臺灣銀行股份有限公司所有陽明山原美軍宿舍文化景觀區文化資產公開標租公告(比價)

一、開標日期及地點：訂於**115 年 11 月 26 日（星期四）上午 10 時整**於本行不動產管理部會議室（地址：臺北市中正區武昌街 1 段 49 號後棟 9 樓）當眾開標。當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至第一個恢復上班日同時間同地點開標。

二、投標資格及投標方式：

（一） 凡中華民國領域內之國內公、私法人及具有行為能力之中華民國國民、適用監督寺廟條例之寺廟及其他得為權利主體者，均得參加投標，不得二人以上共同投標。

（二） 有意投標者，應依照投標須知規定填具投標單繳納押標金，並檢附資格證明文件，依投標須知規定方式密封後，於**115 年 11 月 25 日（星期三）下午 5 時前**以郵遞或專人送達至本行不動產管理部非自用不動產科(臺北市中正區武昌街1段49號後棟9樓)，未依規定期限送達者，該投標無效，原件退還；經送達後，不得以任何理由要求撤回、發還、更改或作廢。

三、領取投標須知、投標單、投標專用標封之時間地點：請於本公告之日起至**115 年 11 月 25 日**，至本行網站網址：https://www.bot.com.tw 內點選「房地資訊/公開標（招）租/陽明山原美軍宿舍文化景觀區臺北市士林區長春街 17 號等 2 棟文化資產分別公開標租案」下載列印整份招標文件，投標人限用本行公告之投標單格式。

四、標租文化資產類型、不動產標示、面積、月租金底價、押標金、履約保證金、使用限制、租賃期限及備註事項詳如附表。

五、標租文化資產之都市計畫土地使用分區（或非都市土地使用分區及使用地類別），係依當地直轄市或縣（市）政府核發之都市計畫土地使用分區證明書、政府機關網站公布之土地使用分區或地政事務所核發之土地登記謄本記載，有關土地使用管制、地籍資料，請投標人自行向當地直轄市或縣（市）政府、地政機關查詢。

六、凡對本標租文化資產有權利主張者，應於開標日前一日上班時間檢具有關權利憑證正本，送本行不動產管理部。逾期視為放棄一切權利，不予受理。

七、本行於開標前得隨時變更公告內容或停止標租，並將投標人所投寄之

原件退還，投標人不得異議。

八、得標人如為金融控股公司法第四十五條第一項或銀行法第七十五條第四項所規範之交易對象，應俟本行完成法定程序後，其決標始生效力；如因故本行未完成上開程序致決標不生效力者，由本行無息退還押標金並另行處理標租事宜。

九、投標人如為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體者，不決標予該廠商，並將依該法及相關規定等辦理。

十、其他事項詳投標須知及文化資產租賃契約（樣稿）。

附表：

標號	租賃標的								免計租金期	月租金底價 (新臺幣：元)	押標金 (新臺幣：元)
	建物標示				土地標示						
	文化資產類型	編號	門牌 臺北市士林區	面積 (㎡)	臺北市士林區華岡段〇小段	地號	面積 (㎡)	都市計畫土地使用分區：特定住宅區			
1	文化景觀	C478	長春街 17 號	212.22	二	510 511 512 內 514 515 內	709.91	(一)	2 個月	64,000	128,000
2		C521	國泰街 10 號	277.37		500 內 515 內	1,186.09			107,000	214,000

備註：

一、租賃條件摘要：

（一）使用限制：詳文化資產租賃契約（樣稿）（以下簡稱租約）第十三條。

（二）租賃期間：5 年。租賃期限屆滿前承租人得以書面申請換約續租，詳投標須知第二十三點及租約第十六條。

（三）押金：按二個月租金總額計收。

（四）履約保證金：按 1 年租金總額計收。承租人於取得文資主管機關許可使用或換約續租時，得申請調降履約保證金為每棟 20 萬元。

（五）連帶保證人：1 人。

（六）租約應辦理公證並載明逕受強制執行，公證費用由雙方平均負擔。

（七）其餘出租條件詳租約。

二、投標人投標金額（月租金）不得低於月租金底價，得標人實際應繳交之月租金詳投標須知第二十點及租約第三條。

三、得標人或取得得標權人繳交押金、履約保證金及月租金之計收基準及繳納方式，詳投標須知第九至十六點及租約第三至五條。

四、租賃標的目前訂有房地租賃契約，租期至 115 年 11 月 25 日止，租賃標的收回前無法開放進入現場勘查，投標人應自行就租賃物現場狀況、法律上及營業上使用限制，於投標前查證知

悉。

五、租賃標的以原承租人點交返還之現況（不含原承租人既有之裝潢及相關設備）交付得標人使用，倘無水、電、瓦斯，須辦理復水、復電、新設瓦斯、相關修繕、裝修及管理維護等，概由得標人自行處理並負擔相關費用，亦不得以任何理由要求本行辦理或變更租賃條件，本行不負瑕疵擔保及債務不履行責任。

六、倘原承租人逾 115 年 11 月 25 日點交返還租賃物，得標人應俟本行收回後，始辦理點交，不得向本行要求任何賠償，起租日併同展延，並應配合辦理補充公證變更租期，公證費由本行負擔。

七、租賃標的內有臺北市受保護樹木，得標人應依臺北市樹木保護自治條例相關規定管理維護，不得擅自砍伐、遷植或為其他妨礙其生存之行為。如有發生損害之虞時，應即通知本行處理，以免遭受主管機關裁罰；倘因怠於通知致本行受有損害，得標人應負損害賠償責任。

	建物編號	列管編號
1	C521	1827

八、租賃關係存續期間，承租人擬轉讓租賃權，詳租約第十四條。

九、租賃關係存續期間，承租人同意配合本行依下水道法等相關法令辦理陽明山原美軍宿舍既有建築物污水接管工程（施工範圍原則為庭院區域，施工後以混凝土修復），相關費用由本行負擔，承租人經本行書面通知後不配合工程施作，本行得終止租約，倘致本行遭主管機關裁處罰鍰等，概由承租人負擔，承租人並應負一切損害賠償責任。

十、租賃標的位於臺北市政府公告登錄文化景觀「陽明山美軍宿舍群」，應依文資主管機關訂定之保存維護計畫進行租賃標的範圍內建造物或設施之保存維護；倘租賃標的屬臺北市政府公告登錄之歷史建築，應依文化資產保存法等相關規定辦理修復及再利用事宜，詳情請洽臺北市政府文化局。

十一、本案倘欲依租約第 3 條第 4 款申請修復租賃標的之金額減免租金，依臺北市文化局釋示，以「提出因應計畫取得使用許可」或「修復後取得使用執照」為要件。

十二、標租相關問題請於周一至周五上班日，上午 9 時至 11 時，下午 2 時至 5 時，來電洽詢，聯絡窗口：林先生（02）2349－4213。



臺灣銀行股份有限公司所有陽明山原美軍宿舍文化景觀區文化資產公開標租投標須知（比價）

一、標租文化資產類型、不動產標示、面積、都市計畫土地使用分區（或非都市土地使用分區及使用地類別）、月租金底價、押標金、履約保證金、使用限制、租賃期限及備註事項詳如標租公告附表。

二、標租之文化資產已於中華民國 **115 年 11 月 6 日**在本行網站公告標租，並訂於 **115 年 11 月 26 日（星期四）上午 10 時整**於本行不動產管理部會議室（地址：臺北市中正區武昌街 1 段 49 號後棟 9 樓）當眾開標。當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至第一個恢復上班日同時間同地點開標。

三、標租之文化資產，投標人應於投標前自行赴現場勘察，瞭解租賃標的現況，並應詳閱標租公告及投標須知。

四、凡中華民國領域內之國內公、私法人及具有行為能力之中華民國國民、適用監督寺廟條例之寺廟及其他得為權利主體者，均得參加投標，不得二人以上共同投標。

五、投標人參加投標，應依第六點至第八點規定填具投標單及繳納押標金，並檢附資格證明文件，以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。

投標人保證於投標前已詳細研析法令，包含文化資產租賃契約（樣稿）（以下簡稱租約）第十三條第一款所列土地使用、建築管理、國土計畫法、都市計畫法、區域計畫法等相關法令，及第十三條第二款所列文化資產保存法（以下簡稱文資法）等相關法令。

投標人保證於投標前應就標租文化資產條件完整評估保存、修復、再利用及管理維護之可行性及相關作業程序、報請文化資產主管機關（以下簡稱文資主管機關）許可使用之審查時間，並詳細評估不可抗力因素及風險，投標、開標或得標後不得以任何理由提出抗辯。

投標人願負擔投標及履約所需一切費用，包含依本投標須知進行修復、再利用或保存維護工程、實施管理維護工作並建立管理維護資料檔案、押金、履約保證金、月租金、租約公證、保險、接復水電等費用，且不要求補償。

凡參加投標者，均視為已對租賃標的現況及投標各項文件規定與內容確實瞭解，並同意遵守。

六、投標單（附件 1）之填寫，應依下列規定辦理：

（一）以自來水筆、原子筆、毛筆書寫或機器打印。

（二）投標金額以中文大寫書寫，單位為「元」，並計算至個位數，且不得低於標租公告附表所載月租金底價。

（三）填妥標號、投標人資料（自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、聯絡電話號碼及住址；法人或其他權利主體應註明名稱、地址、電話號碼、法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號及法定代理人姓名）、投標金額、租賃標的使用目的及用途及附件，並蓋章。

（四）投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。

投標人應依投標單所載投標人資料檢附下列資格證明文件：

（一）自然人：國民身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。

（二）法人：法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

（三）其他權利主體：有效期限內之主管機關立案或核備文件影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

七、投標人就本標租案，係屬公職人員利益衝突迴避法第二條或第三條所稱公職人員或其關係人者，應一併填附「公職人員利益衝突迴避法第十四條第二項公職人員及關係人身分關係揭露表」（電子檔置於本行網站/資訊揭露/主動公開資訊/公職人員利益衝突迴避法專區），如未揭露者，依同法第十八條第三項處罰。

八、投標人應依本行公告金額繳付押標金，並限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、郵局為發票人及付款人（發票人及付款人毋須為同一金融機構），且受款人欄位為「臺灣銀行股份有限公司」或空白之劃線支票，或郵政匯票繳納。

九、投標人應將投標單、押標金票據及資格證明文件（以下簡稱投標文件），依下列方式密封後，於 **115 年 11 月 25 日下午 5 時**前以郵遞或專人送達至本行不動產管理部非自用不動產科（臺北市中正區武昌街 1 段 49 號後棟 9 樓）。未依規定期限送達者，該投標無效，原件退還：

（一）投標人自備內、外信封，將填妥之投標單及押標金票據裝入內信封密封後，填寫投標專用內標封（附件 2）黏貼於內信封上，內信封連同資格證明文件裝入外信封密封，填寫投標專用外標封（附件 3）黏貼於外信封上密封後投遞。

（二）每一內信封以內裝單一標案投標單及押標金票據為限。投標文件經送達後，不得以任何理由要求撤回、發還、更改或作廢；經

決標為得標人後，僅得以投標單所載「投標人」名義為標租文化資產之承租人，並與本行簽訂租賃契約，不得嗣後追加或變更。

十、 投標人可於開標當時到場參觀。

十一、開標及決標：

（一）本行派員會同監標人員於開標時當眾點明拆封投標文件，進行審查，並逐標公布投標人及其投標金額。

（二）開標進行中，如投標人與本行或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。

（三）停止招標一部或全部文化資產時，由本行於開標前公告停標，或於開標當場由主持人宣布，投標人不得異議。內標封所載投標標案已停標者，內標封原件不予拆封，由本行連同資格證明文件以郵寄方式退還，或由內標封所載投標人或其代理人持憑身分證明文件到場領回；未使用內信封及內標封、內標封格式與本行規定之格式不符，或內標封所載投標人或代理人姓名、地址、案名缺漏或無法辨識者，以投標單所載案名為準，投標文件由投標人領回，領回方式比照第五款規定。

（四）投標人投標有下列情形之一者，其投標無效：

1、 未檢具投標單或押標金票據。

2、 押標金金額不足或其票據不符第八點規定。

3、 投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於月租金底價、或未以中文大寫。

4、 投標單所填姓名（名稱），經主持人及監標人共同認定無法辨識。

5、 投標單之格式與本行規定之格式不符。

6、 投標單內另附條件或期限。

7、 投標人資格不符規定（未檢附第六點第二項規定之資格證明文件，或不符第四點規定之投標資格）。

（五）前款投標無效者，依下列方式之一領回押標金票據；未到場者，由本行依公文處理程序按投標單所載通訊地址無息退還：

1、 由投標人出具與投標單內所蓋相同之印章，連同身分證明文件，到場領回。

2、 由受託人持身分證明文件，連同投標人出具之委託書（所蓋印章與投標單相同），到場領回。倘受託人為投標單所載之代理人，免附委託書。

（六）決標：

1、 以有效投標單中，投標金額最高者為得標人。如最高標金額有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定其順序，其餘低於最高標之任何一投標金額，如有二標以上相同時，比照辦理。

2、 有二人以上投標，如得標人因故喪失得標資格時，本行應依序通知次一順序投標人依照最高標金額取得得標權。

十二、開標後，除得標人外，押標金票據由未得標人依前點第五款規定方式領回。

十三、得標人應於決標通知（取得得標權人應於本行通知）送達之次日起三十日內，一次繳清全額押金及履約保證金（應繳金額詳標租公告附表）。

得標人投標時所繳之押標金得抵繳押金。履約保證金得以現金、以本行開立之活期存款並設質於本行、銀行之書面連帶保證（每次有效期間至少五年，並於有效期間屆滿前三十日，提供更新後之履約保證替換之）充當之。

十四、得標人或取得得標權人應於繳清全額押金及履約保證金之日起算二十日內與本行簽訂租約。

得標人或取得得標權人以本行開立之活期存款並設質於本行充當履約保證金者，以該完成質權設定之本行活期存款存摺送達本行之日期為履約保證金繳清之日。

租約應依法公證，於公證書載明承租人如不履行下列事項，應逕受強制執行：

（一）依約定繳交租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用。

（二）租期屆滿，除依租約第十六條約定由承租人續租外，承租人應騰空返還。

公證後涉有需變更事項者，由本行記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

前二項公證費用，除租約另有約定外，由本行及承租人各半負擔。

十五、得標人於繳交押金及履約保證金期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，由本行將押標金退還全體繼承人（或指定之代表人）、監護人或輔助人，依序通知次一順序投標人依照最高標金額取得得標權。

前項次一順序投標人願取得得標權者，依前二點規定辦理。

十六、決標後簽訂租約前，得標人放棄得標，或有下列情形之一視為放棄得

標者，其所繳之押標金予以沒收（以得標人依規定應繳納金額為限，溢繳部分予以退還），由本行依序通知次一順序投標人依照最高標金額取得得標權：

（一）逾第十三點第一項規定期限不繳或未繳清全額押金及履約保證金。

（二）逾第十四點第一項規定期限未簽訂租約。

前項次一順序投標人願取得得標權者，依第十三點及第十四點規定辦理。

十七、簽訂租約後，本行發現承租人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，承租人已負擔之公證費、接（復）水、電等費用，不予退還；所繳之租金、押金及履約保證金，除承租人明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，依租約約定辦理。

十八、標租文化資產面積，土地以地政機關之土地登記謄本為準，建築改良物以本行公告為準。得標人得於決標通知（取得得標權人得於本行通知）送達之次日起六個月內，自費會同本行向地政機關或符合國土測繪法規定之業者申請辦理複丈或實測，複丈或實測面積與公告標租面積不符時，依下列方式辦理，逾期不予受理：

（一）按更正後面積與公告標租面積之比例重新計收履約保證金及月租金、押金，並簽訂租約；已簽訂租約者，將更正後之面積、月租金、押金及履約保證金記載於租約。

（二）已收繳之租金、押金及履約保證金，按更正後增減面積與公告標租面積之比例計算差額，無息辦理多退少補。

十九、標租文化資產，由本行於簽訂租約之日起算十日內與承租人會同點交，作成點交紀錄。

標租文化資產重新接（復）水、電、新設瓦斯、相關修繕、裝修及管理維護，由承租人自行辦理並負擔相關費用。

二十、 承租人應按月繳交租金（由承租人自動向本行繳交，並應於租約內訂明），計收基準如下：

（一）租賃標的當期租金最低標準以房地當期房屋課稅現值年息百分之十及土地公告地價年息百分之五合併計算之月租金，加計平面式消費客戶使用停車場當期土地公告地價年息百分之三計算之月租金，兩者合計之金額為之。租賃期間，因土地公告地價或房屋課稅現值發生變動，致當期租金最低標準高於得標之月租金時，租金應自變動之當月起配合調整，改按當期租金最低標準計收。月租金調整後，當期租金最低

標準低於得標之月租金時，租金應自變動之當月起配合調整，改按得標之月租金計收。

（二）租賃期間，承租人出資修復租賃標的之金額，得依文資法第一百零二條及「出資修復公有文化資產租金減免辦法」等相關規定申請減免租金，並配合文資主管機關提出所需文件，由本行依規定轉請文資主管機關核定建議減免之修復經費。

註：臺北市文化局釋示，本行臺北市文化景觀「陽明山美軍宿舍群」適用「出資修復公有文化資產租金減免辦法」以「提出因應計畫取得使用許可」或「修復後取得使用執照」為要件；倘經建築師檢討無涉及使用許可或使用執照程序，則該行為即非屬修復行為，亦無減免辦法之適用。

二十一、承租人應依租約第八條約定就租賃標的自費投保相關保險，並依租約第十條至第十二條約定及文資法相關規定辦理修復或再利用及管理維護等事宜。

二十二、標租公告，視為要約之引誘。

二十三、承租人有意續租時，應於租期屆滿六個月前（申請期限於租約內訂明）以書面申請換約，經本行查無其他利用計畫，且承租人無重大違反租約情事等不予續租事由者，得按原租約約定條件換約續租，並以三次為限。

前項續租，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受應返還租賃標的並停止使用之限制。

續租之月租金按最近一次租約所定租金計收。但不得低於當期租金最低標準。

二十四、本行於開標前得隨時變更公告內容或停止標租，並將投標人所投寄之原件退還，投標人不得異議。

二十五、本行得於不違反相關法令及本須知範圍內增訂補充說明或其他規定；本須知及標租公告未規定事項，依有關法令規定辦理；對本須知、標租公告及標租程序相關疑義，悉依本行之解釋為準。

二十六、其他約定事項：

（一）投標人應保證投標文件內之所有文件、設計、技術等均無虛偽不實情事，且未違法使用第三者之智慧財產權及專利權。若有侵害第三者之智慧財產權及專利權時，投標人應負擔所有之賠償費用及一切法律責任，與本行無涉。

（二）本案招標文件及投標人所提各投標文件，應於決標後列為租

約文件之一部份。

（三）得標人如為金融控股公司法第四十五條第一項或銀行法第七十五條第四項所規範之交易對象，應俟本行完成法定程序後，其決標始生效力；如因故本行未完成上開程序致決標不生效力者，由本行無息退還押標金並另行處理標租事宜。

（四）投標人如為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體者，不決標予該廠商，並將依該法及相關規定等辦理。

（五）其餘約定事項詳租約。

附註：

◎ 本行標租資料刊登網路網址為：https://www.bot.com.tw 內點選「房地資訊/公開標(招)租/陽明山原美軍宿舍文化景觀區臺北市士林區長春街 17 號等 2 棟文化資產分別公開標租案」。

◎ 本行政風處檢舉電話：(02) 2371－3911。

附件 1：第_____標

臺灣銀行股份有限公司標租文化資產投標單

標案		陽明山原美軍宿舍文化景觀區臺北市士林區長春街17號等2棟文化資產分別公開標租案				
投標人	姓名 （名稱）		蓋章		出生年月日	年　月　日
	國民身分證統一編號 （法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號）		聯絡電話及住址	電話： 住址：		
	法定代理人姓名		法定代理人蓋章		出生年月日	年　月　日
	國民身分證統一編號		聯絡電話及住址	電話： 住址：		
代理人	姓名 （無代理人免填）		蓋章		出生年月日	年　月　日
	國民身分證統一編號		聯絡電話及住址	電話： 住址：		

標的物	臺北市士林區_____街(路)_____巷_____號
投標金額	**月租金**新臺幣：　仟　佰　拾　萬　仟　佰　拾　元整 **(投標金額不得低於月租金底價。)** (請以中文大寫：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫，如有塗改，請認章)
承諾事項	本人願出上開月租金承租上列標的物，一切手續悉願依標租公告及投標須知辦理。本人同意標租機關依投標須知取得本人之個人資料及於開標時公布本人姓名（名稱）如有代理人，則同意委託代理人辦理前揭文化資產標租及繳款、領約、退款、領回押標金票據等一切事宜。
租賃標的使用目的及用途	本租賃標的係供_____及其他符合法令之用途使用。
附件	附押標金新臺幣　　元之票據一紙。 發票人： 票號：　　（押標金金額以中文大寫書寫）
領回押標金票據簽章	（於開標後，由領回者簽收）　請簽寫領回者姓名、身分證字號及電話

附件 2：第＿＿＿標

臺灣銀行股份有限公司標租文化資產投標單投標專用**內標封**

郵遞區號：

投標人（倘有代理人請一併填具)：

地址：

電話：

投標案名：陽明山原美軍宿舍文化景觀區臺北市士林區長春街 17 號等 2 棟文化資產分別公開標租案

註 1：請自備內、外信封，將填妥之投標單及押標金票據裝入內信封密封後，填寫本投標專用內標封面黏貼於內信封上，內信封連同資格證明文件裝入外信封密封，填寫投標專用外標封面黏貼於外信封上密封後投遞，於 115 年 11 月 25 日下午 5 時前以郵遞或專人送達至本行不動產管理部非自用不動產科（臺北市中正區武昌街 1 段 49 號後棟 9 樓)。每一內信封以內裝單一標案投標單及押標金票據為限。

註 2：內標封所載投標標案已停標者，內標封原件不予拆封，由本行連同資格證明文件以郵寄方式退還，或由內標封所載投標人或其代理人持憑身分證明文件到場領回；未使用內信封及內標封、內標封格式與本行規定之格式不符，或內標封所載投標人或代理人姓名、地址、標案案名缺漏或無法辨識者，以投標單所載案名為準，投標文件由投標人領回，領回方式比照投標須知第十一點第五款規定。

附件3：第_____標

臺灣銀行股份有限公司標租文化資產投標單投標專用**外標封**

投標案名：陽明山原美軍宿舍文化景觀區臺北市士林區長春街17號等2棟文化資產分別公開標租案

寄件人：_____緘

貼郵票處

掛號

投標文件

請儘速辦理

1	0	0	5	0	1

臺北市中正區武昌街1段49號後棟9樓

臺灣銀行不動產管理部非自用不動產科 收

臺灣銀行股份有限公司文化資產租賃契約（樣稿）

租約編號：　銀房租字第　號（帳號：　　）

臺灣銀行股份有限公司（以下簡稱甲方）與○○○（以下簡稱乙方）為保存、管理維護及活化再利用文化資產，同意訂定本租賃契約（以下簡稱租約），雙方約定條款如下：

第一條 租賃標的

土地標示					建物標示		備註
縣市 鄉鎮區	段	小段	地號	承租面積 （㎡）	門牌號碼	承租面積 （㎡）	
							詳如標租公告附表
合計					**合計**		

第二條 租賃期間：

（一）本租約為定期租賃契約，其期間自民國（以下同）○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日止，租期屆滿時，租賃關係消滅，甲方不另通知。

（二）乙方如有意續租，應依第十六條約定申請換約續租，其有欠租者，應先繳清；逾期未換約者，即為無意續租，租賃標的由甲方收回，另行依法處理。乙方未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張，並排除民法第四百五十一條規定之適用。

第三條 月租金：

（一）新臺幣（以下同）○○○元（含稅，甲方免用統一發票），租期前○個月免計租金，自○年○月○日起收租金，乙方應於每月底前完成繳納。

（二）乙方於免計租金期間內或起收租金一年內，依第十七條第一款第五目規定終止租約者，不適用前款免計租金約定，應自租期始日給付租金。

（三）租賃期間，因土地公告地價及房屋課稅現值發生變動，致當期房屋課稅現值年息百分之十，及土地公告地價年息百分之五合併計算之月租金（以下簡稱當期租金最低標準）高於得標之月租金時，租金應自變動之當月起配合調整，改按當期租金最低標準計收。月租金調整後，當期租金最低標準低於得標之月租金時，租金應自變動之當月起配合調整，改按得標之月租金計收。

（四）租賃期間，乙方出資修復租賃標的之金額，得依文化資產保存

法（以下簡稱文資法）第一百零二條及「出資修復公有文化資產租金減免辦法」等相關規定申請減免租金，並配合文化資產主管機關（以下簡稱文資主管機關）提出所需文件，由甲方依規定轉請文資主管機關核定建議減免之修復經費。

（五）前款減免租金依下列方式辦理：

1、 文資主管機關核定建議減免之修復經費經甲方認可者，平均按賸餘租期逐月折抵租金，每年折抵金額不得逾一年租金額扣減甲方當年依法應繳納之地價稅及房屋稅合計金額後之餘額。

2、 經核算原已繳納之租金溢繳者，甲方應無息退還。

3、 經甲方認可之修復經費，如於租約終止或屆滿時尚有餘額未折抵完時，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。

4、 乙方依第十六條約定續租者，經甲方認可之修復經費如於原租約期間尚有餘額未折抵完，得於續租年限內依第一目方式折抵。

（六）乙方逾期繳交租金時，甲方應按下列標準加收違約金：

1、 逾期未滿一個月者照欠額加收百分之二。

2、 逾期一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。

3、 逾期二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。

4、 逾期三個月以上者，照欠額加收百分之十。

（七）甲方於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回全部租賃標的之日起，按比例無息退還溢繳之租金。

甲方於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回全部租賃標的之日起，按比例無息退還溢繳之租金。

第四條 押金約定及返還：

（一）押金由租賃雙方約定為 二 個月租金，金額為○○○元。訂約時乙方應一次繳足。

（二）前款押金係擔保乙方因本租約所生之租金、違約金、逾期返還租賃標的期間應繳之使用補償金、損害賠償及依約定轉由乙方負擔之罰鍰等費用，不待租期屆滿或租約終止，於債務發生時，甲方即得自押金中抵付，如有不足，乙方應自接獲甲方書面通知之日起三十日內支付差額，並補足押金，乙方逾期未支付差額及補足押金者，甲方得終止租約。

（三）租期屆滿或租約終止經甲方騰空收回全部租賃標的，於甲方審

核符合第十八條所定返還義務且無其他待解決事項後，押金抵付乙方前款債務，如有賸餘，無息退還，如有不足，乙方應另行支付差額。乙方應憑收據請求，收據遺失或無法繳回時，乙方應另出具切結書。

（四）月租金依第三條第三款調整者，押金不予退補。

第五條 履約保證金及其退還：

（一）乙方應繳納一年租金額之履約保證金○○○元，於租期屆滿或租約終止經甲方騰空收回全部租賃標的後，履約保證金抵付未繳清之租金、違約金、逾期返還租賃標的期間應繳之使用補償金、拆除經文資主管機關認定無須保留之地上物、騰空租賃標的、損害賠償等費用，如有賸餘，無息退還，如有不足，乙方應另行支付差額。

（二）月租金依第三條第三款調整者，履約保證金不予退補。

（三）履約保證金之退還，於甲方審核符合第十八條所定返還義務且無其他待解決事項後，依下列方式處理：

1、 以現金繳納者，以記載乙方為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。

2、 以甲方開立之活期存款並設質於甲方者，以質權消滅通知書通知該質權設定之甲方分支機構。

3、 以銀行之書面連帶保證繳納者，發還連帶保證之銀行。但銀行不要求發還或已屆期失效者，得免發還。

（四）銀行書面連帶保證有效期間之延長：

1、 乙方提供之保證書每次有效期間至少五年，並於有效期間屆滿前三十日，提供更新後之履約保證替換之。

2、 乙方未依租約約定期限履約或因可歸責於乙方之事由，致有無法於保證書有效期間內完成履約之虞，應按遲延期間延長之，迄期需達租期屆滿之次日加計九十日。如有無法於延長之保證書有效期間內依約將租賃標的騰空返還甲方之虞者，甲方得再通知延長。

3、 乙方未依前二目辦理或未依甲方之通知予以延長者，甲方將於有效期間屆滿前就該保證書金額請求給付並暫予保管，其所生費用由乙方負擔。

（五）乙方於取得文資主管機關許可使用後，得向甲方申請調降履約保證金為○○○元（每棟貳拾萬元），差額部分甲方應無息退還，但原履約保證金低於○○○元（每棟貳拾萬元）者，仍維

