

台灣糖業公司雲嘉區處 115 年度第一梯次(嘉義地區)

老舊建物認養申請須知

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：

蒜頭糖廠建於西元 1906 年，在日治時代曾是全台第三大廠，為國內少數從製糖、倉庫、運輸、員工宿舍及蔗糖完整保存之糖廠，是臺灣產業發展過程之重要設施，也見證日據時期糖業文化。2001 年納莉颱風造成廠區淹水，製糖設備嚴重毀損，因此停止製糖業務。直至今日，蒜頭糖廠結合台糖特有的五分車，以「蔗埕文化園區」為主題，轉型朝觀光休閒發展。園區規劃成為五大特色，分別是糖業類、鐵道類、歷史建築、五分車、人文類。

廠區周邊有嘉義縣政府、長庚醫療專用區等機關及醫療資源；又有高鐵嘉義車站、國立故宮南院、嘉義科學園區、嘉義縣微型文創園區、蒜頭糖廠五分車延駛至嘉義高鐵站與故宮南院、以及馬稠後、中埔、水上產業園區等多項重大建設計畫開發，再加上交通的便利性，使得廠區發展極具潛力。

本申請案認養標的物為「蒜頭糖廠木造宿舍區-D 棟」，係台糖早期宿舍，位於蒜頭糖廠園區內。宿舍區依居住階級分為獨棟住宅及雙拼住宅，平面配置主要由居室、服務及通行等空間組成，使用面積亦依居住階級而有所差異。D 棟屬雙拼木造平房，現況屋頂為雙坡式「切妻造」，屋身採日式傳統木構造，具歷史建築特色。

本案標的物因具「歷史文化價值」及「具建築史或技術史之價值」基準，經嘉義縣文化資產審議委員會決議，於 104 年 3 月 17 日登錄為嘉義縣歷史建築。充滿歷史及懷舊感的日式宿舍群，現況為短期提供外界片廠拍片，是熱門的拍攝景點，「一把青」、「五味八珍的歲月」、「天之蕉子」等電視劇都曾在此處取景。

依據「蒜頭糖廠木造宿舍區(含甘堂)規劃設計(含因應計畫)」，未來再利

用機能之設定，可維持原有住宿類使用，或引進休閒文教類，以及從屬於前者的辦公、服務類等類別。認養用途宜兼顧文化園區整體發展方向，鼓勵導入具對外營運與公共利用潛力之餐飲、民宿、展售或展演等業者，以提升空間活化效益與整體區域吸引力。期望能夠透過外界的認養再利用，以嶄新面貌，傳承深厚的文化底蘊。

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)：

文化資產 1 戶：

案號	建物名稱	文資類別	房地坐落位置及面積
1	D 棟-高階主管宿舍	☐ 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	房地坐落：嘉義縣六腳鄉蒜頭段 913 地號內(面積 844.5 平方公尺)之土地。 房屋門牌：嘉義縣六腳鄉工廠村 28、29 號。 建物面積：140.50 平方公尺(約 42.5 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：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：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。)

2. ☐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
		註：依據「蒜頭糖廠木造宿舍區(含甘堂)規劃設計(含因應計畫)」及建築物使用類組及變更使用方法。
1	☒ 非對外營利型	1. 維持原有 H-1 住宿類使用(宿舍、民宿)。 2. 引進 D-2 休閒、文教類(手工坊、藝術館、展示館、資料館、教學、會議)或從屬於 D-2 的 G-2 與 G-3 辦公、服務類(合作社、事務所、辦公室、健康中心、療養院、店鋪、零售、餐飲、日常服務)。
	☒ 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○：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：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：每棟新臺幣 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：115 年 8 月 6 日星期四下午 2 時整。

(二)地點：蒜頭糖廠會議室(地址：嘉義縣六腳鄉工廠村 1 號)

十四、現場勘查：

(一)115 年 8 月 6 日星期四下午 3 時整，集合地點為蒜頭糖廠會議室。

(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，可聯絡本公司雲嘉區處人員((05)3800215-分機 241 梁小姐)安排赴現場勘查。如有疑問，須於前開期限前之上班時間洽本公司雲嘉區處釋疑，截止期限後不得異議。

十五、申請認養作業程序：

(一)申請時間：即日起至 115 年 8 月 14 日星期五下午 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)達台糖公司雲嘉區處(632402 雲林縣虎尾鎮中山路 2 號)收發部門簽收。【請於信封上備註為「台糖公司雲嘉區處 115 年度第一梯次老舊建物認養(嘉義地區)」】

(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：台糖公司雲嘉區處土地開發二課規劃股梁小姐，電話：

(05)3800215-分機 241，信箱：a08693@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. 法務部調查局嘉義縣調查站：

聯絡電話：(05) 3628888 檢舉信箱：朴子郵政 60000 號信箱

3. 台糖公司政風處：

檢舉電話：(06) 3378682 傳真：(06) 3378519

電子信箱：ethics@taisugar.com.tw

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