

正本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

11072
臺北市信義區菸廠路88號6樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東
北區

承辦人：沈怡君
電話：02-27677684#761
電子信箱：bt-icschen@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北文創開發股份有限公司

發文日期：中華民國104年9月11日
發文字號：府文化文創字第10401366100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如左

主旨：檢還「民間參與投資松山菸廠興建營運移轉（BOT）案興建
營運移轉契約」已用印第二次增補協議書正本1份，副本5份，
請查照。

說明：

- 一、復貴公司104年9月8日文創政（104）字第084號函。
- 二、有關貴公司與誠品生活股份有限公司及誠品股份有限公司分
別簽訂之商場及展演付款契約，本府收悉。

正本：臺北文創開發股份有限公司
副本：臺北市政府法務局

市長柯文哲

第二次增補協議書

立增補協議書人：

臺北市政府 (下稱甲方)

臺北文創開發股份有限公司 (下稱乙方)

甲乙雙方茲為變更及補充「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫興建營運移轉契約」(下稱原契約)第 8.2.5 條及第 9.1.1 條第 2 款約定，特依原契約第 20.2 條進行協商並簽訂本增補協議條款如下：

第一條 營業收入之認定與營運權利金之計收

一、甲乙雙方同意乙方於執行本計畫案時，依下列方式計算商場、展演空間營運權利金：

- (一)乙方以其名義開立發票自行經營之營運空間，依原契約第 8.2.5 條及第 9.1.1 條第 2 款辦理。
- (二)乙方如以出租、委託經營或其他類此方式交由第三人經營(以下簡稱第三方經營者)之營運空間，若非以乙方名義對終端消費者開立發票時，乙方應確保由第三方經營者對終端消費者開立發票，並以第三方經營者對終端消費者開立發票之收入據以計算乙方之營業收入，且乙方應依本款約定方式計算並繳交原契約第 9.1.1 條第 2 款所定之營運權利金。
- (三)乙方應以第三方經營者向財政部臺北國稅局申報之「營業人銷售額與稅額申報書(403)」所載銷售額之總額計算「營業收入」。為簡化甲方之稽核程序，乙方除應要求第三方經營者應以設立分公司、分支機構或營業處所之方式開立發票外，並應於每年二月前 2 個工作日內檢具第三方經營者前一年度各期「營業人銷售額與稅額申報書(403)」影本予甲方查核。如前

述申報書有更正申報情事，乙方應提供更正後之申報書影本予甲方重新核算，甲乙雙方並應自提供更正後之申報書影本 30 日內，依重新核算結果，由乙方補足營運權利金差額或由甲方退回溢付款予乙方。

- 二、甲方同意乙方對第三方經營者所收取之租金或委託經營之權利金收入，不再重複計入營業總收入計算原契約第 9.1.1 條第 2 款所定之營運權利金。
- 三、乙方應自本協議書簽訂日起七日內，依據本條第一項約定就本計畫案之商場、展演空間是否係由乙方自行經營以及是否由第三方經營部分之樓層面積及經營方式等內容，交予甲方備查。日後如有變更者，亦同。

第二條 旅館空間營運權利金之計收

- 一、為鼓勵文創業者或一般消費者使用乙方之文創旅館，以達促進、推廣及提升松山菸廠文化園區之功能，乙方同意旅館部分，不論由乙方自行或委由第三人經營或出租等，若係開立乙方發票予終端消費者，依第一條第一項第(一)款計算營運權利金；若係開立第三方經營者發票予終端消費者，依第一條第一項第(二)、(三)款及第二項計算營運權利金。惟如當年度旅館空間客房住用率不及 60%(不含)時，乙方同意，至少仍按客房住用率 60% 計算當年度旅館空間之「最低營業收入」，並據此計算應繳納予甲方之營運權利金(未稅)，原契約民國(下同)103 年 11 月 5 日第一次增補協議書(下稱第一次增補協議書)第一條約定不再適用。
- 二、前項旅館空間所定「最低營業收入」與「年度客房住用率」之認定及計算標準如下：
最低年度營業收入 = 【實際年餐飲營業收入】 + 【實際年客房營業收入 ÷ 年度客房住用率 × 0.6】

年度客房住用率=當年實際銷售客房累計數÷【實際客房總數×當年實際天數】

- 三、實際年客房營業收入，應經乙方或第三方經營者委任之會計師事務所中之二位執業會計師共同查核簽證之年度財務報表所載之住房收入認定之，實際年餐飲營業收入認定方式亦同。
- 四、乙方應於每季終了後 1 個月內提報前一季之客房住用率與自結之營業收入資料予甲方，並應備妥詳細資料俾便甲方隨時進行查核。

第三條 超額利潤之共享

乙方同意如每年度經乙方委任之會計師事務所中之二位執業會計師共同查核簽證財務報表之稅後淨利超過甲方核定投資執行計畫書當年度預估稅後淨利之金額為超額利潤。乙方應於次年度 7 月 31 日前按超額利潤二分之一計算之金額(未稅)繳付甲方。

第四條 其他

- 一、乙方如未遵守本增補協議約定時，依原契約第 17 章約定辦理。
- 二、甲乙雙方同意，乙方自 105 年起，依本增補協議開始支付前一年度之商場、展演、旅館營運權利金。
- 三、本增補協議為原契約、第一次增補協議書之一部分。本增補協議之內容如與原契約、第一次增補協議書約定不同者，其效力優於原契約、第一次增補協議書之約定。本增補協議未約定之部分，悉依原契約、第一次增補協議書之約定。

第五條 份數



本增補協議書正本 1 式 2 份，由甲乙雙方各執 1 份為憑，副本 10 份，由甲乙雙方各執 5 份。

立第二次增補協議書人：

甲 方：臺北市政府

代 表 人：柯文哲 **市長柯文哲**

地 址：臺北市信義區市府路 1 號



乙 方：臺北文創開發股份有限公司

代 表 人：蔡明興

地 址：臺北市信義區菸廠路 88 號 6 樓



中 華 民 國 1 0 4 年 9 月 1 0 日

