

台灣糖業公司屏東區處 114 年度第 1 梯次 老舊建物認養申請須知範本(稿)

一、目的：

本公司保存眾多歷史悠久、別具特色的老舊建物，為結合各界資源共同修復、維護及活化利用本公司老舊建物，開放大眾申請認養使用，寫出老建物的新故事，開啟舊空間的新生機。

二、廠區簡介及發展定位：

南州糖廠位於屏東縣南州鄉，建於 1920 年，日治時期原名「東港製糖所」，臺灣光復後於 1957 年更名為南州糖廠。2003 年關廠後，於 2004 年轉型為「觀光型糖廠」，為帶動地方觀光並活化土地利用，開放部分用地提供民間企業進駐，並增設冰品店、親水遊憩區、土窯區、烤肉區與花田等觀光休閒設施。

本認養案標的南州糖廠砂糖倉庫位於南州糖廠廠區內部，興建於 1947 年，共計 4 棟倉庫（本次認養標的為第 2 號棟至第 4 號棟，共計 3 棟倉庫）。4 棟均為磚造建築，座向均為座北朝南，樓層數均為單層，每棟倉庫內部分隔成三個空間。

本認養案標的物南州糖廠砂糖倉庫於 2021 年 12 月 28 日經屏東縣政府公告登錄為歷史建築，登錄範圍包含倉庫本體 4 棟、倉庫前後方鐵道、月台棚架、消防池、捲揚機 2 座。倉庫內部屋架為大跨距木桁架單架系統結構，建物兩側保留運輸用鐵道、鋼製棚架及拖拉設施，為少數留存之製糖相關設施，見證糖業產業文化的發展。

南州糖廠砂糖倉庫位於南州糖廠廠區內部，鄰近南州車站，園區腹地廣闊，可結合南州糖廠特色與周邊南州運動公園，以休閒遊憩為發展定位，引入相關產業，重現台灣製糖時期懷舊小鎮氛圍，再現糖業文化生活圈。

三、認養標的物(詳附件房地位置圖、房地現況明細表、建物平面圖)：

(為形塑聚落以提高認養成案機會，並提升作業效率，坐落同廠區之認養標的物，請盡量併於同梯次公告認養；請依認養標的物實際數量增刪表格)。

(一)文化資產 3 戶 (可全部認養亦可分棟認養)：

案號	建物名稱	文資類別	房地坐落位置及面積
1-1	南州糖廠 砂糖倉庫 2 號棟	<input type="checkbox"/> 古蹟 <input checked="" type="checkbox"/> 歷史建築 <input type="checkbox"/> 紀念建築 <input type="checkbox"/> 坐落文化景觀之建物 <input type="checkbox"/> 坐落聚落建築群之建物	房地坐落：屏東縣南州鄉南糖段 24-10 地號內面積 1982.5 平方公尺之土地。 房屋門牌：屏東縣南州鄉溪北村永安路 1 號。 建物面積：1044.52 平方公尺(約 315.97 坪)。

案號	建物名稱	文資類別	房地坐落位置及面積
1-2	南州糖廠 砂糖倉庫 3號棟	<input type="checkbox"/> 古蹟 <input checked="" type="checkbox"/> 歷史建築 <input type="checkbox"/> 紀念建築 <input type="checkbox"/> 坐落文化景觀之建物 <input type="checkbox"/> 坐落聚落建築群之建物	房地坐落：屏東縣南州鄉南糖段24-10地號內面積1982.5平方公尺之土地。 房屋門牌：屏東縣南州鄉溪北村永安路1號。 建物面積：1044.52平方公尺(約315.97坪)。
1-3	南州糖廠 砂糖倉庫 4號棟	<input type="checkbox"/> 古蹟 <input checked="" type="checkbox"/> 歷史建築 <input type="checkbox"/> 紀念建築 <input type="checkbox"/> 坐落文化景觀之建物 <input type="checkbox"/> 坐落聚落建築群之建物	房地坐落：屏東縣南州鄉南糖段24-10地號內面積1950平方公尺之土地。 房屋門牌：屏東縣南州鄉溪北村永安路1號。 建物面積：1044.52平方公尺(約315.97坪)。

