

台灣糖業股份有限公司
老舊建物認養契約書(稿)
【蒜頭糖廠木造宿舍區】
(文化資產版)

立契約書人

甲方：台灣糖業股份有限公司

乙方：

契約期間：自公證日起至屆滿 9 年之日

台灣糖業股份有限公司老舊建物認養契約書（稿）

簽約日期：

續約日期：

認養人（以下簡稱乙方）為認養台灣糖業股份有限公司（以下簡稱甲方）所有下列房地，爰經雙方同意簽訂本契約，並約定條款如下：

第一條 認養標的物：（詳如附件房地位置圖、房地現況明細表）

一、老舊建物類別為「文化資產」：古蹟 歷史建築 紀念建築 坐落文化景觀之建物 坐落聚落建築群之建物。

二、房地坐落：嘉義縣 六腳鄉 蒜頭段 895-55、912、913、915 地號內面積 4,291.5 平方公尺之土地，建物面積：646.45 平方公尺（約 195.6 坪）。

房屋門牌號碼：嘉義縣六腳鄉工廠村 28、29、32、33、33-1、34、35、36、37 號。

第二條 認養用途：

一、使用類型：非對外營利型
對外營利型。

二、限依甲方審定之認養計畫書用途使用，並應符合政府規定之相關法令，如乙方需變更改用途時，應修正認養計畫書報請甲方書面同意；如乙方需變更認養標的物之房屋權狀或使用執照登載用途時，須報請甲方書面同意，一切變更費用均應由乙方負擔，甲方僅配合變更申請用印。

三、建物外空地，乙方不得增(搭)建使用。

四、乙方不得建置太陽光電設施及設置儲能設施。

五、認養標的物為古蹟或歷史建築，應適度開放大眾參觀。

第三條 認養期間：

一、認養期間(請擇選適用條款)：

本契約期間自簽訂本契約並辦妥公證之日起至屆滿○年之日止。

本契約期間自簽訂本契約並辦妥公證之日起至屆滿9年之日止，如乙方未有違反本契約之規定，而有繼續使用認養標的物之需求，乙方應於本契約期滿前3個月，以

書面通知甲方並經甲方書面同意後，得按原契約辦理續約 1 次，續約期限為 6 年(續約期限不得逾 6 年)。續約時乙方應依本契約第 5 條之規定重新繳納認養使用費，並須再辦理公證。

二、認養契約(或續約)期滿後，甲方依「固定資產管理作業要點」之規定辦理房地標租之處理方式(請擇選適用條款):

甲方辦理房地公開標租前，如乙方於認養契約或續約期滿前 3 個月提出繼續承租租賃標的物之書面申請，且乙方認養期間未有違反本契約規定之情形，甲方得協議出租並賦予乙方有優先議價承租權；如雙方未達成議價協議，則甲方辦理房地公開標租時，如乙方參與投標且為合格標者，則乙方有按最高標金額同樣條件優先承租之權利。

甲方辦理房地公開標租時，如乙方參與投標且為合格標者，則乙方有按最高標金額同樣條件優先承租之權利。

第四條 認養標的物點交

本契約認養標的物應於簽約並辦妥公證之日起 3 日內，由甲乙雙方會同點交認養標的物，甲方按現況辦理點交，乙方逾期未點交，視為已完成點交作業，

第五條 認養使用費之計算及繳付

一、乙方每年應依下列認養使用費加總計算後，並外加營業稅計繳予甲方(請擇選適用條款):

(一) 基本使用費：按本契約土地當期申報地價總額 5.5%(按實際課徵地價稅率)，並加計認養標的物之當期課徵房屋稅及年折舊費計收。

(二) 營利使用費：按本契約土地當期公告土地現值總額 1% 計收。(對外營利型案件適用)

(二) 營利使用費：乙方應於開始營業使用第 3 年起繳納，按本契約土地當期公告土地現值總額 1% 計收。(對外營利型且開始營業第 3 年起計收使用費案件適用)