持原金額。

第六條 連帶保證人：

（一）乙方應覓妥甲方認可之連帶保證人，連帶保證履行本租約、逾期返還租賃標的期間應繳之使用補償金給付義務、賠償責任及乙方對於甲方因履行本租約所生之一切債務，並自願拋棄先訴抗辯權。

（二）乙方依前款覓具連帶保證人確有困難者，得經甲方同意後提高前條履約保證金額度為二年租金額，以免除提供連帶保證人之義務。

第七條 相關稅賦及費用負擔方式：

（一）租賃標的之各項稅捐，除地價稅、房屋稅由甲方負擔外，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）均由乙方負擔；工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。前述稅捐，除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，乙方應於甲方通知之日起算五日內繳清。

（二）租賃標的重新接（復）水、電、新設瓦斯、相關修繕、裝修及管理維護，由乙方自行辦理並負擔相關費用；租賃期間使用租賃標的之水費、電費、瓦斯費、電信費、管理費、維護費及其他費用，由乙方負擔。乙方如因欠繳各項費用而使甲方遭受損害時，應負擔賠償責任。

第八條 保險：

（一）乙方應於租約開始之日起算二個月內，就租賃標的自費投保下列保險，以甲方為受益人或被保險人，於辦妥保險後，提供保險單及繳費收據影本予甲方備查：

1、 火險、颱風險、水災險、地震險等災害保險。

2、 公共意外責任保險。

3、 其他依文資法等相關規定或為達成本租約目的必要之保險。

（二）前款投保期限屆滿前，甲方得同意乙方申請展期，並以一次為限，展延期間不得逾二個月。

（三）保險期間自保險生效日起至租期屆滿日止，如依第十六條約定由乙方續租者，保險期間比照順延。未經甲方同意，不得變更或終止保險契約。

（四）保險單記載保險契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之

賠償由乙方負擔。

（五）乙方向保險人索賠所需時間，不得藉此請求延長租賃期間。

（六）乙方未依租約約定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。

第九條 租賃標的面積增減處理方式：

（一）乙方得於投標須知第十九點規定期限內自費會同甲方向地政機關或符合國土測繪法規定之業者申請辦理複丈或實測，複丈或實測面積與公告標租面積不符時，依下列方式辦理，逾期不予受理：

1、 由甲方將更正後之面積、月租金、押金及履約保證金記載於租約。

2、 已收繳之租金、押金及履約保證金，按更正後增減面積與公告標租面積之比例計算差額，無息辦理多退少補。

（二）因甲方收回、乙方返還部分租賃標的，或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因，致租賃標的標示、筆（棟）數或面積變更時，甲方應通知乙方，將變更（登記）之結果記載於租約。前述情形致租賃標的面積有增減者，自變更（登記）之次月起，月租金按變更後面積與租約原記載面積之比例重新計收，並辦理退補；押金及履約保證金不予退補，但本租約另有得退補之約定者，不在此限。

第十條 修復或再利用計畫、規劃設計及因應計畫報核：

（一）租賃標的屬古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群，且須辦理修復者：

1、 乙方應於租約開始之日起算六個月內，依文資法相關規定將租賃標的之修復或再利用計畫報文資主管機關及副知甲方，並於前述日期起算十五個月內取得核准。

2、 乙方應於修復或再利用計畫核准之日起算六個月內，依修復或再利用計畫進行規劃設計並提報文資主管機關及副知甲方，並於修復或再利用計畫核准之日起算一年內取得核准；於適用建築、消防相關法令有困難，依文資法相關規定應提出因應計畫時，乙方應於前述期限內，將規劃設計及因應計畫報文資主管機關並取得核准。

3、 前二目提報計畫、規劃設計及取得核准期限屆滿前，甲方得同意乙方申請展期，並各以一次為限，展延期間不得逾六個

月。。

4、 乙方屆期未提報計畫、規劃設計或取得核准，甲方得終止租約。但不可歸責於乙方者，不在此限。

5、 乙方屆期未提報計畫經甲方終止租約者，應支付一年租金額之懲罰性違約金。

（二）租賃標的屬史蹟或文化景觀者：

1、 乙方應依文資主管機關訂定之保存維護計畫進行租賃標的範圍內建造物或設施之保存維護；於適用建築、土地或消防相關法令有困難，依文資法相關規定得提出因應計畫時，乙方應於租約開始之日起算六個月內，將因應計畫報文資主管機關及副知甲方，並於前述日期起算一年內取得核准。

2、 前目提報計畫及取得核准期限屆滿前，甲方得同意乙方申請展期，並各以一次為限，展延期間不得逾六個月。

3、 乙方屆期未提報計畫或取得核准，甲方得終止租約。但不可歸責於乙方者，不在此限。

4、 乙方屆期未提報計畫經甲方終止租約者，應支付一年租金額之懲罰性違約金。

第十一條 租賃標的之管理、維護及修繕：

（一）租賃標的為現狀出租，相關修繕、裝修及管理維護等概由乙方負責處理及負擔一切費用（包括但不限於必要費用、有益費用等），除依第三條約定申請減免租金外，不得要求任何補償。

（二）乙方於租賃標的進行修復、再利用或保存維護工程，應檢具甲方同意書向主管機關申請時，甲方於乙方繳清積欠之租金、違約金等其他款項後，依下列規定核發同意書，其有效期間最長以一年為限，且不得超過租期屆滿日，屆期未申請者，同意書作廢：

1、 僅供乙方依修復、再利用或保存維護計畫申請建造執照或雜項執照，或向文資主管機關報核因應計畫。

2、 乙方不得將租賃標的作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。

（三）乙方修繕租賃標的時，應徵得甲方同意後遵守相關法令自行依原外觀及結構修復；為室內裝修時，應以維持原有內部格局為原則，不得妨害、損壞原有建築之結構安全，亦不得未經許可對租賃標的為增建、改建或拆除重建。其得辦理建物所有權第一次登記者，乙方應會同甲方向登記機關辦理登記為甲方所有

。

（四）前款建築改良物登記為甲方所有至租期屆滿或租約終止期間，仍由乙方使用維護，甲方不另計收該建築改良物之租金。

第十二條 管理維護計畫報備及管理維護、監管保護工作實施：

（一）租賃標的屬古蹟、歷史建築或紀念建築者：

1、 租賃標的依前二條辦理修復或再利用者，乙方應於文資主管機關許可使用之日起算二個月內，依文資法相關規定將管理維護計畫報文資主管機關及副知甲方，並於許可使用之日起算六個月內取得備查；無須辦理修復者，乙方應於租約開始之日起算二個月內，依文資法相關規定將管理維護計畫報文資主管機關及副知甲方，並於前述日期起算六個月內取得備查。

2、 前目提報計畫及取得備查期限屆滿前，甲方得同意乙方申請展期，並各以一次為限，展延期間按前目所定期間訂之。

3、 乙方屆期未提報計畫或取得備查，甲方得終止租約。但不可歸責於乙方者，不在此限。

4、 第一目管理維護計畫經文資主管機關備查後，乙方應依計畫實施管理維護工作，並建立管理維護資料檔案，彙整後定期送文資主管機關備查。前述計畫經文資主管機關備查前，乙方應依文資主管機關所定古蹟保存計畫及甲方擬定並報經文資主管機關備查之管理維護計畫，妥善保存租賃標的並辦理前述管理維護事宜。

5、 第一目管理維護計畫經文資主管機關備查後，乙方應依文資法相關規定每五年至少檢討一次，並於重大事項發生時立即檢討，如需修正應報文資主管機關備查及副知甲方。

（二）租賃標的屬聚落建築群、考古遺址、史蹟或文化景觀者：乙方應依文資法相關規定及文資主管機關所定保存及再發展計畫、監管保護計畫或保存維護計畫，就租賃標的進行管理維護或監管保護。

（三）第一款第四目後段及前款所列計畫於租賃期間經文資主管機關或甲方檢討修正者，乙方應配合依修正後計畫進行管理維護或監管保護。

第十三條 使用限制及承租人義務：

（一）租賃標的之使用，應以□企劃書■投標單所訂使用目的及用途為限，但經文資主管機關核准或備查之計畫及規劃設計另定使

用目的及用途者，應依其使用目的及用途使用。乙方使用租賃標的並應符合土地使用、建築管理、消防安全、水土保持、噪音、衛生等相關法令，倘經目的事業主管機關依國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法、建築法等規定裁處罰鍰或限期變更使用、停止使用、拆除地上物、恢復原狀等，乙方應配合辦理且不得請求任何補償。

（二）乙方應以善良管理人之注意，依文資法等相關規定、文資主管機關核准或備查之計畫、本租約約定（含企劃書）使用及保管租賃標的：

1、 除自然耗損所造成之情形外，乙方於租賃期間應使租賃標的保持文資主管機關查驗通過許可使用之狀態。

2、 如房屋或其他地上物發生火災或其他事故損毀，應即通知甲方查驗，由甲方依有關規定處理。其因乙方之故意或過失所致者，應依照甲方規定價格賠償或按原狀修復；租約終止時，不得要求補償。

3、 如損害他人生命、身體或財產，乙方應負賠償責任，如致甲方須賠償時，乙方應賠償甲方。

（三）乙方除依第十一條約定經甲方同意外，不得擅自增建、修建、改建或新建地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施。違者，甲方應終止租約。

（四）乙方就租賃標的辦理保存、修復、再利用或管理維護等事宜，如違反文資法、建築法等相關規定，經甲方、文資主管機關或目的事業主管機關通知限期改善或回復原狀，乙方屆期未辦理者，甲方得終止租約，甲方所受損害乙方應負賠償責任。

（五）乙方不得擅自將租賃標的之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，且不得有喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為，亦不得有違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品等影響公共安全之行為。

（六）乙方因違反相關法令，經文資主管機關或目的事業主管機關裁處甲方罰鍰等費用，應由乙方負擔，乙方並應負改善及賠償一切損失之責。

（七）乙方應依建築法第七十七條規定，維護租賃標的合法使用與其構造及設備安全。租賃標的係供公眾使用者（指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用），應定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結

果應向當地主管建築機關申報；非供公眾使用者，經內政部認有必要檢查簽證時，乙方亦應遵照辦理。檢查簽證等費用由乙方自行負擔。

（八）乙方應防止土壤及地下水遭受污染，閒置土地於簽訂租約之次日起三個月內，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄妥為保存，並提供所設置管理設施之相關照片予甲方。如因未採取前述管理措施，致甲方須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任時，乙方應負責改善並負一切損害賠償責任，甲方並得終止租約。

（九）租賃標的有下列使用情形之一者，乙方應負回復原狀之義務：

1、 堆置雜物。

2、 掩埋廢棄物。

3、 破壞水土保持。

4、 造成土壤及地下水污染。

5、 作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。

6、 其他減損租賃標的價值或效能之行為。

（十）甲方發現租賃標的遭土壤或地下水污染者，乙方應負責改善整治並負一切損害賠償責任，必要時，甲方得終止租約。但不可歸責於乙方者，不在此限。

（十一）租賃標的如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，乙方應自租賃標的受管制之日起，每年主動自費辦理租賃標的土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送甲方併於租案備考，一份報請直轄市、縣（市）主管機關備查，及於甲方所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。

（十二）因相關環境保護法規之污染整治管制措施致甲方受損害，乙方應負賠償責任。但不可歸責於乙方者，不在此限。

第十四條 租賃權轉讓：

（一）乙方擬轉讓租賃權，應以書面敘明受讓人之名義，並檢附受讓人符合投標須知第四點及第六點之資格證明文件，及具文化資產保存、修復、再利用或管理維護專業能力或相關經驗之證明文件，徵得甲方同意後，始得辦理。違者，由甲方通知乙方於一個月內繳納轉讓當月租金額二倍之違約金，並會同符合規定

之受讓人申請換約續租或回復乙方使用，未配合辦理者，甲方得終止租約。

（二）乙方轉讓租賃權時，受讓人應履行本租約約定之義務，於轉讓之日（訂立契約日）起算一個月內會同受讓人向甲方申請換約續租。違者，由甲方通知乙方於一個月內繳納逾期違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，甲方得終止租約。

（三）依前二款申請換約續租，應檢具本租約、乙方之身分證明文件及租賃權轉讓契約書影本或切結書。租賃權轉讓契約書影本或切結書，應由乙方蓋用與本租約相同之印章、經公證人公證或認證、或其他表明轉讓租賃權真意之方式辦理。

（四）第二款違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收轉讓當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

（五）乙方轉讓租賃權後，由受讓人承受乙方租賃關係之全部權利義務。但乙方已繳交之押金、履約保證金，於受讓人提供同額之押金、履約保證金後，無息退還。

第十五條 繼承換約：

（一）乙方死亡，繼承人應於繼承開始之日起算六個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者，得申請展期。

（二）前款繼承人申請繼承換約，應填具申請書並檢附下列繼承關係證明文件及符合資格條件之文件；部分繼承人符合資格條件，且其他繼承人書面同意由其承受租賃關係者，得由其申請繼承換約：

1、 本租約。

2、 載有被繼承人死亡記事之戶籍證明文件影本。

3、 繼承人現在之戶籍證明文件影本，且須為具有行為能力之中華民國國民。

4、 繼承系統表。

5、 繼承人中有拋棄繼承者，須檢附法院准予備查之證明文件。

6、 繼承人具文化資產保存、修復、再利用或管理維護專業能力或相關經驗之證明文件。

（三）前款第四目繼承系統表，由繼承人依民法有關規定自行訂定，註明「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」字樣，並簽名或蓋章。

（四）繼承人未依第一款申請繼承換約者，逾期每滿一個月應加收繼承事實發生當月一個月租金額之違約金，至多以五個月租金額

為限。

（五）有下列情形之一者，甲方得終止租約：

1、 申請繼承換約之繼承人經審查不符資格條件。

2、 申請繼承換約之繼承人經通知檢附相關文件，屆期未檢附或補正。

3、 申請繼承換約之繼承人檢附之文件虛偽不實。

4、 經通知繼承人限期繼承換約及繳納違約金，繼承人屆期未申請或繳納。

第十六條 續租：

（一）乙方有意續租時，應於租期屆滿六個月前以書面申請換約（申請期間自○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日止），經甲方查無其他利用計畫，且乙方無重大違反租約情事等不予續租事由者，得按本租約約定條件換約續租，並以三次為限。

（二）甲方同意續租者，乙方應於通知送達之次日起一個月內與甲方簽訂新租約，並辦理公證，訂約前應繳清積欠之租金、違約金及其他應負擔之款項等，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第十八條有關應返還租賃標的並停止使用之限制。

（三）續租之月租金按最近一次租約所定租金計收。但不得低於第三條第三款約定之當期租金最低標準。

第十七條 租約終止：

（一）有下列情形之一者，甲方得終止租約，乙方不得向甲方要求任何補償：

1、 甲方因保存、修復或管理維護文化資產有收回必要。

2、 乙方未依約定期限繳交租金、違約金及其他應負擔之款項等，經甲方限期催繳，屆期仍不繳納。

3、 乙方解散；或乙方死亡而無法定繼承人。

4、 乙方違反法令規定或本租約約定使用及保管租賃標的，經甲方、文資主管機關或目的事業主管機關通知限期改善，屆期未改善。

5、 乙方不繼續使用或騰空租賃標的申請終止租約。

6、 因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配。

7、 經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止設置雜項工

作物、其他設施使用或不得出租。

8、 文資主管機關或目的事業主管機關通知應收回。

9、 租約有需變更事項，乙方不配合辦理公證。

10、甲方因重大事由確有收回租賃標的之必要者。

11、其他依法令規定或本租約約定得終止租約。

（二）乙方依前款第五目申請終止租約時，應提前二個月向甲方申請，經甲方同意後始生終止租約效力；如為一部租賃標的終止，雙方應變更租約並辦理公證，甲方應按公告標租時之一部租賃標的與原租賃標的之月租金門檻金額比例無息退還押金及履約保證金。

（三）甲方發現乙方不具投標資格時，應撤銷或終止租約，乙方已負擔之公證費、接（復）水、電等費用，不予退還；所繳之租金、押金及履約保證金，除乙方於投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第三條第七款、第四條及第五條約定辦理。

第十八條 租賃標的返還：

（一）租期屆滿或租約終止時，乙方除依第十六條約定續租外，應騰空返還租賃標的並停止使用，且不得向甲方要求任何補償。

（二）甲方於租期屆滿或租約終止前，洽文資主管機關確認非屬甲方所有之地上物應予拆除或保留。除法令另有規定或經文資主管機關同意保留外，乙方應於租期屆滿或租約終止之次日起一個月內拆除經文資主管機關認定無須保留之地上物，並騰空租賃標的。

（三）乙方未依前款規定辦理者，甲方得代為處理，所需費用由乙方負擔。

（四）乙方於租賃標的遷入戶籍或設立登記、營業稅籍登記或其他登記者，應辦理遷出或註銷。

（五）乙方依第二款約定期限返還租賃標的者，不計收使用補償金。屆期未辦理者，自租期屆滿或租約終止之次日起至租賃標的處理完成止，按月租金換算日租金額之十倍計收使用補償金。

第十九條 租約公證：

（一）本租約應依法公證，於公證書載明乙方如不履行下列事項，應逕受強制執行：

1、 依約定繳交租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用。

2、 租期屆滿，除依第十六條約定由乙方續租外，乙方應騰空返

還。

3、 公證書載明金錢債務逕受強制執行之效力及於保證人。

（二）公證後涉有需變更事項，甲方應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

（三）前二款租約公證費用，由甲方及乙方各半負擔。但乙方依第十四條轉讓租賃權辦理換約續租者，新租約公證費用由受讓人負擔；依第十七條第二款辦理一部租賃標的終止租約者，由乙方負擔。

第二十條 因本租約之履行而涉訟時，以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條 送達地址：

（一）本租約所為任何意思表示之送達，均以本租約所載地址為準，乙方如有遷移或改變者，應以書面通知甲方，如有拒收或無法送達情形而退回者，悉按第一次寄送通知之日期，視為已合法送達。

（二）乙方因地址等資料有變更通知甲方時，甲方應記載於「變更記事」。

第二十二條 其他：

（一）租賃標的之標租公告及附表、投標須知、乙方於投標時所提□企劃書■投標單與起租後依第十條、第十二條約定報經文資主管機關核准或備查之計畫及規劃設計文件，均為本租約附件，屬契約內容。前述文資主管機關核准或備查之計畫及規劃設計文件，免洽公證人辦理補充公證。

（二）租賃標的因天然災害及其他不可抗力事由，致土地或地上物一部或全部崩塌、流失、埋沒或滅失時，甲方不負回復原狀義務，乙方得請求變更或終止租約。

（三）甲方得定期或不定期派員至租賃標的巡查，並通知乙方提供使用、維護及管理等相關資料，乙方不得規避、妨礙或拒絕。

（四）乙方使用租賃標的需鑑界時，應向甲方申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

（五）租賃標的內樹木由乙方認養管理。如有受保護樹木，乙方應依臺北市樹木保護自治條例相關規定管理維護，不得擅自砍伐、遷植或為其他妨礙其生存之行為。如有發生損害之虞時，應即通知甲方處理，以免遭受主管機關裁罰；倘因怠於通知致甲方

受有損害，乙方應負損害賠償責任。

（六）租賃關係存續期間，乙方同意配合甲方依下水道法等相關法令辦理陽明山美軍宿舍既有建築物污水接管工程（施工範圍原則為庭院區域，施工後以混凝土修復），相關費用由甲方負擔，乙方經甲方書面通知後不配合工程施作，甲方得終止租約，倘致甲方遭主管機關裁處罰鍰等，概由乙方負擔，乙方並應負一切損害賠償責任。

（七）租賃標的位於陽明山美軍宿舍群文化景觀區內，乙方應依「陽明山美軍宿舍群文化景觀保存作業要點」相關規定辦理（詳租約附件）。

（八）本租約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

（九）本租約業經於招租期間內公告，爰無另訂契約審閱期間。

第二十三條 本租約一式四份，由法院公證處（或民間公證人）、甲方、乙方及連帶保證人各執一份，並由甲方函送租約影本一份予文資主管機關，以備查考。

第二十四條 本租約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

第二十五條 特約事項：為配合國家資通安全防護政策，倘乙方於本租賃房地提供公眾視聽或使用之傳播設備及網際網路接取服務者，不得使用資通安全管理法第 27 條所定之「危害國家資通安全產品」，如有違反致受主管機關裁罰者，應由乙方負完全責任。

個資告知事項：

乙方及連帶保證人已收受臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務書。

※變更記事※（由甲方填寫）

項次	日期	內容	記事專用章

立契約書人

甲方：臺灣銀行股份有限公司
代表人：
地址：
電話：

乙方：
統一編號：
出生年月日：
地址：
電話：

法定代理人：
身分證統一編號：
出生年月日：
地址：
電話：

連帶保證人：
身分證統一編號：
出生年月日：
地址：
電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

第二節　陽明山美軍宿舍群文化景觀保存維護作業要點

依據前揭審議管理機制程序，擬定「陽明山美軍宿舍群文化景觀保存維護作業要點」與規範內容如下。未來陽明山美軍宿舍群文化景觀範圍內所有土地建築所有（管理）機關，以及承租使用人應依據本要點規範，辦理文化景觀保存維護之宿舍建築、庭園綠地空間或公共設施之變更改善，以及日常維護保養與風貌檢核工作。

一、 陽明山美軍宿舍群文化景觀保存維護作業要點

第一條、 臺北市政府文化局（以下簡稱本局）為辦理陽明山美軍宿舍群文化景觀範圍內(以下稱範圍內)保存維護之相關建造、修繕及維護及審查程序等事宜，特訂定本作業要點。

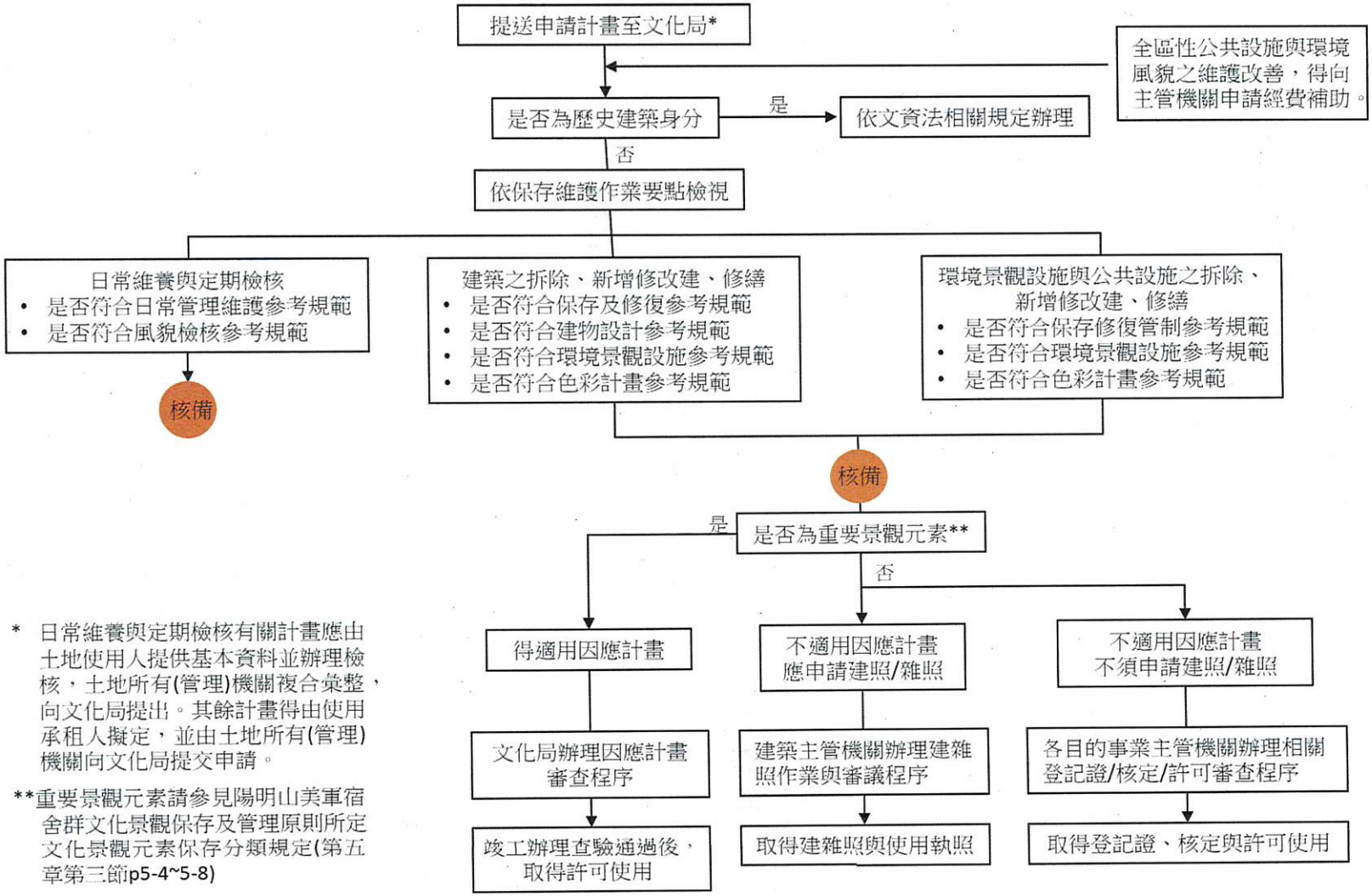
第二條、 範圍內涉及歷史建築部分，應依循文化資產保存法相關法規辦理。

第三條、 範圍內所涉拆除、新增改修建與涉及外觀風貌變動修繕計畫，應送本局核備後，續依各目的事業主管機關規定辦理。有關計畫格式與審查程序，詳參要點附 1「陽明山美軍宿舍群文化景觀範圍之拆除、新增修改建與修繕計畫審查作業程序」。

第四條、 範圍內既有建造物、環境及景觀設施之基本資料與日常維養成果，應定期辦理檢核，送本局備查。有關格式與程序，詳參要點附 2「陽明山美軍宿舍群文化景觀範圍日常維養審查作業程序」。

第五條、 土地建築所有或管理機關得委託專業團體協助辦理相關申請計畫與檢核作業；並得向主管機關申請經費，補助辦理公共設施與環境風貌之維護改善。

附圖 陽明山美軍宿舍群審查作業流程圖



* 日常維養與定期檢核有關計畫應由土地使用人提供基本資料並辦理檢核，土地所有(管理)機關複合彙整，向文化局提出。其餘計畫得由使用承租人擬定，並由土地所有(管理)機關向文化局提交申請。

**重要景觀元素請參見陽明山美軍宿舍群文化景觀保存及管理原則所定文化景觀元素保存分類規定(第五章第三節p5-4~5-8)

第二節 保存及管理範圍

陽明山美軍宿舍群文化景觀範圍為當年美軍宿舍至今仍有留存之範圍。主要位於山仔后地區，以格致路分為左右兩區塊。左側包含 C-1、C-2、F 區、及美軍協防司令宿舍；右側包含 H-1、H-2 區；與草山地區之劉自然事件案發現場與周邊宿舍。

