乙方辦理，並簽訂本契約書共同遵行。約定條款如下：

## 第一條：委託改良利用標的（以下簡稱本契約標的）

委託範圍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。

## 第二條：委託期間

自本契約簽訂之日起，至本契約標的土地完成都市計畫變更法定程序之日止。委託期間，得經甲、乙雙方同意（甲方需陳報國產署同意）依實際需要予以縮短或延長。

## 第三條：辦理方式

- 一、本契約標的由乙方就其中 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，由乙方自行使用，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。
- 二、乙方應於招商文件及租約中明定得標廠商對其承租之房地，不得請求設定地上權，且除經乙方同意得部分轉租外，不得轉租。
- 三、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，經甲、乙雙方同意後得予續租，每次續租租期為 1 年；租約終止時建築物仍勘用者，乙方得再次辦理招商。上述租期之末日，

不得在委託期間末日之後。

#### **第四條：甲方應辦理之事項**

- 一、 甲方應於簽訂本契約之次日起，依約定時間將本契約標的點交乙方管理運用。
- 二、 甲方應配合工作計畫之需要，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、 甲方應配合乙方招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與招標作業。

#### **第五條：乙方應辦理之事項**

- 一、 乙方點收本契約標的後，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、 乙方負責招商作業完成前之管理或經營工作。
- 三、 本契約標的如涉土地使用分區、建物使用執照用途項目變更程序由乙方依相關規定辦理。
- 四、 乙方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，除有第八條第二項因不可歸責於廠商之情形外，由乙方負責監督及處理。
- 五、 本契約標的有遭廢棄物或土壤、地下水污染情事者，乙方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、 本契約期限屆滿或終止時，增設之地上物或設施除經徵得甲方同意無償移轉為國有外，乙方應督促廠商或自行於限期內拆除騰空，交還本契約標的，屆期未交還者，應負責排除占用及追收使用補償金。

#### **第六條：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：由乙方負擔。
  - （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）：由乙方負擔。

(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)：由乙方負擔。

二、其餘 12 棟古蹟房地相關管理維護費用：由乙方負擔。

#### 第七條：收益項目、分配與撥付

一、收益項目：包括乙方與廠商簽訂租約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. 本契約標的點交後，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： $[(土地當期申報地價年息 5\% \times 占用面積) \times 占用日數 / 365] + [(房屋當期課稅現值年息 10\% \times 占用面積) \times 占用日數 / 365]$ 。

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，廠商未依限交還本契約標的時，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、雙方分收比例：

租金及使用補償金：由乙方逐年結算所收取之租金及使用補償金，扣除當年度支付第六條第一項經費後，如有盈餘，按 50% 計算分收後，其餘 50% 撥付甲方。

四、收益撥付：租金及使用補償金，乙方應於年度結算後 1 個月內，撥付甲方。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。乙方如未於期限內收取及撥付者，應負連帶清償責任。

#### 第八條：土地改良物處理方式

- 一、 委託期間廠商配合工作計畫增建請領雜項執照之地上物或設施，應先徵得乙方同意後始得動工。
- 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甲方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，由甲方、乙方與廠商三方協議處理。

**第九條：其他事項：**

- 一、 委託期間，如因情事變更或其他因素需終止本契約時，得由雙方協議之，且不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。
- 二、 甲方為瞭解本契約標的之招商、營運情形，得適時通知乙方，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，乙方應予配合。

**第十條：**本契約如有未盡事宜，悉依工作計畫（詳附件）及有關法令辦理，或由甲、乙雙方協議處理，協議結果涉及工作計畫之變更者，應修正工作計畫報請財政部核定。

**第十一條：**本契約書 1 式 3 份，由甲、乙雙方及國產署各執 1 份為憑。

附件：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

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署北區分署  
法定代表人：分署長 黃偉政  
地 址：臺北市大安區忠孝東路四段 290 號 3 樓  
電 話：02-27814750

乙 方：臺灣菸酒股份有限公司  
法定代表人：董事長  
地 址：臺北市中正區南昌路一段 4 號  
電 話：02-23214567

中 華 民 國 103 年 月 日