(三) 如申報地價、公告地價或房屋稅調整時，應於調整之日起隨同調整認養使用費。如乙方已繳認養使用費因計算

後有短少或溢繳之情形，由甲方通知乙方於繳納次期認養使用費時補繳或扣抵。

- 二、第一年之認養使用費應於簽約並辦妥公證之日繳納；爾後每年之認養使用費，乙方應分別於每年○日○日前繳納。
(俟簽約當日填寫)
- 三、乙方書面提出修復及申辦合法使用期間，經甲方書面同意，得於該期間內免計認養使用費，但如提前修復完成或開始使用時，應立即收取認養使用費。
- 四、本契約所定之認養使用費，如乙方逾期未繳，經甲方定 7 日催告後，而於催告期限內仍未繳納時，除所欠認養使用費仍應照繳外，乙方應自認養使用費應繳納日之次日起至清償日止，每日照所欠認養使用費總額，按中華郵政股份有限公司一年期定期存款額度未達新臺幣 500 萬元之固定利率加 1.5% 計算，繳納遲延利息予甲方，甲方並應依下列標準計算懲罰性違約金：
 - (一) 遲延 1 個月支付者，按所欠認養使用費總額 1% 計算，遲延未滿 1 個月者，以 1 個月計算。
 - (二) 遲延 2 個月支付者，按所欠認養使用費總額 2% 計算，遲延逾 1 個月未滿 2 個月者，以 2 個月計算，以此類推，最高至 20% 為限。
- 五、乙方繳付前款之遲延利息及懲罰性違約金時，均應一併繳交營業稅。
- 六、退還剩餘認養期間之使用費，其計算方式：按日計算。
- 七、如因不可歸責於雙方當事人之事由而毀損，致本認養標的物全部不能為約定之使用收益，而尚能修繕者，乙方得停止給付認養使用費，直至認養標的物重新修繕而得使用為止。修繕期間不計認養使用費，乙方已給付之認養使用費，甲方應按日數比例計算並於次期認養使用費扣抵或無息退款；但僅部分不堪使用，其餘仍可維持正常營運時，則按可使用面積比例計收。

第六條 認養標的物使用權之專屬

乙方非經甲方書面同意不得將認養標的物轉租、分租或轉

借，或以其他任何方式供第三人使用。經甲方書面同意轉讓者，於辦理認養使用權轉讓後之受讓人人數不得逾 1 人，乙方除須結清認養使用費等舊欠外，如乙方為自然人時，須擔任受讓人之連帶保證人，如受讓人為法人或商號時，並須以其法人或商號登記證明文件所載之代表人做為本契約之連帶保證人，嗣後代表人如有變更，除應書面通知甲方外，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。

第七條 稅捐及規費之負擔

認養標的物除地價稅及房屋稅應由甲方負擔外，其餘稅捐、規費、水電及電信等其他費用均應由乙方負擔。

第八條 認養標的物之修復裝潢

- 一、 乙方需完成認養標的物修復，並經甲方及文資主管機關查驗通過後，始得依甲方審定認養計畫書用途進駐使用；如認養人於完成修復工程前對認養標的物有利用規劃，應以書面提出並經甲方書面同意後始得局部使用。
- 二、 乙方修復、增改建或裝潢認養標的物，應依「文化資產保存法」及相關規定辦理，且經甲方書面同意及文資主管機關同意後為之，並應自行負擔費用，相關設備應自行負責維護，如發生損害時，概與甲方無涉。
- 三、 乙方依「文化資產保存法」及相關規定，如有報經文資主管機關核定之相關文件(修復及再利用計畫書、設計圖、因應計畫或施工報告書……等)，須提供甲方存查。
- 四、 乙方執行認養標的物修復及再利用工程時，於適用土地、建築、消防相關法令有困難時，得依「文化資產保存法」及相關規定辦理。
- 五、 如因乙方修復、增改建或裝潢認養標的物，致甲方遭主管機關罰款或致甲方或第三人受有損害時，概由乙方負責，並負賠償責任。