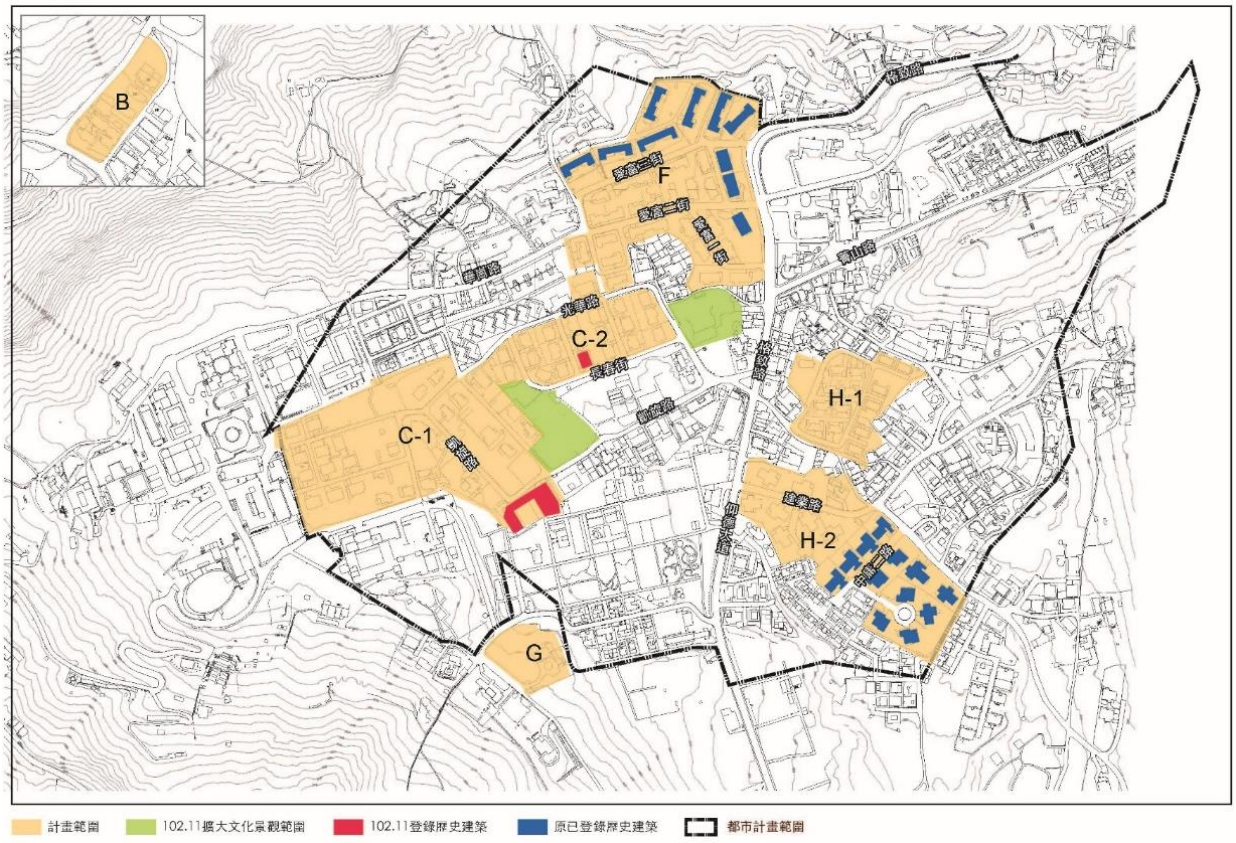


圖 5-2-1 文化景觀範圍圖

資料來源：本計畫繪製

第三節 文化景觀元素保存分類

依據陽明山美軍宿舍群文化景觀保存管理原則，考量陽明山美軍宿舍群文化景觀元素之代表性、特殊性、完整性、美學藝術或歷史價值，分為三類進行保存管理。

(1) 第一類，歷史建築：經登錄指認為歷史建築之宿舍群建築，應依文化資產法相關規定辦理。

(2) 第二類，重要文化景觀元素：分區宿舍建築群，與道路、排水設施、公園綠地等基礎公共設施等文化景觀元素整體現況保持完整，或具有特殊重要性者，應以既有建物設施保存再利用為原則，並依「陽明山美軍宿舍群文化景觀保存維護要點」第三、四條規定管制。

(3) 第三類，其他文化景觀元素：文化景觀元素既經變更，整體完整性低；或不具特殊、稀有與代表性，可替代性高者。應經核備後，依各目的事業主管機關規定辦理拆除或新增修改建。

表 5-3-1 保存分類表

價值類項	保存分類	文化景觀元素	保存原則
宿舍群建築	第一類	歷史建築及其庭園	依文資法相關規定辦理。
	第二類	C-1 區(1(C520)、2(C518)、6(C519)、7(C517)、11(C516)、12(C514)、13(C512)、16(C515)、17(C513)、18(C511)、27(C11)、28(C9)、34(C12)、35(C10)、41(C6)、42(C4)、(C478)、45(C3)、47(C1))、C-2 區、F 區、H-2 區、G 區、H-1 區等非屬歷史建築之宿舍建築與草坪庭園。	應維持各分區既有宿舍建築與庭園空間之配置與外觀風貌，內部空間可依需求改變。但應妥善保存既有之煙囪、雨淋版、建築色彩、壁爐，與日光室空間。
	第三類	B 區、C-1 區(3、4、5、8、9、10、14、15(C22)、19、20、24(C45)、25(C44)、26(C43)、29、30、31、32(C21)、33)宿舍建築與其庭園	依整體保存與發展需要，得依各目的事業主管機關規定辦理。並應有適當解說或設計，說明其原有文化景觀元素歷史價值與內涵。
	第三類	宿舍建築群各戶間綠籬、圍籬、圍牆	綠籬、圍籬、圍牆得維持現存既有設施與規模，新修改建應具視覺穿透性，採用綠籬，高度以 90 公分為限。
美國城郊住宅	第二類	囊底路公園	以原貌保存為原則。
	第二類	C-1、C-2 區、H-1 區、H-2 區、F 區街道模式	應以維持原有街道模式與空間格局為原則，並在對整體街廓景觀風貌衝突影響最小原則下，得設置人行步道。
	第二類	H-2 區排水系統	既有設施仍符合現況使用需求者，應依原貌保存為原則，或經審議核備後進行改善。
美援地景	第二類	長春路、格致路、G 區對外空心磚牆	以原貌保存為原則，經審議許可得拆除改建。
	第二類	停機坪	應透過適當設計與解說，呈現或說明其原有設計與歷史價值內涵。
	第三類	網球場	得維持現存既有設施與規模，應有適當解說呈現原有歷史內涵。
	第三類	防空洞	經核備許可得拆除改建。但應有適當之解說或設計，說明其原有文化景觀元素與歷史價值內涵。

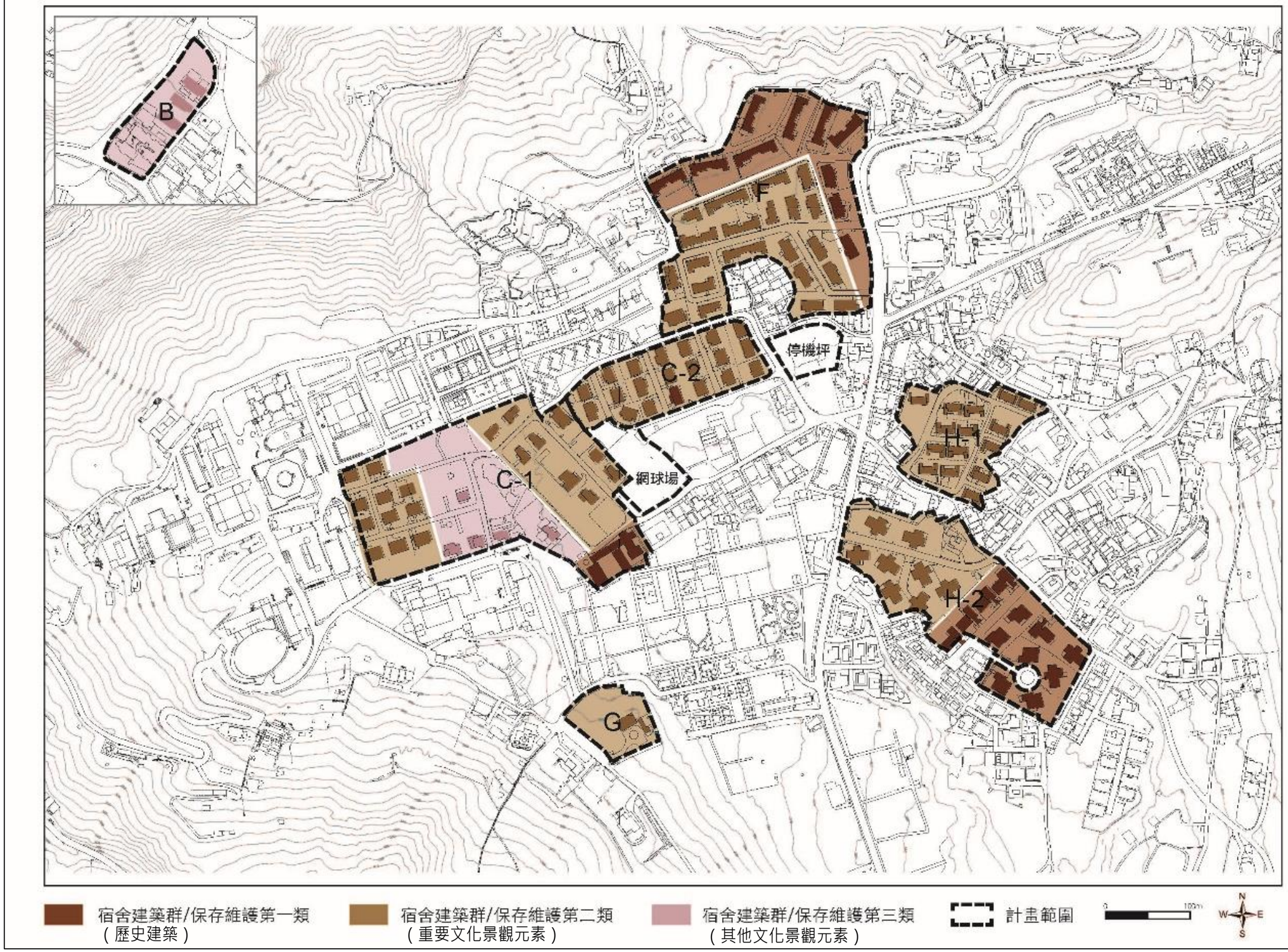


圖 5-3-1 宿舍建築群類項文化景觀元素保存維護分類圖

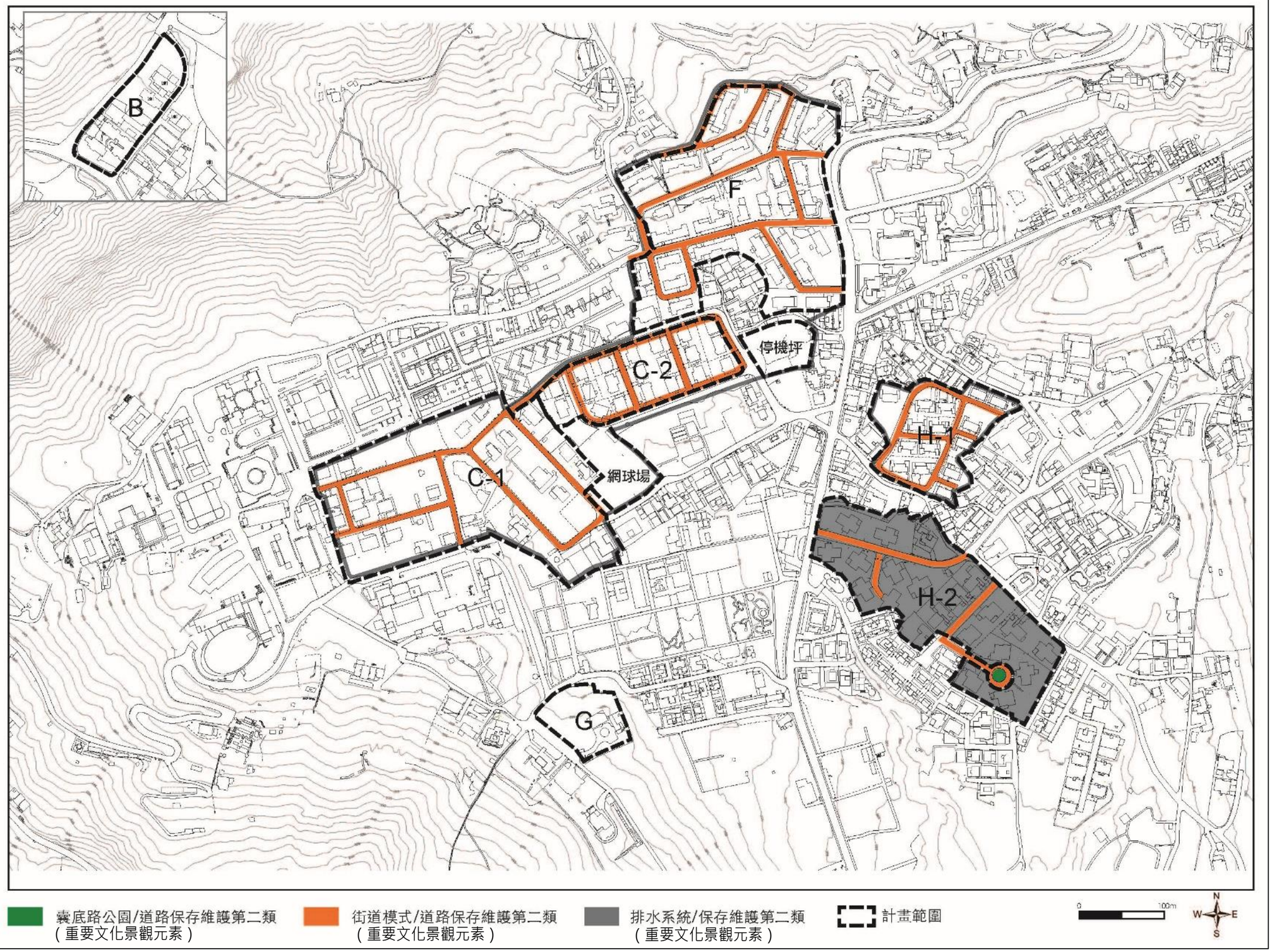


圖 5-3-2 西方城郊住宅類項文化景觀元素保存維護分類圖

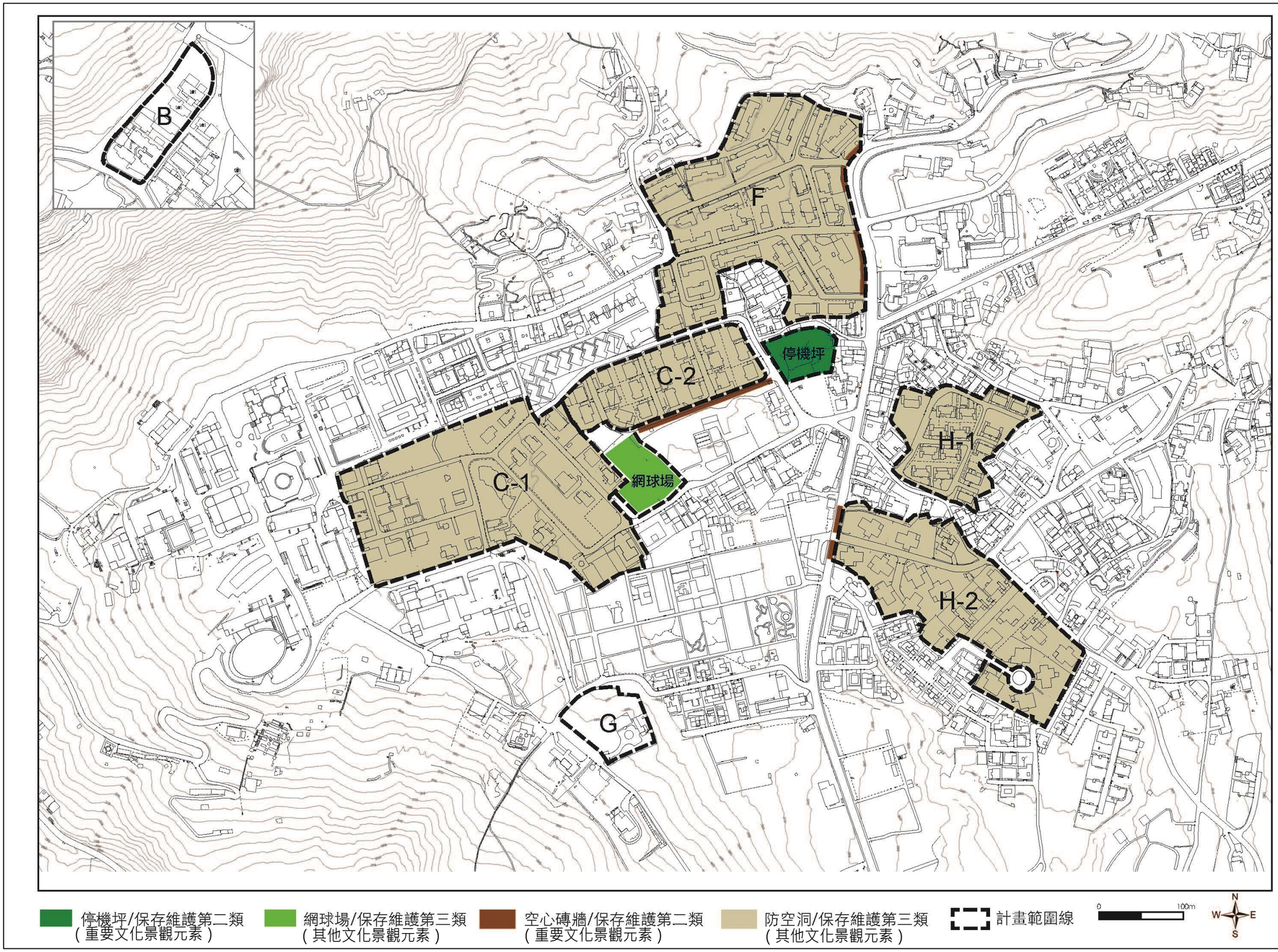


圖 5-3-3 美援地景類項文化景觀元素保存維護分類圖

二、陽明山美軍宿舍群文化景觀範圍內之拆除、新增修改建與修繕計畫審查作業程序(要點附一)

(一)範圍

1. 為文化景觀之保存維護，涉及建築與庭園外觀風貌變更(包含屋頂、煙囪、門窗、既有牆面雨淋板、日光室、草坪庭園之配置、規模大小、形式、色彩、基地地形與植栽)之修繕、拆除、新增修改建，及室內裝修涉及既有壁爐改變之核定申請。不涉及建築庭園外觀風貌變更者，無須進行查核申請。

2. 為文化景觀之保存維護，全區性公共設施之拆除、新增修改建，或影響相關建築、庭園外觀風貌與地形地物之修繕計畫之核定申請。公共設施係指道路、公園、停車場、上下水道、電信、電力等設施。

(二)查核作業流程說明

1. 提出申請：得由土地所有(管理)機關、使用承租人擬定，並由土地所有(管理)機關向文化局提出申請。土地所有(管理)機關於提出申請前應注意申請內容是否合於租約與文化景觀保存維護精神。

2. 查核：文化局查核相關計畫是否對文化景觀之保存維護產生影響，及其是否符合文化景觀保存維護計畫，及作業要點各項規範。查核發現可能產生影響或不符合者，應列舉補改正事項，請申請人進行補正後，再進行查核確認。

3. 取得建管土管消防或其他使用等相關法規定之許可：申請人應依據文化局核定「計畫」內容構想，向各目的事業主管機關提出相關使用之申請，取得使用許可或使用執照。有變更設計情事，應再向文化局重新提送申請計畫。屬於「陽明山美軍宿舍群文化景觀保存維護計畫」保存管理原則所定重要文化景觀元素之修復及再利用，其建築管理、土地使用及消防安全等事項，得依據「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」提出因應計畫送主管機關核准。

(三)申請者應附之書圖文件

■ 拆除、新增修改建或修繕計畫

申請人應具備下列基本資料，採橫寫式書寫，連同有關附圖及附表，以 A4 格式加封面裝訂成冊。

【1.申請人】
【姓名/公司名稱】　　【法定代表人】
【電話】　　【傳真或 e-mail】
【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】

【通訊處】　縣(市)　鄉(鎮、市、區)　路(街)　段　巷　弄　號　樓(室)
【申請人與土地所有人之承租契約概要】
【申請人與土地所有人之承租契約證明】

【2.設計人】
【姓名】　【開業證書字號】
【事務所名稱】　【電話】
【事務所地址】　簽章

【3.申請建築/基地】
【土地清冊】　鄉(鎮、市、區)　段　小段　號等　筆

地段	小段	地號	土地使用分區	面積	同意使用面積	所有權人	備註

【地址】
【建築面積合計】　㎡
【基地總面積合計】　㎡
【基地位置圖】(應以最新之航照圖與現況地形圖為底圖，明確標示計畫涉及土地、位置、範圍，與周邊道路與重要地標分布。)

【4.計畫性質】
【計畫用途】
____住宅　學前教育設施　社區遊憩設施　社區通訊設施　社區安全設施
社教設施　農藝及園藝業　醫療保健服務業　社會福利設施　公用事業設施____
公務機關　文康設施　日常用品零售業　零售市場　飲食業
日常服務業　自由職業事務所　金融保險業
宗祠及宗教建築　其他_____。
【計畫類別】
建築 (拆除　新建　增建　改建　修建　修繕)
庭園設施 (拆除　新建　增建　改建　修建　修繕)
公共設施 (拆除　新建　增建　改建　修建　修繕)

【5.計畫概要】
【使用內容說明】(500 字內)
【申請計畫說明】(500 字內)
【現況環境圖說】(500 字內)
現況建築設施分布圖
既有植栽分布圖
基地周邊景觀現況照片
基地(建築、庭園、設施)現況照片
(應能說明計畫範圍內整體建築、設施、植栽、景觀分布狀況、現況與損壞情形，與必要之使用變遷沿革，並適當利用圖面與照片協助說明)
【計畫圖說】
(應依據計畫內容檢附有關計畫圖說，說明申請計畫對既有建築、庭園、綠地之改變與影響。

利用必要之圖面與照片協助說明建築、庭園設施拆除或新增改修建與修繕內容、既有保留植栽與增加植栽位置與種類、人行、車行與停車規劃、指標牌示、建築設施色彩規劃、廣告招牌、視覺景觀模擬)

【工程造價概算】

【6.作業規範檢核】(自我檢核說明計畫涉及「陽明山文化景觀保存維護要點」有關作業程序規範之情形)

參考規範名稱	符合情形
□保存及修復參考規範	□是 □否
□環境景觀設施參考規範	
□街道模式	□是 □否
□開放空間	□是 □否
□視覺景觀及樹木保護	□是 □否
□圍牆	□是 □否
□防空洞與警衛崗	□是 □否
□排水系統	□是 □否
□廣告招牌	□是 □否
□ 建築設計參考規範:　區	□是 □否
□ 色彩控制參考規範	□是 □否

【7.備註】

【第一次掛號日期】　年　月　日

【第一次通知改正】　年　月　日　　【核准日期】　年　月　日

(四)審查作業原則

甲、　保存及修復參考規範

1. 應以維護既有之地景、地形、街道紋理、建築配置與形式為原則，須留設前院、後院，嚴禁全面積開挖或整平，維持美軍宿舍之風貌。

2. 各區細項之規範請依「建物設計規範」與「環境景觀設施規範」辦理。在材料使用上，須符合大屯山區氣候與環境特性，應具防潮防腐之特性；色彩運用上，應以各區建築立面色彩調和為原則，參見「各區色彩計畫控制參考規範」辦理。

3. 建築元素上，C區、F區屋身處均有雨淋板立面之宿舍，應維持原有面貌；在整修上採可逆性之修復方式為原則，並進行防腐、防蟲蟻之處理。煙囪、壁爐、日光室具有美式住家的風格，有別於其他建築之樣貌，為美式城郊住宅元素之一，建議保存樣貌，以再利用為原則，不得損壞。

4. 應妥善維護開放空間視覺通透與紗帽山眺望景觀；建築以外相關設施避免設置於臨路側之開放空間。在不影響整體街廓風貌原則下，應型塑良好串聯之人行通行系統。

5. 再利用之景觀設計以美式城郊住宅之開放式草坪綠地庭院為原則，但應延續既有綠蔭林道；新增植栽以陽明山區原生景觀植栽為原則。

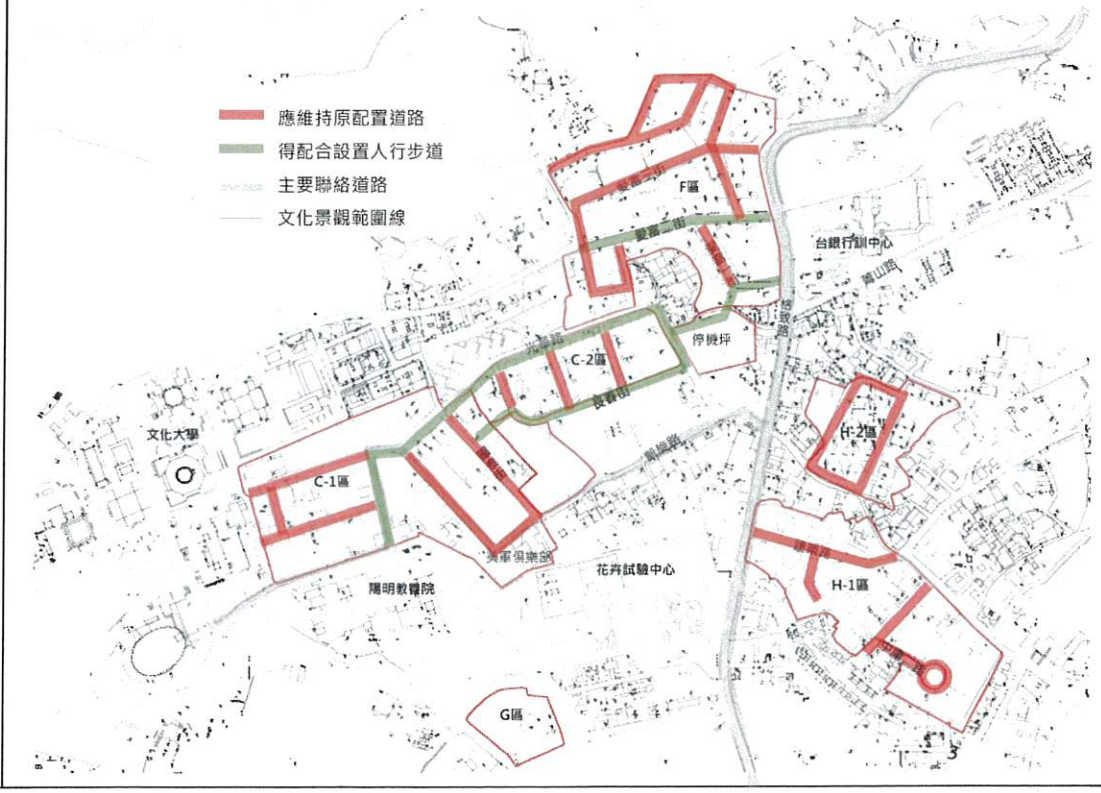
乙、 環境景觀設施參考規範

<table>
<tr><th>類別</th><th>管制內容</th></tr>
<tr><td>街道模式</td><td>
1. 中庸二路底之囊底路及周邊建物配置呈現美式社區規劃，為配合周邊歷史建築之登錄，該囊底路之圓環及綠化方式應予保留，以維持地區整體意象。
2. 應維持 C-1、C-2、F、H-1、H-2 區既有環狀道路與丁字路道路紋理。
3. 服務人行使用需求，愛富二街得自既有道路邊界線適當單側退縮，設置人行步道。光華路、長春街應維持既有綠籬景觀，利用宿舍建築側院或既有道路邊界線退縮空間，設置人行步道。
4. 為串聯 F 區、C-2 區、C-1 區人行使用，應於 F100、停機坪，與適當宿舍建築基地庭院空間設置供公眾使用步道，形成人行步道系統。