四、認養申請人資格：自然人或依法成立之私法人均可申請認養，除法令限制外，得由二人(含)以上共同申請認養。

五、認養期間：

(一)認養期間：

- 案號○：自簽約並辦妥公證之日起至屆滿○年之日止。
- 案號1-1至1-3：自簽約並辦妥公證之日起至屆滿9年之日止，如認養標的物為「文化資產者」，且認養人未有違反「台灣糖業股份有限公司老舊建物認養契約書」之規定，而有繼續使用認養標的物之需求，認養人應於契約期滿前3個月，以書面通知本公司並經本公司書面同意後得按原契約條件辦理續約1次，續約期限為6年(續約期限不得逾6年)。續約時認養人應依契約第5條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，本公司依「固定資產管理作業要點」之規定辦理房地標租之處理方式：

- 案號1-1至1-3：本公司辦理房地公開標租前，如原認養人於認養契約(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，且原認養人於認養期間未有違反契約規定之情形，本公司得以協議出租方式並賦予原認養人有優先議價承租權，如雙方未達成議價協議，則本公司採房地公開標租時，如原認養人參與投標且為合格標者，有依最高標金額同樣條件優先承租之權利。(如重新辦理房地標租且原認養人為得標人時，則應依招標文件相關規定辦理。)
- 案號○：本公司辦理房地公開標租時，如原認養人參與投標且為合

格標者，有依最高標金額同樣條件優先承租之權利。(如重新辦理房地標租且原認養人為得標人時，則應依招標文件相關規定辦理。)

六、認養用途：(請依認養標的物數量增刪表格，並填入可供作用途)

(一)認養人應依循認養標的物坐落廠區之發展定位及其可供作用途，規劃使用內容並提出認養計畫書，依本公司審定之認養計畫書內容使用，並應符合政府規定之相關法令。

案號	使用類型	可供作用途
1-1	■非對外營利型	都市計畫：乙種工業區 後續依據文化資產主管機關審定之修復及再利用計畫內容辦理。
	■對外營利型	
1-2	■非對外營利型	
	■對外營利型	
1-3	■非對外營利型	
	■對外營利型	

(註:非對外營利型係指自住、辦公場所、公益使用等本公司認定非對外營利使用者；對外營利型係指可供對外營利使用，例如餐飲、旅宿及電商等。)

(二)建物外空地，不得增(搭)建使用。

(三)不得建置太陽光電設施及設置儲能設施。

(四)認養標的物為古蹟或歷史建築者，應適度開放大眾參觀。

七、認養人每年度應繳交之認養使用費：

(一)基本使用費：按認養契約訂定之土地當期申報地價總額 5.5%(依實際課徵地價稅核算)，並加計認養標的物之房屋稅及折舊費計收(外加法定營業稅)。

(二)營利使用費：

1. ■案號 1-1 至 1-3：認養用途為「對外營利型者」，除收取「基本使用費」外，另加計認養契約訂定之土地當期公告土地現值總額 1%計收「營利使用費」(外加法定營業稅)。

2. ■案號 1-1 至 1-3：自開始營業使用第 3 年起始計收「營利使用費」。(老舊建物於認養前閒置未利用期間逾 10 年案件適用)。

(三)各認養標的物之認養使用費詳附件「房地現況明細表」。

(四)如申報地價、公告地價或房屋稅調整時，認養使用費應於調整之日起隨同調整。如認養人已繳認養使用費因計算後有短少或溢繳之情形，由本公司通知認養人於繳納次期認養使用費時補繳或扣抵。

八、於認養人書面提出修復及申辦合法使用期間並經本公司書面同意者，得於該期間內，免計「基本使用費」及「營利使用費」。

九、認養人出資修復認養標的物之經費，得扣抵「基本使用費」：

- (一)除裝潢、購置家具設備等經本公司認定不得扣抵「基本使用費」之項目外，其餘修復經費得扣抵「基本使用費」，扣抵金額以本公司認可者為限，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)認養人須先繳交「基本使用費」，本公司於每年十一月底時，依認可之扣抵金額辦理當年度「基本使用費」扣免。
- (四)經本公司認可得扣抵「基本使用費」之修復經費，如於契約終止或屆滿後尚有餘額未扣抵完時，認養人除不得向本公司請求給付餘額外，亦不得向本公司請求賠償或補償。
- (五)認養契約或續約期滿，認養標的物為「文化資產」者，如本公司出租認養標的物時，由原認養人取得承租權，則經本公司認可得扣抵「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。(文化資產案件適用)

十、履約保證金：新臺幣 10 萬元整。履約保證金得以現金或以設定質權予本公司之金融機構定期存款單（應由該機構出具「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）支付，俟契約期滿或終止，依契約第 9 條第 2 款規定辦理。