第九條 履約保證金之給付及退還

- 一、 履約保證金每棟新臺幣 10 萬元整，乙方應於簽約並辦妥公證之日以現金繳清或以設定質權予甲方之金融機構定期存款單(應由該金融機構出具「放棄行使抵銷權」之

聲明)或無記名可轉讓金融機構定期存款單(存款單背面讓與人欄應簽章)繳納。

二、 履約保證金於本契約期間屆滿或終止時，除依本契約第 10 條第 1 款終止時，不予退還外，乙方未有違約及積欠使用費與應繳費用之情事，並將認養標的物點交予甲方後，本契約未繳之款項得由履約保證金扣抵，且無待解決事項後，剩餘無息退還，如有不足由乙方負擔，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償。

三、 履約保證金，乙方不得於履約期間扣抵認養使用費，或作任何債務之保證。

第十條 終止契約

一、 本契約存續期間，乙方有下列情事之一時，甲方得終止本契約，並沒收履約保證金，已繳認養使用費不予退還，如因此致甲方受有損害，乙方應負賠償責任。

(一) 違反本契約之任一規定時。

(二) 積欠認養使用費達 2 個月總額，且遲延給付達 2 個月，並經甲方依第 5 條第 4 款定期限催告乙方給付，而乙方於其期限內，仍未給付時。

(三) 有違反法令或非法使用時。

二、 甲乙雙方如因業務需要，均得提前終止本契約，但任何一方提前終止本契約時，均應以書面通知他方，並須以距通知日 3 個月以上之日為終止日，始生提前終止本契約之效力，且任何一方不得拒絕，及向他方請求任何賠償或補償。

三、 乙方依前款規定終止本契約者，已繳認養使用費按未使用期間比例無息退還，履約保證金依第 9 條第 2 款之規定辦理。

第十一條 契約期滿或終止之處理

一、 乙方應於本契約期限屆滿日之次日起 7 日內，將認養標的物交還予甲方；如乙方仍繼續占用，應自本契約認養期間屆滿日之次日起至交還予甲方之日止，依逾期之日數，按相當於本契約所定之年度認養使用費 1 倍之金額計算使用補償金，並依本契約所定年度認養使用費 2 倍計算懲罰性

違約金給付予甲方。如甲方有其他損害，並得請求乙方賠償之。

- 二、前款之規定，於本契約終止時，準用之。
- 三、乙方於認養標的物上之修繕、改良、裝潢、改裝增改建或增加之設備，除甲方需要保留且乙方書面同意贈與予甲方者外，乙方應於本契約期滿或終止時回復原狀，所生之費用應由乙方負擔。
- 四、前款甲方需要保留且乙方書面同意贈與予甲方之部分，乙方不得拆除或毀損，亦不得要求任何補償及其他費用。
- 五、如認養標的物有損壞，乙方應依甲方規定賠償之。
- 六、如乙方違反本條第 3 款或第 5 款任一規定，應以實際發生損害賠償予甲方，上開款項除由履約保證金扣抵外，不足之數甲方仍得依法追償之。

第十二條 法院管轄

如因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣嘉義地方法院為第一審管轄法院。

第十三條 通知

依本契約規定應給付對方之任何通知或文件，均應以書面為之，並應送達對方於本契約所載之地址，如甲乙雙方地址變更，應於變更地址後 7 日內以書面通知對方，如載明由對方接受並依當時法律規定之通知送達方式辦理時，即視為業已送達對方。

第十四條 公證及強制執行

本契約應經公證，公證書並應載明逕受強制執行事項：「認養期間屆滿不返還認養標的物，第 5 條所定之認養使用費、遲延利息及懲罰性違約金，以及第 11 條第 1 款所定之使用補償金及懲罰性違約金，未依約給付時，乙方及連帶保證人應逕受強制執行。」，公證費用由乙方及甲方各負擔二分之一。