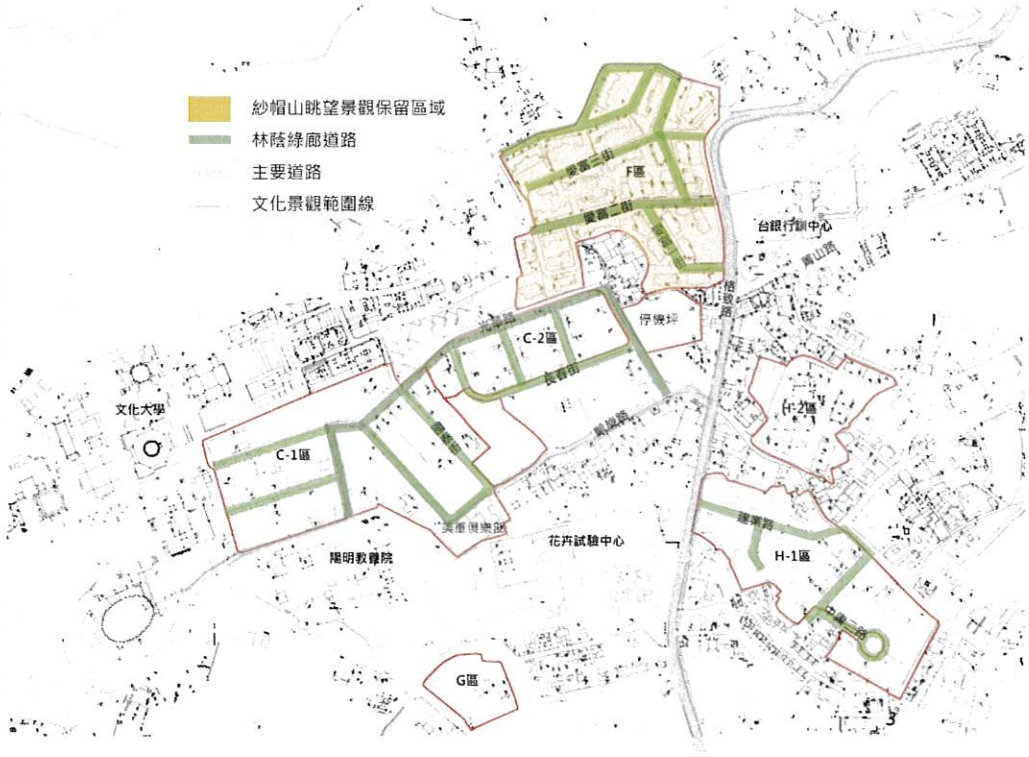
囊底路應予保留

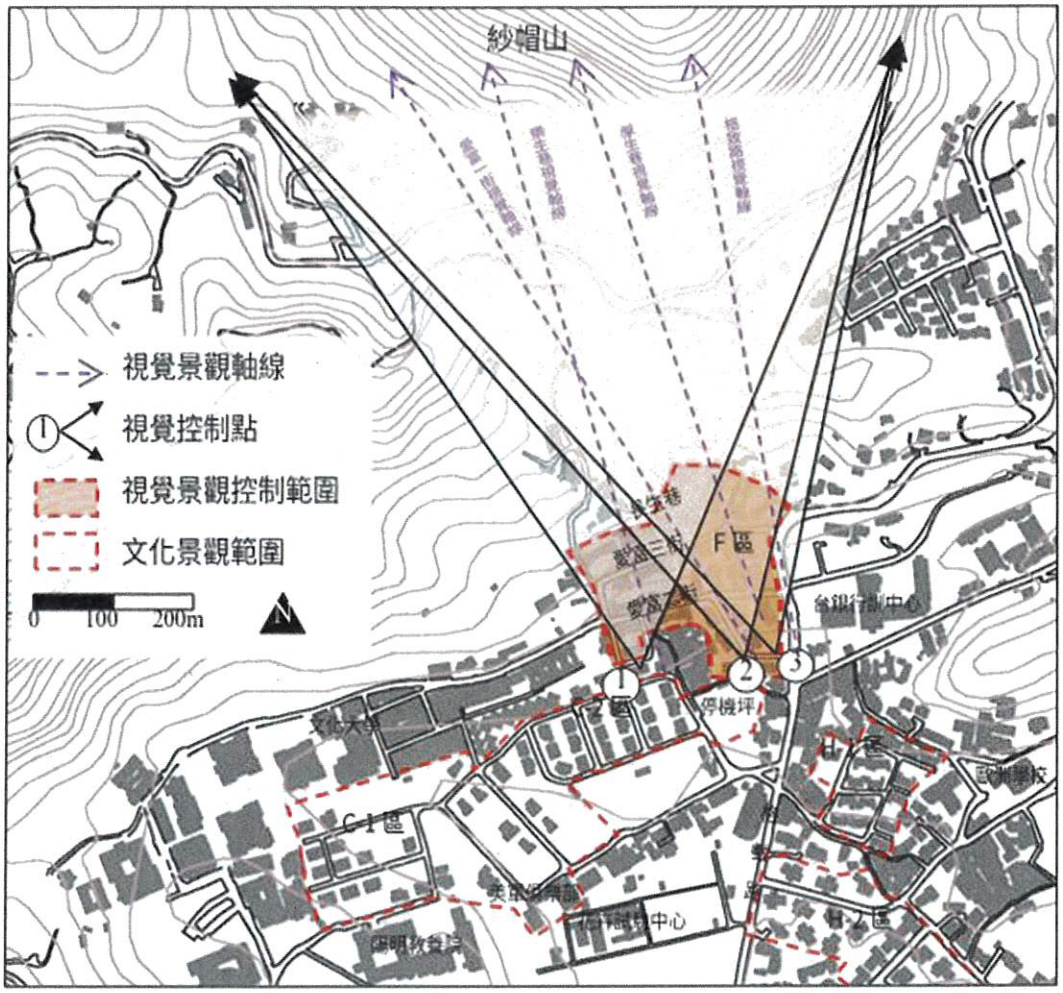
環狀路應予保留

丁字路應予保留

路側綠籬應予保留


</td></tr>
</table>

類別	管制內容
開放空間	1. 為延續全區開放空間之一致性，以原有一宗建築基地劃分範圍為一單元，應留設法定空地 70%綠覆率為原則。**法定空地硬鋪面(含可透水鋪面)面積以不超過基地面積 15%為原則。** 2. 美軍宿舍各區住宅前後院依地形地勢有所差異，故依各區既有庭院特性留設綠地（草坪）。各開放空間、綠地（草坪）或法定空地應維持完整性，並予以維護，非經主管機關許可，不得開挖。 3. 各開放空間、綠地（草坪）或法定空地植栽計畫，**除必要景觀設施，應以易維護之草坪為主；避免成列栽植遮蔽道路側宿舍建築立面。植栽應採用本地原生景觀植物。** 4. 直昇機停機坪係屬冷戰時期之**代表性軍事**設施，**應維持空間開放性**並提供必要解說。 5. 停車場設施應與周邊景觀風貌與環境色彩協調，適當應用綠美化植栽帶設計，提升停車場綠化透水品質。周邊應設置 1.5 公尺以上寬，1.2 公尺以下高之連續綠化植栽帶，或採用適當設計避免從周圍道路可見停車場。既有大樹或新栽喬木應設置至少 1.5 公尺寬深之綠化植栽帶，宜採連續性設置，提供多樣性地被、灌木、喬木與地形起伏設計。應配合周邊人行系統，設置必要人行通道，並減少車行動線對人行衝擊。 
視覺景觀	1. F 區、C-1 區、C-2 區建築設施高度應維持 1 樓(以 3.5 公尺為上限)為原則。 2. 以 F 區格致路與愛富一街、愛富一街 3 號前愛富一街、光華路 9 號前愛富二街樂生巷之道路節點為視覺控制點，將 F 區眺望紗帽山之視覺景觀軸線納入保護。 3. **新增設施應不阻擋基地範圍與周邊道路眺望紗帽山之視覺景觀。非屬必要應禁止設置於臨路側之開放空間，且應運用設施色彩予以適當之隱藏遮蔽與偽裝美化；高度以不**

類別	管制內容
	超出屋頂高度為原則。需模擬個案對建築基地周邊道路節點之影響進行檢討。 4. **設備管路以地下化為宜。** 
植栽景觀及樹木保護	1. 受保護樹木與樹木群，非經主管機關許可，不得砍伐、移植或以其他方式破壞，並應維護其良好生態環境。既有陽明山地區原生之大樹老樹植栽以保存為優先，既有造林老樹大樹，與園藝栽種之老樹大樹，則採原則維持；視特殊必要性，才考量移植。 2. 應檢送基地內現有植栽資料（含受保護樹木、未受保護樹木）。 3. **F區、建業路、中庸二路、光華路、長春街、國泰街、凱旋路、復國街**等既有美軍宿舍群街區道路，已有茂密樹木群沿線分布，形成一帶狀林蔭道路之自然景觀，已形成綠廊景觀者，應予妥善維護管理，維持空間特色景觀。**新增景觀植栽應**採用陽明山地區原生之景觀植栽為原則，並與**既有林蔭道路風貌協調，避免選用樹形、葉色質感差異過大之植栽。**  應保留既有林蔭廊道，延續其植栽型態與色彩。 4. 新增景觀植栽避免任意使用非陽明山原生，且種子擴散性高之物種，以免造成外來植物擴散影響區域原生生態環境。

類別	管制內容
	5. 考量樹木群因病蟲害而罹病，建議得定期進行檢測，對已枯萎之老樹經評估後，以**本地原生景觀樹種**（參見美軍宿舍群保存維護計畫附錄七列表）進行補植為原則。 6. **樹木對具有特殊歷史價值之既有宿舍建築結構安全造成影響者，得予已修剪、移植或為必要之處理。既有受保護樹木或達保護標準樹木應依臺北市樹木保護自治條例辦理。** 7. 發現具入侵性外來植物，應予妥善排除與防治。(包含如小花蔓澤蘭、豬草、掃帚菊、大花咸豐草、銀膠菊、牧地狼尾草、象草、銀合歡、美洲含羞草、空心蓮子草、布袋蓮、馬櫻丹等。可參見台灣物種名錄 https://taibnet.sinica.edu.tw/home.php；Wu et al. (2010). Insights of the latest naturalized flora of Taiwan: change in the past eight years. Taiwania, 55(2), 139-159.；對照查詢) 8. 其餘經列管之受保護樹木，依「臺北市樹木保護自治條例」規定辦理。
圍牆	1. 區外空心磚牆圍牆：係美軍宿舍群在興建宿舍群時有軍事及安全考量，以 2 米的空心磚牆與本地聚落區隔，自成一街廓，形成美軍宿舍群與周邊社區之區隔，區內各家戶之間僅有植栽、綠籬。為保存地方歷史意義，以下訂定之： (1) 現況尚存空心磚牆應以原貌、原高度保存為原則，破損部分得依原材料進行可逆性修復。**為文化景觀活化再利用，永續發展，與地區發展需要，經主管機關或文資審議小組同意，得進行調整。** (2) 空心磚牆外以之圍牆，應具視覺穿透性，材質上符合自然景觀之元素，融入整體環境，且須提供相關計畫書圖供主管機關審核為之。 2. 區內圍牆：考量各街廓內社區住宅使用私密性，得設置圍牆，另規範如下： (1) 區內圍牆以現存既有設施、既有高度為主，不得增高；另尚未建置而須建置者，高度以 1.2 公尺為限，其基座不得高於 45 公分，且區內圍牆須具有穿透性，透空部分不得少於 70%，或得設置綠籬作景觀化處理。 (2) 區內圍牆非作戶與戶區隔使用時，應以綠籬方式設置，高度以 90 公分為上限。 (3) C-2 區 2、6 巷內既有立柱，得在能確保人行與無障礙使用暢通無礙原則下，予以維持；或於全區交通與停車管理因應計畫與配套措施提出完備後，檢討拆除。  圍籬圍牆應具視覺穿特性或以綠籬為主
防空洞	防空洞係屬冷戰時期之相關設施，**為文化景觀活化再利用，永續發展，與地區發展需要，得予以復舊或納入未來使用空間之規劃應用；或經主管機關同意，進行變更。**
排水系統	1. 圍繞房屋四周之建物排水溝（雨水排水溝）應定期進行清掃與維護。**既有設施仍符合現況使用需求者，應予妥善修復。為文化景觀活化再利用，永續發展，與地區發展需要，經主管機關同意，得進行整理修繕變更。** 2. 為形塑地區意象及生態環境建構，建議以淺草溝匯集排放地表逕流為原則。
廣告	文化景觀範圍內廣告招牌以正面式或側懸式招牌為限，每戶規模大小限定在 60 公分 x60 公分；淨高高度不得超過自基地地面量起 3 公尺，不得突出於建築線，且其突出於牆面不

類別	管制內容
招牌	得超過 80 公分（含固定支撐物、構架及維修設施）。除特殊節慶活動外，不得設置霓虹閃光裝置。

丙、 建築設計參考規範

分區	管制內容
C-1 區 宿舍建築	1. 美軍俱樂部已公告登錄為歷史建築，後續則依循文化資產保存法及其相關內容及登錄程序辦理，以彰顯保存理由之特色。 2. 編號 42（C4）馬孝駿舊居建物須採原貌修復方式辦理，不得新建或改建。 3. 本區分為雙坡混凝土建築型態與四導水木構造建築型態等兩種類型。應依既有型態，在不影響**整體街廓景觀風貌與建築形式風格前提下**，進行保存維護。 4. 以四導水木構造建築型態者，屋頂設計應為四導水屋頂為原則，採多層次之高低設計，屋頂以**深灰黑色**系為主並覆蓋屋瓦；屋頂煙囪外觀須採包覆防熱材料並粉刷**與屋身相同**為原則。屋身外觀以雨淋板構成，粉刷的顏色以**中低彩度和中高明度的藍色系、黃色系及白色系為主**；另窗戶應設計雨遮，單斜頂，外觀以雨淋板為主。  四導水木構造建築 5. 以雙坡混凝土建築型態者，屋頂設計應為雙坡混凝土為原則，屋頂以**灰色系**為主，斜率應以現有建物屋頂斜率為原則。屋身外觀須貼附**中低彩度和中高明度的**紅色面磚，基座以灰色為主；另窗框以**白色系**為主；屋頂煙囪外觀須貼**中低彩度和中高明度的**紅色面磚，與屋身材質呈現一致性。  雙坡混凝土磚造建築 6. 壁爐煙囪應依現存樣貌妥善保存，或依原貌修復。 7. 為維持美軍宿舍之美式城郊獨院獨棟式住宅區紋理，現為空地部分，未來應採全區統一規劃設計。按原有基地配置興建，建築設計應依其保存維護分類，配合本區宿舍建築型式風格，以 1 樓獨院獨棟式建築為原則。

分區	管制內容
C-2 區 宿舍建築	1. 福利社**為歷史建築，依循文化資產保存法及其相關法令及規定辦理。** 2. 本區屬於雙坡混凝土建築型態。應依既有型態，在不影響**整體街廓景觀風貌與建築形式風格之前提下**，進行保存維護。 3. 屋頂設計採雙坡混凝土為原則，以**灰色系**為主，斜率應以現有建物屋頂斜率為原則。 4. 屋身外觀須貼附**中低彩度和中高明度的紅色面磚**紅色面磚，基座以**灰色系**為主；另窗框以**白色系**為主；屋頂煙囪外觀須貼中低彩度和中高明度的紅色面磚，與屋身材質呈現一致性。  
F 區 宿舍建築	1. 歷史建築依循文化資產保存法及其相關法令及規定辦理。 2. **本區建築類型為雙拼或獨棟木構空心磚造斜屋頂。**應依既有型態，在不影響**整體街廓景觀風貌與建築形式風格之前提下**，進行保存維護。 3. 屋身處有雨淋板立面之宿舍，應維持原有面貌；在整修上採可逆性之修復方式為原則，並進行防腐、防蟲蟻之處理。 4. 建物正立面以溝縫做立面分割，外牆**以無彩色淺白色系為主調色**，窗戶則為白色系窗框、細方格，窗臺砌成平拱形式為原則。**屋身兩側短向立面上方，應以中低彩度和中高明度紅綠色系做為輔調色。** 5. 屋頂設計採**深灰黑系**色雙坡斜屋頂，斜率應以現有建物屋頂斜率為原則，屋簷應出挑。    6. 停車空間如有頂蓋設計，應視為主建物之一部分進行設計。 7. 壁爐煙囪應依現存樣貌妥善保存，或依原貌修復。
H-1 區 宿舍建築	1. **本區建築類型為 2 層雙併斜屋頂建築型態。**應依既有型態，在不影響**整體街廓景觀風貌與建築形式風格之前提下**，進行保存維護。 2. 正立面形式以現況為原則，呈現出既有美軍宿舍之形式，包括壁爐（煙囪）外露為立面裝飾，外觀貼石片裝飾，外牆材質以搭配磚紅色面磚及洗石子，**整體以中高明度的冷灰色系搭配中低彩度的暖色系為主調色。** 3. **屋頂設計採混凝土為原則，以灰色系為主，**斜率**以現有建物屋頂斜率為原則。** 4. 壁爐煙囪應依現存樣貌妥善保存，或依原貌修復。 

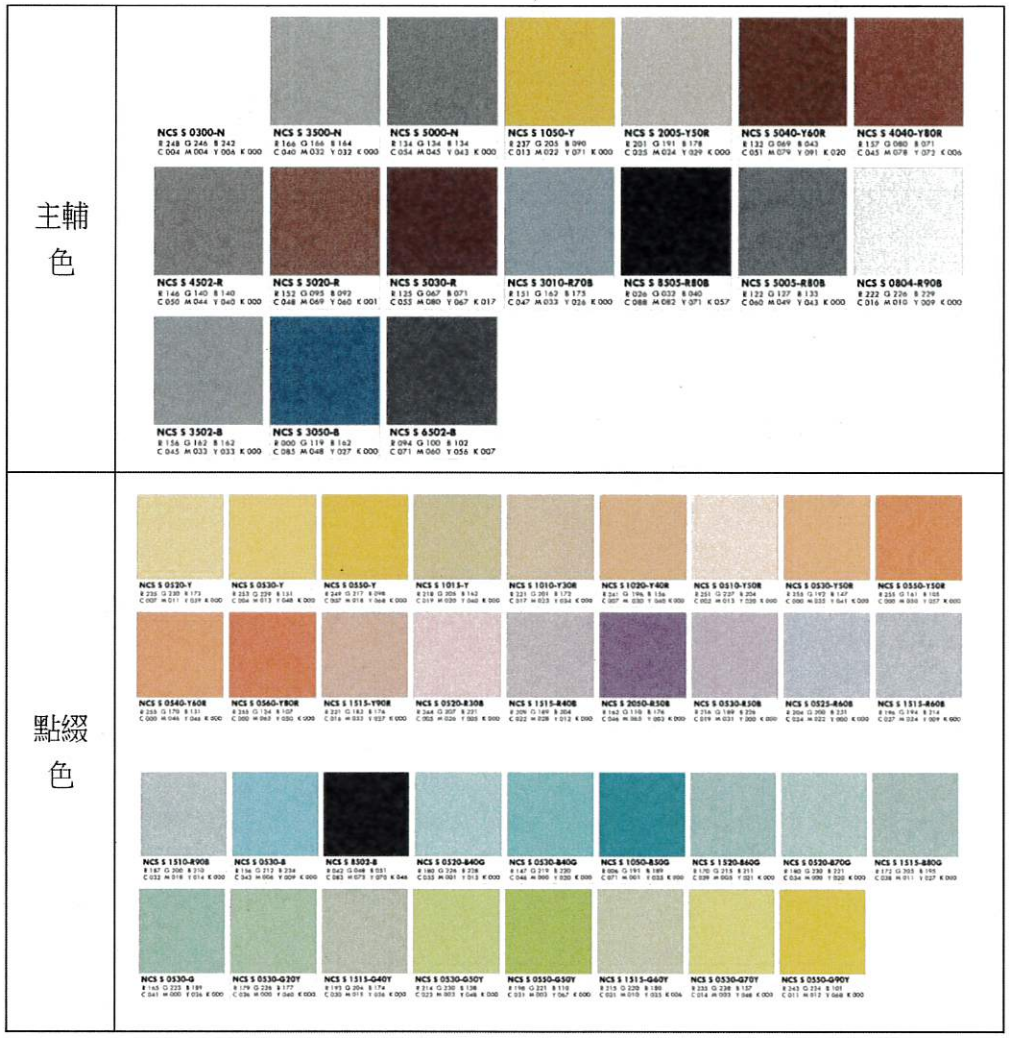
分區	管制內容
H-2 區 宿舍建築	1. 歷史建築依循文化資產保存法及其相關內容規定辦理。 2. **本區建築類型為 1 層平屋頂建築型態。**應依既有型態，在不影響**整體街廓景觀風貌與建築形式風格之前提下**，進行保存維護。 3. 外牆以大面開窗、**簡潔白色系為主調色。** 
B 區 宿舍建築	1. **本區建築類型為獨棟木構紅磚造四導水斜屋頂。四導水屋頂，採多層次之高低設計，屋頂以深灰黑色系為主並覆蓋陶瓦。屋身外觀為以紅磚水泥粉刷留溝縫，粉刷顏色以灰色系為主；基身為**混凝土。**窗戶門框為酒紅色系。**  2. 現存建物均已嚴重損毀，未來得參酌周邊整體保存發展計畫活化再利用；並應採取適當方式解說紀念本區歷史事件意涵與文化景觀價值。
G 區	1. 現為列冊建築，應依循文化資產保存法及其相關程序規定辦理。 2. **本區建築類型為二層樓之混凝土磚造平屋頂現代建築，包含大門口警衛室，旁側車庫兼倉庫，前庭圓形花圃車道與後側庭台均應納入保存。** 3. 官邸正立面建築開口簡潔有局部彎邊收頭形式，後側立面為兩層挑高立柱通廊。屋身外觀為磚牆水泥粉刷上白色系漆，混凝土平屋頂。 4. 壁爐煙囪應依現存樣貌妥善保存，或依原貌修復。  

丁、 色彩控制參考規範

依據環境色彩調查與分析，建立色票資料庫共 354 色，整體為明度和彩度分布平均的濁色調（中庸色調）。依據本區歷史建築原有材質顏色，以色彩調和理論[1]，擬定 52 色環境色譜（如表 6-2-1），**確立美軍宿舍群環境色彩主色調為中高明度、中低彩度的暖灰色系；點綴色為高明度、中低彩度的淺色調。**

[1]配色之目的在於追求兩色或兩色以上的搭配組合能給予人愉悅的視覺經驗，根據韋氏線上字典，「調和（harmony）」的定義為「令人愉快或是色彩與線條具有一致的秩序」。學者姆恩與史賓塞（Moon&Spencer,1944）定義色彩調和為任何顏色的隨機組合，只要表現出符合秩序性的變化，就會產生愉悅的協調感。另外，賈德與溫塞斯基（Judd&Wyszecki,1967）則定義相鄰的兩色或多種顏色，產生的愉悅情感就稱為色彩調和。這些定義皆提到愉悅感，也就是說，色彩調和就是在追求愉悅感的色彩組合。中華色彩學會(2018)，色彩新論－從心理設計到科學應用(頁 156)。台北：五南文化。

表 6-2-1 陽明山美軍宿舍群文化景觀環境色譜



為維護美軍宿舍群與周圍群山景緻的融合，在未來建築設施等環境色彩應用上，應以自然色彩為主體，依循歷史建築既有色彩，提出調和之色彩使用。因此**美軍宿舍群未來之色彩規劃，應依據 52 色環境色譜系統，保留歷史建築舊有樣貌，選用主輔色調之規範色彩**，以控制修繕或新建時，建築主體色彩或色系一致。其餘**附屬設施等構件則規範應使用色譜之點綴色，以控制附屬設施在一定範圍的淺色調中，確保其在自然色彩環境不致過度凸顯，但亦能於人造色彩環境中創造低限度的視覺愉悅感**。避免建築附屬設施與廣告招牌物，色彩過於鮮豔、視覺上色相混濁情形。

因此各分區分項對建築設施之主色調（佔主要面積 60-70%）、輔色調（佔次要面積 20-30%）和點綴色（佔微小面積 10-20%）進行色彩管控。其中建築之屋頂、煙囪、屋身門廊、基座等構成建築絕大部分面積之主要元素，應依照主輔色規範，維持不變。其餘屋簷、門窗可參酌輔色調；建築附屬設施、廣告招牌、指標系統則可依點綴色色譜，進行調整搭配。（如表 6-2-2）

表 6-2-2 建築及附屬設施色彩管制項目

區域	主色調				輔色調		點綴色		
	屋頂	煙囪	屋身 門廊	基座	屋簷	門窗	附屬 設施	廣告 招牌	指標 系統
B	O	O	O	O	●	●	●	●	●
C-1	O	O	O	O	●	●	●	●	●
C-2	O	O	O	O	●	●	●	●	●
F	O	O	O	O	●	●	●	●	●
H-1	O	O	O	O	●	●	●	●	●
H-2	O	O	O	O	●	●	●	●	●
G	O	O	O	O	●	O	●	●	●

O不可變色彩　●可變色彩

三、「陽明山美軍宿舍群文化景觀範圍日常維養審查作業程序」(要點附 2)

(一)範圍

陽明山美軍宿舍群文化景觀範圍內之日常維養與定期檢核成果申請。

(二)查核作業流程說明

■ 日常維養說明書

1. 提出申請：應由土地所有(管理機關)彙整轄管範圍內之所有建築設施基本資料與日常維護保養執行內容，統一擬具一份說明書，向文化局提出申請。基本資料有變動者，應在竣工完成後一個月內，提送相關內容之更新。
2. 查核：由文化局查核「日常維養說明書」內容是否符合文化景觀保存維護計畫與本作業要點相關規範。並列舉補改正事項，請申請人補正查核確認後核定。

■ 日常維養成果檢核表

1. 辦理維養與檢核：每年應由使用管理人依據「日常維護保養檢視表」進行檢核，土地所有(管理機關)辦理複核；土地所有(管理機關)依據「風貌變遷說明表」進行檢核。
2. 提送檢核表：土地所有(管理機關)彙整轄管範圍內之所有建築設施之檢核表，送文化局備查。
3. 查核：由文化局檢視是否切實依照陽明山美軍宿舍群文化景觀保存維護計畫與作業要點辦理文化景觀之日常維護管理，與風貌保存與維護；並要求土地所有/管理機關辦理或協調承租使用人進行必要之改善或復原。

(三)申請者應附之書圖文件

■ 日常維養說明書

申請人應具備下列基本資料，採橫寫式書寫，連同有關附圖及附表，以 A4 格式加封面裝訂成冊。

【1.申請人】 【機關/公司名稱】 【承辦負責人】 【電話】　　【傳真或 e-mail】 【通訊處】　縣(市)　鄉(鎮、市、區)　路(街)　段　巷　弄　號　樓(室)
【2.日常使用與環境現況概要】 【日常使用與營運內容說明】(500 字內)

【現況環境】(應說明申請人所有或管理範圍內之各類建築設施、指標牌示與植栽綠地配置、人車動線、停車空間、排水系統、汙水接管情形，並檢附必要之圖面照片說明。)

【3. 管理範圍土地建築設施列冊】

【土地建築編號分布圖】

應明確標示各棟宿舍建築基地、土地之編號、範圍與位置。

【土地建築設施管理清冊】

土地/建築編號	地址	地段 地號	使用 現況	承租 使用人	管理人/連絡電話	備註

【4.管理範圍土地建築設施基本資料】(以下依各土地建築分別填寫製作基本資料)

【土地建築編號】_____

【使用許可取得情形】

因應計畫	【文號/編號】	【核准日期】	【許可使用日期】
建築使用執照	【文號/編號】	【核准日期】	【許可使用日期】
停車場經營許可	【文號/編號】	【核准日期】	【許可使用日期】
營業登記	【文號/編號】	【核准日期】	【許可使用日期】
其他_____	【文號/編號】	【核准日期】	【許可使用日期】

【5. 日常保養維護事項與執行】

【管理維護事項】(說明整體環境維護、建築與設施設備保養維修事項與執行方法。)

【檢核作業】(說明日常維養內容與定期檢核頻率。)

【防災與緊急應變計畫】(說明防災與緊急應變處理計畫。)

【管理維護組織】(說明落實執行之管理維護組織與權責分工。)

【6.備註】

【第一次掛號日期】　年　月　日

【第一次通知改正】　年　月　日　　【核備日期】　年　月　日

■ 日常維養成果檢核表

【1.申請人】

【機關/公司名稱】

【承辦負責人】

【電話】　　【傳真或e-mail】

【通訊處】 縣（市） 鄉(鎮、市、區)　路（街）　段　巷　弄　號　樓（室）

【填報日期】 中華民國　年　月　日

【2.日常維護保養檢視表】

填表須知：

(1) 本表由使用承租人填寫，土地所有/管理單位進行複核確認。請依個別建築土地分別填寫。

(2) 非屬於公眾使用之土地建築僅需填寫白底項目；供公眾使用之土地建築應完整填寫所有項目。

(3) 「說明」欄，由使用承租人說明異常或損壞情形、位置範圍，與改善處理作法，以利後續檢核；必要時應通知主管機關。

(4) 「複核」欄，由土地所有管理單位複核確認後填寫複核情形，並應依合約協調使用承租人進行必要之處理。

【土地建築編號與名稱】_____

檢視項目	檢視內容	檢視情況		說明	複核
庭園綠地	1. 庭園植栽適當修剪整理，未影響建築採光通風及其他安全問題	是□	否□		
	2. 既有大樹與庭園植栽適當養護，沒有病蟲害或生長勢不良問題	是□	否□		
	3. 既有草坪庭園保持完整，適當養護修剪	是□	否□		
	4. 各類植栽與設施不遮蔽宿舍建築立面	是□	否□		
	5. 新增植栽以本地原生物種為主，且與既有林蔭道路風貌協調	是□	否□		
	6. 發現具入侵性外來植物	是□	否□		
	7. 圍籬圍牆未有增高或新設	是□	否□		
	8. 圍籬圍牆具視線穿透性或景觀綠籬化處理	是□	否□		
	9. 垃圾、廢棄物、危險物品即時清理	是□	否□		
	10. 宿舍建築以外設施，色彩材質與既有宿舍環境風貌協調。	是□	否□		
	11. 公眾可及或使用之圍牆、花台、平台等附屬設施適當維護。	是□	否□		
	12. 機電冷氣、廁所、油煙處理設施、瓦斯能源設施設備、貯存室等附屬設施未設置於臨路側開放空間，並有適當遮蔽偽裝處理。	是□	否□		