十一、認養人之權利義務及相關規定：

(一)文化資產：

1. 依本公司審定之認養計畫書內容，及文化資產保存法相關規定，妥善管理維護認養標的物及認養範圍內之景觀環境並自行負擔水、電、修復、稅捐(地價稅及房屋稅除外)等費用。認養期間如欲改變原認養用途，認養人應修正認養計畫書並報經本公司書面同意後為之。
2. 認養標的物為古蹟或歷史建築者，依文化資產保存法第 23 條須擬定或修訂管理維護計畫者，應由認養人擬定或修訂後報文資主管機關備查，經備查之管理維護計畫應供本公司留存，並應依管理維護計畫執行及填具相關紀錄表單後，每季將表單影本報本公司備查。(古蹟或歷史建築案件適用)
3. 認養標的物為坐落聚落建築群及文化景觀之建物者，認養人應每月填具日常維護及防範火災自行檢查表(詳契約附件)，每季報本公司備查。(聚落建築群、文化景觀案件適用)
4. 認養標的物依現況點交，如有需新設水電、電信或相關設備等，應依文化資產保存法相關規定辦理，並自行申請裝設及負擔所需費用。
5. 認養人需完成認養標的物修復工程，並經本公司及文資主管機關查驗通過後，始得進駐使用認養標的物；如認養人於完成修復工程前對認養標的物有利用規劃，應以書面提出並經本公司書面同意後始得部分使用。
6. 認養標的物之修復、增改建或裝潢等，應依文化資產保存法相關規定辦

理，且報經本公司書面同意及文資主管機關同意後，始得為之，如因執行前述工作有完成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、因應計畫及施工報告書)，應提供予本公司留存。

7. 不得違法使用認養標的物；認養標的物供營業使用時，應於營業前取得合法營業證照。
8. 如需變更認養標的物之房屋權狀或使用執照登載用途，應經本公司書面同意後為之，本公司僅配合變更申請用印，並由認養人負擔相關費用；因認養標的物為「文化資產」，得依「文化資產保存法」及相關規定辦理以取得使用許可。
9. 非經本公司書面同意，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。
10. 應經本公司書面同意後，始得於認養標的物地址設立商業登記，並由認養人自行負責申辦事宜。
11. 本公司每季考評1次，應配合本公司相關考評訪視(考評項目詳契約附件)，並依考評所提待改善事項，於限定期限內改善完成。
12. 餘規定詳「台糖糖業股份有限公司老舊建物認養契約書」。

(二)非文化資產：

1. 依本公司審定之認養計畫書內容，妥善管理維護認養標的物及認養範圍內之景觀環境，並自行負擔水、電、修復、稅捐(地價稅及房屋稅除外)等費用，認養期間如欲改變認養使用用途，認養人應修正認養計畫書並報經本公司書面同意後為之。
2. 每月填具日常維護及防範火災自行檢查表(詳契約附件)，每季報本公司備查。
3. 建物依現況點交，如有需新設水電、電信或相關設備等，認養人應自行申請裝設並負擔所需費用。
4. 認養人需完成認養標的物修復工程，並經本公司查驗通過後，始得進駐使用認養標的物；如認養人於完成修復工程前對認養標的物有利用規劃，應以書面提出並經本公司書面同意後始得部分使用。
5. 認養標的物之修復、增改建或裝潢等，應提出細部設計圖及施工計畫等文件，報經本公司書面同意後始得為之，並應依相關法令之規定辦理，並應保留老舊建物原風貌，完工後須提供施工前中後照片、竣工圖及工程結算明細表供本公司留存。
6. 認養標的物如為文資主管機關列冊追蹤之建物，應依文化資產保存法相關規定配合辦理文資審議作業；認養標的物之修復、增改建、裝潢等，除依前目辦理外，應依文資主管機關規定辦理。認養期間，如標的物經文資主管機關指定或登錄為「文化資產」，則本公司應與認養人辦理「老舊建物認養契約書」變更，改適用「文化資產」類別之認養規定。
7. 不得違法使用認養標的物；認養標的物供營業使用時，認養人應於營業前取得合法營業證照。
8. 如需變更認養標的物之房屋權狀或使用執照登載用途，應經本公司書

- 面同意後為之，本公司僅配合變更申請用印，並由認養人負擔相關費用
9. 非經本公司書面同意，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。
 10. 應經本公司書面同意後，始得於認養標的物地址設立商業登記，並由認養人自行負責申辦事宜。
 11. 本公司每季考評1次，應配合本公司相關考評訪視(考評項目表詳契約附件)，並依考評所提待改善事項，於限定期限內改善完成。
 12. 餘規定詳「台糖糖業股份有限公司老舊建物認養契約書」。