第十五條 保險及危險負擔

- 一、乙方應於本契約期間投保至少新臺幣 176 萬元之商業火災保險或住宅火災保險，並附加地震險(依據認養標的物之修復

狀態逐年調整)，被保險人及受益人為甲方（以投保之批註單方式表達），如甲方已投保認養標的物商業火災保險或住宅火災保險並附加地震險，則保險費用，自本契約簽約日起由乙方負擔，並於繳付使用費時併同繳予甲方。

- 二、乙方應於開始營業日前依照「嘉義縣供公共使用營業場所(強制)投保公共意外責任保險自治條例」最低總保險金額辦理完成投保至少新臺幣 2,400 萬元之公共意外責任險，且須以甲方為共同被保險人並加註交互責任條款，供作第三人或財物理賠之用，如保險金不足理賠時，不足理賠部分由乙方負擔。(自行居住使用者得免投保公共意外責任險)。
- 三、上述保險單除依本契約第 16 條第 4 款可於取得合法營業證照開始營業前辦妥公共意外險後送驗外，其餘應於辦理簽約時，交付甲方正本及影本各 1 份(正本驗訖退還)。

第十六條 特約條款

- 一、甲方已善盡告知認養標的物現況，並經乙方充分了解，乙方應妥善管理維護認養標的物及認養範圍內之景觀環境，如有需新設水電、電信相關設備等，乙方需自行申請裝設及負擔所需費用，並須遵守數位發展部「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」規定，認養標的物如屬公眾活動使用之場地，禁止使用中國大陸品牌資通訊產品與設備(含軟體、硬體及服務)。
- 二、乙方同意使用本契約認養標的物，應遵守一切法令規定，並依文化資產保存法、土地使用管制及建築法相關規定合法使用。如違反法令規定等任何事件，應由乙方負責解決及負擔一切法律責任，另如有損及甲方之權益，乙方並應補償甲方之一切損失。
- 三、日常管理維護表單(請擇選適用條款)：
 - 乙方應依文化資產保存法第 23 條擬定或修訂管理維護計畫並報文資主管機關備查，經備查之管理維護計畫應供甲方留存，並應依管理維護計畫執行及填具相關紀錄表單，每季將表單影本報甲方備查。(古蹟、歷史建築或紀

念建築案件適用)

乙方應每月填具日常維護及防範火災自行檢查表(詳附件)，每季報本公司備查。(聚落建築群、文化景觀案件適用)

四、 乙方如將認養標的物供營業使用時，應於開始營業前取得合法營業證照，未取得合法營業證照前不得營業。

五、 乙方依前款規定申辦營業證照，需甲方提供相關文件時，甲方應及時配合辦理。

六、 乙方應經甲方書面同意後，始得於認養標的物設立商業登記，並由乙方自行負責申辦事宜。

七、 乙方出資修復認養標的物之經費，得扣抵基本使用費：

(一) 除裝潢、購置家具設備等經甲方認定不得扣抵「基本使用費」之項目外，其餘修復經費得扣抵「基本使用費」，扣抵金額以甲方認可者為限，且不得逾應繳之「基本使用費」。

(二) 基本使用費扣抵適用期間：自計收「基本使用費」起，至認養契約終止或屆滿之日止；認養契約期滿續約者，其期間得予併計。

(三) 乙方應依本契約第 5 條規定繳交「基本使用費」，甲方於每年十一月底時，再依認可之扣抵金額辦理當年度「基本使用費」抵免。

(四) 經甲方認可得扣抵「基本使用費」之修復經費，如於契約終止或屆滿時尚有餘額未扣抵完時，乙方除不得向甲方請求給付餘額外，亦不得向甲方請求賠償或補償。

(五) 認養契約或續約期滿，甲方出租認養標的物時，如由乙方取得承租權，則經甲方認可得扣抵「基本使用費」之修復經費，如尚有餘額未扣抵完，得依文資法第 102 條規定及「出資修復公有文化資產租金減免辦法」辦理。

八、 甲方已就認養標的物範圍及內含之設備項目作明確書面記載並作成清冊點(移)交於乙方，且已告知乙方如作營業用途使用時可能會造成之危害，並經乙方充分了解同意依下列相關職業安全衛生條款之規定辦理：