		13. 廣告招牌為正面式或側懸式招牌，規模在60公分x60公分以內；淨高高度未超過3公尺，未突出於建築線，未突出於牆面超過80公分。	是□	否□		
		14. 未設置霓虹閃光裝置。	是□	否□		
		15. 人行車行通道適當維護與暢通	是□	否□		
		16. 停車空間與設施適當維護，有適當隱蔽偽裝遮蔽美化，維持良好景觀	是□	否□		
		17. 颱風豪雨或災害發生後立即進行環境整理	是□	否□		
		18. 其他_____	是□	否□		
	建築本體	1. 建築物屋頂外觀平順無歪斜下陷	是□	否□		
		2. 基礎排水良好，無有管線滲漏現象	是□	否□		
		3. 建築內部無漏水劣化現象	是□	否□		
		4. 建築外觀是否重新塗裝，符合色彩控制參考規範。	是□	否□		
		5. 煙囪、雨淋板、壁爐、日光室等特色建築元素保持完整，維護良好	是□	否□		
		6. 附生植物定期清除	是□	否□		
		7. 室內空間落實清潔管理維護	是□	否□		
		8. 火源有嚴密管制	是□	否□		
		9. 颱風豪雨或災害發生後立即進行建築檢修整理	是□	否□		
		10. 其他_____	是□	否□		
	設施設備	1. 排水設備定時清理維護，順暢無堵塞	是□	否□		
		2. 滅火器與防災消防設備正常運作	是□	否□		
		3. 監視警報設備正常運作	是□	否□		
		4. 用電用水設施正常運作	是□	否□		
		5. 照明設備正常運作	是□	否□		
		6. 機電設備定時維護檢修，可正常運作	是□	否□		
		7. 颱風豪雨或災害發生後立即進行設施設備檢修整理	是□	否□		
		8. 其他_____	是□	否□		
	特殊事項說明：					

【3.風貌變遷說明表】

填表須知：

(1) 本表由土地所有管理單位記錄說明，並依個別土地建築分別填寫。現場辦理檢核時，應攜帶前一年度之風貌變遷說明表加以比對。

(2) 應由基地外道路或適宜地點，面向庭園綠地，選取適當地點，記錄庭園綠地四面之庭園環境狀態。紀錄照片應能呈現庭園綠地內各類設施與地形地物，包含有植栽、停車空間、圍牆圍籬、景觀照明、指標牌示、廣告招牌等，並應與前一年度選取相同角度方位拍攝，以利比對。原則應以廣角方式記錄各向之庭園風貌；必要時應以拼接方式或局部拉近拍攝方式呈現庭園細部設施或地形地物內容。

(3) 應由建築四面，選取適當地點記錄建築本體各立面狀態。紀錄照片應能呈現建築整體，屋頂、煙囪、牆面、門窗等元素與色彩，並應盡量選取與前一年度相同角度方位拍攝，以利比對。必要時得以拼接或局部拉近拍攝方式呈現建築元素之狀態。供公眾使用建築應另外提供建築室內之使用照片。

(4) 應於「變遷說明」欄內，說明現況與竣工時風貌改變項目、位置，與改變原因說明。

(5) 應於「處置說明」欄內，說明後續改善復原監督作法，以利後續檢核。

【土地建築編號與名稱】_____

項次	查核項目	竣工風貌 (照片與相關圖資)	現況風貌 (照片與相關圖資)	變遷說明	處置說明
庭園綠地	前院				
	後院				
	左側院				
	右側院				
建築本體	正立面				
	背立面				
	右立面				
	左立面				
	室內				
	其他____				
特殊事項說明：					

臺灣銀行股份有限公司所有陽明山原美軍宿舍文化景觀區文化資產公開標租投標須知（比價）

一、標租文化資產類型、不動產標示、面積、都市計畫土地使用分區（或非都市土地使用分區及使用地類別）、月租金底價、押標金、履約保證金、使用限制、租賃期限及備註事項詳如標租公告附表。

二、標租之文化資產已於中華民國 **115 年 11 月 6 日**在本行網站公告標租，並訂於 **115 年 11 月 26 日（星期四）上午 10 時整**於本行不動產管理部會議室（地址：臺北市中正區武昌街 1 段 49 號後棟 9 樓）當眾開標。當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至第一個恢復上班日同時間同地點開標。

三、標租之文化資產，投標人應於投標前自行赴現場勘察，瞭解租賃標的現況，並應詳閱標租公告及投標須知。

四、凡中華民國領域內之國內公、私法人及具有行為能力之中華民國國民、適用監督寺廟條例之寺廟及其他得為權利主體者，均得參加投標，不得二人以上共同投標。

五、投標人參加投標，應依第六點至第八點規定填具投標單及繳納押標金，並檢附資格證明文件，以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。

投標人保證於投標前已詳細研析法令，包含文化資產租賃契約（樣稿）（以下簡稱租約）第十三條第一款所列土地使用、建築管理、國土計畫法、都市計畫法、區域計畫法等相關法令，及第十三條第二款所列文化資產保存法（以下簡稱文資法）等相關法令。

投標人保證於投標前應就標租文化資產條件完整評估保存、修復、再利用及管理維護之可行性及相關作業程序、報請文化資產主管機關（以下簡稱文資主管機關）許可使用之審查時間，並詳細評估不可抗力因素及風險，投標、開標或得標後不得以任何理由提出抗辯。

投標人願負擔投標及履約所需一切費用，包含依本投標須知進行修復、再利用或保存維護工程、實施管理維護工作並建立管理維護資料檔案、押金、履約保證金、月租金、租約公證、保險、接復水電等費用，且不要求補償。

凡參加投標者，均視為已對租賃標的現況及投標各項文件規定與內容確實瞭解，並同意遵守。

六、投標單（附件 1）之填寫，應依下列規定辦理：

（一）以自來水筆、原子筆、毛筆書寫或機器打印。

（二）投標金額以中文大寫書寫，單位為「元」，並計算至個位數，且不得低於標租公告附表所載月租金底價。

（三）填妥標號、投標人資料（自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、聯絡電話號碼及住址；法人或其他權利主體應註明名稱、地址、電話號碼、法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號及法定代理人姓名）、投標金額、租賃標的使用目的及用途及附件，並蓋章。

（四）投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。

投標人應依投標單所載投標人資料檢附下列資格證明文件：

（一）自然人：國民身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。

（二）法人：法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

（三）其他權利主體：有效期限內之主管機關立案或核備文件影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

七、投標人就本標租案，係屬公職人員利益衝突迴避法第二條或第三條所稱公職人員或其關係人者，應一併填附「公職人員利益衝突迴避法第十四條第二項公職人員及關係人身分關係揭露表」（電子檔置於本行網站/資訊揭露/主動公開資訊/公職人員利益衝突迴避法專區），如未揭露者，依同法第十八條第三項處罰。

八、投標人應依本行公告金額繳付押標金，並限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、郵局為發票人及付款人（發票人及付款人毋須為同一金融機構），且受款人欄位為「臺灣銀行股份有限公司」或空白之劃線支票，或郵政匯票繳納。

九、投標人應將投標單、押標金票據及資格證明文件（以下簡稱投標文件），依下列方式密封後，於 **115 年 11 月 25 日下午 5 時**前以郵遞或專人送達至本行不動產管理部非自用不動產科（臺北市中正區武昌街 1 段 49 號後棟 9 樓）。未依規定期限送達者，該投標無效，原件退還：

（一）投標人自備內、外信封，將填妥之投標單及押標金票據裝入內信封密封後，填寫投標專用內標封（附件 2）黏貼於內信封上，內信封連同資格證明文件裝入外信封密封，填寫投標專用外標封（附件 3）黏貼於外信封上密封後投遞。

（二）每一內信封以內裝單一標案投標單及押標金票據為限。投標文件經送達後，不得以任何理由要求撤回、發還、更改或作廢；經

決標為得標人後，僅得以投標單所載「投標人」名義為標租文化資產之承租人，並與本行簽訂租賃契約，不得嗣後追加或變更。

十、 投標人可於開標當時到場參觀。

十一、開標及決標：

（一）本行派員會同監標人員於開標時當眾點明拆封投標文件，進行審查，並逐標公布投標人及其投標金額。

（二）開標進行中，如投標人與本行或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。

（三）停止招標一部或全部文化資產時，由本行於開標前公告停標，或於開標當場由主持人宣布，投標人不得異議。內標封所載投標標案已停標者，內標封原件不予拆封，由本行連同資格證明文件以郵寄方式退還，或由內標封所載投標人或其代理人持憑身分證明文件到場領回；未使用內信封及內標封、內標封格式與本行規定之格式不符，或內標封所載投標人或代理人姓名、地址、案名缺漏或無法辨識者，以投標單所載案名為準，投標文件由投標人領回，領回方式比照第五款規定。

（四）投標人投標有下列情形之一者，其投標無效：

1、 未檢具投標單或押標金票據。

2、 押標金金額不足或其票據不符第八點規定。

3、 投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於月租金底價、或未以中文大寫。

4、 投標單所填姓名（名稱），經主持人及監標人共同認定無法辨識。

5、 投標單之格式與本行規定之格式不符。

6、 投標單內另附條件或期限。

7、 投標人資格不符規定（未檢附第六點第二項規定之資格證明文件，或不符第四點規定之投標資格）。

（五）前款投標無效者，依下列方式之一領回押標金票據；未到場者，由本行依公文處理程序按投標單所載通訊地址無息退還：

1、 由投標人出具與投標單內所蓋相同之印章，連同身分證明文件，到場領回。

2、 由受託人持身分證明文件，連同投標人出具之委託書（所蓋印章與投標單相同），到場領回。倘受託人為投標單所載之代理人，免附委託書。

（六）決標：

1、 以有效投標單中，投標金額最高者為得標人。如最高標金額有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定其順序，其餘低於最高標之任何一投標金額，如有二標以上相同時，比照辦理。

2、 有二人以上投標，如得標人因故喪失得標資格時，本行應依序通知次一順序投標人依照最高標金額取得得標權。

十二、開標後，除得標人外，押標金票據由未得標人依前點第五款規定方式領回。

十三、得標人應於決標通知（取得得標權人應於本行通知）送達之次日起三十日內，一次繳清全額押金及履約保證金（應繳金額詳標租公告附表）。

得標人投標時所繳之押標金得抵繳押金。履約保證金得以現金、以本行開立之活期存款並設質於本行、銀行之書面連帶保證（每次有效期間至少五年，並於有效期間屆滿前三十日，提供更新後之履約保證替換之）充當之。

十四、得標人或取得得標權人應於繳清全額押金及履約保證金之日起算二十日內與本行簽訂租約。

得標人或取得得標權人以本行開立之活期存款並設質於本行充當履約保證金者，以該完成質權設定之本行活期存款存摺送達本行之日期為履約保證金繳清之日。

租約應依法公證，於公證書載明承租人如不履行下列事項，應逕受強制執行：

（一）依約定繳交租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用。

（二）租期屆滿，除依租約第十六條約定由承租人續租外，承租人應騰空返還。

公證後涉有需變更事項者，由本行記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

前二項公證費用，除租約另有約定外，由本行及承租人各半負擔。

十五、得標人於繳交押金及履約保證金期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，由本行將押標金退還全體繼承人（或指定之代表人）、監護人或輔助人，依序通知次一順序投標人依照最高標金額取得得標權。

前項次一順序投標人願取得得標權者，依前二點規定辦理。

十六、決標後簽訂租約前，得標人放棄得標，或有下列情形之一視為放棄得

標者，其所繳之押標金予以沒收（以得標人依規定應繳納金額為限，溢繳部分予以退還），由本行依序通知次一順序投標人依照最高標金額取得得標權：

（一）逾第十三點第一項規定期限不繳或未繳清全額押金及履約保證金。

（二）逾第十四點第一項規定期限未簽訂租約。

前項次一順序投標人願取得得標權者，依第十三點及第十四點規定辦理。

十七、簽訂租約後，本行發現承租人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，承租人已負擔之公證費、接（復）水、電等費用，不予退還；所繳之租金、押金及履約保證金，除承租人明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，依租約約定辦理。

十八、標租文化資產面積，土地以地政機關之土地登記謄本為準，建築改良物以本行公告為準。得標人得於決標通知（取得得標權人得於本行通知）送達之次日起六個月內，自費會同本行向地政機關或符合國土測繪法規定之業者申請辦理複丈或實測，複丈或實測面積與公告標租面積不符時，依下列方式辦理，逾期不予受理：

（一）按更正後面積與公告標租面積之比例重新計收履約保證金及月租金、押金，並簽訂租約；已簽訂租約者，將更正後之面積、月租金、押金及履約保證金記載於租約。

（二）已收繳之租金、押金及履約保證金，按更正後增減面積與公告標租面積之比例計算差額，無息辦理多退少補。

十九、標租文化資產，由本行於簽訂租約之日起算十日內與承租人會同點交，作成點交紀錄。

標租文化資產重新接（復）水、電、新設瓦斯、相關修繕、裝修及管理維護，由承租人自行辦理並負擔相關費用。

二十、 承租人應按月繳交租金（由承租人自動向本行繳交，並應於租約內訂明），計收基準如下：

（一）租賃標的當期租金最低標準以房地當期房屋課稅現值年息百分之十及土地公告地價年息百分之五合併計算之月租金，加計平面式消費客戶使用停車場當期土地公告地價年息百分之三計算之月租金，兩者合計之金額為之。租賃期間，因土地公告地價或房屋課稅現值發生變動，致當期租金最低標準高於得標之月租金時，租金應自變動之當月起配合調整，改按當期租金最低標準計收。月租金調整後，當期租金最低

標準低於得標之月租金時，租金應自變動之當月起配合調整，改按得標之月租金計收。

（二）租賃期間，承租人出資修復租賃標的之金額，得依文資法第一百零二條及「出資修復公有文化資產租金減免辦法」等相關規定申請減免租金，並配合文資主管機關提出所需文件，由本行依規定轉請文資主管機關核定建議減免之修復經費。

註：臺北市文化局釋示，本行臺北市文化景觀「陽明山美軍宿舍群」適用「出資修復公有文化資產租金減免辦法」以「提出因應計畫取得使用許可」或「修復後取得使用執照」為要件；倘經建築師檢討無涉及使用許可或使用執照程序，則該行為即非屬修復行為，亦無減免辦法之適用。

二十一、承租人應依租約第八條約定就租賃標的自費投保相關保險，並依租約第十條至第十二條約定及文資法相關規定辦理修復或再利用及管理維護等事宜。

二十二、標租公告，視為要約之引誘。

二十三、承租人有意續租時，應於租期屆滿六個月前（申請期限於租約內訂明）以書面申請換約，經本行查無其他利用計畫，且承租人無重大違反租約情事等不予續租事由者，得按原租約約定條件換約續租，並以三次為限。

前項續租，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受應返還租賃標的並停止使用之限制。

續租之月租金按最近一次租約所定租金計收。但不得低於當期租金最低標準。

二十四、本行於開標前得隨時變更公告內容或停止標租，並將投標人所投寄之原件退還，投標人不得異議。

二十五、本行得於不違反相關法令及本須知範圍內增訂補充說明或其他規定；本須知及標租公告未規定事項，依有關法令規定辦理；對本須知、標租公告及標租程序相關疑義，悉依本行之解釋為準。

二十六、其他約定事項：

（一）投標人應保證投標文件內之所有文件、設計、技術等均無虛偽不實情事，且未違法使用第三者之智慧財產權及專利權。若有侵害第三者之智慧財產權及專利權時，投標人應負擔所有之賠償費用及一切法律責任，與本行無涉。

（二）本案招標文件及投標人所提各投標文件，應於決標後列為租

約文件之一部份。

（三）得標人如為金融控股公司法第四十五條第一項或銀行法第七十五條第四項所規範之交易對象，應俟本行完成法定程序後，其決標始生效力；如因故本行未完成上開程序致決標不生效力者，由本行無息退還押標金並另行處理標租事宜。

（四）投標人如為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體者，不決標予該廠商，並將依該法及相關規定等辦理。

（五）其餘約定事項詳租約。

附註：

◎ 本行標租資料刊登網路網址為：https://www.bot.com.tw 內點選「房地資訊/公開標(招)租/陽明山原美軍宿舍文化景觀區臺北市士林區長春街 17 號等 2 棟文化資產分別公開標租案」。

◎ 本行政風處檢舉電話：(02) 2371－3911。

附件 1：第_____標

臺灣銀行股份有限公司標租文化資產投標單

標案		陽明山原美軍宿舍文化景觀區臺北市士林區長春街17號等2棟文化資產分別公開標租案				
投標人	姓名 （名稱）		蓋章		出生年月日	年　月　日
	國民身分證統一編號 （法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號）		聯絡電話及住址	電話： 住址：		
	法定代理人姓名		法定代理人蓋章		出生年月日	年　月　日
	國民身分證統一編號		聯絡電話及住址	電話： 住址：		
代理人	姓名 （無代理人免填）		蓋章		出生年月日	年　月　日
	國民身分證統一編號		聯絡電話及住址	電話： 住址：		

標的物	臺北市士林區_____街(路)_____巷_____號
投標金額	**月租金**新臺幣：　仟　佰　拾　萬　仟　佰　拾　元整 **(投標金額不得低於月租金底價。)** (請以中文大寫：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫，如有塗改，請認章)
承諾事項	本人願出上開月租金承租上列標的物，一切手續悉願依標租公告及投標須知辦理。本人同意標租機關依投標須知取得本人之個人資料及於開標時公布本人姓名（名稱）如有代理人，則同意委託代理人辦理前揭文化資產標租及繳款、領約、退款、領回押標金票據等一切事宜。
租賃標的使用目的及用途	本租賃標的係供_____及其他符合法令之用途使用。
附件	附押標金新臺幣　　元之票據一紙。 發票人： 票號：　　（押標金金額以中文大寫書寫）
領回押標金票據簽章	（於開標後，由領回者簽收）　請簽寫領回者姓名、身分證字號及電話

附件 2：第＿＿＿標

臺灣銀行股份有限公司標租文化資產投標單投標專用**內標封**

郵遞區號：

投標人（倘有代理人請一併填具)：

地址：

電話：

投標案名：陽明山原美軍宿舍文化景觀區臺北市士林區長春街 17 號等 2 棟文化資產分別公開標租案

註 1：請自備內、外信封，將填妥之投標單及押標金票據裝入內信封密封後，填寫本投標專用內標封面黏貼於內信封上，內信封連同資格證明文件裝入外信封密封，填寫投標專用外標封面黏貼於外信封上密封後投遞，於 115 年 11 月 25 日下午 5 時前以郵遞或專人送達至本行不動產管理部非自用不動產科（臺北市中正區武昌街 1 段 49 號後棟 9 樓)。每一內信封以內裝單一標案投標單及押標金票據為限。

註 2：內標封所載投標標案已停標者，內標封原件不予拆封，由本行連同資格證明文件以郵寄方式退還，或由內標封所載投標人或其代理人持憑身分證明文件到場領回；未使用內信封及內標封、內標封格式與本行規定之格式不符，或內標封所載投標人或代理人姓名、地址、標案案名缺漏或無法辨識者，以投標單所載案名為準，投標文件由投標人領回，領回方式比照投標須知第十一點第五款規定。

附件3：第_____標

臺灣銀行股份有限公司標租文化資產投標單投標專用**外標封**

投標案名：陽明山原美軍宿舍文化景觀區臺北市士林區長春街17號等2棟文化資產分別公開標租案

寄件人：_____緘

貼郵票處

掛號

投標文件

請儘速辦理

1	0	0	5	0	1

臺北市中正區武昌街1段49號後棟9樓

臺灣銀行不動產管理部非自用不動產科 收

臺灣銀行股份有限公司文化資產租賃契約（樣稿）

租約編號：　銀房租字第　號（帳號：　　）

臺灣銀行股份有限公司（以下簡稱甲方）與○○○（以下簡稱乙方）為保存、管理維護及活化再利用文化資產，同意訂定本租賃契約（以下簡稱租約），雙方約定條款如下：

第一條 租賃標的

土地標示					建物標示		備註
縣市 鄉鎮區	段	小段	地號	承租面積 （㎡）	門牌號碼	承租面積 （㎡）	
							詳如標租公告附表
合計					**合計**		

第二條 租賃期間：

（一）本租約為定期租賃契約，其期間自民國（以下同）○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日止，租期屆滿時，租賃關係消滅，甲方不另通知。

（二）乙方如有意續租，應依第十六條約定申請換約續租，其有欠租者，應先繳清；逾期未換約者，即為無意續租，租賃標的由甲方收回，另行依法處理。乙方未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張，並排除民法第四百五十一條規定之適用。

第三條 月租金：

（一）新臺幣（以下同）○○○元（含稅，甲方免用統一發票），租期前○個月免計租金，自○年○月○日起收租金，乙方應於每月底前完成繳納。

（二）乙方於免計租金期間內或起收租金一年內，依第十七條第一款第五目規定終止租約者，不適用前款免計租金約定，應自租期始日給付租金。

（三）租賃期間，因土地公告地價及房屋課稅現值發生變動，致當期房屋課稅現值年息百分之十，及土地公告地價年息百分之五合併計算之月租金（以下簡稱當期租金最低標準）高於得標之月租金時，租金應自變動之當月起配合調整，改按當期租金最低標準計收。月租金調整後，當期租金最低標準低於得標之月租金時，租金應自變動之當月起配合調整，改按得標之月租金計收。

（四）租賃期間，乙方出資修復租賃標的之金額，得依文化資產保存

法（以下簡稱文資法）第一百零二條及「出資修復公有文化資產租金減免辦法」等相關規定申請減免租金，並配合文化資產主管機關（以下簡稱文資主管機關）提出所需文件，由甲方依規定轉請文資主管機關核定建議減免之修復經費。

（五）前款減免租金依下列方式辦理：

1、 文資主管機關核定建議減免之修復經費經甲方認可者，平均按賸餘租期逐月折抵租金，每年折抵金額不得逾一年租金額扣減甲方當年依法應繳納之地價稅及房屋稅合計金額後之餘額。

2、 經核算原已繳納之租金溢繳者，甲方應無息退還。

3、 經甲方認可之修復經費，如於租約終止或屆滿時尚有餘額未折抵完時，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。

4、 乙方依第十六條約定續租者，經甲方認可之修復經費如於原租約期間尚有餘額未折抵完，得於續租年限內依第一目方式折抵。

（六）乙方逾期繳交租金時，甲方應按下列標準加收違約金：

1、 逾期未滿一個月者照欠額加收百分之二。

2、 逾期一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。

3、 逾期二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。

4、 逾期三個月以上者，照欠額加收百分之十。

（七）甲方於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回全部租賃標的之日起，按比例無息退還溢繳之租金。

甲方於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回全部租賃標的之日起，按比例無息退還溢繳之租金。

第四條 押金約定及返還：

（一）押金由租賃雙方約定為 二 個月租金，金額為○○○元。訂約時乙方應一次繳足。

（二）前款押金係擔保乙方因本租約所生之租金、違約金、逾期返還租賃標的期間應繳之使用補償金、損害賠償及依約定轉由乙方負擔之罰鍰等費用，不待租期屆滿或租約終止，於債務發生時，甲方即得自押金中抵付，如有不足，乙方應自接獲甲方書面通知之日起三十日內支付差額，並補足押金，乙方逾期未支付差額及補足押金者，甲方得終止租約。

（三）租期屆滿或租約終止經甲方騰空收回全部租賃標的，於甲方審

核符合第十八條所定返還義務且無其他待解決事項後，押金抵付乙方前款債務，如有賸餘，無息退還，如有不足，乙方應另行支付差額。乙方應憑收據請求，收據遺失或無法繳回時，乙方應另出具切結書。

（四）月租金依第三條第三款調整者，押金不予退補。

第五條 履約保證金及其退還：

（一）乙方應繳納一年租金額之履約保證金○○○元，於租期屆滿或租約終止經甲方騰空收回全部租賃標的後，履約保證金抵付未繳清之租金、違約金、逾期返還租賃標的期間應繳之使用補償金、拆除經文資主管機關認定無須保留之地上物、騰空租賃標的、損害賠償等費用，如有賸餘，無息退還，如有不足，乙方應另行支付差額。

（二）月租金依第三條第三款調整者，履約保證金不予退補。

（三）履約保證金之退還，於甲方審核符合第十八條所定返還義務且無其他待解決事項後，依下列方式處理：

1、 以現金繳納者，以記載乙方為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。

2、 以甲方開立之活期存款並設質於甲方者，以質權消滅通知書通知該質權設定之甲方分支機構。

3、 以銀行之書面連帶保證繳納者，發還連帶保證之銀行。但銀行不要求發還或已屆期失效者，得免發還。

（四）銀行書面連帶保證有效期間之延長：

1、 乙方提供之保證書每次有效期間至少五年，並於有效期間屆滿前三十日，提供更新後之履約保證替換之。

2、 乙方未依租約約定期限履約或因可歸責於乙方之事由，致有無法於保證書有效期間內完成履約之虞，應按遲延期間延長之，迄期需達租期屆滿之次日加計九十日。如有無法於延長之保證書有效期間內依約將租賃標的騰空返還甲方之虞者，甲方得再通知延長。

3、 乙方未依前二目辦理或未依甲方之通知予以延長者，甲方將於有效期間屆滿前就該保證書金額請求給付並暫予保管，其所生費用由乙方負擔。

（五）乙方於取得文資主管機關許可使用後，得向甲方申請調降履約保證金為○○○元（每棟貳拾萬元），差額部分甲方應無息退還，但原履約保證金低於○○○元（每棟貳拾萬元）者，仍維

持原金額。

第六條 連帶保證人：

（一）乙方應覓妥甲方認可之連帶保證人，連帶保證履行本租約、逾期返還租賃標的期間應繳之使用補償金給付義務、賠償責任及乙方對於甲方因履行本租約所生之一切債務，並自願拋棄先訴抗辯權。

（二）乙方依前款覓具連帶保證人確有困難者，得經甲方同意後提高前條履約保證金額度為二年租金額，以免除提供連帶保證人之義務。

第七條 相關稅賦及費用負擔方式：

（一）租賃標的之各項稅捐，除地價稅、房屋稅由甲方負擔外，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）均由乙方負擔；工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。前述稅捐，除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，乙方應於甲方通知之日起算五日內繳清。

（二）租賃標的重新接（復）水、電、新設瓦斯、相關修繕、裝修及管理維護，由乙方自行辦理並負擔相關費用；租賃期間使用租賃標的之水費、電費、瓦斯費、電信費、管理費、維護費及其他費用，由乙方負擔。乙方如因欠繳各項費用而使甲方遭受損害時，應負擔賠償責任。

第八條 保險：

（一）乙方應於租約開始之日起算二個月內，就租賃標的自費投保下列保險，以甲方為受益人或被保險人，於辦妥保險後，提供保險單及繳費收據影本予甲方備查：

1、 火險、颱風險、水災險、地震險等災害保險。

2、 公共意外責任保險。

3、 其他依文資法等相關規定或為達成本租約目的必要之保險。

（二）前款投保期限屆滿前，甲方得同意乙方申請展期，並以一次為限，展延期間不得逾二個月。

（三）保險期間自保險生效日起至租期屆滿日止，如依第十六條約定由乙方續租者，保險期間比照順延。未經甲方同意，不得變更或終止保險契約。

（四）保險單記載保險契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之

賠償由乙方負擔。

（五）乙方向保險人索賠所需時間，不得藉此請求延長租賃期間。

（六）乙方未依租約約定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。

第九條 租賃標的面積增減處理方式：

（一）乙方得於投標須知第十九點規定期限內自費會同甲方向地政機關或符合國土測繪法規定之業者申請辦理複丈或實測，複丈或實測面積與公告標租面積不符時，依下列方式辦理，逾期不予受理：

1、 由甲方將更正後之面積、月租金、押金及履約保證金記載於租約。

2、 已收繳之租金、押金及履約保證金，按更正後增減面積與公告標租面積之比例計算差額，無息辦理多退少補。

（二）因甲方收回、乙方返還部分租賃標的，或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因，致租賃標的標示、筆（棟）數或面積變更時，甲方應通知乙方，將變更（登記）之結果記載於租約。前述情形致租賃標的面積有增減者，自變更（登記）之次月起，月租金按變更後面積與租約原記載面積之比例重新計收，並辦理退補；押金及履約保證金不予退補，但本租約另有得退補之約定者，不在此限。

第十條 修復或再利用計畫、規劃設計及因應計畫報核：

（一）租賃標的屬古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群，且須辦理修復者：

1、 乙方應於租約開始之日起算六個月內，依文資法相關規定將租賃標的之修復或再利用計畫報文資主管機關及副知甲方，並於前述日期起算十五個月內取得核准。

2、 乙方應於修復或再利用計畫核准之日起算六個月內，依修復或再利用計畫進行規劃設計並提報文資主管機關及副知甲方，並於修復或再利用計畫核准之日起算一年內取得核准；於適用建築、消防相關法令有困難，依文資法相關規定應提出因應計畫時，乙方應於前述期限內，將規劃設計及因應計畫報文資主管機關並取得核准。