十二、申請認養應檢附之文件：

- (一)認養申請表(依本須知附件格式填寫)。
- (二)認養申請人聲明書(依本須知附件格式填寫)。
- (三)認養申請人聲明書內聲明事項答「是」者，須填寫並繳交「公職人員及關係人身分關係揭露表」(依本須知附件格式填寫)。
- (四)資格證明文件：
 1. 自然人應檢附國民身分證影本(正反面)。
 2. 私法人應檢附以下任一文件影本:商業登記證明文件、法人登記證書、捐助章程、主管機關核准設立(立案)之證明文件。
- (五)認養計畫書1式6份，其應包含以下內容：
 1. 目錄頁。
 2. 認養申請人之簡經歷及相關執行成果。
 3. 整體規劃：認養緣由、使用用途、空間規劃、管理維護工作事項、人力運用、執行期程等。
 4. 修復計畫：設計圖、空間規劃圖及相關圖示、施工期程及經費預算。
 5. 創意特色及其他回饋事項(回饋事項不拘，有利於認養標的物、週遭環境、當地居民及結合糖業特色之相關事項)。
 6. 預期效益或成果。
- (六)可攜式儲存媒體(USB或光碟等)1份：內含本條第1款申請表及第5款認養計畫書之電子檔(檔案格式須為pdf)。

十三、認養說明會：

- (一)時間：114年11月7日星期五下午3時。
- (二)地點：南州糖廠會議室(地址：屏東縣南州鄉溪北村永安路一號，南州資產課對面會議室)

十四、現場勘查：

- (一)114年11月7日星期五下午4時，集合地點為南州糖廠砂糖倉庫第4號棟。
- (二)除本公司安排之現勘場次外，有意願認養人於申請認養時間截止前，可自行前往現場查看，如有需要勘查認養標的物內部，請於上班時間聯絡本公司屏東區處人員(08-7526301分機374蘇小姐)安排預約時間赴現場勘查。如有疑問，須於前開期限前之上班時間洽本公司屏東區處釋疑，截止期限後不得異議。

十五、申請認養作業程序：

- (一)申請時間：公告日起至114年12月31日下午5時止。
- (二)認養申請人應將本須知第12條所定申請認養應檢附之文件，置入於信封袋內彌封，於申請時間內以郵遞或專人寄(送)達台糖公司屏東區處(屏東縣屏東市台糖街66號)收發部門簽收。【請於信封上備註為「台糖公司屏東區處114年度第1梯次老舊建物認養」】
- (三)逾時寄(送)達者不予受理，原件退還，無論何種文件，如因郵寄而損毀或遺失概自行負責，投寄(送)或送達後不得申請撤回。

十六、審核程序及結果公告：

- (一)經本公司初審，如有下列情形之一者，即不符認養申請資格，不得進入認養計畫書審查階段：
 1. 申請認養文件寄至指定地點以外處所，或逾時寄(送)達。
 2. 申請認養文件之信封封口未密封，或封口破損可疑，足以影響審核者。
 3. 本須知第12條所定申請認養應檢附之文件有缺漏者。
 4. 不符合本須知第4條所定之認養申請人資格者。
 5. 認養申請人未依本須知第12條第4款所提出之資格證明文件內容，於認養申請表載明所需資料並加蓋印章者(簽名、蓋章模糊不清無法辨認，視同未簽名或蓋章)。
 6. 認養申請人聲明書之聲明事項未答或內容有誤者，認養申請人聲明書未簽名或蓋章者(簽名或蓋章模糊不清無法辨認，視同未簽名或蓋章)。
 7. 其他經本公司認定於法不合，或未依本須知規定申請認養者。

(二)認養計畫書審查：

1. 經本公司初審符合認養申請資格者，由本公司組成之評審小組，書面審查認養申請人所提認養計畫書，必要時得邀請認養申請人進行簡報(如需簡報將另通知時間)。
2. 評分標準：整體規劃占百分之五十、修復計畫占百分之二十五、實踐能力占百分之十五、創意及其他回饋事項占百分之十。
3. 採序位法評審：就個別認養申請人之各評審項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位後，彙整合計各認養申請人之序位，平均總評分在75分以上，且序位為第1名者(即序位合計值最低者)獲選為認養人，並依序為備選認養人。

- (三)獲選及備選認養人名單，公告於本公司官方網站，並通知獲選認養人；本公司通知獲選人時，併同附上評審委員針對認養計畫書之審查意見。

十七、保險及危險負擔：

- (一)簽訂認養契約前，認養人應辦妥投保房屋火險(附加地震險)，且以本公司為被保險人(即享有保險賠償請求權人)，據以簽訂認養契約書。如本公司已投保認養標的物之房屋火險(附加地震險)，則自認養人與本公司完成簽約之日起，相關保險費用改由認養人負擔。
- (二)認養人須依認養用途(僅自行居住使用者得免)於開始營業日前完成投保公共意外責任險。