(一) 乙方對於所屬員工及認養標的物範圍內之設備或措施負

起勞動基準法及職業安全衛生法雇主之責任。

(二) 乙方於認養標的物範圍進行修造時，須設置防止無關人員進出之隔離設施，並依職業安全衛生法採取保護施工人員安全之措施。

(三) 乙方於營業期間，除本契約另有規定外，應負責認養標的物範圍內包含水電之所有設備之檢查、維修、定期保養、定期檢查及自動檢查等之責任。

九、 乙方應配合甲方每季 1 次之考評訪視，並依考評所提改善事項，於限定期限內改善完成。

十、 乙方同意甲方利用本認養標的物之認養過程或成果，撰寫文章或製作相關宣傳品，並配合甲方推廣及行銷事宜。

十一、 乙方須配合甲方「台糖公司雲嘉區處認養○房地登革熱防治宣導及注意事項」(詳附件，請乙方簽章)及各主管機關之登革熱防治事項辦理，如履約期間於認養範圍內遭受各主管機關開立罰單或處分書時，乙方應支付罰款及接受各項行政處分。

十二、 乙方至甲方之自營據點消費享有優惠內容如下：

(一) 優惠方式(請擇選適用條款)：

甲方提供乙方不具名貴賓證 20 張，乙方於認養期間內，出示甲方核發之認養貴賓證，消費得享有優惠；如認養期間異動，乙方應繳回貴賓證供甲方換發貴賓證。

乙方及其員工於認養期間內出示員工證或相關證明文件，消費得享有優惠。

(二) 適用之優惠項目詳附件「台糖公司提供老舊建物認養人之消費優惠」。

(三) 優惠項目仍應以甲方最新公告為主，甲方保有解釋及修改優惠內容之權利。

十三、 本契約土地標示與面積，如經政府機關辦理複丈、分割、更正、重測，致發生變動時，雙方同意按變更之土地標示及面積以書面換文修訂。乙方已繳認養使用費及營業稅，依所增減面積及日期之租金比率，無息退還或於次年期認養使用費抵扣，並按變動後面積計算繳納。

十四、本契約土地如因辦理重劃、都市更新或被徵收(含區段徵收、徵收前協議價購)時，得由甲方通知乙方終止本契約或依前款規定辦理；如經終止契約，則乙方不得向甲方提出異議及請求任何賠償或補償。乙方已繳未到期之認養使用費及營業稅，由甲方按乙方使用土地期間之比例核算後，無息退還予乙方。

十五、認養人為2人(含)以上共同認養時，雙方同意依下列規定辦理：

- (一)本契約續約時，乙方應以全體認養人名義提出申請。
- (二)甲方依本契約規定應給付對方之任何通知或文件，應送達乙方各認養人於本契約所載之地址。
- (三)乙方各認養人就本契約所定事項負連帶責任。

第十七條 未盡事項之處理

本契約未盡事宜，甲乙雙方得以書面協議補充或變更之。

第十八條 契約份數及疑義之解決

本契約公證書正本1式3份甲乙雙方及公證人各執1份，副本3份，甲方2份、乙方1份。本契約內容發生疑義時，應以雙方真意公平解決之。

第十九條 附件

- 一、蒜頭廠區範圍示意圖
- 二、房地位置圖
- 三、房地現況明細表
- 四、日常維護及防範火災自行檢查表
- 五、考評訪視項目表
- 六、經甲方審定之認養計畫書
- 七、台糖公司雲嘉區處認養房地登革熱防治宣導及注意事項
- 八、台糖公司提供老舊建物認養人之消費優惠

立契約書人：

甲方：台灣糖業股份有限公司

簽約代理人：台灣糖業股份有限公司雲嘉區處

處 長：蘇建元

地址：雲林縣虎尾鎮中山路2號

統一編號：99884926

電話：(05)3800215

乙方：

代表人或負責人：

身分證/統一編號：

地址：

電話：

乙方之連帶保證人：（乙方為法人組織時適用）

中華民國

年

月

日