3、 前二目提報計畫、規劃設計及取得核准期限屆滿前，甲方得同意乙方申請展期，並各以一次為限，展延期間不得逾六個

月。。

4、 乙方屆期未提報計畫、規劃設計或取得核准，甲方得終止租約。但不可歸責於乙方者，不在此限。

5、 乙方屆期未提報計畫經甲方終止租約者，應支付一年租金額之懲罰性違約金。

（二）租賃標的屬史蹟或文化景觀者：

1、 乙方應依文資主管機關訂定之保存維護計畫進行租賃標的範圍內建造物或設施之保存維護；於適用建築、土地或消防相關法令有困難，依文資法相關規定得提出因應計畫時，乙方應於租約開始之日起算六個月內，將因應計畫報文資主管機關及副知甲方，並於前述日期起算一年內取得核准。

2、 前目提報計畫及取得核准期限屆滿前，甲方得同意乙方申請展期，並各以一次為限，展延期間不得逾六個月。

3、 乙方屆期未提報計畫或取得核准，甲方得終止租約。但不可歸責於乙方者，不在此限。

4、 乙方屆期未提報計畫經甲方終止租約者，應支付一年租金額之懲罰性違約金。

第十一條 租賃標的之管理、維護及修繕：

（一）租賃標的為現狀出租，相關修繕、裝修及管理維護等概由乙方負責處理及負擔一切費用（包括但不限於必要費用、有益費用等），除依第三條約定申請減免租金外，不得要求任何補償。

（二）乙方於租賃標的進行修復、再利用或保存維護工程，應檢具甲方同意書向主管機關申請時，甲方於乙方繳清積欠之租金、違約金等其他款項後，依下列規定核發同意書，其有效期間最長以一年為限，且不得超過租期屆滿日，屆期未申請者，同意書作廢：

1、 僅供乙方依修復、再利用或保存維護計畫申請建造執照或雜項執照，或向文資主管機關報核因應計畫。

2、 乙方不得將租賃標的作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。

（三）乙方修繕租賃標的時，應徵得甲方同意後遵守相關法令自行依原外觀及結構修復；為室內裝修時，應以維持原有內部格局為原則，不得妨害、損壞原有建築之結構安全，亦不得未經許可對租賃標的為增建、改建或拆除重建。其得辦理建物所有權第一次登記者，乙方應會同甲方向登記機關辦理登記為甲方所有

。

（四）前款建築改良物登記為甲方所有至租期屆滿或租約終止期間，仍由乙方使用維護，甲方不另計收該建築改良物之租金。

第十二條 管理維護計畫報備及管理維護、監管保護工作實施：

（一）租賃標的屬古蹟、歷史建築或紀念建築者：

1、 租賃標的依前二條辦理修復或再利用者，乙方應於文資主管機關許可使用之日起算二個月內，依文資法相關規定將管理維護計畫報文資主管機關及副知甲方，並於許可使用之日起算六個月內取得備查；無須辦理修復者，乙方應於租約開始之日起算二個月內，依文資法相關規定將管理維護計畫報文資主管機關及副知甲方，並於前述日期起算六個月內取得備查。

2、 前目提報計畫及取得備查期限屆滿前，甲方得同意乙方申請展期，並各以一次為限，展延期間按前目所定期間訂之。

3、 乙方屆期未提報計畫或取得備查，甲方得終止租約。但不可歸責於乙方者，不在此限。

4、 第一目管理維護計畫經文資主管機關備查後，乙方應依計畫實施管理維護工作，並建立管理維護資料檔案，彙整後定期送文資主管機關備查。前述計畫經文資主管機關備查前，乙方應依文資主管機關所定古蹟保存計畫及甲方擬定並報經文資主管機關備查之管理維護計畫，妥善保存租賃標的並辦理前述管理維護事宜。

5、 第一目管理維護計畫經文資主管機關備查後，乙方應依文資法相關規定每五年至少檢討一次，並於重大事項發生時立即檢討，如需修正應報文資主管機關備查及副知甲方。

（二）租賃標的屬聚落建築群、考古遺址、史蹟或文化景觀者：乙方應依文資法相關規定及文資主管機關所定保存及再發展計畫、監管保護計畫或保存維護計畫，就租賃標的進行管理維護或監管保護。

（三）第一款第四目後段及前款所列計畫於租賃期間經文資主管機關或甲方檢討修正者，乙方應配合依修正後計畫進行管理維護或監管保護。

第十三條 使用限制及承租人義務：

（一）租賃標的之使用，應以□企劃書■投標單所訂使用目的及用途為限，但經文資主管機關核准或備查之計畫及規劃設計另定使

用目的及用途者，應依其使用目的及用途使用。乙方使用租賃標的並應符合土地使用、建築管理、消防安全、水土保持、噪音、衛生等相關法令，倘經目的事業主管機關依國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法、建築法等規定裁處罰鍰或限期變更使用、停止使用、拆除地上物、恢復原狀等，乙方應配合辦理且不得請求任何補償。

（二）乙方應以善良管理人之注意，依文資法等相關規定、文資主管機關核准或備查之計畫、本租約約定（含企劃書）使用及保管租賃標的：

1、 除自然耗損所造成之情形外，乙方於租賃期間應使租賃標的保持文資主管機關查驗通過許可使用之狀態。

2、 如房屋或其他地上物發生火災或其他事故損毀，應即通知甲方查驗，由甲方依有關規定處理。其因乙方之故意或過失所致者，應依照甲方規定價格賠償或按原狀修復；租約終止時，不得要求補償。

3、 如損害他人生命、身體或財產，乙方應負賠償責任，如致甲方須賠償時，乙方應賠償甲方。

（三）乙方除依第十一條約定經甲方同意外，不得擅自增建、修建、改建或新建地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施。違者，甲方應終止租約。

（四）乙方就租賃標的辦理保存、修復、再利用或管理維護等事宜，如違反文資法、建築法等相關規定，經甲方、文資主管機關或目的事業主管機關通知限期改善或回復原狀，乙方屆期未辦理者，甲方得終止租約，甲方所受損害乙方應負賠償責任。

（五）乙方不得擅自將租賃標的之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，且不得有喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為，亦不得有違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品等影響公共安全之行為。

（六）乙方因違反相關法令，經文資主管機關或目的事業主管機關裁處甲方罰鍰等費用，應由乙方負擔，乙方並應負改善及賠償一切損失之責。

（七）乙方應依建築法第七十七條規定，維護租賃標的合法使用與其構造及設備安全。租賃標的係供公眾使用者（指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用），應定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結

果應向當地主管建築機關申報；非供公眾使用者，經內政部認有必要檢查簽證時，乙方亦應遵照辦理。檢查簽證等費用由乙方自行負擔。

（八）乙方應防止土壤及地下水遭受污染，閒置土地於簽訂租約之次日起三個月內，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄妥為保存，並提供所設置管理設施之相關照片予甲方。如因未採取前述管理措施，致甲方須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任時，乙方應負責改善並負一切損害賠償責任，甲方並得終止租約。

（九）租賃標的有下列使用情形之一者，乙方應負回復原狀之義務：

1、 堆置雜物。

2、 掩埋廢棄物。

3、 破壞水土保持。

4、 造成土壤及地下水污染。

5、 作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。

6、 其他減損租賃標的價值或效能之行為。

（十）甲方發現租賃標的遭土壤或地下水污染者，乙方應負責改善整治並負一切損害賠償責任，必要時，甲方得終止租約。但不可歸責於乙方者，不在此限。

（十一）租賃標的如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，乙方應自租賃標的受管制之日起，每年主動自費辦理租賃標的土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送甲方併於租案備考，一份報請直轄市、縣（市）主管機關備查，及於甲方所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。

（十二）因相關環境保護法規之污染整治管制措施致甲方受損害，乙方應負賠償責任。但不可歸責於乙方者，不在此限。

第十四條 租賃權轉讓：

（一）乙方擬轉讓租賃權，應以書面敘明受讓人之名義，並檢附受讓人符合投標須知第四點及第六點之資格證明文件，及具文化資產保存、修復、再利用或管理維護專業能力或相關經驗之證明文件，徵得甲方同意後，始得辦理。違者，由甲方通知乙方於一個月內繳納轉讓當月租金額二倍之違約金，並會同符合規定

之受讓人申請換約續租或回復乙方使用，未配合辦理者，甲方得終止租約。

（二）乙方轉讓租賃權時，受讓人應履行本租約約定之義務，於轉讓之日（訂立契約日）起算一個月內會同受讓人向甲方申請換約續租。違者，由甲方通知乙方於一個月內繳納逾期違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，甲方得終止租約。

（三）依前二款申請換約續租，應檢具本租約、乙方之身分證明文件及租賃權轉讓契約書影本或切結書。租賃權轉讓契約書影本或切結書，應由乙方蓋用與本租約相同之印章、經公證人公證或認證、或其他表明轉讓租賃權真意之方式辦理。

（四）第二款違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收轉讓當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

（五）乙方轉讓租賃權後，由受讓人承受乙方租賃關係之全部權利義務。但乙方已繳交之押金、履約保證金，於受讓人提供同額之押金、履約保證金後，無息退還。

第十五條 繼承換約：

（一）乙方死亡，繼承人應於繼承開始之日起算六個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者，得申請展期。

（二）前款繼承人申請繼承換約，應填具申請書並檢附下列繼承關係證明文件及符合資格條件之文件；部分繼承人符合資格條件，且其他繼承人書面同意由其承受租賃關係者，得由其申請繼承換約：

1、 本租約。

2、 載有被繼承人死亡記事之戶籍證明文件影本。

3、 繼承人現在之戶籍證明文件影本，且須為具有行為能力之中華民國國民。

4、 繼承系統表。

5、 繼承人中有拋棄繼承者，須檢附法院准予備查之證明文件。

6、 繼承人具文化資產保存、修復、再利用或管理維護專業能力或相關經驗之證明文件。

（三）前款第四目繼承系統表，由繼承人依民法有關規定自行訂定，註明「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」字樣，並簽名或蓋章。

（四）繼承人未依第一款申請繼承換約者，逾期每滿一個月應加收繼承事實發生當月一個月租金額之違約金，至多以五個月租金額

為限。

（五）有下列情形之一者，甲方得終止租約：

1、 申請繼承換約之繼承人經審查不符資格條件。

2、 申請繼承換約之繼承人經通知檢附相關文件，屆期未檢附或補正。

3、 申請繼承換約之繼承人檢附之文件虛偽不實。

4、 經通知繼承人限期繼承換約及繳納違約金，繼承人屆期未申請或繳納。

第十六條 續租：

（一）乙方有意續租時，應於租期屆滿六個月前以書面申請換約（申請期間自○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日止），經甲方查無其他利用計畫，且乙方無重大違反租約情事等不予續租事由者，得按本租約約定條件換約續租，並以三次為限。

（二）甲方同意續租者，乙方應於通知送達之次日起一個月內與甲方簽訂新租約，並辦理公證，訂約前應繳清積欠之租金、違約金及其他應負擔之款項等，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第十八條有關應返還租賃標的並停止使用之限制。

（三）續租之月租金按最近一次租約所定租金計收。但不得低於第三條第三款約定之當期租金最低標準。

第十七條 租約終止：

（一）有下列情形之一者，甲方得終止租約，乙方不得向甲方要求任何補償：

1、 甲方因保存、修復或管理維護文化資產有收回必要。

2、 乙方未依約定期限繳交租金、違約金及其他應負擔之款項等，經甲方限期催繳，屆期仍不繳納。

3、 乙方解散；或乙方死亡而無法定繼承人。

4、 乙方違反法令規定或本租約約定使用及保管租賃標的，經甲方、文資主管機關或目的事業主管機關通知限期改善，屆期未改善。

5、 乙方不繼續使用或騰空租賃標的申請終止租約。

6、 因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配。

7、 經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止設置雜項工

作物、其他設施使用或不得出租。

8、 文資主管機關或目的事業主管機關通知應收回。

9、 租約有需變更事項，乙方不配合辦理公證。

10、甲方因重大事由確有收回租賃標的之必要者。

11、其他依法令規定或本租約約定得終止租約。

（二）乙方依前款第五目申請終止租約時，應提前二個月向甲方申請，經甲方同意後始生終止租約效力；如為一部租賃標的終止，雙方應變更租約並辦理公證，甲方應按公告標租時之一部租賃標的與原租賃標的之月租金門檻金額比例無息退還押金及履約保證金。

（三）甲方發現乙方不具投標資格時，應撤銷或終止租約，乙方已負擔之公證費、接（復）水、電等費用，不予退還；所繳之租金、押金及履約保證金，除乙方於投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第三條第七款、第四條及第五條約定辦理。

第十八條 租賃標的返還：

（一）租期屆滿或租約終止時，乙方除依第十六條約定續租外，應騰空返還租賃標的並停止使用，且不得向甲方要求任何補償。

（二）甲方於租期屆滿或租約終止前，洽文資主管機關確認非屬甲方所有之地上物應予拆除或保留。除法令另有規定或經文資主管機關同意保留外，乙方應於租期屆滿或租約終止之次日起一個月內拆除經文資主管機關認定無須保留之地上物，並騰空租賃標的。

（三）乙方未依前款規定辦理者，甲方得代為處理，所需費用由乙方負擔。

（四）乙方於租賃標的遷入戶籍或設立登記、營業稅籍登記或其他登記者，應辦理遷出或註銷。

（五）乙方依第二款約定期限返還租賃標的者，不計收使用補償金。屆期未辦理者，自租期屆滿或租約終止之次日起至租賃標的處理完成止，按月租金換算日租金額之十倍計收使用補償金。

第十九條 租約公證：

（一）本租約應依法公證，於公證書載明乙方如不履行下列事項，應逕受強制執行：

1、 依約定繳交租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用。

2、 租期屆滿，除依第十六條約定由乙方續租外，乙方應騰空返

還。

3、 公證書載明金錢債務逕受強制執行之效力及於保證人。

（二）公證後涉有需變更事項，甲方應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

（三）前二款租約公證費用，由甲方及乙方各半負擔。但乙方依第十四條轉讓租賃權辦理換約續租者，新租約公證費用由受讓人負擔；依第十七條第二款辦理一部租賃標的終止租約者，由乙方負擔。

第二十條 因本租約之履行而涉訟時，以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條 送達地址：

（一）本租約所為任何意思表示之送達，均以本租約所載地址為準，乙方如有遷移或改變者，應以書面通知甲方，如有拒收或無法送達情形而退回者，悉按第一次寄送通知之日期，視為已合法送達。

（二）乙方因地址等資料有變更通知甲方時，甲方應記載於「變更記事」。

第二十二條 其他：

（一）租賃標的之標租公告及附表、投標須知、乙方於投標時所提□企劃書■投標單與起租後依第十條、第十二條約定報經文資主管機關核准或備查之計畫及規劃設計文件，均為本租約附件，屬契約內容。前述文資主管機關核准或備查之計畫及規劃設計文件，免洽公證人辦理補充公證。

（二）租賃標的因天然災害及其他不可抗力事由，致土地或地上物一部或全部崩塌、流失、埋沒或滅失時，甲方不負回復原狀義務，乙方得請求變更或終止租約。

（三）甲方得定期或不定期派員至租賃標的巡查，並通知乙方提供使用、維護及管理等相關資料，乙方不得規避、妨礙或拒絕。

（四）乙方使用租賃標的需鑑界時，應向甲方申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

（五）租賃標的內樹木由乙方認養管理。如有受保護樹木，乙方應依臺北市樹木保護自治條例相關規定管理維護，不得擅自砍伐、遷植或為其他妨礙其生存之行為。如有發生損害之虞時，應即通知甲方處理，以免遭受主管機關裁罰；倘因怠於通知致甲方

受有損害，乙方應負損害賠償責任。

（六）租賃關係存續期間，乙方同意配合甲方依下水道法等相關法令辦理陽明山美軍宿舍既有建築物污水接管工程（施工範圍原則為庭院區域，施工後以混凝土修復），相關費用由甲方負擔，乙方經甲方書面通知後不配合工程施作，甲方得終止租約，倘致甲方遭主管機關裁處罰鍰等，概由乙方負擔，乙方並應負一切損害賠償責任。

（七）租賃標的位於陽明山美軍宿舍群文化景觀區內，乙方應依「陽明山美軍宿舍群文化景觀保存作業要點」相關規定辦理（詳租約附件）。

（八）本租約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

（九）本租約業經於招租期間內公告，爰無另訂契約審閱期間。

第二十三條 本租約一式四份，由法院公證處（或民間公證人）、甲方、乙方及連帶保證人各執一份，並由甲方函送租約影本一份予文資主管機關，以備查考。

第二十四條 本租約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

第二十五條 特約事項：為配合國家資通安全防護政策，倘乙方於本租賃房地提供公眾視聽或使用之傳播設備及網際網路接取服務者，不得使用資通安全管理法第 27 條所定之「危害國家資通安全產品」，如有違反致受主管機關裁罰者，應由乙方負完全責任。

個資告知事項：

乙方及連帶保證人已收受臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務書。

※變更記事※（由甲方填寫）

項次	日期	內容	記事專用章

立契約書人

甲方：臺灣銀行股份有限公司
代表人：
地址：
電話：

乙方：
統一編號：
出生年月日：
地址：
電話：

法定代理人：
身分證統一編號：
出生年月日：
地址：
電話：

連帶保證人：
身分證統一編號：
出生年月日：
地址：
電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

第二節　陽明山美軍宿舍群文化景觀保存維護作業要點

依據前揭審議管理機制程序，擬定「陽明山美軍宿舍群文化景觀保存維護作業要點」與規範內容如下。未來陽明山美軍宿舍群文化景觀範圍內所有土地建築所有（管理）機關，以及承租使用人應依據本要點規範，辦理文化景觀保存維護之宿舍建築、庭園綠地空間或公共設施之變更改善，以及日常維護保養與風貌檢核工作。

一、 陽明山美軍宿舍群文化景觀保存維護作業要點

第一條、 臺北市政府文化局（以下簡稱本局）為辦理陽明山美軍宿舍群文化景觀範圍內(以下稱範圍內)保存維護之相關建造、修繕及維護及審查程序等事宜，特訂定本作業要點。

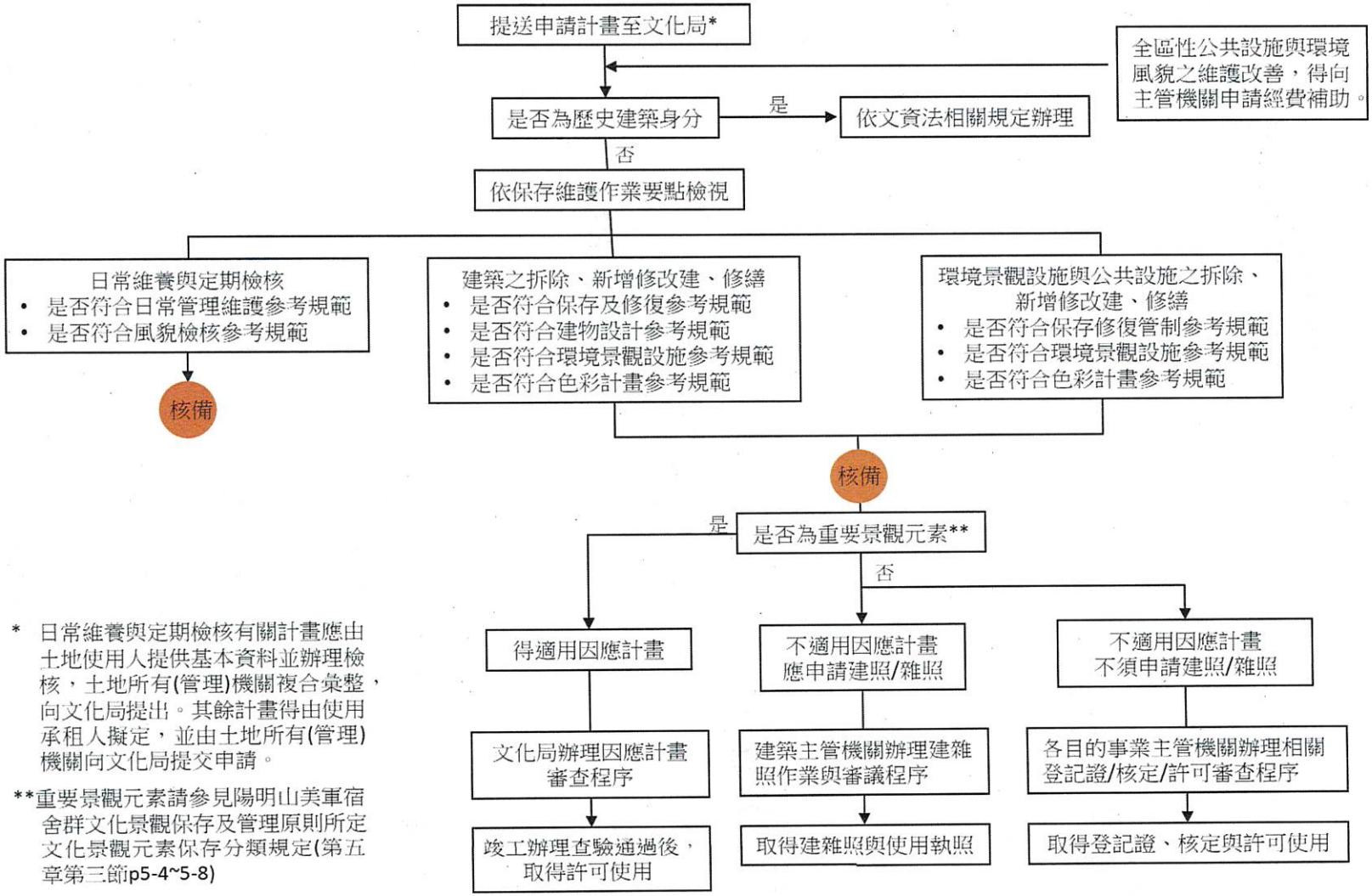
第二條、 範圍內涉及歷史建築部分，應依循文化資產保存法相關法規辦理。

第三條、 範圍內所涉拆除、新增改修建與涉及外觀風貌變動修繕計畫，應送本局核備後，續依各目的事業主管機關規定辦理。有關計畫格式與審查程序，詳參要點附 1「陽明山美軍宿舍群文化景觀範圍之拆除、新增修改建與修繕計畫審查作業程序」。

第四條、 範圍內既有建造物、環境及景觀設施之基本資料與日常維養成果，應定期辦理檢核，送本局備查。有關格式與程序，詳參要點附 2「陽明山美軍宿舍群文化景觀範圍日常維養審查作業程序」。

第五條、 土地建築所有或管理機關得委託專業團體協助辦理相關申請計畫與檢核作業；並得向主管機關申請經費，補助辦理公共設施與環境風貌之維護改善。

附圖 陽明山美軍宿舍群審查作業流程圖



* 日常維養與定期檢核有關計畫應由土地使用人提供基本資料並辦理檢核，土地所有(管理)機關複合彙整，向文化局提出。其餘計畫得由使用承租人擬定，並由土地所有(管理)機關向文化局提交申請。

**重要景觀元素請參見陽明山美軍宿舍群文化景觀保存及管理原則所定文化景觀元素保存分類規定(第五章第三節p5-4~5-8)

第二節 保存及管理範圍

陽明山美軍宿舍群文化景觀範圍為當年美軍宿舍至今仍有留存之範圍。主要位於山仔后地區，以格致路分為左右兩區塊。左側包含 C-1、C-2、F 區、及美軍協防司令宿舍；右側包含 H-1、H-2 區；與草山地區之劉自然事件案發現場與周邊宿舍。

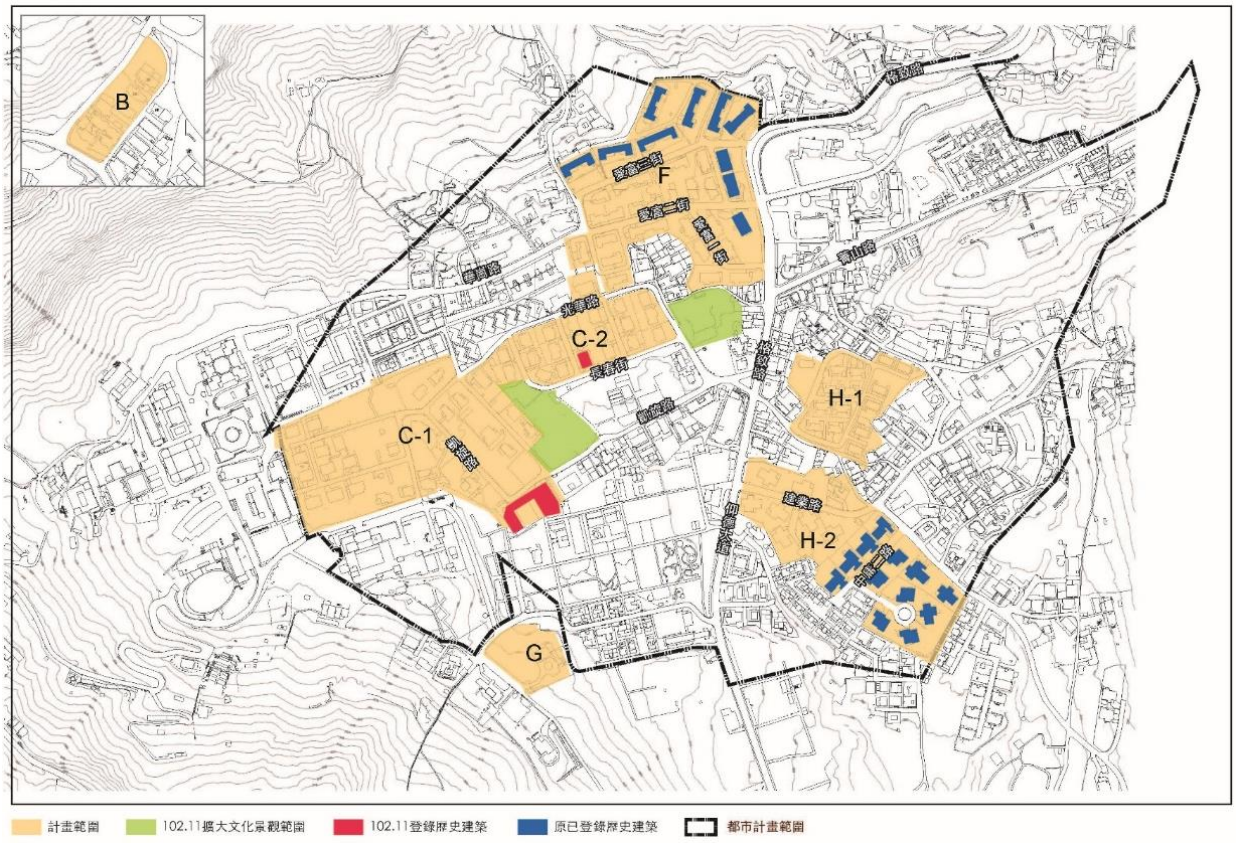


圖 5-2-1 文化景觀範圍圖

資料來源：本計畫繪製

第三節 文化景觀元素保存分類

依據陽明山美軍宿舍群文化景觀保存管理原則，考量陽明山美軍宿舍群文化景觀元素之代表性、特殊性、完整性、美學藝術或歷史價值，分為三類進行保存管理。

(1) 第一類，歷史建築：經登錄指認為歷史建築之宿舍群建築，應依文化資產法相關規定辦理。

(2) 第二類，重要文化景觀元素：分區宿舍建築群，與道路、排水設施、公園綠地等基礎公共設施等文化景觀元素整體現況保持完整，或具有特殊重要性者，應以既有建物設施保存再利用為原則，並依「陽明山美軍宿舍群文化景觀保存維護要點」第三、四條規定管制。

(3) 第三類，其他文化景觀元素：文化景觀元素既經變更，整體完整性低；或不具特殊、稀有與代表性，可替代性高者。應經核備後，依各目的事業主管機關規定辦理拆除或新增修改建。

表 5-3-1 保存分類表

價值類項	保存分類	文化景觀元素	保存原則
宿舍群建築	第一類	歷史建築及其庭園	依文資法相關規定辦理。
	第二類	C-1 區(1(C520)、2(C518)、6(C519)、7(C517)、11(C516)、12(C514)、13(C512)、16(C515)、17(C513)、18(C511)、27(C11)、28(C9)、34(C12)、35(C10)、41(C6)、42(C4)、(C478)、45(C3)、47(C1))、C-2 區、F 區、H-2 區、G 區、H-1 區等非屬歷史建築之宿舍建築與草坪庭園。	應維持各分區既有宿舍建築與庭園空間之配置與外觀風貌，內部空間可依需求改變。但應妥善保存既有之煙囪、雨淋版、建築色彩、壁爐，與日光室空間。
	第三類	B 區、C-1 區(3、4、5、8、9、10、14、15(C22)、19、20、24(C45)、25(C44)、26(C43)、29、30、31、32(C21)、33)宿舍建築與其庭園	依整體保存與發展需要，得依各目的事業主管機關規定辦理。並應有適當解說或設計，說明其原有文化景觀元素歷史價值與內涵。
	第三類	宿舍建築群各戶間綠籬、圍籬、圍牆	綠籬、圍籬、圍牆得維持現存既有設施與規模，新修改建應具視覺穿透性，採用綠籬，高度以 90 公分為限。
美國城郊住宅	第二類	囊底路公園	以原貌保存為原則。
	第二類	C-1、C-2 區、H-1 區、H-2 區、F 區街道模式	應以維持原有街道模式與空間格局為原則，並在對整體街廓景觀風貌衝突影響最小原則下，得設置人行步道。
	第二類	H-2 區排水系統	既有設施仍符合現況使用需求者，應依原貌保存為原則，或經審議核備後進行改善。
美援地景	第二類	長春路、格致路、G 區對外空心磚牆	以原貌保存為原則，經審議許可得拆除改建。
	第二類	停機坪	應透過適當設計與解說，呈現或說明其原有設計與歷史價值內涵。
	第三類	網球場	得維持現存既有設施與規模，應有適當解說呈現原有歷史內涵。
	第三類	防空洞	經核備許可得拆除改建。但應有適當之解說或設計，說明其原有文化景觀元素與歷史價值內涵。

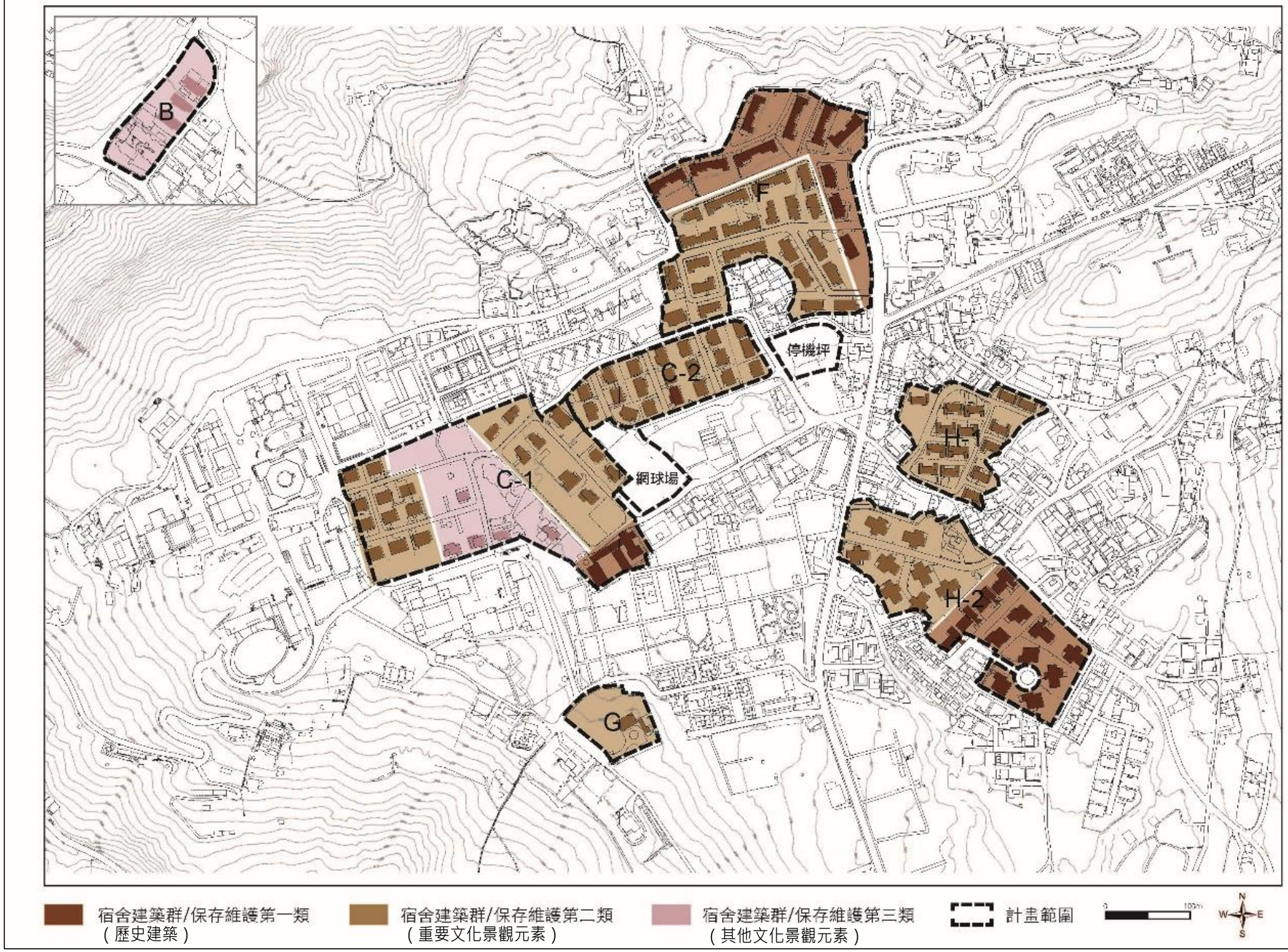


圖 5-3-1 宿舍建築群類項文化景觀元素保存維護分類圖

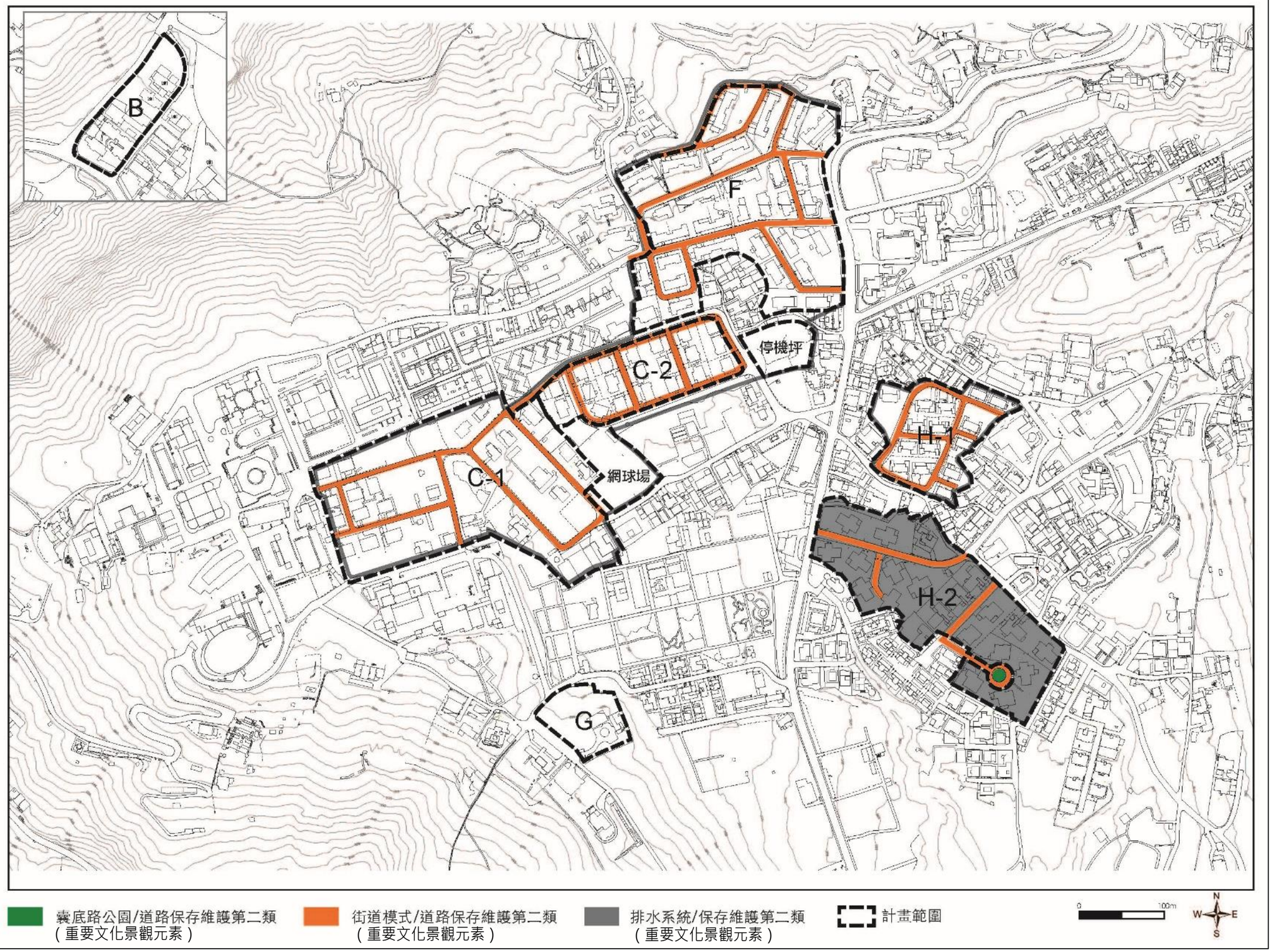


圖 5-3-2 西方城郊住宅類項文化景觀元素保存維護分類圖

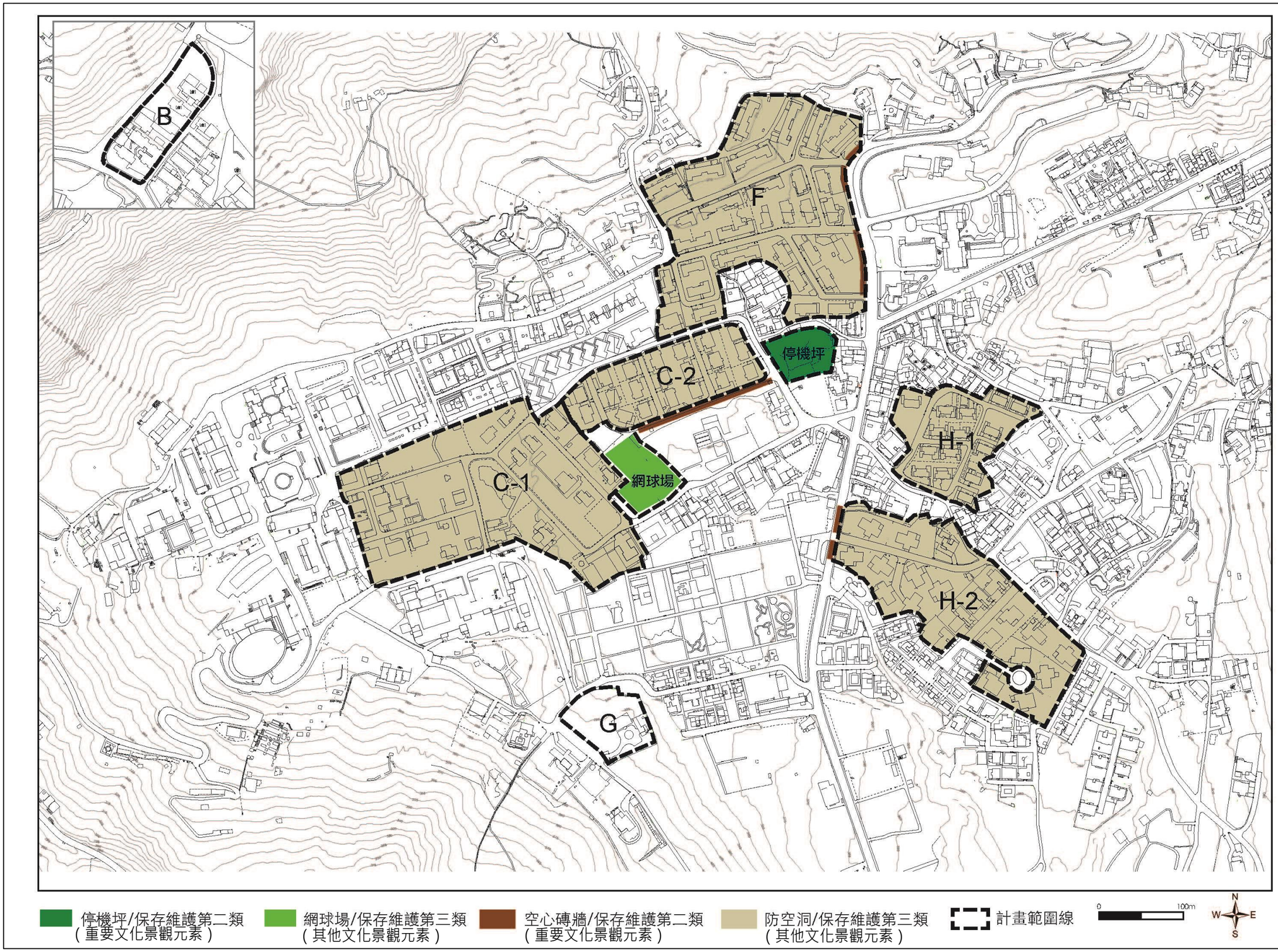


圖 5-3-3 美援地景類項文化景觀元素保存維護分類圖

二、陽明山美軍宿舍群文化景觀範圍內之拆除、新增修改建與修繕計畫審查作業程序(要點附一)

(一)範圍

1. 為文化景觀之保存維護，涉及建築與庭園外觀風貌變更(包含屋頂、煙囪、門窗、既有牆面雨淋板、日光室、草坪庭園之配置、規模大小、形式、色彩、基地地形與植栽)之修繕、拆除、新增修改建，及室內裝修涉及既有壁爐改變之核定申請。不涉及建築庭園外觀風貌變更者，無須進行查核申請。

2. 為文化景觀之保存維護，全區性公共設施之拆除、新增修改建，或影響相關建築、庭園外觀風貌與地形地物之修繕計畫之核定申請。公共設施係指道路、公園、停車場、上下水道、電信、電力等設施。

(二)查核作業流程說明

1. 提出申請：得由土地所有(管理)機關、使用承租人擬定，並由土地所有(管理)機關向文化局提出申請。土地所有(管理)機關於提出申請前應注意申請內容是否合於租約與文化景觀保存維護精神。

2. 查核：文化局查核相關計畫是否對文化景觀之保存維護產生影響，及其是否符合文化景觀保存維護計畫，及作業要點各項規範。查核發現可能產生影響或不符合者，應列舉補改正事項，請申請人進行補正後，再進行查核確認。

3. 取得建管土管消防或其他使用等相關法規定之許可：申請人應依據文化局核定「計畫」內容構想，向各目的事業主管機關提出相關使用之申請，取得使用許可或使用執照。有變更設計情事，應再向文化局重新提送申請計畫。屬於「陽明山美軍宿舍群文化景觀保存維護計畫」保存管理原則所定重要文化景觀元素之修復及再利用，其建築管理、土地使用及消防安全等事項，得依據「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」提出因應計畫送主管機關核准。

(三)申請者應附之書圖文件

■ 拆除、新增修改建或修繕計畫

申請人應具備下列基本資料，採橫寫式書寫，連同有關附圖及附表，以 A4 格式加封面裝訂成冊。

【1.申請人】
【姓名/公司名稱】　　【法定代表人】
【電話】　　【傳真或 e-mail】
【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】

【通訊處】　縣(市)　鄉(鎮、市、區)　路(街)　段　巷　弄　號　樓(室)
【申請人與土地所有人之承租契約概要】
【申請人與土地所有人之承租契約證明】

【2.設計人】
【姓名】　【開業證書字號】
【事務所名稱】　【電話】
【事務所地址】　簽章

【3.申請建築/基地】
【土地清冊】　鄉(鎮、市、區)　段　小段　號等　筆

地段	小段	地號	土地使用分區	面積	同意使用面積	所有權人	備註

【地址】
【建築面積合計】　㎡
【基地總面積合計】　㎡
【基地位置圖】(應以最新之航照圖與現況地形圖為底圖，明確標示計畫涉及土地、位置、範圍，與周邊道路與重要地標分布。)

【4.計畫性質】
【計畫用途】
____住宅　學前教育設施　社區遊憩設施　社區通訊設施　社區安全設施
社教設施　農藝及園藝業　醫療保健服務業　社會福利設施　公用事業設施____
公務機關　文康設施　日常用品零售業　零售市場　飲食業
日常服務業　自由職業事務所　金融保險業
宗祠及宗教建築　其他_____。
【計畫類別】
建築 (拆除　新建　增建　改建　修建　修繕)
庭園設施 (拆除　新建　增建　改建　修建　修繕)
公共設施 (拆除　新建　增建　改建　修建　修繕)

【5.計畫概要】
【使用內容說明】(500 字內)
【申請計畫說明】(500 字內)
【現況環境圖說】(500 字內)
現況建築設施分布圖
既有植栽分布圖
基地周邊景觀現況照片
基地(建築、庭園、設施)現況照片
(應能說明計畫範圍內整體建築、設施、植栽、景觀分布狀況、現況與損壞情形，與必要之使用變遷沿革，並適當利用圖面與照片協助說明)
【計畫圖說】
(應依據計畫內容檢附有關計畫圖說，說明申請計畫對既有建築、庭園、綠地之改變與影響。

利用必要之圖面與照片協助說明建築、庭園設施拆除或新增改修建與修繕內容、既有保留植栽與增加植栽位置與種類、人行、車行與停車規劃、指標牌示、建築設施色彩規劃、廣告招牌、視覺景觀模擬)

【工程造價概算】

【6.作業規範檢核】(自我檢核說明計畫涉及「陽明山文化景觀保存維護要點」有關作業程序規範之情形)

參考規範名稱	符合情形
□保存及修復參考規範	□是 □否
□環境景觀設施參考規範	
□街道模式	□是 □否
□開放空間	□是 □否
□視覺景觀及樹木保護	□是 □否
□圍牆	□是 □否
□防空洞與警衛崗	□是 □否
□排水系統	□是 □否
□廣告招牌	□是 □否
□ 建築設計參考規範:　區	□是 □否
□ 色彩控制參考規範	□是 □否

【7.備註】

【第一次掛號日期】　年　月　日

【第一次通知改正】　年　月　日　　【核准日期】　年　月　日

(四)審查作業原則

甲、　保存及修復參考規範

1. 應以維護既有之地景、地形、街道紋理、建築配置與形式為原則，須留設前院、後院，嚴禁全面積開挖或整平，維持美軍宿舍之風貌。

2. 各區細項之規範請依「建物設計規範」與「環境景觀設施規範」辦理。在材料使用上，須符合大屯山區氣候與環境特性，應具防潮防腐之特性；色彩運用上，應以各區建築立面色彩調和為原則，參見「各區色彩計畫控制參考規範」辦理。

3. 建築元素上，C區、F區屋身處均有雨淋板立面之宿舍，應維持原有面貌；在整修上採可逆性之修復方式為原則，並進行防腐、防蟲蟻之處理。煙囪、壁爐、日光室具有美式住家的風格，有別於其他建築之樣貌，為美式城郊住宅元素之一，建議保存樣貌，以再利用為原則，不得損壞。

4. 應妥善維護開放空間視覺通透與紗帽山眺望景觀；建築以外相關設施避免設置於臨路側之開放空間。在不影響整體街廓風貌原則下，應型塑良好串聯之人行通行系統。

5. 再利用之景觀設計以美式城郊住宅之開放式草坪綠地庭院為原則，但應延續既有綠蔭林道；新增植栽以陽明山區原生景觀植栽為原則。

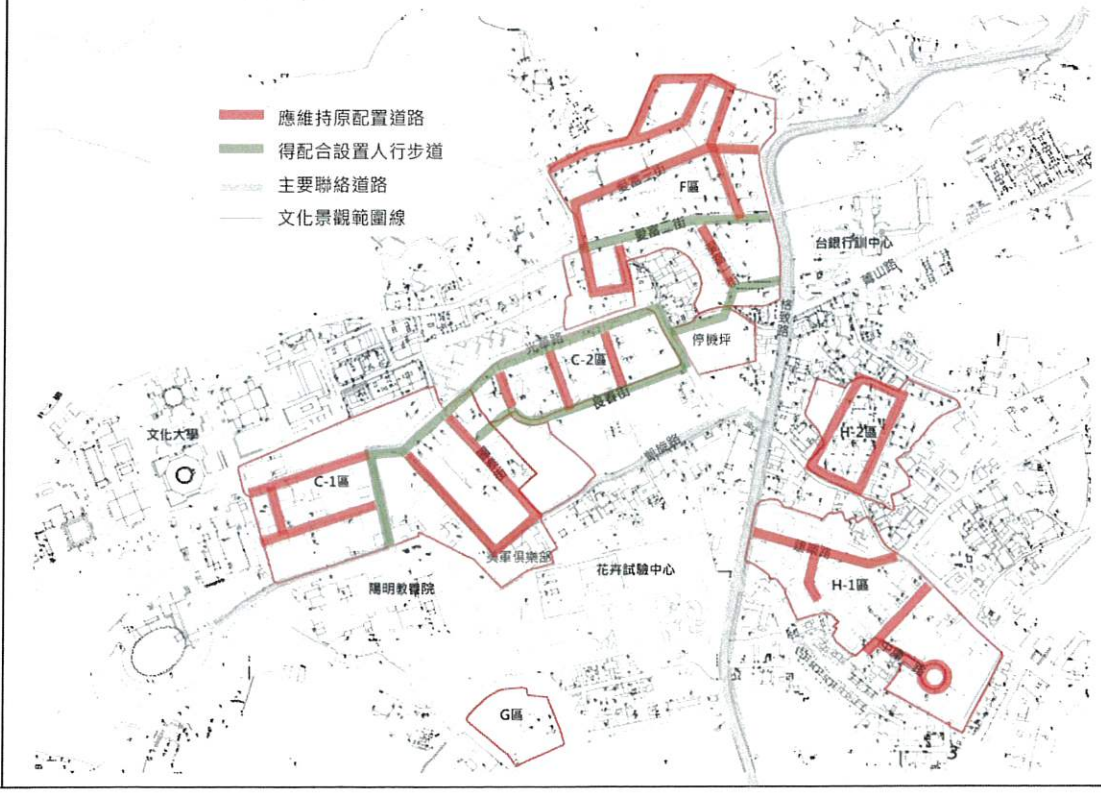
乙、 環境景觀設施參考規範

<table>
<tr><th>類別</th><th>管制內容</th></tr>
<tr><td>街道模式</td><td>
1. 中庸二路底之囊底路及周邊建物配置呈現美式社區規劃，為配合周邊歷史建築之登錄，該囊底路之圓環及綠化方式應予保留，以維持地區整體意象。
2. 應維持 C-1、C-2、F、H-1、H-2 區既有環狀道路與丁字路道路紋理。
3. 服務人行使用需求，愛富二街得自既有道路邊界線適當單側退縮，設置人行步道。光華路、長春街應維持既有綠籬景觀，利用宿舍建築側院或既有道路邊界線退縮空間，設置人行步道。
4. 為串聯 F 區、C-2 區、C-1 區人行使用，應於 F100、停機坪，與適當宿舍建築基地庭院空間設置供公眾使用步道，形成人行步道系統。

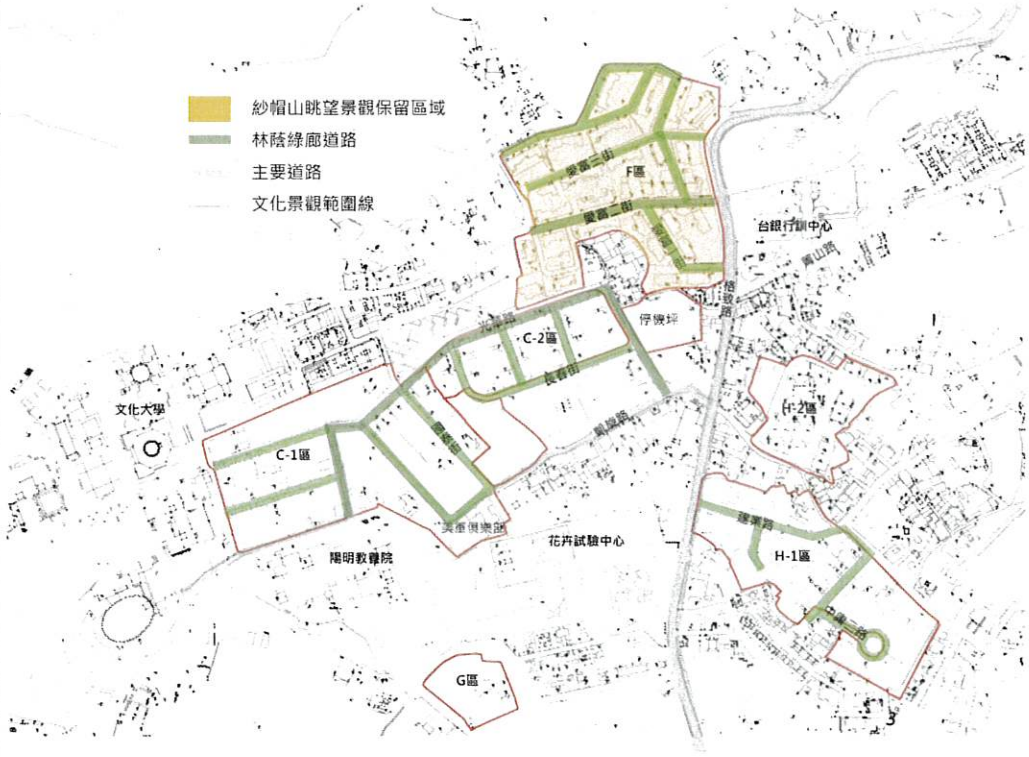
囊底路應予保留

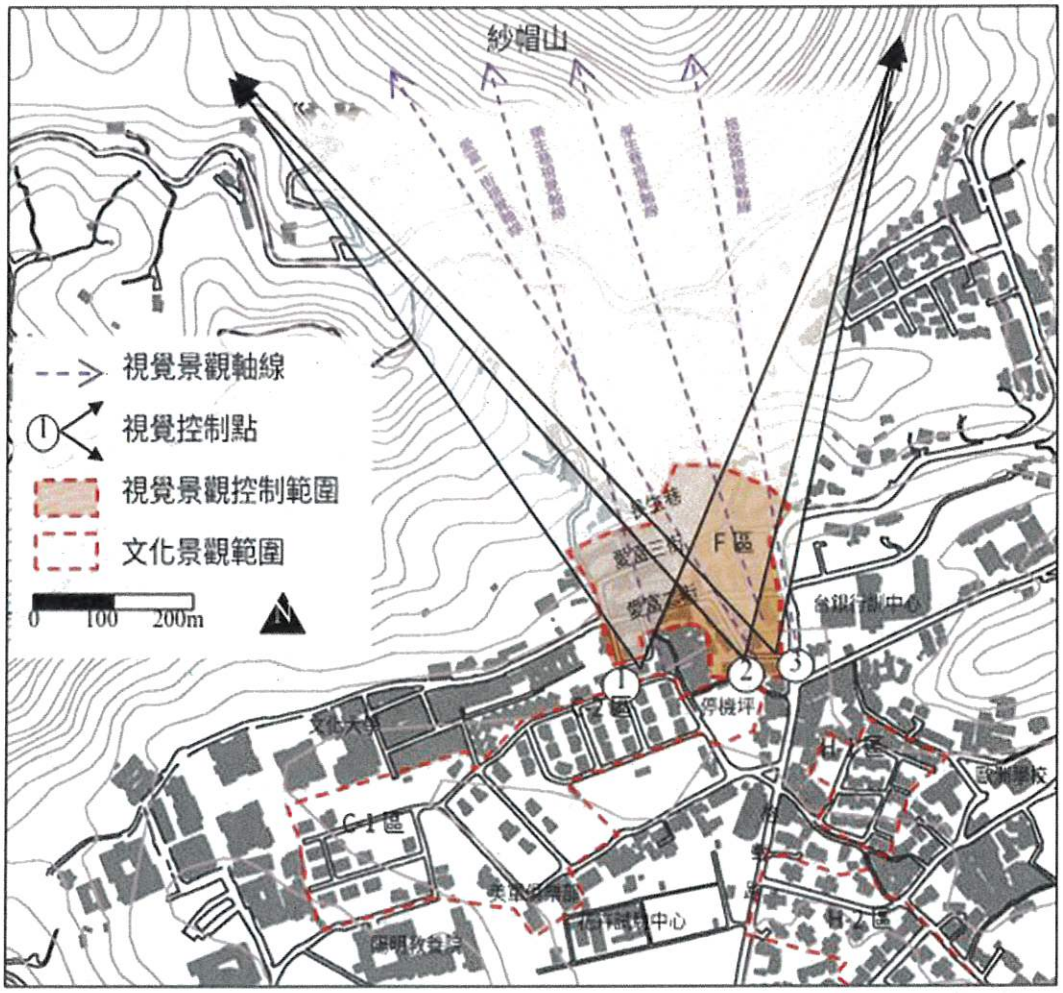
環狀路應予保留

丁字路應予保留

路側綠籬應予保留


</td></tr>
</table>

類別	管制內容
開放空間	1. 為延續全區開放空間之一致性，以原有一宗建築基地劃分範圍為一單元，應留設法定空地 70%綠覆率為原則。**法定空地硬鋪面(含可透水鋪面)面積以不超過基地面積 15%為原則。** 2. 美軍宿舍各區住宅前後院依地形地勢有所差異，故依各區既有庭院特性留設綠地（草坪）。各開放空間、綠地（草坪）或法定空地應維持完整性，並予以維護，非經主管機關許可，不得開挖。 3. 各開放空間、綠地（草坪）或法定空地植栽計畫，**除必要景觀設施，應以易維護之草坪為主；避免成列栽植遮蔽道路側宿舍建築立面。植栽應採用本地原生景觀植物。** 4. 直昇機停機坪係屬冷戰時期之**代表性軍事**設施，**應維持空間開放性**並提供必要解說。 5. 停車場設施應與周邊景觀風貌與環境色彩協調，適當應用綠美化植栽帶設計，提升停車場綠化透水品質。周邊應設置 1.5 公尺以上寬，1.2 公尺以下高之連續綠化植栽帶，或採用適當設計避免從周圍道路可見停車場。既有大樹或新栽喬木應設置至少 1.5 公尺寬深之綠化植栽帶，宜採連續性設置，提供多樣性地被、灌木、喬木與地形起伏設計。應配合周邊人行系統，設置必要人行通道，並減少車行動線對人行衝擊。 
視覺景觀	1. F 區、C-1 區、C-2 區建築設施高度應維持 1 樓(以 3.5 公尺為上限)為原則。 2. 以 F 區格致路與愛富一街、愛富一街 3 號前愛富一街、光華路 9 號前愛富二街樂生巷之道路節點為視覺控制點，將 F 區眺望紗帽山之視覺景觀軸線納入保護。 3. **新增設施應不阻擋基地範圍與周邊道路眺望紗帽山之視覺景觀。非屬必要應禁止設置於臨路側之開放空間，且應運用設施色彩予以適當之隱藏遮蔽與偽裝美化；高度以不**

類別	管制內容
	超出屋頂高度為原則。需模擬個案對建築基地周邊道路節點之影響進行檢討。 4. **設備管路以地下化為宜。** 
植栽景觀及樹木保護	1. 受保護樹木與樹木群，非經主管機關許可，不得砍伐、移植或以其他方式破壞，並應維護其良好生態環境。既有陽明山地區原生之大樹老樹植栽以保存為優先，既有造林老樹大樹，與園藝栽種之老樹大樹，則採原則維持；視特殊必要性，才考量移植。 2. 應檢送基地內現有植栽資料（含受保護樹木、未受保護樹木）。 3. **F區、建業路、中庸二路、光華路、長春街、國泰街、凱旋路、復國街**等既有美軍宿舍群街區道路，已有茂密樹木群沿線分布，形成一帶狀林蔭道路之自然景觀，已形成綠廊景觀者，應予妥善維護管理，維持空間特色景觀。**新增景觀植栽應**採用陽明山地區原生之景觀植栽為原則，並與**既有林蔭道路風貌協調，避免選用樹形、葉色質感差異過大之植栽。**  應保留既有林蔭廊道，延續其植栽型態與色彩。 4. 新增景觀植栽避免任意使用非陽明山原生，且種子擴散性高之物種，以免造成外來植物擴散影響區域原生生態環境。

類別	管制內容
	5. 考量樹木群因病蟲害而罹病，建議得定期進行檢測，對已枯萎之老樹經評估後，以**本地原生景觀樹種**（參見美軍宿舍群保存維護計畫附錄七列表）進行補植為原則。 6. **樹木對具有特殊歷史價值之既有宿舍建築結構安全造成影響者，得予已修剪、移植或為必要之處理。既有受保護樹木或達保護標準樹木應依臺北市樹木保護自治條例辦理。** 7. 發現具入侵性外來植物，應予妥善排除與防治。(包含如小花蔓澤蘭、豬草、掃帚菊、大花咸豐草、銀膠菊、牧地狼尾草、象草、銀合歡、美洲含羞草、空心蓮子草、布袋蓮、馬櫻丹等。可參見台灣物種名錄 https://taibnet.sinica.edu.tw/home.php；Wu et al. (2010). Insights of the latest naturalized flora of Taiwan: change in the past eight years. Taiwania, 55(2), 139-159.；對照查詢) 8. 其餘經列管之受保護樹木，依「臺北市樹木保護自治條例」規定辦理。
圍牆	1. 區外空心磚牆圍牆：係美軍宿舍群在興建宿舍群時有軍事及安全考量，以 2 米的空心磚牆與本地聚落區隔，自成一街廓，形成美軍宿舍群與周邊社區之區隔，區內各家戶之間僅有植栽、綠籬。為保存地方歷史意義，以下訂定之： (1) 現況尚存空心磚牆應以原貌、原高度保存為原則，破損部分得依原材料進行可逆性修復。**為文化景觀活化再利用，永續發展，與地區發展需要，經主管機關或文資審議小組同意，得進行調整。** (2) 空心磚牆外以之圍牆，應具視覺穿透性，材質上符合自然景觀之元素，融入整體環境，且須提供相關計畫書圖供主管機關審核為之。 2. 區內圍牆：考量各街廓內社區住宅使用私密性，得設置圍牆，另規範如下： (1) 區內圍牆以現存既有設施、既有高度為主，不得增高；另尚未建置而須建置者，高度以 1.2 公尺為限，其基座不得高於 45 公分，且區內圍牆須具有穿透性，透空部分不得少於 70%，或得設置綠籬作景觀化處理。 (2) 區內圍牆非作戶與戶區隔使用時，應以綠籬方式設置，高度以 90 公分為上限。 (3) C-2 區 2、6 巷內既有立柱，得在能確保人行與無障礙使用暢通無礙原則下，予以維持；或於全區交通與停車管理因應計畫與配套措施提出完備後，檢討拆除。  圍籬圍牆應具視覺穿特性或以綠籬為主
防空洞	防空洞係屬冷戰時期之相關設施，**為文化景觀活化再利用，永續發展，與地區發展需要，得予以復舊或納入未來使用空間之規劃應用；或經主管機關同意，進行變更。**
排水系統	1. 圍繞房屋四周之建物排水溝（雨水排水溝）應定期進行清掃與維護。**既有設施仍符合現況使用需求者，應予妥善修復。為文化景觀活化再利用，永續發展，與地區發展需要，經主管機關同意，得進行整理修繕變更。** 2. 為形塑地區意象及生態環境建構，建議以淺草溝匯集排放地表逕流為原則。
廣告	文化景觀範圍內廣告招牌以正面式或側懸式招牌為限，每戶規模大小限定在 60 公分 x60 公分；淨高高度不得超過自基地地面量起 3 公尺，不得突出於建築線，且其突出於牆面不

類別	管制內容
招牌	得超過 80 公分（含固定支撐物、構架及維修設施）。除特殊節慶活動外，不得設置霓虹閃光裝置。

丙、 建築設計參考規範

分區	管制內容
C-1 區 宿舍建築	1. 美軍俱樂部已公告登錄為歷史建築，後續則依循文化資產保存法及其相關內容及登錄程序辦理，以彰顯保存理由之特色。 2. 編號 42（C4）馬孝駿舊居建物須採原貌修復方式辦理，不得新建或改建。 3. 本區分為雙坡混凝土建築型態與四導水木構造建築型態等兩種類型。應依既有型態，在不影響**整體街廓景觀風貌與建築形式風格前提下**，進行保存維護。 4. 以四導水木構造建築型態者，屋頂設計應為四導水屋頂為原則，採多層次之高低設計，屋頂以**深灰黑色**系為主並覆蓋屋瓦；屋頂煙囪外觀須採包覆防熱材料並粉刷**與屋身相同**為原則。屋身外觀以雨淋板構成，粉刷的顏色以**中低彩度和中高明度的藍色系、黃色系及白色系為主**；另窗戶應設計雨遮，單斜頂，外觀以雨淋板為主。  四導水木構造建築 5. 以雙坡混凝土建築型態者，屋頂設計應為雙坡混凝土為原則，屋頂以**灰色系**為主，斜率應以現有建物屋頂斜率為原則。屋身外觀須貼附**中低彩度和中高明度的**紅色面磚，基座以灰色為主；另窗框以**白色系**為主；屋頂煙囪外觀須貼**中低彩度和中高明度的**紅色面磚，與屋身材質呈現一致性。  雙坡混凝土磚造建築 6. 壁爐煙囪應依現存樣貌妥善保存，或依原貌修復。 7. 為維持美軍宿舍之美式城郊獨院獨棟式住宅區紋理，現為空地部分，未來應採全區統一規劃設計。按原有基地配置興建，建築設計應依其保存維護分類，配合本區宿舍建築型式風格，以 1 樓獨院獨棟式建築為原則。

分區	管制內容
C-2 區 宿舍建築	1. 福利社**為歷史建築，依循文化資產保存法及其相關法令及規定辦理。** 2. 本區屬於雙坡混凝土建築型態。應依既有型態，在不影響**整體街廓景觀風貌與建築形式風格之前提下**，進行保存維護。 3. 屋頂設計採雙坡混凝土為原則，以**灰色系**為主，斜率應以現有建物屋頂斜率為原則。 4. 屋身外觀須貼附**中低彩度和中高明度的紅色面磚**紅色面磚，基座以**灰色系**為主；另窗框以**白色系**為主；屋頂煙囪外觀須貼中低彩度和中高明度的紅色面磚，與屋身材質呈現一致性。  
F 區 宿舍建築	1. 歷史建築依循文化資產保存法及其相關法令及規定辦理。 2. **本區建築類型為雙拼或獨棟木構空心磚造斜屋頂。**應依既有型態，在不影響**整體街廓景觀風貌與建築形式風格之前提下**，進行保存維護。 3. 屋身處有雨淋板立面之宿舍，應維持原有面貌；在整修上採可逆性之修復方式為原則，並進行防腐、防蟲蟻之處理。 4. 建物正立面以溝縫做立面分割，外牆**以無彩色淺白色系為主調色**，窗戶則為白色系窗框、細方格，窗臺砌成平拱形式為原則。**屋身兩側短向立面上方，應以中低彩度和中高明度紅綠色系做為輔調色。** 5. 屋頂設計採**深灰黑系**色雙坡斜屋頂，斜率應以現有建物屋頂斜率為原則，屋簷應出挑。    6. 停車空間如有頂蓋設計，應視為主建物之一部分進行設計。 7. 壁爐煙囪應依現存樣貌妥善保存，或依原貌修復。
H-1 區 宿舍建築	1. **本區建築類型為 2 層雙併斜屋頂建築型態。**應依既有型態，在不影響**整體街廓景觀風貌與建築形式風格之前提下**，進行保存維護。 2. 正立面形式以現況為原則，呈現出既有美軍宿舍之形式，包括壁爐（煙囪）外露為立面裝飾，外觀貼石片裝飾，外牆材質以搭配磚紅色面磚及洗石子，**整體以中高明度的冷灰色系搭配中低彩度的暖色系為主調色。** 3. **屋頂設計採混凝土為原則，以灰色系為主，**斜率**以現有建物屋頂斜率為原則。** 4. 壁爐煙囪應依現存樣貌妥善保存，或依原貌修復。 

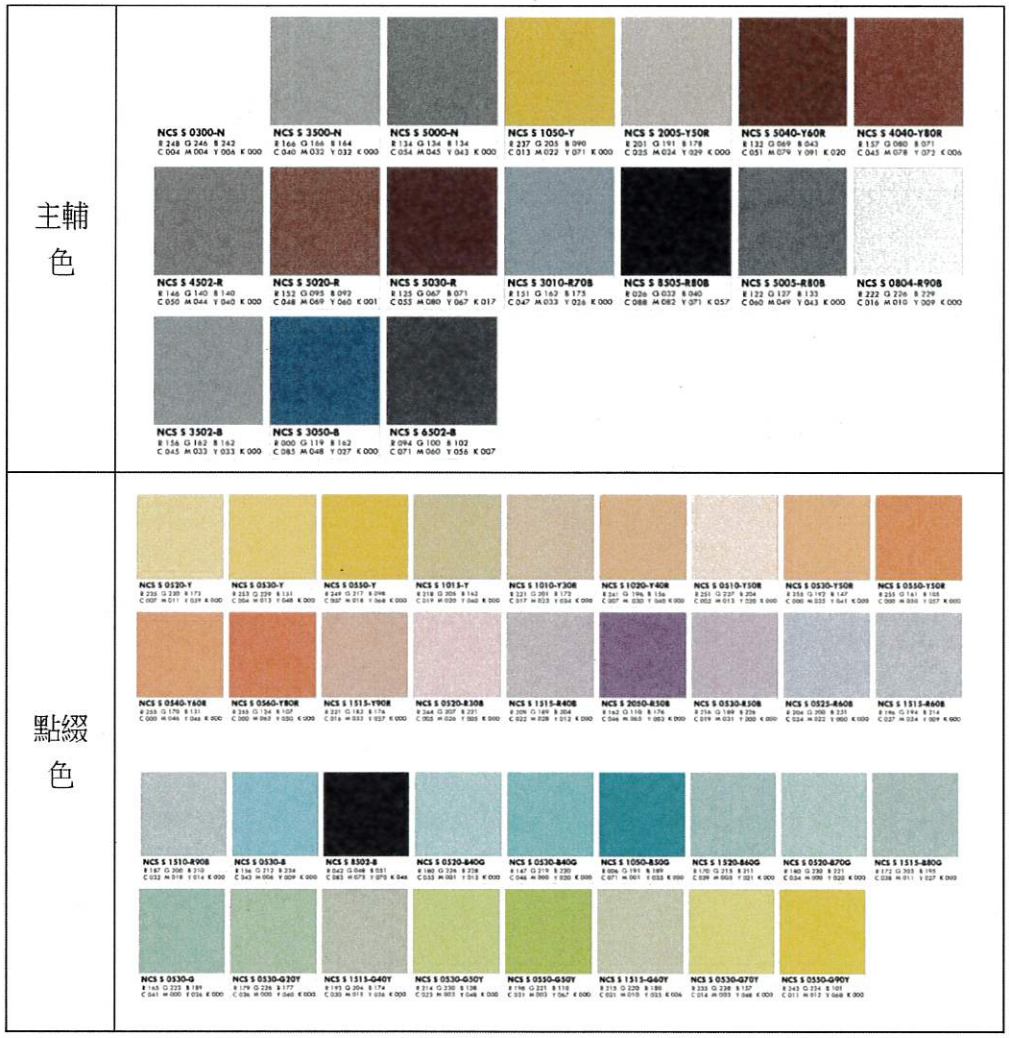
分區	管制內容
H-2 區 宿舍建築	1. 歷史建築依循文化資產保存法及其相關內容規定辦理。 2. **本區建築類型為 1 層平屋頂建築型態。**應依既有型態，在不影響**整體街廓景觀風貌與建築形式風格之前提下**，進行保存維護。 3. 外牆以大面開窗、**簡潔白色系為主調色。** 
B 區 宿舍建築	1. **本區建築類型為獨棟木構紅磚造四導水斜屋頂。四導水屋頂，採多層次之高低設計，屋頂以深灰黑色系為主並覆蓋陶瓦。屋身外觀為以紅磚水泥粉刷留溝縫，粉刷顏色以灰色系為主；基身為**混凝土。**窗戶門框為酒紅色系。**  2. 現存建物均已嚴重損毀，未來得參酌周邊整體保存發展計畫活化再利用；並應採取適當方式解說紀念本區歷史事件意涵與文化景觀價值。
G 區	1. 現為列冊建築，應依循文化資產保存法及其相關程序規定辦理。 2. **本區建築類型為二層樓之混凝土磚造平屋頂現代建築，包含大門口警衛室，旁側車庫兼倉庫，前庭圓形花圃車道與後側庭台均應納入保存。** 3. 官邸正立面建築開口簡潔有局部彎邊收頭形式，後側立面為兩層挑高立柱通廊。屋身外觀為磚牆水泥粉刷上白色系漆，混凝土平屋頂。 4. 壁爐煙囪應依現存樣貌妥善保存，或依原貌修復。  

丁、 色彩控制參考規範

依據環境色彩調查與分析，建立色票資料庫共 354 色，整體為明度和彩度分布平均的濁色調（中庸色調）。依據本區歷史建築原有材質顏色，以色彩調和理論[1]，擬定 52 色環境色譜（如表 6-2-1），**確立美軍宿舍群環境色彩主色調為中高明度、中低彩度的暖灰色系；點綴色為高明度、中低彩度的淺色調。**

[1]配色之目的在於追求兩色或兩色以上的搭配組合能給予人愉悅的視覺經驗，根據韋氏線上字典，「調和（harmony）」的定義為「令人愉快或是色彩與線條具有一致的秩序」。學者姆恩與史賓塞（Moon&Spencer,1944）定義色彩調和為任何顏色的隨機組合，只要表現出符合秩序性的變化，就會產生愉悅的協調感。另外，賈德與溫塞斯基（Judd&Wyszecki,1967）則定義相鄰的兩色或多種顏色，產生的愉悅情感就稱為色彩調和。這些定義皆提到愉悅感，也就是說，色彩調和就是在追求愉悅感的色彩組合。中華色彩學會(2018)，色彩新論－從心理設計到科學應用(頁 156)。台北：五南文化。

表 6-2-1 陽明山美軍宿舍群文化景觀環境色譜



為維護美軍宿舍群與周圍群山景緻的融合，在未來建築設施等環境色彩應用上，應以自然色彩為主體，依循歷史建築既有色彩，提出調和之色彩使用。因此**美軍宿舍群未來之色彩規劃，應依據 52 色環境色譜系統，保留歷史建築舊有樣貌，選用主輔色調之規範色彩**，以控制修繕或新建時，建築主體色彩或色系一致。其餘**附屬設施等構件則規範應使用色譜之點綴色，以控制附屬設施在一定範圍的淺色調中，確保其在自然色彩環境不致過度凸顯，但亦能於人造色彩環境中創造低限度的視覺愉悅感**。避免建築附屬設施與廣告招牌物，色彩過於鮮豔、視覺上色相混濁情形。

因此各分區分項對建築設施之主色調（佔主要面積 60-70%）、輔色調（佔次要面積 20-30%）和點綴色（佔微小面積 10-20%）進行色彩管控。其中建築之屋頂、煙囪、屋身門廊、基座等構成建築絕大部分面積之主要元素，應依照主輔色規範，維持不變。其餘屋簷、門窗可參酌輔色調；建築附屬設施、廣告招牌、指標系統則可依點綴色色譜，進行調整搭配。（如表 6-2-2）

表 6-2-2 建築及附屬設施色彩管制項目

區域	主色調				輔色調		點綴色		
	屋頂	煙囪	屋身 門廊	基座	屋簷	門窗	附屬 設施	廣告 招牌	指標 系統
B	O	O	O	O	●	●	●	●	●
C-1	O	O	O	O	●	●	●	●	●
C-2	O	O	O	O	●	●	●	●	●
F	O	O	O	O	●	●	●	●	●
H-1	O	O	O	O	●	●	●	●	●
H-2	O	O	O	O	●	●	●	●	●
G	O	O	O	O	●	O	●	●	●

O不可變色彩　●可變色彩

三、「陽明山美軍宿舍群文化景觀範圍日常維養審查作業程序」(要點附 2)

(一)範圍

陽明山美軍宿舍群文化景觀範圍內之日常維養與定期檢核成果申請。

(二)查核作業流程說明

■ 日常維養說明書

1. 提出申請：應由土地所有(管理機關)彙整轄管範圍內之所有建築設施基本資料與日常維護保養執行內容，統一擬具一份說明書，向文化局提出申請。基本資料有變動者，應在竣工完成後一個月內，提送相關內容之更新。
2. 查核：由文化局查核「日常維養說明書」內容是否符合文化景觀保存維護計畫與本作業要點相關規範。並列舉補改正事項，請申請人補正查核確認後核定。

■ 日常維養成果檢核表

1. 辦理維養與檢核：每年應由使用管理人依據「日常維護保養檢視表」進行檢核，土地所有(管理機關)辦理複核；土地所有(管理機關)依據「風貌變遷說明表」進行檢核。
2. 提送檢核表：土地所有(管理機關)彙整轄管範圍內之所有建築設施之檢核表，送文化局備查。
3. 查核：由文化局檢視是否切實依照陽明山美軍宿舍群文化景觀保存維護計畫與作業要點辦理文化景觀之日常維護管理，與風貌保存與維護；並要求土地所有/管理機關辦理或協調承租使用人進行必要之改善或復原。

(三)申請者應附之書圖文件

■ 日常維養說明書

申請人應具備下列基本資料，採橫寫式書寫，連同有關附圖及附表，以 A4 格式加封面裝訂成冊。

【1.申請人】 【機關/公司名稱】 【承辦負責人】 【電話】　　【傳真或 e-mail】 【通訊處】　縣(市)　鄉(鎮、市、區)　路(街)　段　巷　弄　號　樓(室)
【2.日常使用與環境現況概要】 【日常使用與營運內容說明】(500 字內)

【現況環境】(應說明申請人所有或管理範圍內之各類建築設施、指標牌示與植栽綠地配置、人車動線、停車空間、排水系統、汙水接管情形，並檢附必要之圖面照片說明。)

【3. 管理範圍土地建築設施列冊】

【土地建築編號分布圖】

應明確標示各棟宿舍建築基地、土地之編號、範圍與位置。

【土地建築設施管理清冊】

土地/建築編號	地址	地段 地號	使用 現況	承租 使用人	管理人/連絡電話	備註

【4.管理範圍土地建築設施基本資料】(以下依各土地建築分別填寫製作基本資料)

【土地建築編號】_____

【使用許可取得情形】

因應計畫	【文號/編號】	【核准日期】	【許可使用日期】
建築使用執照	【文號/編號】	【核准日期】	【許可使用日期】
停車場經營許可	【文號/編號】	【核准日期】	【許可使用日期】
營業登記	【文號/編號】	【核准日期】	【許可使用日期】
其他_____	【文號/編號】	【核准日期】	【許可使用日期】

【5. 日常保養維護事項與執行】

【管理維護事項】(說明整體環境維護、建築與設施設備保養維修事項與執行方法。)

【檢核作業】(說明日常維養內容與定期檢核頻率。)

【防災與緊急應變計畫】(說明防災與緊急應變處理計畫。)

【管理維護組織】(說明落實執行之管理維護組織與權責分工。)

【6.備註】

【第一次掛號日期】　年　月　日

【第一次通知改正】　年　月　日　　【核備日期】　年　月　日

■ 日常維養成果檢核表

【1.申請人】

【機關/公司名稱】

【承辦負責人】

【電話】　　【傳真或e-mail】

【通訊處】 縣（市） 鄉(鎮、市、區)　路（街）　段　巷　弄　號　樓（室）

【填報日期】 中華民國　年　月　日

【2.日常維護保養檢視表】

填表須知：

(1) 本表由使用承租人填寫，土地所有/管理單位進行複核確認。請依個別建築土地分別填寫。

(2) 非屬於公眾使用之土地建築僅需填寫白底項目；供公眾使用之土地建築應完整填寫所有項目。

(3) 「說明」欄，由使用承租人說明異常或損壞情形、位置範圍，與改善處理作法，以利後續檢核；必要時應通知主管機關。

(4) 「複核」欄，由土地所有管理單位複核確認後填寫複核情形，並應依合約協調使用承租人進行必要之處理。

【土地建築編號與名稱】_____

檢視項目	檢視內容	檢視情況		說明	複核
庭園綠地	1. 庭園植栽適當修剪整理，未影響建築採光通風及其他安全問題	是□	否□		
	2. 既有大樹與庭園植栽適當養護，沒有病蟲害或生長勢不良問題	是□	否□		
	3. 既有草坪庭園保持完整，適當養護修剪	是□	否□		
	4. 各類植栽與設施不遮蔽宿舍建築立面	是□	否□		
	5. 新增植栽以本地原生物種為主，且與既有林蔭道路風貌協調	是□	否□		
	6. 發現具入侵性外來植物	是□	否□		
	7. 圍籬圍牆未有增高或新設	是□	否□		
	8. 圍籬圍牆具視線穿透性或景觀綠籬化處理	是□	否□		
	9. 垃圾、廢棄物、危險物品即時清理	是□	否□		
	10. 宿舍建築以外設施，色彩材質與既有宿舍環境風貌協調。	是□	否□		
	11. 公眾可及或使用之圍牆、花台、平台等附屬設施適當維護。	是□	否□		
	12. 機電冷氣、廁所、油煙處理設施、瓦斯能源設施設備、貯存室等附屬設施未設置於臨路側開放空間，並有適當遮蔽偽裝處理。	是□	否□		

		13. 廣告招牌為正面式或側懸式招牌，規模在60公分x60公分以內；淨高高度未超過3公尺，未突出於建築線，未突出於牆面超過80公分。	是□	否□		
		14. 未設置霓虹閃光裝置。	是□	否□		
		15. 人行車行通道適當維護與暢通	是□	否□		
		16. 停車空間與設施適當維護，有適當隱蔽偽裝遮蔽美化，維持良好景觀	是□	否□		
		17. 颱風豪雨或災害發生後立即進行環境整理	是□	否□		
		18. 其他_____	是□	否□		
	建築本體	1. 建築物屋頂外觀平順無歪斜下陷	是□	否□		
		2. 基礎排水良好，無有管線滲漏現象	是□	否□		
		3. 建築內部無漏水劣化現象	是□	否□		
		4. 建築外觀是否重新塗裝，符合色彩控制參考規範。	是□	否□		
		5. 煙囪、雨淋板、壁爐、日光室等特色建築元素保持完整，維護良好	是□	否□		
		6. 附生植物定期清除	是□	否□		
		7. 室內空間落實清潔管理維護	是□	否□		
		8. 火源有嚴密管制	是□	否□		
		9. 颱風豪雨或災害發生後立即進行建築檢修整理	是□	否□		
		10. 其他_____	是□	否□		
	設施設備	1. 排水設備定時清理維護，順暢無堵塞	是□	否□		
		2. 滅火器與防災消防設備正常運作	是□	否□		
		3. 監視警報設備正常運作	是□	否□		
		4. 用電用水設施正常運作	是□	否□		
		5. 照明設備正常運作	是□	否□		
		6. 機電設備定時維護檢修，可正常運作	是□	否□		
		7. 颱風豪雨或災害發生後立即進行設施設備檢修整理	是□	否□		
		8. 其他_____	是□	否□		
	特殊事項說明：					

【3.風貌變遷說明表】

填表須知：

(1) 本表由土地所有管理單位記錄說明，並依個別土地建築分別填寫。現場辦理檢核時，應攜帶前一年度之風貌變遷說明表加以比對。

(2) 應由基地外道路或適宜地點，面向庭園綠地，選取適當地點，記錄庭園綠地四面之庭園環境狀態。紀錄照片應能呈現庭園綠地內各類設施與地形地物，包含有植栽、停車空間、圍牆圍籬、景觀照明、指標牌示、廣告招牌等，並應與前一年度選取相同角度方位拍攝，以利比對。原則應以廣角方式記錄各向之庭園風貌；必要時應以拼接方式或局部拉近拍攝方式呈現庭園細部設施或地形地物內容。

(3) 應由建築四面，選取適當地點記錄建築本體各立面狀態。紀錄照片應能呈現建築整體，屋頂、煙囪、牆面、門窗等元素與色彩，並應盡量選取與前一年度相同角度方位拍攝，以利比對。必要時得以拼接或局部拉近拍攝方式呈現建築元素之狀態。供公眾使用建築應另外提供建築室內之使用照片。

(4) 應於「變遷說明」欄內，說明現況與竣工時風貌改變項目、位置，與改變原因說明。

(5) 應於「處置說明」欄內，說明後續改善復原監督作法，以利後續檢核。

【土地建築編號與名稱】_____

項次	查核項目	竣工風貌 (照片與相關圖資)	現況風貌 (照片與相關圖資)	變遷說明	處置說明
庭園綠地	前院				
	後院				
	左側院				
	右側院				
建築本體	正立面				
	背立面				
	右立面				
	左立面				
	室內				
	其他____				
特殊事項說明：					