十八、簽約及繳款：

- (一)獲選認養人應於本公司獲選通知送達之次日起 30 日內，繳驗認養資格證明文件正本，且依據評審委員審查意見完成修正認養計畫書，並於本公司核定認養修正計畫書之次日起 20 日內，與本公司完成簽約及公證事宜(公證費用由認養人及本公司各負擔二分之一)，同時繳清履約保證金，逾期或通知不到視同棄權，本公司得通知備選者簽約。
- (二)認養人如為法人組織時，其法人登記證明文件所載之代表人應作為訂約之連帶保證人，嗣後代表人如有變更，除應通知本公司外，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。

十九、認養人享有至本公司自營據點消費之優惠如下(本公司保有解釋及修改優惠內容之權利)：

(一)優惠對象及優惠期間：

1. 認養人為自然人之優惠方式：本公司提供認養人不具名貴賓證 20 張，於認養期間內，出示本公司核發之認養貴賓證，消費得享有優惠。
2. 認養人為私法人之優惠方式：認養人可擇定適用前目「自然人之優惠方式」，或以下列方式辦理，認養人及其員工，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)優惠項目：

1. 本公司各區處自營據點(冰店、展售中心、五分車)：購買冰品、台糖商品(米、油及糖除外)享 9 折及五分車全票享 8 折優惠。
2. 本公司各旅宿據點：台糖台北會館、台糖長榮酒店(臺南)、台糖柳營尖山埤渡假村、花蓮觀光糖廠及池上牧野渡假村之住宿或餐飲優惠。
3. 台糖蜜鄰便利超市、台糖加油站、台糖花苑(臺北)、台糖蘭花展售室(烏樹林、臺南糖研所)之消費優惠及溪湖糖業鐵道文化園區場地租借優惠。

二十、本案聯絡窗口：台糖公司屏東區處土地開發課土地開發股 蘇小姐

電話：(08)7526301 分機 374，信箱：a65268@taisugar.com.tw。

二十一、本須知所定事項如有疑義，又刊登報紙或上網之公告，如有錯誤或文字不清，應以本區處解釋為準，本區處對本須知及未規定事項保有最終解釋權。

二十二、本申請須知附件：

- (一)房地位置圖。
- (二)房地現況明細表。
- (三)建物平面圖。
- (四)台灣糖業股份有限公司老舊建物認養契約書。
- (五)認養申請表。
- (六)認養申請人聲明書。
- (七)公職人員及關係人身分關係揭露表。
- (八)評審評分表及評審結果彙總表。

二十三、認養申請人於申請認養過程中，如發現弊端或貪瀆不法情事，請依本公司政風檢舉信箱號碼及檢舉應注意事項辦理：

(一)認養申請人於申請認養、審核、履約等過程中，如發現弊端或貪瀆不法情事，請依「獎勵保護檢舉貪污瀆職辦法」規定辦理。

(二)檢舉貪污瀆職案件，應以書面或言詞為之。

以書面檢舉者，應記載下列事項，由檢舉人簽名、蓋章或按指紋：

1. 檢舉人姓名、性別、出生年月日、身分證明文件字號、住所、居所或服務機關、學校、團體及被檢舉人之姓名或其他足資辨別之特徵。
2. 貪污瀆職事實。
3. 證據資料。

以言詞檢舉且內容具體者，由受理檢舉機關作成筆錄，交檢舉人閱覽後簽名、蓋章或按指印。其以電話檢舉且內容具體者，受理檢舉機關應通知檢舉人到達指定處所製作筆錄。

(三)利用下列信箱及電話號碼，勇於提出檢舉：

1. 法務部調查局：

聯絡電話：(02) 29177777 檢舉信箱：新店郵政 60000 號信箱

2. 法務部調查局臺南市(各地區)調查站：

聯絡電話：(06) 2988888 檢舉信箱：臺南市郵政 60000 號信箱(各區)

3. 台糖公司政風處：

檢舉電話：(06) 3378682 傳真：(06) 3378519

檢舉信箱：701036 臺南市東區生產路 68 號

4. 法務部廉政署：

檢舉電話：0800-286-568 檢舉信箱：10099 國史館郵局 153 號信箱。

傳真檢舉專線：(02) 2381-1234

電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw